Bestemmingsplan

Sleedoornweg 13, Wijchen

Gemeente Wijchen

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Sleedoornweg 13, Wijchen
Identificatienummer:	NL.IMRO.0296.NRDSleedoornweg13-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	Maart 2024
Projectnummer Buro SRO:	56.10.27

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Buro Ariëns BV
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. M. Kesseler

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Mevr. L. Brouwer
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 10
2.3 Duurzame stedenbouw 11
Hoofdstuk 3 Beleidskader 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Regionaal beleid 14
3.4 Gemeentelijk beleid 15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 18
4.1 Milieu 18
4.2 Water 24
4.3 Ecologie 29
4.4 Verkeer 31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 32
4.6 Economische uitvoerbaarheid 34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 35
5.1 Algemeen 35
5.2 Wijze van bestemmen 35
Hoofdstuk 6 Procedure 36
6.1 Algemeen 36
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 36
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 36
6.4 Verslag zienswijzen 36

Bijlagen bij de toelichting 37

Bijlage 1 Bodemonderzoek 39
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek spoorweglawaai 41
Bijlage 3 Aanvullende memo akoestisch onderzoek 43
Bijlage 4 Trillingsonderzoek 45
Bijlage 5 Quickscan flora en fauna 47
Bijlage 6 Watertoets 49

Regels 51

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**53**
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	57
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**59**
Artikel 3	Wonen	59
Artikel 4	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	63
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**65**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 6	Algemene bouwregels	65
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	65
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	66
Artikel 9	Overige regels	66
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**67**
Artikel 10	Overgangsrecht	67
Artikel 11	Slotregel	67

Bijlagen bij de regels 69

Bijlage 1	**Cultuurhistorische waarderingskaart**	**71**
Bijlage 2	**Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen**	**73**
Bijlage 3	**Cultuurhistorische waardering**	**74**
Bijlage 4	**Landschappelijke inpassing**	**77**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemers hebben het voornemen om twee levensloopbestendige woningen in de vorm van twee-onder-één-kap-woningen te realiseren op het perceel Sleedoornweg 13 in Wijchen.
De voorgaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Sleedoornweg 13 in de kern Wijchen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

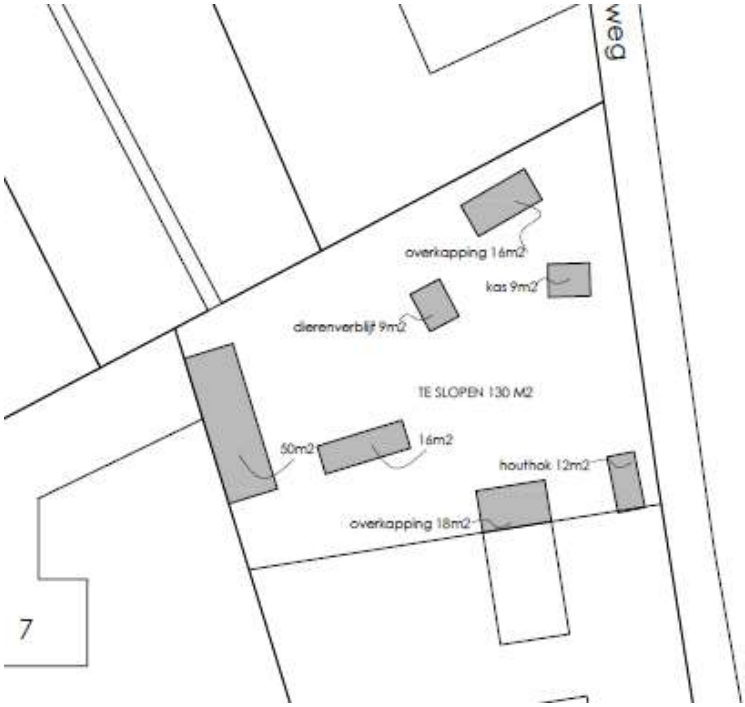
Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Sleedoornweg 13 in de kern Wijchen. De Sleedoornweg is gelegen ten noorden van de spoorlijn Tilburg - Nijmegen en ten noordoosten van het centrum van Wijchen. Tegenover het plangebied worden aan de overkant van de Sleedoornweg acht nieuwe woningen aan de Wonsickhof gerealiseerd. Ten noordwesten van het plangebied is de nieuwbouwwijk Tuin van Woezik gelegen.
Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als tuin ten behoeve van de vrijstaande woning aan de Sleedoornweg 13, ten zuiden van het plangebied. In het plangebied staan een aantal bijgebouwen welke zullen worden gesloopt (kas, houthok, dierenverblijven en overkappingen). Qua bomen staan er een aantal berken, twee notenbomen, een beuk en een liquidambar. Een enkele berk is reeds gevallen en enkele berken zijn ziek. Verder is het perceel gebruikt als hobby-kwekerij, dit is nog te zien aan de vele planten onder meer in kweekbakken. De onderstaande afbeeldingen tonen een luchtfoto van het plangebied en de bebouwing en beplanting in het plangebied in de huidige situatie.

Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK Viewer)



Bebouwing huidige situatie (bron: Buro Ariëns)

Beplanting huidige situatie (bron: Buro Ariëns)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing in het plangebied gesloopt en worden er twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd in vorm van twee-onder-één-kap-woningen. Met de nieuwe woningen wordt een lege plek aan de Sleedoornweg opgevuld. De woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met kap en middels een eigen inrit worden ontsloten via de Sleedoornweg. Bij de woningen is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Qua architectuur zullen de woningen refereren aan een schuurwoning. Qua materialen en kleuren wordt aangesloten bij de groene omgeving. Langs de grenzen van het plangebied wordt een groene erfgrens gerealiseerd. In de tuinen van de woningen worden fruitbomen, leibomen en andere bomen (bij voorkeur inheemse soorten) aangeplant. Tevens worden borders aangelegd met daarin diverse struiken en planten (bij voorkeur inheemse soorten). De onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie qua bebouwing en beplanting in het plangebied.

Impressie toekomstige situatie (bron: Buro Ariëns)

De gemeente Wijchen ontvangt meer kleinschalige woningbouwinitiatieven dan er gebouwd mogen worden. Daarom heeft zij een toetsingssysteem voor kleine particuliere initiatieven, waarbij zij kijkt naar ruimtelijke kwaliteit, woonbehoefte en duurzaamheid. De gemeente heeft op basis van deze afwegingscriteria een positief besluit genomen ten aanzien van dit plan.

2.3 Duurzame stedenbouw

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen. Ook bij kleine planontwikkelingen zoals deze kunnen duurzaamheidsprincipes worden meegenomen in de opzet van het plan.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied. Tevens is natuurinclusief bouwen een kans, waarbinnen diverse mogelijkheden voor het ondersteunen van natuur en biodiversiteit liggen.

Planspecifiek
Met voorliggend plan worden twee levensloopbestendige woningen gebouwd, ter plaatse van het perceel van Sleedoornweg 13. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik, omdat sprake is van inbreiding in bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woningen zullen qua bouw en gebruik duurzaam worden uitgevoerd: een nul op de meter woning. Hierbij kan gedacht worden aan duurzaam materiaalgebruik (FSC houtsoorten, CO2 neutraal beton), hoge isolatiewaarden, zonnepanelen, een warmtepomp en het hergebruik van hemelwater (in theorie is een besparing mogelijk van 50% van het totale watergebruik op jaarbasis, uitgaande van het watergebruik van soortgelijke woningen). Bij de inrichting van de buitenruimte zal tevens rekening worden gehouden met zo min mogelijk verharding en het aanplanten van groen ter voorkoming van water- en hittestress. Met voorliggend plan wordt het plangebied rondom de woningen zo groen mogelijk ingericht. De bestaande bomen struiken blijven zoveel mogelijk behouden of worden verplaatst. Daarnaast worden er meerdere dichte struiken aangeplant. Zie voor de overige natuurinclusieve maatregelen die binnen het plan genomen worden paragraaf 4.3 Ecologie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking
Met voorliggend plan worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het voorliggende plan past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 15 december 2021 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

Omgevingsverordening Gelderland
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal

beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek
Onderhavig initiatief maakt twee levensloopbestendige woningen mogelijk in een bestaande woonwijk binnen stedelijk gebied. Door het toevoegen van deze woningen wordt direct ingespeeld op een provinciaal (alsook een nationaal- en gemeentelijk) streven om voor senioren nieuwe vormen van wonen en zorg te stimuleren. De woningen worden energieneutraal ontwikkeld. Hiermee draagt het plan bij aan de ambitie uit de Omgevingsvisie voor een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. De omgevingsverordening stelt aan de locatie van de nieuwe woningen geen nadere regels.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen

Het beleid van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is gericht op het fysieke domein. De organisatie onderscheidt vijf verschillende opgaven, waaronder ook de opgave 'Groene groeiregio'. De regio kent een grote (verstedelijkings-)opgave en een tekort aan woningen. Het doel van deze opgave is het terugbrengen van dit woningentekort. Ook staat het bieden van voldoende (betaalbare) woningen op de agenda. Balans tussen stedelijke ontwikkeling en leefbaarheid dient behouden te blijven. De GMR hanteert twee speerpunten voor deze opgave:

1. Wonen in balans: versnellen van de woningbouw;
2. Leefomgeving: verbinden van de ruimtelijke opgaven.

Woondeal 1.0
De uitvoering van de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is 1 van de onderdelen van 'Wonen in balans'. Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Aanleiding hiervoor zijn de toenemende woningtekorten en de complexiteit van de stedelijke vraagstukken. De woondeal is een pakket met afspraken met het ministerie van BZK, de regio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid.

Woondeal 2.0
Met deze geactualiseerde Woondeal onderkennen partijen de grote woonopgave, dat ze de samenwerking uit 2020 voortzetten en geven ze het partnerschap verder vorm. Op enkele aspecten is dit een actualisatie, vooral waar het gaat om het 'hoe'? Als hoofdonderwerpen/-activiteiten worden genoemd:

- Continuïteit en versnelling van de bouwproductie;
- Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens;
- Verstedelijking en gebiedsontwikkeling;
- Speciale aandacht voor huisvesting van aandachtsgroepen;
- Klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw als hefboom voor versnelling en leidend motief voor verduurzaming;
- Leefbaarheid.

Planspecifiek
Voorliggend plan levert met het toevoegen van twee woningen een (summiere) bijdrage aan het verkleinen van het woningtekort in de regio. Vanuit kwalitatief oogpunt speelt het plan, doordat het gaat om levensloopbestendige woningen, in op een actuele vraag naar meer geschikte woningen voor senioren. Het initiatief is daarmee passend binnen het beleid van de Groene Metropoolregio en de Woondeal.

Conclusie
Het initiatief is passend binnen het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategisch kompas en Structuurvisie Wijchen

Strategisch kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'
Op 20 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Wijchen vastgesteld. Het Strategisch kompas vormt het koersdocument van de gemeente tot het jaar 2035. Het document vormt een toetsingskader voor toekomstig beleid en formuleert de opgaven van de gemeente voor deze periode.

De gemeente Wijchen voorziet tot 2035 een groei naar circa 45.000 - 50.000 inwoners. De vergrijzing van de gemeente leidt tot opgaven, bijvoorbeeld door het trekken van meer jongeren. Brede welvaart en duurzaamheid zijn aspecten waar aandacht aan besteed wordt. De gemeente wil zich daarnaast nog meer richten op de verbindende rol die het heeft: inwoners, partners en ondernemers werken aan prettig wonen, werken en leven.

Speerpunten uit het Strategisch Kompas zijn:
1. Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
2. Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid;
3. Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven kwantiteit;
4. Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis;
5. Energieneutrale en fossielvrije toekomst;
6. Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners, ondernemers en partners.

Wat betreft het eerste speerpunt is het in 2035 goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van onze inwoners. Er zijn voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud. Inwoners hebben de mogelijkheid om hun eigen woning aan te passen of binnen de gemeente te verhuizen naar een woning die hen past. Daarnaast is er ruimte voor specifieke doelgroepen als ouderen en mensen met een beperking. We groeien door naar een gemeente met ongeveer 45.000-50.000 inwoners en werken aan verdere groei om ervoor te zorgen dat we de vergrijzing tegengaan en jongeren een plek kunnen geven in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan we graag een bijdrage leveren. Dit betekent dat er de komende jaren ongeveer 4.000 woningen worden bijgebouwd.

Er zijn dan genoeg passende woningen beschikbaar, voor zowel de toenemende groep eenpersoonshuishoudens als de toenemende groep ouderen en jongeren.

Naast het tegengaan van vergrijzing en ontgroening zien we ook een opgave in het versterken van de sociale cohesie, door onder andere nieuwe woonvormen te creëren. Doorstroming van generaties draagt bij aan passend wonen. Door een goede mix van woningen worden de wijken divers en inclusief. Dit betekent verschillende woningtypen, doelgroepen en prijsklassen naast elkaar, waardoor de wijk ook op lange termijn veerkrachtig en leefbaar blijft.

Het is belangrijk dat het dorpse karakter van Wijchen behouden blijft. Daarom vindt de uitbreiding van woningen vooral in de kern van Wijchen plaats.

Structuurvisie Wijchen

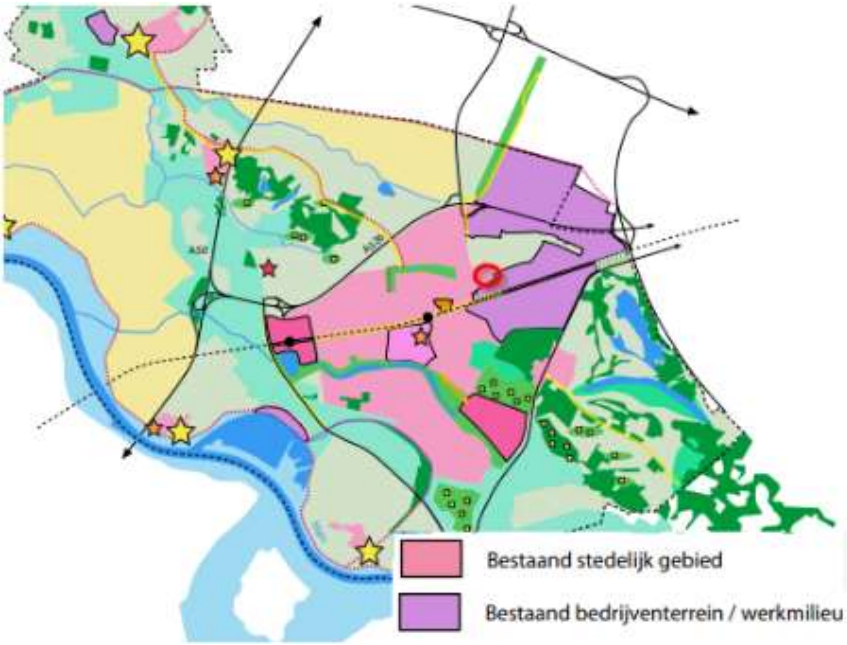
De gemeente Wijchen heeft een structuurvisie opgesteld in het kader van de nieuwe Wro. De structuurvisie is grotendeels gebaseerd op de - in 2007 vastgestelde - strategische visie. De Structuurvisie Wijchen is op 9 juli 2009 vastgesteld.

De structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor de komende tien jaar. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen. Specifiek over woningbouw in het buitengebied staat in de structuurvisie het volgende opgemerkt: het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen.

Bovendien streeft de gemeente naar een meer vroegtijdige afstemming tussen de ruimtelijke planvorming en knelpunten die samenhangen met de verschillende milieufactoren zoals geluidhinder, luchtkwaliteit, geurhinder en risico's die samenhangen met de externe veiligheid. Derhalve is in het vervolg van dit bestemmingsplan per milieuaspect beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn die de beoogde ontwikkeling in de weg staan.

Planspecifiek

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisiekaart van de gemeente Wijchen. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied (roze kleur). De gemeente Wijchen streeft naar het zo goed mogelijk benutten van de ruimte in bestaand stedelijk gebied voor het bouwen van woningen (inbreiding en revitalisering). Met de realisatie van twee woningen in bestaand stedelijk gebied sluit voorliggend plan aan bij het beleid uit de Structuurvisie Wijchen. Door het mogelijk maken van levensloopbestendige woningen sluit het initiatief tevens aan op de ambitie uit het Strategisch kompas om voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase te bewerkstelligen.



Uitsnede structuurvisiekaart, plangebied rood omcirkeld

3.4.2 Woonvisie Wijchen 2025

De Woonvisie Wijchen zet de koers van het gemeentelijk woonbeleid uit naar de toekomst. Hierin wordt omschreven waar moet worden bijgestuurd, afgeremd of versneld om de doelen van het woonbeleid te bereiken. De woonvisie heeft twee uitgangspunten: het thuisgevoel versterken en verder kijken dan de trends van nu. Om het woningaanbod in balans te krijgen wordt in de woonvisie gesproken over meer mogelijkheden voor starters, jonge gezinnen, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag. Het is de bedoeling dat starters en jonge gezinnen in de gemeente kunnen blijven of komen wonen. Dit kan onder andere door mogelijkheden te bieden voor splitsing van bestaande woningen, waardoor een koopwoning binnen het financiële bereik van starters kan komen. Daarnaast blijven mensen met een zorgvraag langer thuiswonen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan een meer divers woningaanbod, met woonvormen die we er nu nog niet of onvoldoende beschikbaar zijn, zoals vormen waarbij verschillende generaties onder één dak wonen of woningen waarbij de eindgebruiker een centrale rol bij de ontwikkeling van de woning speelt.

Planspecifiek

Dit plan maakt de komst van twee levensloopbestendige woningen binnen het plangebied mogelijk. In de woonvisie benadrukt de gemeente het belang van passende woningen voor senioren en mensen met een zorgvraag. Het plan speelt daarmee direct in op een actuele behoefte binnen de gemeente. Het initiatief is passend binnen de woonvisie.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingplan "Wijchen Noord", vastgesteld op 10 november 2011. Het plangebied heeft de bestemming 'Woongebied - uit te werken'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.

Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Indien en zolang een uitwerkingsplan als bedoeld binnen de bestemming 'Woongebied - uit te werken' in het geldende bestemmingsplan nog niet van kracht is geworden, mag op de gronden niet worden gebouwd. Daarom is voorliggend initiatief strijdig met het geldende bestemmingplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. De gehele rapportage is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat in de bovengrond en het grondwater enkele licht verhoogde gehalten verontreinigingen zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Vanuit milieukundig oogpunt is de bodem geschikt voor het huidige en toekomstige gebruik.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15555797 (aan de Schoenaker ten noorden van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	18,7 µg/m^3	16,5 µg/m^3	9,3 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 2 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Het plangebied wordt globaal omsloten door de Sleedoornweg en de Zesweg. Op deze wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Dergelijke wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen geluidszone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. Aangezien de Sleedoornweg een rustige weg is met alleen bestemmingsverkeer en de Zesweg op grotere afstand ligt en waarbij tevens verkeersremmende maatregelen aanwezig zijn, kan ook aangenomen worden dat er ten aanzien van geluid afkomstig van deze wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Nijmegen - Oss. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van deze spoorlijn. Daarom is een akoestisch onderzoek spoorweglawaai uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Als toevoeging bij dit rapport is een aanvullende memo geschreven waarin wordt ingegaan op het geluidbeleid van de gemeente Wijchen. Deze memo is toegevoegd als bijlage 3. In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de nieuwe woningen uit voorliggend plan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB wordt overschreden. De maximale geluidbelasting op de woningen bedraagt 63 dB. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen aan de bron of de overdracht onvoldoende doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Daarom zal een hogere waarde procedure worden doorlopen gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan.

Omdat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai met 8 dB wordt overschreden, dienen conform het gemeentelijk geluidbeleid de nieuwe woningen te beschikken over een geluidluwe gevel. Uit de rekenresultaten blijkt dat de woningen beschikken over een geluidluwe noordgevel. Bij de indeling van de woningen geldt dat de verblijfsruimten zoveel mogelijk dienen te zijn gelegen aan de geluidluwe gevels. Voor de woningen geldt dat de voorkeursgrenswaarde + 5 dB ter plaatse van de west-, noord- en oostgevel niet wordt overschreden. Derhalve wordt voldaan aan de in het gemeentelijk geluidbeleid genoemde eis ten aanzien van de buitenruimte. Indien rekening wordt gehouden met het voorgaande wordt voldaan aan de eisen conform het geluidbeleid van de gemeente Wijchen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering
Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek
Het plangebied wordt voornamelijk omsloten door woningen. Ten zuidoosten van de locatie ligt een bedrijventerrein op circa 140 meter afstand. De dichtstbijgelegen bedrijven betreffen bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt in een rustige woonwijk een richtafstand van minimaal 100 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan. Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuw te realiseren woningen en er worden met het plan geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

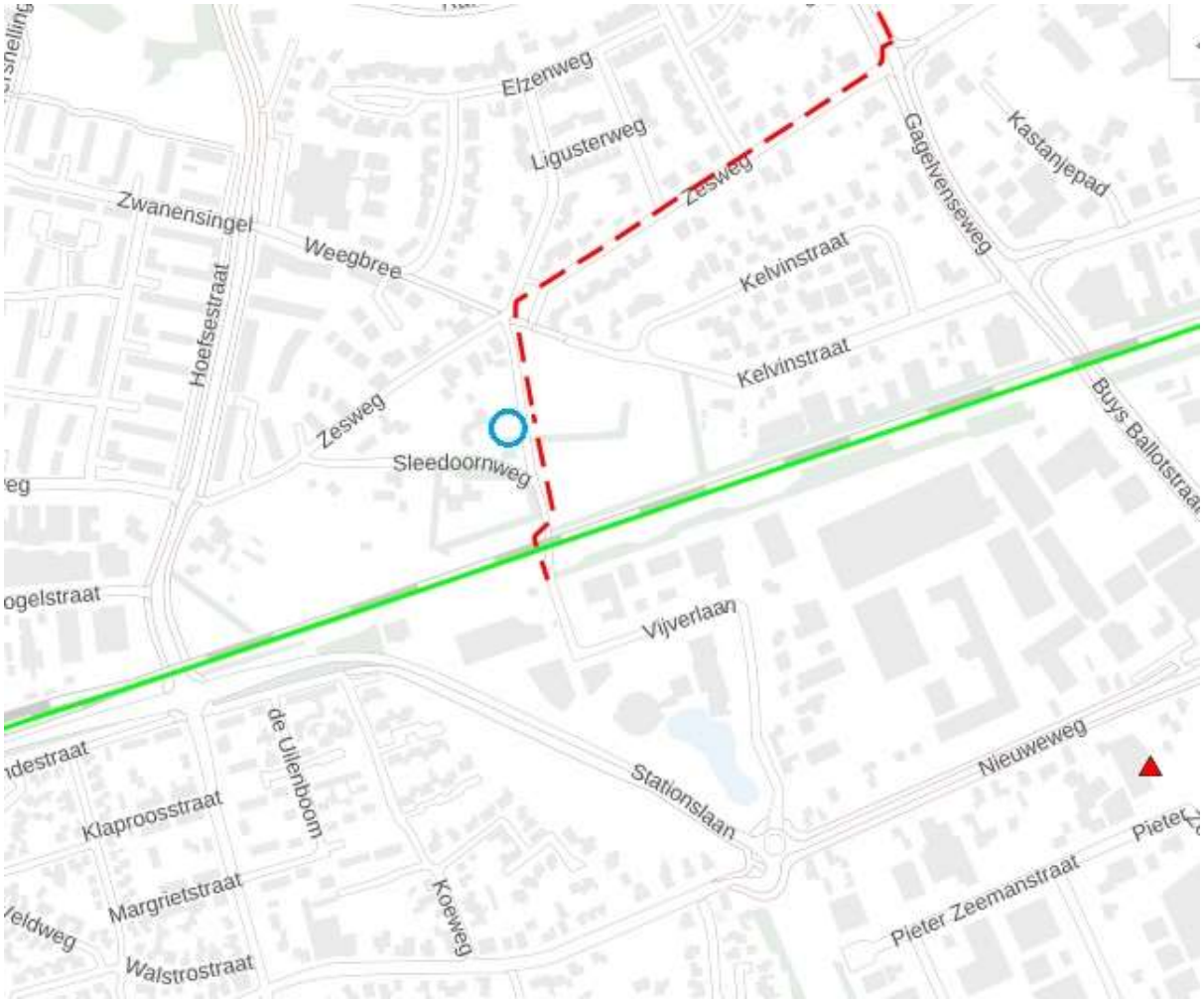
4.1.5 Externe veiligheid
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart is op te maken dat ten oosten van het plangebied op circa 20 meter afstand een buisleiding van de Gasunie ligt. Op circa 105 meter afstand ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Tilburg - Nijmegen. Dit is een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor zowel de buisleiding als de spoorlijn is de plaatsgebonden risico-contour 10^{-6} 0 meter. Een nadere verantwoording met betrekking tot het plaatsgebonden risico kan hierdoor achterwege blijven. Wat betreft het groepsrisico heeft de nabijgelegen aardgastransportleiding een druk van 40 bar en een doorsnede van 114 mm. Daarmee is het invloedsgebied van de leiding 45 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt minder dan deze gestelde afstand, waarmee de planlocatie binnen het invloedsgebied ligt van de buisleiding. Het plangebied ligt ook binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (200 meter). Daarom is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig.

Omdat het plangebied binnen 200 m van het spoor ligt, is conform artikel 8 uit het Bevt een groepsrisicoberekening nodig. In 2014 is een groepsrisico van het spoor berekend ten noordwesten van het plangebied ten behoeve van het bestemmingsplan voor de nieuwe woonwijk Tuin van Woezik. Hieruit is gebleken dat het groepsrisico onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijft. Met voorliggend plan worden twee woningen toegevoegd, waarmee het aantal personen in het plangebied met 4,8 toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee gaat de personendichtheid nauwelijks omhoog. Het aantal transporten over het spoor is gelijk aan waar in 2014 mee is gerekend (Basisnet). De invloed van het planvoornemen op het huidige groepsrisico zal zeer gering zijn. Daarom kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet voor de (spoor-)wegen, gezien de ligging, worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. In dit geval is sprake van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Er zijn voldoende mogelijkheden om dit advies tijdig op te volgen. Met voorliggend plan kan geschuild worden in de nieuw te realiseren woning.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.6 Trillingen

Bij het aspect trillingen gaat het in de afweging meestal om bescherming van personen tegen trillingshinder. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen (bijvoorbeeld laboratoria of computercentra). In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. In de praktijk wordt veelal aangesloten bij de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen". Deze richtlijn bestaat uit drie delen:

- Deel A, Schade aan gebouwen
- Deel B, Hinder voor personen in gebouwen
- Deel C, Storing aan apparatuur

Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder, dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgenomen als er een trillingsbron in de omgeving aanwezig is.

Planspecifiek
De nieuwe woningen uit voorliggend plan zijn beoogd op circa 100 meter afstand van de spoorlijn Nijmegen - Oss. Het aspect trillingen is van belang in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied is gelegen in de kern van Wijchen en sluit aan op de bebouwing aan de Sleedoornweg en vult een open ruimte op. Op circa 10 meter afstand ten oosten van het plangebied is in het kader van het bestemmingsplan 'CPO Wonsick' een trillingsonderzoek uitgevoerd. In dat plan liggen de woningen op een kortere afstand van het spoor (circa 80 meter). De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 4. Op basis van de verrichte metingen wordt hierin geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden

voor nieuwe situaties zoals aangegeven in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch (SBR) kunnen worden overschreden. Op basis van ervaring dient de situatie beoordeeld te worden als zeer wel technisch oplosbaar. De eventuele maatregelen kunnen pas in een later stadium worden gedimensioneerd. Middels deze maatregelen kan een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd zodat qua trillingen geen belemmeringen bestaan om het bestemmingsplan vast te stellen. Deze conclusies kunnen overgenomen worden voor onderhavig bestemmingsplan.

Het plan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van trillingen.

4.2 Water

Wettelijk kader
Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).

Watertoets
De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.

Waterparagraaf
De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en –opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.2.1 Beschrijving watersysteem

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Wijchen, de terreinhoogte varieert van circa 7,80 tot 8,00 NAP (Bron: AHN). De bodem ter plaatse bestaat voornamelijk uit zand. De bovengrond bestaat overwegend uit grijsbruin, matig fijn zand. Direct daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit oranjegeel, matig fijn zand. Op basis van de bodemopbouw wordt de bodem voldoende doorlatend geacht voor het infiltreren van hemelwater.
Op ongeveer 830 m ten westen van het plangebied bevindt zich de peilbuis (B45F0099) en 840 meter ten zuidoosten bevindt zich de peilbuis (B40C0202) Volgens deze peilbuizen heeft de grondwaterstand in de periode september 1950 t/m mei 2001 niet hoger gestaan dan 6,75 m+NAP en niet lager dan 5,25 m+NAP en tijdens de periode september 1950 t/m mei 2001 niet hoger dan 7,60 m+NAP en niet lager dan 5,55 m+NAP. De gemiddelde grondwaterstand in deze peilbuizen was circa 6,10 m+NAP. Voor het plangebied betekent dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 7,70 m+NAP en niet lager dan 5,45 m+NAP en het gemiddelde op 6,20 m+NAP. Uit de grafiek van peilbuis B40C0202 kan worden afgeleid dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) circa 6,72 m +NAP bedraagt (gemiddelde van hoogste standen over de periode). Aangenomen kan worden dat de grondwaterstanden en bodemopbouw ter plaatse van het plangebied overeenkomen met het bovenstaande.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilbesluit Citters. In het deelgebied waar het plan zich bevindt (Citter, peilvak CIT008) is het stedelijke gebied van de kern Wijchen en derhalve aangemerkt als 'niet peilbeheerst' (kent geen zomer- en winterpeil).
Het plangebied ligt in een gebied met mechanische riolering (drukriolering), enkel voor de afvoer van afvalwater. Afvalwater zal via dit rioleringsnet worden verwerkt.

Ecosysteem
Het plangebied ligt niet binnen het Gelders natuurnetwerk of een beschermingszone voor natte natuur.

4.2.2 Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid
Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de *Strategische waternota Wijchen* zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het *Gemeentelijk rioleringsplan* beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater
Een perceeleigenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Besluit lozing afvalwater huishoudens art. 7 en 10 en Activiteitenbesluit art. 2.1 en 2.2). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de perceeleigenaar voor een zo milieuvriendelijk mogelijke manier van verwerking of verwijdering van het afvalwater. De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wm art 10.33).

Zorgplicht hemelwater
Een perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein of voor het eventueel lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor het inzamelen, transporteren en verwerken van het hemelwater, mits doelmatig (Waterwet art. 3.5).

Zorgplicht grondwater
Een perceeleigenaren is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. Als dit niet mogelijk is treft de gemeente maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)
De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (A-, B- en C-water) heeft de perceeleigenaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet art. 6.2). Een perceeleigenaar (of aanliggende perceeleigenaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (B- en C-water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van A-watergangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watergangen danwel in of nabij een waterkering heeft een perceeleigenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

4.2.3 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

4.2.3.1 Leefomgeving algemeen

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.
Water is mede-ordenend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.

Gevolgen van/voor het plan

Voorliggend initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding of watergangen en oppervlakte water in de omgeving. Zo worden de woningen (geo)hydrologisch neutraal gebouwd en zal het hemelwater op eigen terrein worden opgevangen en hergebruikt. Onder punt 4.2.3.2 tot en met 4.2.3.5 is in meer detail weergegeven welke concrete invulling aan het aspect water is gegeven.

4.2.3.2 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.
Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater alleen lozen via een zuiverende voorziening.
De kwaliteit van oppervlaktewater zo mogelijk verbeteren door aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden behouden of verder ontwikkelen door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.
De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij zijn water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen van/voor het plan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen of andere vormen van oppervlaktewater aanwezig. Ook ligt het plangebied niet binnen een beschermingszone voor Ecologisch natte zones of natte natuur. Met betrekking tot het thema 'beleving van water' is er geen relatie met voorliggend initiatief. Het hemelwater zal worden opgevangen op eigen terrein. Bij de bouw worden niet-uitlogende materialen gebruikt. Het rioolstelsel in de Sleedoornweg bestaat uit drukriolering. Dat betekent dat de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op de gemeentelijke pompput in de voortuin van Sleedoornweg 13. Daarom zal een particuliere rioolleiding moeten worden aangelegd door de tuin van Sleedoornweg 13.

4.2.3.3 Klimaatverandering

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op hevigere perioden met hitte, neerslag en droogte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden (zie ook waterberging).

Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

Grondwateronttrekking (verdroging) beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen. Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen.

Verder bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de droogtegevoeligheid van de locatie en mogelijke bodemdaling die daardoor kan ontstaan.

Gevolgen van/voor het plan

Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied. Met voorliggend plan wordt het plangebied rondom de woningen zo groen mogelijk ingericht. De bestaande bomen struiken blijven zoveel mogelijk behouden of worden verplaatst. Daarnaast worden er meerdere dichte struiken aangeplant. In navolgend onderdeel 4.2.3.4 in uiteengezet hoe er wordt omgegaan met de toevoeging van verharding in het plangebied en welke maatregelen worden getroffen met betrekking tot het opvangen van regenwater.

Drinkwaterbesparing is bijvoorbeeld mogelijk door een opslagsysteem voor hemelwater te realiseren en bij droogte met het opgeslagen regenwater de tuin te besproeien. Dit kan o.a. met het plaatsen van regentonnen.

4.2.3.4 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Gevolgen van/voor het plan
In de huidige situatie is in het plangebied reeds 114 m^2 verhard. Voor de toekomstige verharding wordt uitgegaan van een oppervlakte van circa 400 m² (200 m² woning en 200 m² tuin en inrit). In totaal is er daarmee een toename van verharding van circa (400-114 =) 276 m². Deze toename valt binnen de eenmalige uitzondering voor particulieren en kleine bedrijven van het waterschap Rivierenland. Conform het gemeentelijke uitgangspunt dient al het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt. Daarbij wordt uitgegaan van de totale hoeveelheid verharding binnen het plangebied in de toekomstige situatie: circa 400 m². Met een bui die 1 maal per 5 jaar valt (circa 29 mm in een uur) moet hierbij rekening gehouden worden met een waterbergingscapaciteit van 11,6 m³. Om deze benodigde capaciteit binnen het plangebied op te kunnen vangen worden maatregelen getroffen. Al het hemelwater dient op eigen terrein te worden verwerkt en mag niet afstromen naar een naburig perceel. De te realiseren voorzieningen dienen op het eigen terrein aangebracht te worden. Deze hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden. Onder andere het plaatsen van infiltratiekratten, grindkoffers, een greppel, wadi of vijver/poel bij de nieuwe woningen kan ervoor zorgen dat hemelwater binnen eigen terrein opgevangen wordt. Ook kan gedacht worden aan het plaatsen van regentonnen om zo hemelwater te kunnen hergebruiken. Daarnaast wordt bij de aanleg en inrichting van de tuin rekening te houden met de waterberging. Hemelwater dat valt op terrassen kan in de tuin infiltreren. De exacte uitvoering van de compensatiemaatregelen worden nader uitgewerkt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Om te borgen dat al het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt, is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen waarin is bepaald dat (geo)hydrologisch neutraal moet worden gebouwd.

4.2.3.5 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.
Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimtevrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstandsdaling (verdroging) of –fluctuatie (zie ook Klimaatverandering). Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan
Wateroverlast is als gevolg van het plan niet te verwachten.
Voor de ontwateringsdiepte is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) relevant. Om grondwateroverlast te voorkomen, moet de GHG meer dan 1,00 m onder vloerpeil begane grond komen te liggen. Bij punt 1 is beschreven dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) circa 6,72 m +NAP bedraagt. Het vloerpeil van de woning zal daarom op minimaal 7,72 m+NAP gerealiseerd worden. Tevens wordt geadviseerd om het vloerpeil begane grond minstens op 0,30 m hoger te leggen dan het straatpeil en het omliggende maaiveld, zodat het hemelwater bij klimaatbuien niet over het oppervlak de woning binnen kan stromen.
Bij dit plan zijn verdrinkingsgevaar en gezondheidsrisico's vanwege een ligging nabij overstorten of stilstaand water niet aan de orde.

4.2.4 Overwegingen en conclusie

Overwegingen

Met het plan worden een aantal schuurtjes uit het plangebied verwijderd en worden twee nieuwe levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Het verhard oppervlak in het plangebied neemt hierdoor iets toe. Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt. In de omgeving is verder geen (beschermd) oppervlaktewater aanwezig waar dit plan een negatief effect op kan hebben. Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd naar de drukriolering. Voorliggend plan heeft daarmee geen noemenswaardige effecten op het aspect water.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

4.2.5 Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder en het advies van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf. Veelal zijn de waterbeheerders het waterschap, maar kunnen ook Rijkswaterstaat of de Provincie zijn. Voor wat betreft het waterschapsbelang geldt voor alle ruimtelijke plannen dat bij aanvang van het planproces een digitale watertoets moet worden ingevuld door de initiatiefnemer (www.digitalewatertoets.nl), waarna zo nodig een vooroverleg volgt.

<u>Gevolgen voor het plan</u>

Het waterschap Rivierenland is middels het uitvoeren van de watertoets op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. De uitkomst van de toets is toegevoegd als bijlage 6 en verwerkt in deze paragraaf. Het waterschap heeft aangegeven dat de korte procedure doorlopen dient te worden. Hiervoor zal nader overleg plaatsvinden met het waterschap. Het advies van de gemeente met betrekking tot water is verwerkt in dit bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied ligt ruim 7 kilometer ten noorden van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gezien de aard van de werkzaamheden (realiseren 2 nieuwe woningen) en de afstand tot beschermde gebieden, kunnen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 5 toegevoegd. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen aanvullend onderzoek nodig is. Wanneer buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) gewerkt wordt (bouwrijp maken van de kavel en het verwijderen van bebouwingen en beplantingen), kunnen geen negatieve effecten ontstaan. Voor deze soorten geldt tijdens de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden, of daar direct aan voorafgaand. Wel dient eventuele werkverlichting afgewend te worden van bestaande, te behouden bebouwingen en groenstructuren, dit om een vlieg-/ foerageerroute van vleermuizen niet nadelig te beïnvloeden.

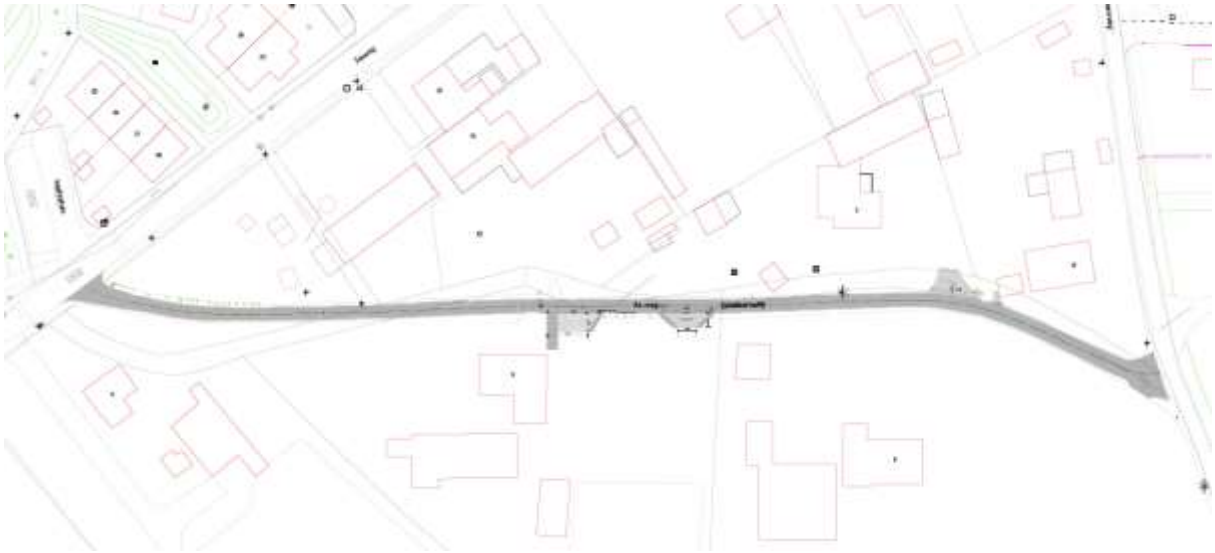
Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen in de vorm van (mogelijke) nesten of vraatsporen van de eekhoorn aangetroffen binnen het plangebied en in de aanwezige bomen op- en nabij de kavel. Een nader onderzoek naar de eekhoorn wordt niet nodig geacht. Belangrijk is om (voedsel)bomen en planten voor de eekhoorn binnen- en nabij het plangebied zoveel mogelijk te behouden en met een eventueel landschappelijk inpassingsplan van de nieuw te bouwen woning rekening te houden met de plantkeuze. Dit aangezien er in de directe omgeving van het plangebied met regelmaat eekhoorns worden waargenomen. Ook voor de ransuil zijn geen mogelijke nestlocaties aangetroffen, welke ook eerder is waargenomen in de omgeving van het plangebied.

In het rapport worden tevens een aantal aanbevelingen gedaan om in het plan voorzieningen te treffen die de natuur ondersteunen. De initiatiefnemers gaan het perceel groen inrichten met bomen, struiken, planten en bloemen. Dit is vertaald in de landschappelijk inpassing en deze inpassing is voorwaardelijk verplicht in de regels van dit bestemmingsplan. De percelen krijgen het gewenste groene karakter, met ruimte voor flora en fauna: groene perceelsgrenzen (beukenhaag en bestaande liguster) en (hoge) bomen (eekhoorn), leibomen en fruitbomen (bij voorkeur inheemse soorten). Er komen verder borders met gevarieerde struiken en planten (bij voorkeur inheemse soorten). Hiermee wordt bijgedragen aan de voedselvoorziening van de eekhoorn, die in de directe omgeving regelmatig wordt gezien. Wat er aan bruikbare planten, struiken en bomen aanwezig is op het huidige perceel, zal overgezet worden. Daarnaast worden er neststenen voor vogels ingemetseld in beide woningen en worden tegen of rondom de woningen kasten geplaatst waar vleermuizen kunnen verblijven.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

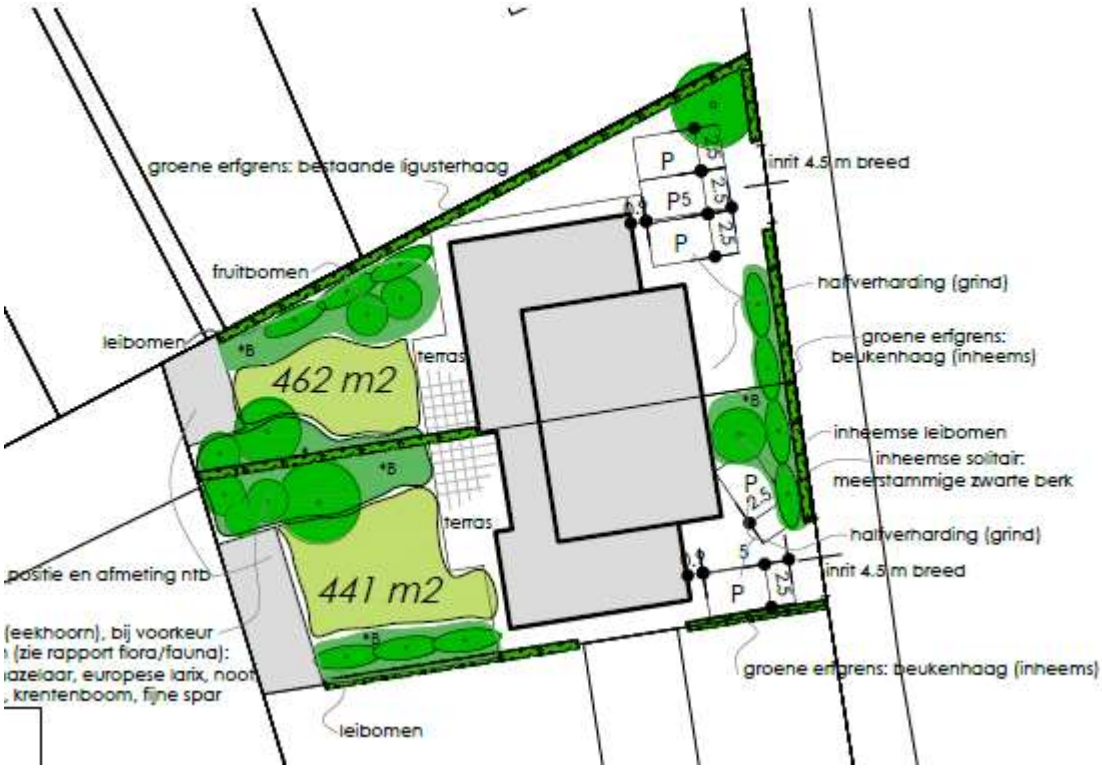
Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten via de Sleedoornweg. Met het toevoegen van twee levensloopbestendige woningen zal de verkeersintensiteit zeer beperkt toenemen. Omdat aan de Sleedoornweg meerdere (kleinschalige) ontwikkelingen plaatsvinden, zal het totaal aantal verkeersbewegingen nog iets meer toenemen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarom aan de Sleedoornweg het wegprofiel gewijzigd (zie navolgende afbeelding). Onderdeel van de wijzigingen is het aanleggen van passeerhavens aan de Sleedoornweg. Met deze aanpassingen aan het wegprofiel wordt gewaarborgd dat voertuigen voldoende ruimte hebben om elkaar te passeren. Hiermee heeft de Sleedoornweg voldoende capaciteit om een (beperkte) toename van het aantal verkeersbewegingen als een gevolg van onderhavige ontwikkeling te verwerken.



Impressie wijzigingen wegprofiel Sleedoornweg (bron: gemeente Wijchen)

Parkeren

Wat betreft parkeren is in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' uit 2016 aangegeven dat voor de gemeente Wijchen de parkeernormen uit de CROW publicatie 381 worden gehanteerd. Voor een matig stedelijke gemeente geldt voor een twee-onder-één-kap-woning in de rest bebouwde kom een maximale parkeernorm van 2,5 parkeerplaats. Bij de noordelijke woning worden 3 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. Bij de zuidelijke woning worden 2 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein (zie onderstaande afbeelding). Hiermee wordt voor één woning met een tekort van 0,5 parkeerplaats niet aan de parkeernorm voldaan. Dit tekort kan worden opgevangen bij de parkeerplaatsen bij de volkstuintjes ten zuidoosten van het plangebied. Hier is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. In de regels van dit plan is geborgd dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Bij realisatie van het plan wordt rekening gehouden met het uitwegenbeleid van de gemeente Wijchen.



Parkeerplaatsen op eigen terrein

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

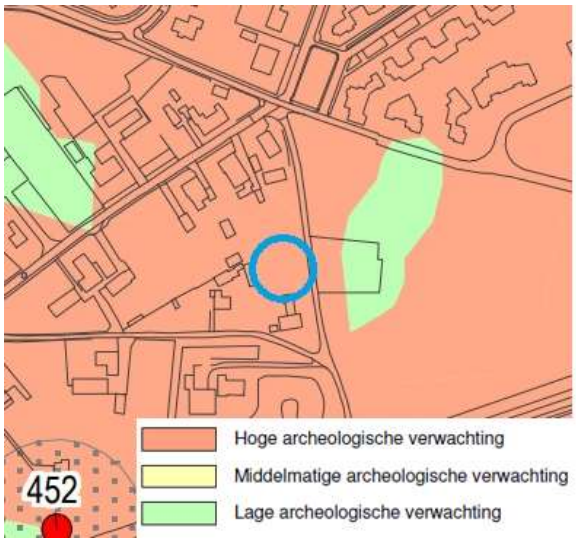
Cultuurhistorie

De gemeente Wijchen heeft in 2017 een 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld met als doel om via beleid en regels waardevolle gebouwen en gebieden binnen de gemeente te beschermen. De gemeente vindt het daarbij van belang dat, bijvoorbeeld bij functiewijziging, de historische- en beeldwaarde van gebieden of panden niet worden aangetast. Onderhavig plangebied ligt binnen het gebied dat is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied (paarse zone op navolgende kaart). De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Wijchen met het plangebied rood omcirkeld. Hierop is te zien dat zich in of nabij het plangebied geen karakteristieke of beeldbepalende gebouwen bevinden. Het plan heeft daarmee geen negatief effect op cultuurhistorische waarden.

Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart gemeente Wijchen

Archeologie

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen. Hierop is te zien dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 60 m².



Uitsnede archeologische beleidskaart

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere archeologische onderzoeken uitgevoerd, zoals direct ten oosten aan de overkant van de Sleedoornweg (Wonsickhof) en ten westen van het plangebied aan de Sleedoornweg 6 en naast Zesweg 14. In deze onderzoeken is geconcludeerd dat op grond van de aangetroffen bodemverstoringen in de gebieden, het ontbreken van archeologische indicatoren en de van oorsprong natte situatie wat deels blijkt uit de ondiep aanwezig leemlaag en deels uit de ophogingslagen en daarmee lage archeologische verwachting geen archeologisch vervolgonderzoek wordt geadviseerd. De rapporten zijn beoordeeld door het bevoegd gezag en de adviezen uit de rapporten zijn overgenomen. De gebieden zijn archeologisch vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Het is aannemelijk dat de situatie in onderhavig plangebied overeenkomt met de situatie in de omliggende gebieden waarvoor onderzoek is gedaan. Voor voorliggend plan is in overleg met het bevoegd gezag aangesloten bij deze conclusies. Een nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I: Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Wonen' voor het gehele plangebied. Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen dit bouwvlak toegestaan. Binnen het bouwvlak zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woning' en 'twee-aaneen' opgenomen en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwd oppervlak (m²)'.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied', ter behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Samen met het waterschap Rivierenland zijn de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten behandeld door middel van de digitale Watertoets.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan is geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan is direct als ontwerp ter inzage gelegd. De omwonenden zijn over het plan geïnformeerd.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is de landschappelijke inpassing aangepast en voorwaardelijk verplicht in de regels. Tevens is in de toelichting concreter aangegeven welke natuurinclusieve maatregelen binnen het plan worden genomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek spoorweglawaai

Bijlage 3 Aanvullende memo akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Trillingsonderzoek

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Watertoets

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Sleedoornweg 13, Wijchen met identificatienummer NL.IMRO.0296.NRDSleedoornweg13-VG01 van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten
het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige -geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis verbonden beroep
een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.5 aan- of uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is, maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap;

1.6 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aaneengebouwd:
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd;

1.9 achtergevelrooilijn:
de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;

1.10 archeologisch gebied (hoge waarde):
de aan een gebied toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden en archeologische monumenten;

1.11 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingspercentage
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

1.13 bedrijf
een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen bewerken en/of verwerken van producten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca.

1.14 bestaand:
a. bij legaal gebruik: aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan;
b. bij legale bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.15 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw
een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte);

1.18 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag
een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;

1.21 bouwperceel
een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk geen gebouw zijnde:
elk bouwwerk, dat geen gebouw is;

1.25 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 bouwwijze
de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

a. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);

1.27 carport
een overdekte stallingsruimte van lichte constructie die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuningen van het dak;

1.28 dak
iedere boven beëindiging van een gebouw, al dan niet met een hellingshoek;

1.29 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is. Horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.30 escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.31 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 gebruiken
het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.33 gevellijn
de als zodanig aangegeven lijn en het verlengde daarvan, die niet door hoofdgebouwen mag worden overschreden;

1.34 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend;

1.35 huishouden
één, of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn;

1.36 kap
een gesloten en (overwegend) hellende of gebogen boven beëindiging van een gebouw;

1.37 levensloopbestendige woning:
een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op de begane grond. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk.

1.38 ondergeschikte bouwdelen:
ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, dakoverstekken, erkers, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.39 ondergronds:
beneden peil;

1.40 opstelplaats
een stuk grond (niet zijnde binnen een gebouw) dat naar omvang en inrichting geschikt is om één personenauto die niet aan het verkeer deelneemt te parkeren;

1.41 peil
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.42 plat dak
bovenste afdekking van een gebouw, waarbij de dakhelling maximaal 20° bedraagt;

1.43 prostitutiebedrijf
een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

1.44 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, met dien verstande dat onder seksinrichting in elk geval wordt verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 twee-aaneen
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in geschakelde hoofdgebouwen en twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.46 uitvoeren
het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.47 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.48 voorgevelrooilijn
een begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevel van het hoofdgebouw is georiënteerd;

1.49 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater;

1.50 wijziging
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.51 wonen
het verblijven van één huishouden in een woning.

1.52 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

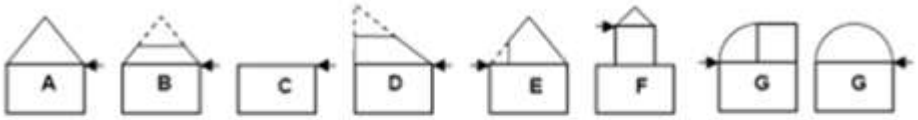
Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand van een bouwwerk tot de grens van het bouwperceel:
tussen de (zijdelingse) grens van het bouwperceel en een bepaald
punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

in voorkomende gevallen wordt de druiplijn bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



← = druipijn
—— = denkbeeldige doorlopende daklijn
A. zadeldak / tentdak
B. gecombineerd dak
C. platdak
D. variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
E. dak met terras / loggia
F. platdak met dakopbouw
G. gebogen dak

2.4 breedte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de zijgevels;

2.5 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 horizontale diepte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.7 inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning' zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan;

met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstwerken.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;
d. de bouw- en goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m.) en maximum bouwhoogte (m.);
e. het bebouwd oppervlak van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m², zoals ook aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak';
f. de inhoud van een hoofdgebouw mag maximaal 800 m³ bedragen;
g. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a Aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

a. aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, waarbij aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen op minimaal 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 60 m² per bouwperceel;
c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m²;
d. het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m en met een maximum van 4 m;
f. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
g. de bouwhoogte van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

b Aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn

Voor het bouwen van ondergeschikte aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

a. ondergeschikte aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
b. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
c. de breedte mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en niet meer dan 4 m;
e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 8 m²;
f. de afstand tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m;
g. in afwijking van het bovenstaande is per woning maximaal één bijgebouw toegestaan, uitsluitend in de vorm van een voertuigstalling voor minder validen met een oppervlakte van niet meer dan 3,5 m² en een hoogte van niet meer dan 1,5 m.

c Aan- en/of uitbouwen voor de voorgevelrooilijn tezamen met een overkapping/luifel

In afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder a mogen aan- en/of uitbouwen voor de voorgevelrooilijn gebouwd worden tezamen met een overkapping/luifel, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
b. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
c. de gezamenlijke breedte van aan- en/of uitbouwen en overkappingen/luifels mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en niet meer dan 4 m;
e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 8 m²;
f. de oppervlakte van de overkapping/luifel mag niet meer bedragen dan 4 m²;
g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en overkapping/luifel mag niet meer bedragen dan 10 m²;
h. de afstand tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande, dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
    1. 8 m voor vlaggenmasten;
    2. 3 m voor speeltoestellen;
    3. 2,5 m voor pergola's
    4. 3 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
c. voor carports en overkappingen, anders dan bedoeld in lid 3.2.2 onder c, geldt dat:
    1. deze 1 m voor of ten minste 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
    2. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
    3. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

3.2.4 Zwembaden

Voor het bouwen van zwembaden gelden de volgende bepalingen:

a. zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’;

b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 1 m;
c. de afstand tot de grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 2 m;
d. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
e. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van die aanduiding.

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting (geo)hydrologisch neutraal bouwen

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient (geo)hydrologisch neutraal gebouwd te worden conform het gemeentelijk beleid. Al het hemelwater dient op eigen terrein te worden verwerkt en mag niet afstromen naar een naburig perceel. De te realiseren voorzieningen dienen op het eigen terrein aangebracht te worden. Deze hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik overeenkomstig de bestemming conform lid 3.1 is in het plangebied enkel toegestaan onder de voorwaarde dat er binnen een termijn van maximaal 1 jaar na ingebruikname uitvoering is gegeven aan de aanleg en vervolgens instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 4 van de regels.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.2 onder b, sub b voor het toestaan van een grotere horizontale diepte, met dien verstande dat de horizontale diepte niet meer dan 3 m mag bedragen;
b. lid 3.2.2 onder b, sub f voor het toestaan van een kleinere afstand tot het openbaar gebied;

een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische en archeologische waarden;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
5. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen de bestemming is het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied, de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd en de verkeerstoename moet passen binnen de huidige verkeersinfrastructuur;

d. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
e. vanaf de openbare weg zijn zichtbare excessieve reclame-uitingen niet toegestaan;
f. alleen de lozing van huishoudelijk afvalwater is toegestaan en de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater mag geen overbelasting veroorzaken van de openbare (druk)riolering.

3.4.2 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruiken en/of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

3.4.3 Parkeren

Bij woningen dienen ten minste 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd en in stand gehouden te worden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
g. de verkeerstoename moet passen binnen de huidige verkeersinfrastructuur;
h. alleen de lozing van huishoudelijk afvalwater is toegestaan. De hoeveelheid huishoudelijk afvalwater mag geen overbelasting veroorzaken van de openbare (druk)riolering.

Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 4.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart zoals deze is opgenomen in de bijlage 1 van dit bestemmingsplan, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota in bijlage 2 en in bijlage 3 nader beschreven.

a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen

Onder de gebieden zoals genoemd in 4.1.2 bevinden zich ook de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- de maat en schaal van de bebouwing;
- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

4.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in 4.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

De regels inzake situering van bouwwerken als bedoeld in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is;
b. de verticale diepte niet meer dan 5 m mag bedragen;
c. in afwijking van het hierboven bepaalde onder a mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m² ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

6.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder a ten behoeve van het ondergronds bouwen in verband met de aanleg van waterbergende voorzieningen met dien verstande dat:

a. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
b. de bebouwde oppervlakte per aan te leggen voorziening maximaal 700 m² mag bedragen;
c. deze voorzieningen uitsluitend worden gesitueerd binnen het openbaar gebied;
d. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
e. het woon- en leefklimaat niet onevenredig mogen worden aangetast.

6.3 Waterdicht bouwen

Indien wordt gebouwd onder peil, dient waterdicht gebouwd te worden.

6.4 Parkeren

a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 16 juni 2016 in werking is getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf;
f. een gebruik van aan- of uitbouwen of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte.

7.2 Parkeren

a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 16 juni 2016 in werking is getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het plan:
a. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is geregeld niet meer dan 2,5 m bedraagt;
b. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is geregeld niet meer dan 2,5 m bedraagt;
c. het plaatsen van een antenneopstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. Het antenneopstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning.
    2. Het antenneopstelpunt is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie.
    3. De hoogte van de antennespriet bedraagt niet meer dan 6 m.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 10.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Sleedoornweg 13, Wijchen'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Cultuurhistorische waarderingskaart

Bijlage 2 Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen

Bijlage 3 Cultuurhistorische waardering

Bijlage 4 Landschappelijke inpassing

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement