

Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Bestemmingsplan

“ Woningsplitsing Houtsestraat 2 te Balgoij“

Gemeente Wijchen

NL.IMRO. ON01

Mei 2018 ontwerp bestemmingsplan

Ussenstraat 2B 5341 PM Oss 0412 – 48 48 22

www.pasmaat.com

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1. Inleiding 4
- 1.1. Aanleiding 4
- 1.2. Plangebied 4
- 1.3. Doel van het bestemmingsplan 5
- 1.4. Geldend bestemmingsplan 5
- 1.5. Bij het plan behorende stukken 6

Hoofdstuk 2. Bestaande situatie en nieuwe situatie 7
- 2.1. Bestaande situatie 7
- 2.2. Beschrijving nieuwe situatie 7

Hoofdstuk 3. Beleidskaders 16
- 3.1. Inleiding 16
- 3.2. Rijksbeleid 16
- 3.3. Provinciaal beleid 19
- 3.4. Gemeentelijk beleid 20

Hoofdstuk 4. Milieuaspecten en overige wetgeving 22
- 4.1. Geluid 22
- 4.2. Luchtkwaliteit 23
- 4.3. Bodem en asbest 23
- 4.4. Geur 24
- 4.5. Externe Veiligheid 24
- 4.6. Bedrijven en milieuzonering 25
- 4.7. Water 26
- 4.8. Ecologie 27
- 4.9. Archeologie 28
- 4.10. Cultuurhistorie 28

Hoofdstuk 5. Juridische planopzet 28

Hoofdstuk 6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 31

Hoofdstuk 7. Economische uitvoerbaarheid 32

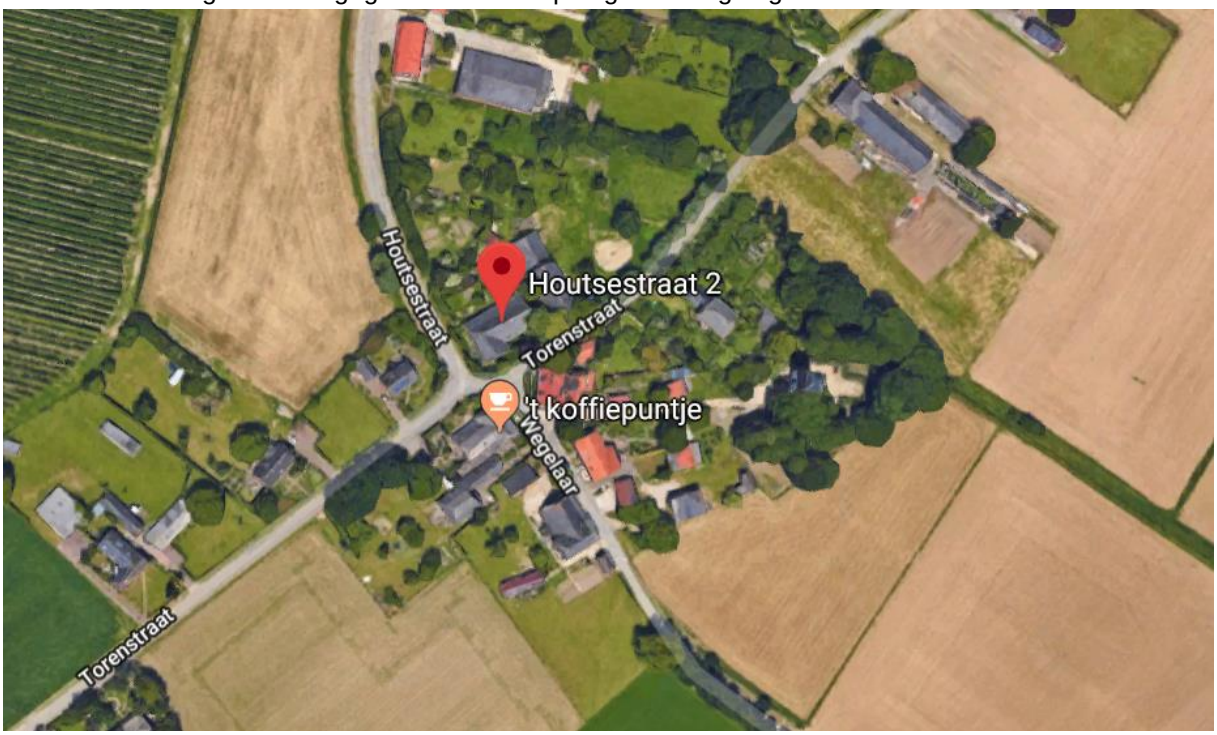
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers wensen om de bestaande woning aan de Houtsestraat 2 te Balgoij te splitsen zodat twee woningen ontstaan.

1.2 Plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen.



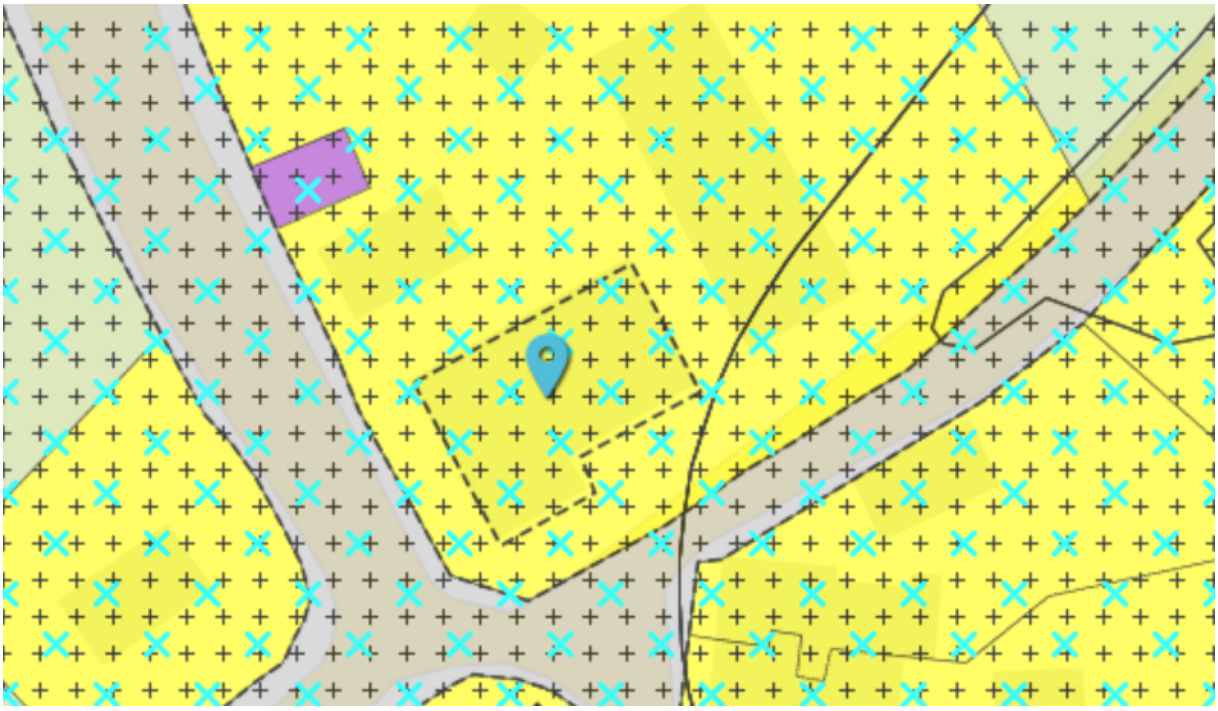
Figuur 1: situatie plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het creëren van een planologisch toetsingskader voor de realisatie van een tweede woning, die wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het gemeentelijke monument. Met dit plan zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Wijchen”. Het gebruik van deze gronden voor het realiseren van een tweede zelfstandige burgerwoning is niet toegestaan. Ook is de bestemming “Archeologie- 3” opgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan zal wederom een dubbelbestemming “Waarde Archeologie-3” bevatten, ter bescherming van de archeologische belangen.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan

1.5 Bij het plan behorende stukken

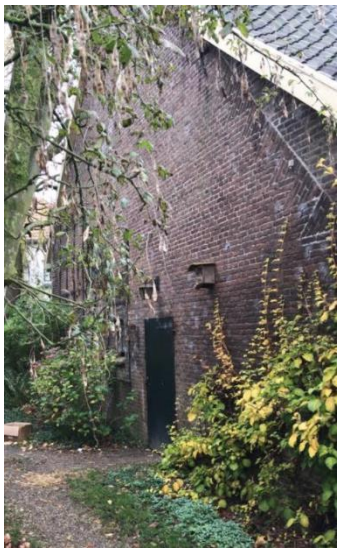
Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en de toelichting.

2. Bestaande situatie en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

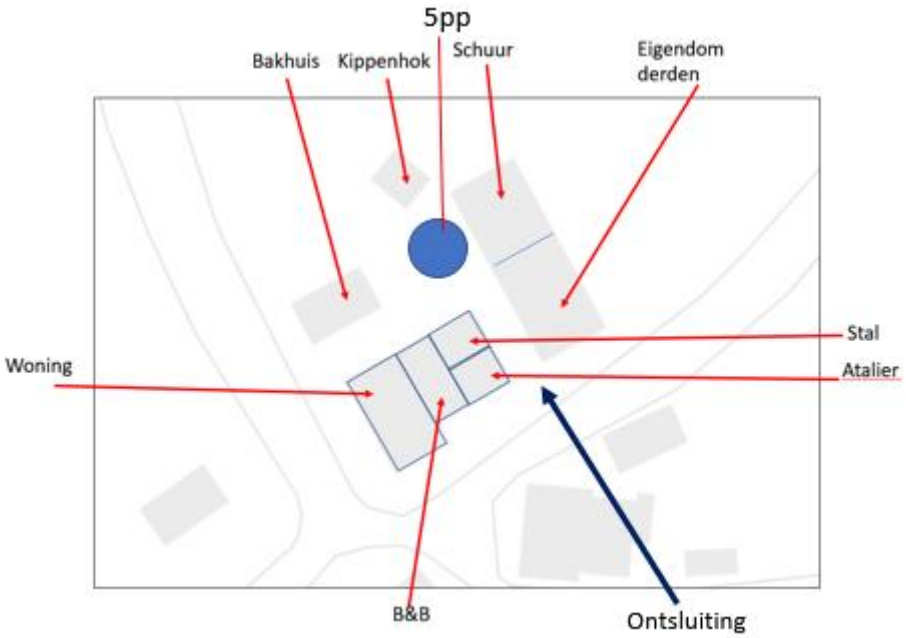
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de bestaande en de nieuwe situatie beschreven. Het plangebied bestaat de bestaande bebouwing, thans nog in gebruik als deel en winkeltje. Oorspronkelijk bestaat het gehele perceel uit gronden waar voorheen een bedrijf was gevestigd. Bij dit bedrijf waren diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Inmiddels is de bedrijvigheid opgeheven.



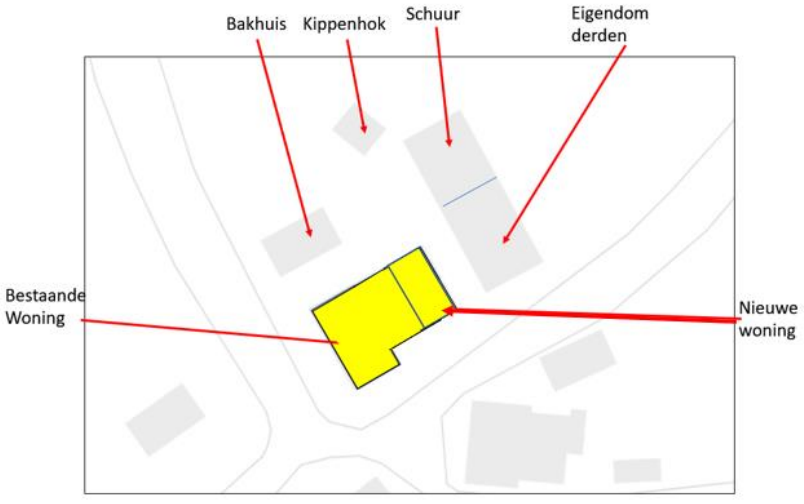




2.2 Huidige erfsituatie
De bebouwing op het erf bestaat uit een monumentale (gemeentelijk monument) boerderij van een laag met kap met wolfseinden, met naast de boerderij een stal en overige opstallen die niet meer agrarisch worden gebruikt. De Krukhuisboerderij met karakteristiek bakhuis, in samenhang met de lindebomen en het nog bestaande originele metselwerk, zijn beiden als gemeentelijk monument aangewezen voor wat betreft het uiterlijk van deze bebouwing. In het hoofdgebouw zijn de woning, een Bed&Breakfast en een atelier gevestigd. Ook wordt een gedeelte nog als stal gebruikt. Ten noordoosten van het hoofdgebouw staat een groot bijgebouw, waarvan het grootste, voorste, gedeelte is verkocht aan derden. Het overgebleven gedeelte wordt gebruikt als garage. Het overige perceel is ingericht als tuin met kippenhok. Ook is nog een voormalige schapenschuur aanwezig. Er zijn reeds 5 parkeerplaatsen aanwezig.



2.2 Beschrijving nieuwe situatie
De ontwikkeling bestaat uit het inpandig toevoegen van een extra woning, zodat twee woningen ontstaan op het perceel. Bouwkundig wijzigt aan de buitenzijde niets. De woning wordt gerealiseerd waar nu de stal en de atelierruimte zijn gevestigd. De parkeerplaatsen en de ontsluiting wijzigen niet.



De ontsluiting ten behoeve van de tweede woning wijzigt niet ten opzichte van de huidige ontsluiting van het perceel. Er zijn op eigen terrein 4 parkeerplaatsen aanwezig, wat ruim voldoende is. Overigens neemt het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte af nu een winkel en cursusruimte worden opgeheven en hiervoor slechts een enkele woning wordt gerealiseerd.

3. Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Bij het Rijksbeleid is de Nota Ruimte bepalend. Het gemeentelijke beleid wordt besproken aan de hand van het kaderstellende beleid van de gemeente Wijchen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

• Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
• Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
• Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

In het kader van het rijksbeleid zijn de Natura-2000 gebieden van belang, los van hetgeen is opgenomen onder “Ecologie”. Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen Natura- 2000 gebied gelegen. Wel zijn binnen relatief korte afstand het NNN (voorheen: de EHS) gelegen.

Projecten dienen in beginsel vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. Deze zogenaamde externe werking is afhankelijk van de relevantie van het project. Er dient sprake te zijn van een significant effect op het beschermde gebied voordat een vergunning benodigd is van het bevoegd gezag, meestal de provincie.
Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan welke verplichte onderdelen er in o.a. bestemmingsplannen moeten zijn opgenomen en aan welke eisen van vormgeving en beschikbaarstelling ze moeten voldoen. Deze eisen zijn meegenomen in onderliggend bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 onder 2 wordt vermeldt aan welke voorwaarden een toelichting van een bestemmingplan moet voldoen dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Deze toetsing staat ook wel bekend als de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan, met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de aspecten die hierbij spelen. Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (meer dan 10 woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

In artikel 1.1.1. is de begripsbepaling van 'stedelijke ontwikkeling' opgenomen. Aan de hand van recente jurisprudentie kan gesteld worden dat het inpandig toevoegen van een tweede woning, binnen de woonkern Balgoij niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Toetsing aan de ladder is hierdoor niet noodzakelijk. De behoefte hoeft om deze reden niet te worden aangetoond. Overigens is er een behoefte aan het vestigen van de tweede woning om in het onderhoud te kunnen voorzien om het monument te kunnen onderhouden. Daarnaast is een behoefte aanwezig aan landelijk wonen en aan woonruimte in het middeldure segment, waar de nieuwe woning onder zal vallen.

3.2.3 AmvB Ruimte (Barro)

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

3.2.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan van het voormalige Ministerie Verkeer & Waterstaat heeft de status van structuurvisie en heeft in 2009 de Vierde Nota Waterhuishouding van 1998 opgevolgd. In het kort komt het Nationaal Waterplan erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en de lange termijn. In het onderdeel Water van dit bestemmingsplan wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met het onderdeel waterhuishouding in dit plan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland (2017)

In juli 2017 is de nieuwe Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld, waarbij de Omgevingsvisie is ingetrokken. De Omgevingsverordening geeft regels aan het beleidskader met de ambities van de provincie Gelderland.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Van belang is dat binnen deze gebieden herontwikkeling naar andere functies mogelijk is. De provincie wil hierin ook een rol spelen, mocht dit nodig zijn.

Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bovendien wordt op deze wijze bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat door onderhavig plan het onderhouden van het monument wordt geborgd. Bij de ontwikkeling blijft de oorspronkelijke erfsituatie in stand, waardoor de historische uitstraling van een agrarisch erf behouden blijft.

3.3.2 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciale beleid. Wel dient het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg te worden gezonden naar de provincie voor een beoordeling omdat het plan provinciaal van belang is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie geeft een richtingsgevend kader voor ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen. De gemeente geeft hierin ruimte voor een compacte groei en het benutten van de diverse mogelijkheden voor het in stand houden en versterken van de kleine kernen, zoals Balgoij. Onderhavig plan voldoet hieraan omdat binnen de bestaande bouwmassa een nieuwe woning wordt gerealiseerd, ter behoud van het monument en wat een beperkte groei inhoudt van de kern Balgoij.

3.4.2 Notitie functieverandering buitengebied

De Notitie functieverandering buitengebied is voornamelijk gericht op percelen buiten de kernen. Onderhavig perceel is gelegen binnen de kern Balgoij, waar een nieuwe woning als functiewijziging die geheel intern plaatsvindt, passend is binnen deze notitie. Immers, hierdoor wordt het monument behouden.

3.4.3 Woonvisie

Het plan is niet in strijd met de Woonvisie, aangezien deze vooral ziet op het realiseren van meerdere woningen, waarbij dan afspraken dienen te worden gemaakt omtrent het aantal sociale woningen. Dat is hier niet aan de orde. Wel ziet de Woonvisie erop toe dat een gedifferentieerd woningaanbod wordt nagestreefd. Nu hier sprake is van een woning in het middeldure segment, wordt hieraan voldaan.

3.4.4 Parkeerbeleid en GVVP

Er zijn reeds vijf parkeerplaatsen aanwezig, wat ruim voldoende is voor onderhavig plan.

4. Milieuaspecten en overige wetgeving

4.1 Geluid

4.1.1 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde nodig zijn dan de voorkeursgrenswaarde.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.

4.1.2 Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =58 dB voor railverkeer niet wordt overschreden. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.3 Wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Ook de ruimte boven en onder de weg behoren tot de zone. Bij aanleg van een nieuwe weg geldt de zone vanaf het moment dat de weg in een ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Er is reeds een woonfunctie toegestaan binnen het bouwvlak, wat op grond van de Wet geluidhinder niet leidt tot een plicht tot het verrichten van geluidsonderzoek. .

4.1.4 Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.2 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m3 wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van een enkele extra woning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Daarnaast heeft een NSL-monitoring plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit in de omgeving van de nieuwe woning voldoet in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe woning zal ook niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3 Bodem en asbest

4.3.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.
Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

4.3.2 Beoordeling en conclusie bodemsituatie en asbest

Omdat de bodem niet wordt geroerd is bodemonderzoek niet nodig. Asbest zal niet worden verwijderd.

4.4 Geur

4.4.1 Situatie

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is onderzocht of in het plangebied een goed woon- en verblijfklimaat is gegarandeerd en of het bouwblok van eventueel omliggende veehouderijbedrijven optimaal blijft benut. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Hiermee is in het kader van geur van agrarische bedrijven een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd.
Met de voorgenomen ontwikkeling worden er geen agrarische bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering. Aan de milieuzoneringen van overige niet-agrarische bedrijven is in paragraaf 4.6 nadere aandacht besteed.

4.4.2 Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geur.

4.5 Externe Veiligheid

Er zijn geen risico’s aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) of een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Het gebied is ook niet gelegen binnen de invloedsfeer van een buisleiding. Hierdoor is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:
• VNG handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’(editie 2009);
• Wet milieubeheer.

VNG handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’
De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie ’Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.
De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

4.6.2 Situatie
Het gebied is te typeren als rustig woongebied. Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die worden beperkt door de nieuwe woning. Ook zijn binnen 100 meter geen agrarische bedrijven gevestigd. Bedrijvigheid wordt derhalve niet beperkt en voorts kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de woning. Bovendien zou een eventueel bedrijf reeds worden beperkt door de reeds bestaande woonbestemming en de bestaande woning.

4.6.3 Conclusie
Het plan is haalbaar op het gebied van bedrijfszonering. Er kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuwe woning.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen
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, project-besluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal bestuursaccoord water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoe-lichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro). In het voorliggende plan hebben alleen de gemeente en het waterschap een bevoegdheid of watertaak.

Watertoets
De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In een ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag immers geen negatieve gevolgen hebben voor de water-huishoudkundige situatie en vice versa. Dit moet zijn onderzocht en onderbouwd in de waterparagraaf van bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Overigens betreft de watertoets niet alleen het belang van de waterbeheerder, maar ook het gemeentelijk wa-terbelang.

Waterparagraaf
De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap (of resultaat van de digitale watertoets) in de waterparagraaf verwerkt. Onderdelen van de waterparagraaf zijn: beschrijving beleidsuitgangspunten, waterhuis-houdkundige situatie (oude en nieuwe situatie), motivering van meest geschikte oplossin-gen en ruimtelijke consequenties daarvan.

1. Huidig watersysteem
Geomorfologie en grondwatersysteem
Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, waarbij van belang is dat sprake is van een interne gebruikswijziging en verder geen grondingrepen plaatsvinden. Er wijzigt niets aan de bodemstructuur, het grondwater of aan watergangen. Op ca 40 cm uit het kruispunt met de Torenstraat bevinden zich langs de oost- en westzijde van de Houtsestraat twee C-watergangen. Deze watergangen hebben hoofdzakelijk een afwateringsfunctie voor de weg. De oostelijke watergang ligt over een lengte van 80 cm langs het huidige perceel Houtsestaat 2. Deze watergangen blijven geheel in stand. Er wordt niet extra verhard ten opzichte van de bestaande situatie. Het plangebied is niet gelegen binnen of nabij een beschermd natuurgebied.

2. Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Waterbeleid

In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema’s en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder punt 3 samengevat. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.
Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Zorgplichten

De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33 en Waterwet art 3.4). Hemelwater dient door perceeleigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet art 3.5).
Wat betreft grondwater heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Waterschap

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van afvalwater op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

3.1 Wateroverlast en volksgezondheid

Beleidsuitgangspunten

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Gevolgen voor het plan

Omdat de verharding niet toeneemt, en geen bodemingrepen plaatsvinden ontstaat geen relevante wijziging voor de waterhuishouding.

3.2 Afkoppeling en waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voor-keursvolgorde:
1. Benutting,
2. Bodeminfiltratie,
3. Vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater,
4. Afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer).

Hemelwater dient in beginsel op eigen perceel te worden verwerkt. Wanneer hemelwater-berging niet op eigen perceel kan plaatsvinden en direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan is het plan compensatieplichtig op grond van het waterschapsbeleid.
De compensatieplicht 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.

In alle gevallen moet het adequaat functioneren van de infiltratie- of bergingsvoorziening voor hemelwater zijn gewaarborgd.

Gevolgen voor het plan
De watergevolgen wijzigen niet. Hemelwater wordt op dezelfde wijze in de bodem geïnfiltreerd als nu reeds het geval is. Als in de toekomst het eigendom wordt gesplitst moet elk eigendom afzonderlijk het afvalwater afvoeren naar de openbare riolering en moet elke eigendom zelf maatregelen nemen om eventuele negatieve gevolgen van de grondwaterstand tegen te gaan.

3.3 Waterkwaliteit
Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.
Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt primair voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Gevolgen voor het plan
Afvalwaterlozing wijzigt niet; er is nu reeds een woning en B&B aanwezig.

3.4 Natte natuurwaarden
Beleidsuitgangspunten
De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.
Bij aanleg van open water moet worden gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Gevolgen voor het plan
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (beschermd) natuurgebied en de waterhuishouding wijzigt niet.

3.5 Drinkwaterbesparing
Beleidsuitgangspunten
Drinkwaterverspilling dient te worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Gevolgen voor het plan

De nieuwe woning zal zoveel mogelijk waterbesparende voorzieningen krijgen. Zo worden waterbesparende douchekoppen gebruikt. Verder wordt in de nieuwe woning een waterbesparend toilet geplaatst en worden mengkranen aangebracht.

4. Overwegingen en conclusie

Overwegingen
Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. In de toekomst, bij splitsing van de eigendomssituatie dient elke woning een eigen afvoer te krijgen tot de riolering. Aangezien de verharding niet toeneemt, en nu reeds sprake is van voldoende infiltratiemogelijkheden van hemelwater in de bodem, voor beide toekomstige percelen, zijn verdere watermaatregelen niet nodig.

5. Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder
Wateradvies: Geen Waterschapsbelang
Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

4.8 Ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in het gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden en de NNN met ecologische verbindingszones aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming
Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Nationaal Natuur Netwerk opgenomen.

Het project valt buiten de invloedssfeer van het Gelders Natuurnetwerk (voorheen EHS) en het Natura 2000. Het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming is in dit geval niet relevant.

Soortbescherming
Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Wet Natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Wet Natuurbesherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Er worden geen bouwkundige zaken aangepast aan de buitenzijde van het gebouw. Ook het dak wordt niet aangepast. Om deze reden heeft het plan geen gevolgen voor dieren, al dan niet beschermd.

Zorgplicht
De zorgplicht is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).
Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

4.9 Archeologie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Het bestemmingsplan heeft aan het gebied een archeologische dubbelbestemming toegekend. Omdat de bodem niet wordt geroerd, is archeologisch onderzoek niet nodig.
Verder geldt de algemene meldplicht uit de Monumentenwet.

Indien bij de bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet (1988) verplicht dit direct te melden (artikel 53).

4.10 Cultuurhistorie

Het perceel betreft een gemeentelijk monument maar dit wordt niet verstoord door onderhavig plan. Met name de boerderij en het bakhuis worden vernoemd als monumentale elementen, in samenhang met de lindebomen. Ook is nog origineel metselwerk aanwezig. Voorts is de marktante plaats in het dorp van monumentaal belang. Dit wijzigt echter niet. Op grond van cultuurhistorie is geen beperking aanwezig voor onderhavige ontwikkeling.

5. Juridische planopzet

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan namelijk de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel.

5.1 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen.
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten.
  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in onder andere:

- Bestemmingsomschrijving
  Omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan.
- Bouwregels
  Eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, et cetera).
- Afwijken van de bouwregels
  Onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.
- Specifieke gebruiksregels
  Welk specifiek gebruik heeft men voorogen en onder welke voorwaarden.

In paragraaf 5.2 worden de bestemmingen nader toegelicht en in grote lijnen beschreven.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan een keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene gebruiksregels
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- Algemene afwijkingsregels
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Algemene wijzigingsregels
  In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels voorzien in de mogelijkheid om de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen.

- Algemene procedureregels
  In dit artikel wordt de procedure beschreven van eventueel nadere eisen.

- Overige regels, overgangs- en slotbepalingen
  Onder overige regels wordt aangegeven welke wettelijke regels geldig zijn.
  In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.
  In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de tweede woning mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt – na publicatie hiervan – gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan een ieder eventueel een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Na deze ter inzage legging kan het plan, al dan niet gewijzigd, worden vastgesteld door de gemeenteraad. Indien zienswijzen worden ingediend, zullen de zienswijzen worden beoordeeld en op basis hiervan zal worden besloten omtrent al dan niet vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling kan door degenen die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend, of degene die redelijkerwijs kan aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest een zienswijze in te dienen, beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Inspraak

Vanwege de beperktheid van het plangebied zal geen afzonderlijke inspraakprocedure worden gevolgd, maar wordt volstaan met de wettelijk voorgeschreven zienswijzeprocedure.

6.2 Overleg instanties

PM

7. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk.

Omdat er voor de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Wel is er, in verband met het verhaal van de plankosten, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

PLANREGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 plan

het bestemmingsplan “Houtsestraat 2 te Balgoij” van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO. ON01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis gebonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk met personeel, niet zijnde een aan-huis-gebonden-beroep, waarbij de woning met bijbehorende gebouwen in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 aan huis gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten zonder personeel, zoals arts, notaris, advocaat en kunstenaar, niet zijnde een aan huis gebonden bedrijf, waarbij de woning met bijbehorende gebouwen in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.11 bebouwingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden behoudens toegestane afwijkingen; uitgezonderd hiervan zijn bouwdelen en/of overschrijdingen van ondergeschikte aard;

1.12 bed & breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, in een kamer die ten hoogste mag beschikken over twee van de volgende woonvoorzieningen: douche/bad, wc, of keukenblok;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk

een aanbouw, bijgebouw, carport, of bouwwerk geen gebouw zijnde, op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouwd.

1.16 bijwoning

het tijdelijk gebruik van wonen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het erf van de hoofdwoning;

1.17 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;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

een 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 onderbouw en zolder;

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 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, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.24 carport

een ten hoogste door twee wanden omsloten overdekte ruimte;

1.25 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid;

1.26 dak

iedere bovenbeïndiging van een gebouw;

1.27 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.28 eerste verdieping

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.29 gebouw

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

1.30 huishouden

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

1.31 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.32 inwoning

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.33 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.34 kangoeroewoning

Een aangebouwd of in de woning opgenomen ondergeschikt onderdeel van de hoofdwoning dat kan fungeren als zelfstandige wooneenheid, met eigen voorzieningen, zoals een eigen ingang, keuken, toilet en badkamer, dat door de eigenaar kan worden ingezet voor inwoning ten behoeve van personen met een rechtstreekse sociale relatie. Een kangoeroewoning en de bijbehorende gronden mogen niet in eigendom worden afgesplitst van de hoofdwoning en krijgen ook geen eigen oprit. Voor de wettelijke bebouwings- en afwijkingsmogelijkheden (inclusief de vergunningsvrije bouwmogelijkheden) worden de woning en de bijbehorende kangoeroewoning beschouwd als één woning.

1.35 mantelzorg

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en /of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.36 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.37 paardenbak

een niet-overdekte piste, voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

1.38 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.39 plankaart

a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan, bestaande uit de kaart met tekeningnummer(s) NL.IMRO.0246.610Veldweg7–ON01 en legenda.

b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan;

1.40 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.41 sexinrichting

een voor het publiek toegankelijk besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch- pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

1.42 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.43 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.44 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.45 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.46 archeologische waarden

Een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 De 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.

2.1.3 De breedte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 De 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.

2.1.7 De 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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);

b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);

c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);

d. voor verhoudingen in procenten (%);

e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen-1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. na een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.1 of 3.5.2, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast danwel kleinschalig kamperen (mini camping);
c. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag;
d. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden": het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de omgeving;
e. waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Aantal woningen

Per bestemmingsvlak zijn maximaal twee woningen zijn toegestaan;

b Aan huis verbonden beroep

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte beroepsactiviteit aan huis toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. 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 80 m²;
2. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
5. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;

c Aan huis verbonden bedrijf
aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.4;

d Specifiek toegestane aan huis verbonden bedrijven
Uitsluitend ter plaatse van de onderstaande aanduiding is naast de woonfunctie een aan huis verbonden bedrijf toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de in onderstaande tabel aangegeven gebruiksoppervlakte is toegestaan en uitsluitend in bestaande gebouwen:

e Duurzame energie
De opwekking van duurzame energie is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie.

f Opslag
Ter plaatse van de aanduiding "opslag" is inpandige statische opslag toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
2. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
3. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
4. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
5. detailhandel is niet toegestaan,

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing
Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Situering
Indien in een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

3.2.3 Maatvoering
Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

HOOFDGEBOUW VAN DE WONING	MAX.
goothoogt	6 m
(nok)hoogte	10 m
Inhoud	Zie 21.2.5

BIJGEBOUWEN BIJ WONING	MAX.
gezamenlijke oppervlakte per woning	120 m² , indien de bestaande oppervlakte groter is dan 120 m², geldt de bestaande oppervlakte als maximum.
goothoogte	3 m
(nok)hoogte	6 m

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.
hoogte erfafscheidingen	2 m
hoogte carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m²
hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	6 m
oppervlakte paardenbakken	1200 m² tezamen met het deel dat eventueel binnen de agrarische bestemming is gesitueerd

3.2.4 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van woningen geldt het volgende:

a. indien de bestaande inhoud van een woning kleiner is dan 350 m³ dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 450 m³;
b. indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 350 m³ maar kleiner dan 450 m³ dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 600 m³;
c. indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 450 m³ maar kleiner dan 800 m³, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 800 m³;
d. indien de bestaande inhoud van de woning 800 m³ of meer dan 800 m³ bedraagt, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
e. voorzover het een gesplitste woning betreft, geldt de inhoud van voor de splitsing voor de gesplitste woningen gezamenlijk als totale maximale inhoud.

3.2.5 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten van de woning;
b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

3.2.6 Zwembaden

In afwijking van het bepaalde in 3.2.3 geldt voor zwembaden, niet zijnde een gebouw, dat:

a. deze uitsluitend op het zij- en/of achtererf worden gebouwd;
b. de hoogte maximaal 1 m bedraagt;
c. de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
d. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken op het zij- en achtererf maximaal 50% van de oppervlakte van dat zij- en achtererf bedraagt.

3.2.7 Ondergronds bouwen

Ondergrondse ruimten (kelders) bij woningen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag en mogen uitsluitend worden gesitueerd onder de woning (met inbegrip van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) dan wel tot maximaal 25 m^2 buiten de woning, alsmede onder de vrijstaande bijgebouwen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 teneinde de voorgeschreven goot- en bouwhoogte met 10% van de voorgeschreven hoogte te verhogen.

3.3.2 Omgevingsvergunning inhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 teneinde de toegestane inhoud van de woningen te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1000 m^3;
b. de welstandscommissie wordt expliciet betrokken bij het besluit om al dan niet medewerking te verlenen aan de genoemde omgevingsvergunning;
c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan; dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

3.3.3 Omgevingsvergunning kleine windturbines

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 teneinde binnen het bestemmingsvlak de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomverziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de ashoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 15 m;
b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 20 m;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 genoemde waarden.

3.3.4 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierbij geldt het volgende:

a. indien niet meer dan 750 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag 60% van de gesloopte oppervlakte worden teruggebouwd als bijgebouw;
b. in aanvulling op het gestelde onder a geldt: indien meer dan 750 m² maar minder dan 1500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag 40% van de gesloopte oppervlakte, voor zover dit meer dan 750 m² is, worden teruggebouwd als bijgebouw;
c. in aanvulling op het gestelde onder a en b geldt: indien meer dan 1500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag 20% van de gesloopte oppervlakte, voor zover dit meer dan 1500 m² is, worden teruggebouwd als bijgebouw;
d. onverminderd het bepaalde in a, b en c mag de totale oppervlakte, dat mag worden teruggebouwd als bijgebouw, niet meer bedragen dan 500 m²;
e. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

3.3.5 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.6 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
e. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 en als afhankelijke woonruimte;
b. een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning minicamping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.1 onder b teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. indien de kampeermiddelen worden gesitueerd in de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1, Agrarisch met waarden - 2,of Agrarisch met waarden - 3, zijn respectievelijk de bepalingen 3.6.2, 4.6.2, 5.6.2, of 6.5.2 van toepassing;
b. in afwijking van de bepalingen genoemd onder a. worden de noodzakelijke voorzieningen, als bedoeld in de aanhef, waaronder de sanitaire voorzieningen, binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1gesitueerd.

3.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.1 onder b. teneinde een bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. deze nevenactiviteit is enkel in de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;

a. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
b. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
c. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
d. er wordt een nachtregister bijgehouden;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

3.5.3 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder a en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning is aantoonbaar nodig vanuit een oogpunt van mantelzorg. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hieromtrent advies aan een onafhankelijk terzake deskundige instantie;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen; met dien verstande dat de maximale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 120 m² mag bedragen;
d. er dient gebruik te worden gemaakt van het dichtst bij de hoofdwoning gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw/bedrijfsgebouw meer geschikt is;
e. de afhankelijke woonruimte dient te worden bewoond door degene(n) die de zorg nodig heeft/ hebben;
f. de voorziening dient te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit;
g. zakenrechtelijke splitsing is niet toegestaan;
h. de afhankelijke woonruimte mag geen eigen perceelsontsluiting hebben;
i. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

3.5.4 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 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 80 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. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
f. 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;
g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte

archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een middelhoge archeologische verwachting.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
    1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
    2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
    3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
    4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. aanleggen van leidingen;
d. verlagen van de waterstand.

4.3.2 Uitzonderingen

Het onder 4.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 1000 m².
f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
h. ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist.

4.3.3 Verlening

a. De onder 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

4.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene Regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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 Ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt.

6.2 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan in de bestaande maatvoering.

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 7.1.1 met maximaal 10 %.

7.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 7.1.1 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.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2.1, 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.

7.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 7.2.1, 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.

7.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 7.2.1 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Houtestraat 2 te Balgoij.

Bestemmingsplankaart

