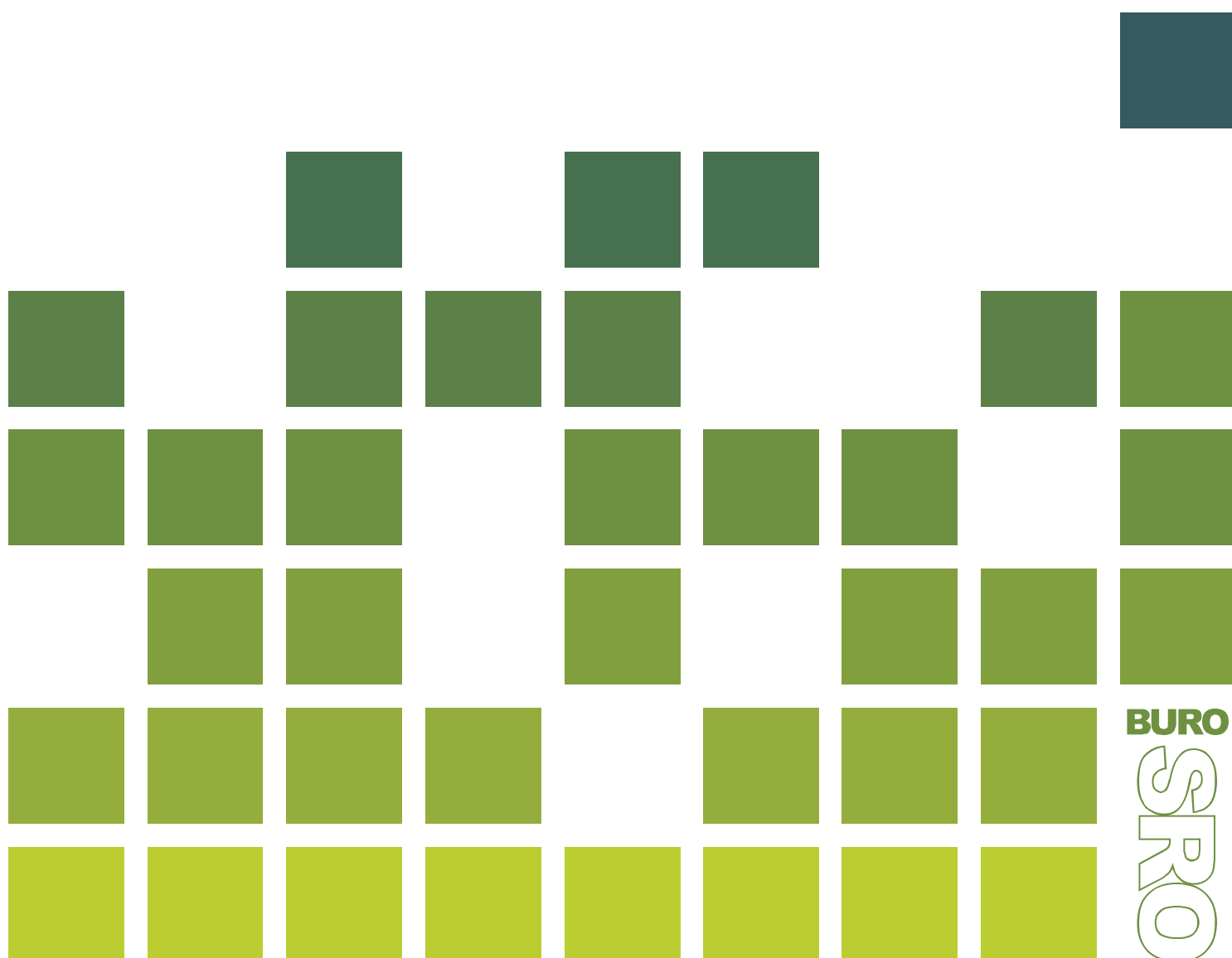


## Bestemmingsplan

**Groenewoudseweg, Alverna**

**Gemeente Wijchen**



**Gegevens over het plan:**

Plannaam: Groenewoudseweg, Alverna  
Identificatienummer: NL.IMRO.0296.BGBGroenewoudseweg-OW01  
Status: ontwerp  
Datum: juli 2020  
Projectnummer Buro SRO: 56.20.01

**Gegevens projectbetrokkenen:**

Opdrachtgever: Dhr. W.M. Brouwer

**Gegevens Buro SRO:**

Projectleider Buro SRO: Mevr. E.M. Baeten  
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

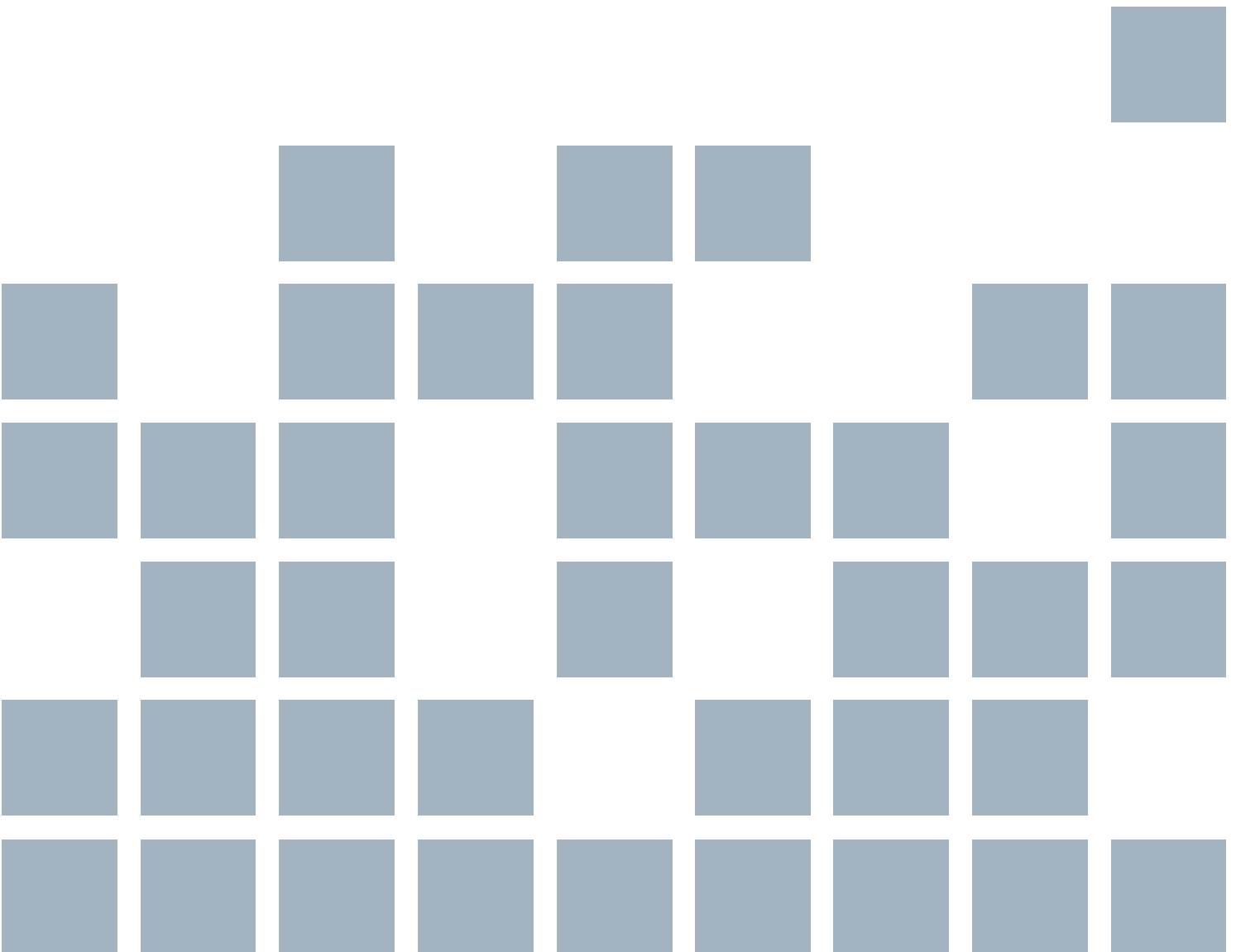


# Inhoudsopgave

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| <b>Toelichting</b>                             | <b>5</b>      |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                   | <b>7</b>      |
| 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan        | 7             |
| 1.2 Ligging plangebied                         | 7             |
| 1.3 Leeswijzer                                 | 8             |
| <b>Hoofdstuk 2 Het initiatief</b>              | <b>9</b>      |
| 2.1 Huidige situatie                           | 9             |
| 2.2 Toekomstige situatie                       | 10            |
| 2.3 Duurzame stedenbouw                        | 12            |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                | <b>13</b>     |
| 3.1 Rijksbeleid                                | 13            |
| 3.2 Provinciaal beleid                         | 14            |
| 3.3 Regionaal beleid                           | 15            |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                        | 16            |
| <b>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</b>             | <b>19</b>     |
| 4.1 Milieu                                     | 19            |
| 4.2 Water                                      | 23            |
| 4.3 Ecologie                                   | 28            |
| 4.4 Verkeer                                    | 29            |
| 4.5 Cultuurhistorie en archeologie             | 30            |
| 4.6 Economische uitvoerbaarheid                | 31            |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b> | <b>32</b>     |
| 5.1 Algemeen                                   | 32            |
| 5.2 Wijze van bestemmen                        | 32            |
| <b>Hoofdstuk 6 Procedure</b>                   | <b>34</b>     |
| 6.1 Algemeen                                   | 34            |
| 6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro   | 34            |
| 6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro      | 34            |
| 6.4 Verslag zienswijzen                        | 34            |
| <br><b>Bijlagen bij de toelichting</b>         | <br><b>35</b> |
| <b>Bijlage 1 NOM Alverna</b>                   | <b>37</b>     |
| <b>Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek</b>     | <b>39</b>     |
| <b>Bijlage 3 Watertoets</b>                    | <b>41</b>     |
| <b>Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna</b>      | <b>43</b>     |
| <b>Bijlage 5 Archeologisch onderzoek</b>       | <b>45</b>     |

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Regels</b>                 | <b>47</b>                       |
| <b>Hoofdstuk 1</b>            | <b>Inleidende regels</b>        |
| Artikel 1                     | Begrippen                       |
| Artikel 2                     | Wijze van meten                 |
| <b>Hoofdstuk 2</b>            | <b>Bestemmingsregels</b>        |
| Artikel 3                     | Verkeer                         |
| Artikel 4                     | Wonen                           |
| Artikel 5                     | Waarde - Archeologie 2          |
| <b>Hoofdstuk 3</b>            | <b>Algemene regels</b>          |
| Artikel 6                     | Anti-dubbeltelregel             |
| Artikel 7                     | Algemene bouwregels             |
| Artikel 8                     | Algemene aanduidingsregels      |
| Artikel 9                     | Algemene gebruiksregels         |
| Artikel 10                    | Algemene afwijkingsregels       |
| Artikel 11                    | Overige regels                  |
| <b>Hoofdstuk 4</b>            | <b>Overgangs- en slotregels</b> |
| Artikel 12                    | Overgangsrecht                  |
| Artikel 13                    | Slotregel                       |
| <b>Bijlagen bij de regels</b> | <b>65</b>                       |
| Bijlage 1                     | Landschappelijke inpassing      |
| <b>Verbeelding</b>            | <b>71</b>                       |

## Toelichting





# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding voor het bestemmingsplan

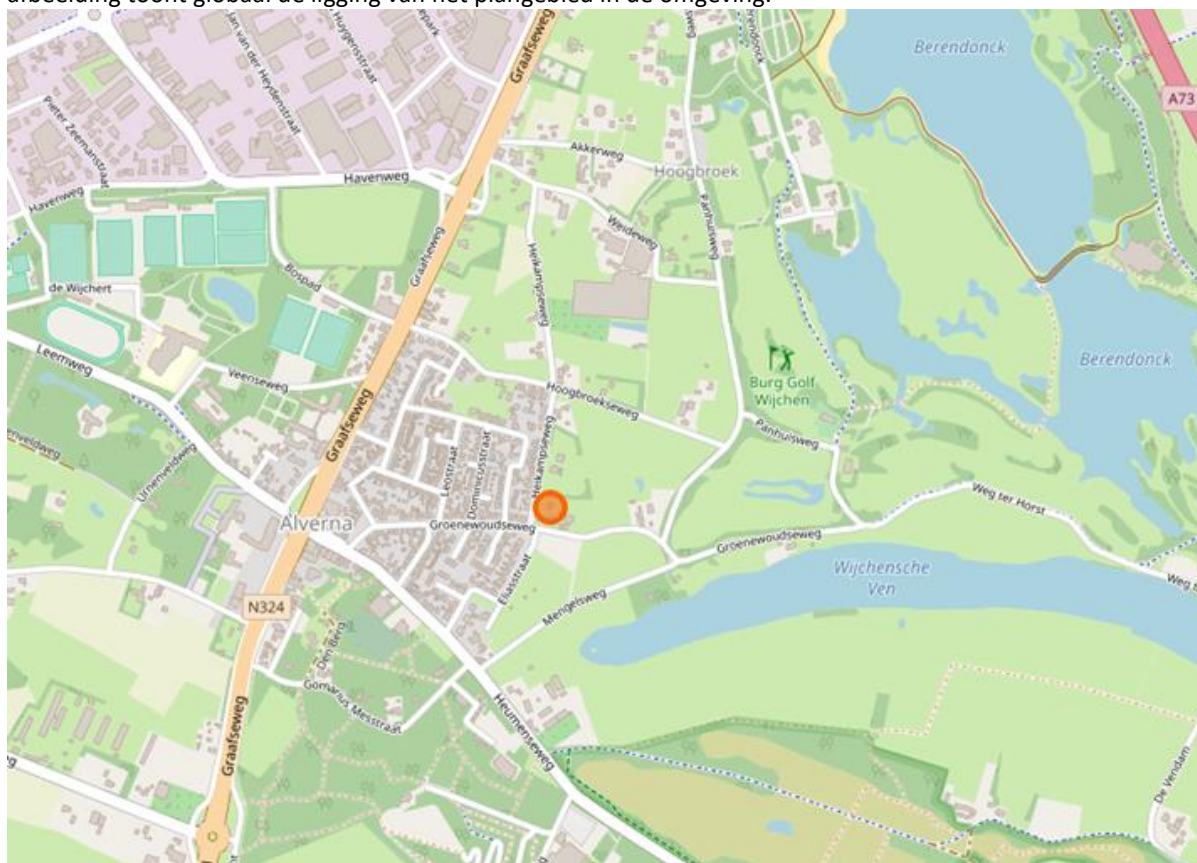
Aan de Groenewoudseweg in Alverna ligt op een onbebouwd woonperceel het bouwrecht voor één woning. De eigenaar van het perceel, hierna initiatiefnemer, heeft het plan opgevat om op deze locatie vier kleinschalige woningen te ontwikkelen en daarmee een aantrekkelijke woonlocatie te realiseren geschikt voor starters en senioren.

Het ontwikkelen van relatief kleine woningen voor deze doelgroepen sluit aan op de huidige woningbehoefte en het gemeentelijke woningbouwbeleid. De gemeente heeft op 6 november 2018 het initiatief beoordeeld en geoordeeld dat zij in principe medewerking wil verlenen aan de bouw van de vier woningen.

Voorgaand initiatief 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 op een hoek locatie van de Groenewoudseweg en de Heikampseweg in Alverna. Het perceel is gelegen aan de oostrand van het dorp en de directe omgeving betreft een woongebied. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



De ligging van het plangebied (rode stip) in de omgeving (bron: OpenStreetMaps.nl)

### **1.3 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, regionaal 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 Groenewoudseweg, op de hoek met de Heikampseweg. De Groenewoudseweg is een rustige weg die de bebouwde kom van Alverna verbindt met het oostelijk buitengebied. De omgeving is te typeren als een overgangsllocatie met aan de westkant voornamelijk woningen in een dichte bebouwingsconcentratie. De omgeving ten oosten van de locatie is een stuk minder bebouwd en bestaat uit (agrarische) bedrijven, afgewisseld met enkele bospercelen en bomenlanen. Direct rondom de planlocatie liggen aan de west, noord- en oostkant burgerwoningen. Aan de zuidkant ligt, aan de andere kant van de Groenewoudseweg, een grasveld met bankjes, bomen en een speelplaats. Beeldbepalend is de beuk die ter hoogte van de planlocatie op dit grasveld staat. Meer over de betekenis van deze eik en de wijze waarop dit plan rekening houdt met deze boom volgt in navolgende paragraaf 2.2.

In de bestaande situatie betreft de locatie een woonperceel waar planologisch één woning is toegestaan. Van dit bouwrecht wordt momenteel geen gebruik gemaakt en is de locatie in gebruik als tuin van de woning aan de Heikampseweg 2. Navolgende afbeelding toont een luchtfoto van de huidige situatie. Daarop is te zien dat de tuin voornamelijk uit gras bestaat met op en rondom de perceelsgrenzen opstaand groen en hagen. De grote vijver op de luchtfoto is al enige tijd geleden gedempt en daarmee niet meer aanwezig.



Luchtfoto van het plangebied (bron googlemaps)



Aanzicht vanaf de Groenewoudseweg, links het plangebied, rechts de beeldbepalende eik (bron: streetview)

## 2.2 Toekomstige situatie

De vier toekomstige woningen, twee twee-onder-een-kap woningen, zijn ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De voorgevellijn van de nieuwe woningen ligt in dezelfde lijn als de omliggende woningen aan de Groenewoudseweg, waarmee er een logische afronding van het bestaande bebouwingslint ontstaat. Het uiterlijk van de woningen kenmerken zich door een 'dorpse' architectuur, vergelijkbaar met de woningen direct ten oosten van het plangebied. De bouw- en goothoogte alsmede het gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen, keramische pannen en hout versterkt dit karakter. De binnenkant van de woningen zijn flexibel van opzet zodat deze gemakkelijk zijn aan te passen naar de wensen van bewoners. Dit maakt de woningen uitermate geschikt als levensloop bestendige woningen die geschikt zijn voor starters en senioren. Tenslotte is het streven de woningen uit te voeren als Nul op de meter- woningen (NOM), meer hierover in paragraaf 2.3. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



3D impressie van de nieuwe woningen (bron: Bulkens Architecten)

Voor de woningen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om er voor de zorgen dat de woningen en het bijbehorende parkeren op een passende manier worden ingepast, zie hierna. Uitgangspunt bij de landschappelijke inpassing is het plangebied te voorzien van landschapselementen die in de directe omgeving van het plangebied reeds aanwezig zijn en typisch zijn voor het buitengebied van Alverna. Mede hierom is er voor gekozen om de bestaande houtwal ten noordwesten van het plangebied door te trekken in zuidelijke richting. De westkant van het plangebied krijgt daarmee een natuurlijke begrenzing. Parallel aan de meest westelijke en oostelijke oprit en aan de voorkant van de woningen wordt een lage haag van gebiedseigen beplanting aangelegd met een maximale hoogte van 1 m. De grond rondom de woningen wordt daarnaast gebruikt voor de opvang van overtollig hemelwater, meer daarover in de waterparagraaf (4.2). Het inpassingsplan is als bijlage 1 van de regels toegevoegd en voor het realiseren van de landschapselementen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in dit plan.

Bij de landschappelijke inrichting van het plangebied is ook rekening gehouden met de omvangrijke beuk die ter hoogte van de nieuwe woningen aan de andere kant van de Groenewoudseweg staat. De beuk is prominent aanwezig in het straatbeeld en aangewezen als waardevolle boom. De takken reiken tot in het plangebied. Deze boom dient behouden te blijven. Bij werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de boom. Hinder van de boom, zoals een belemmering van zonlichtval op zonnepanelen kan nooit een reden zijn om de boom te kappen.



Toekomstige inrichting plangebied (bron: Bulkens Architecten)

De woningen worden ontsloten op de Groenewoudseweg en krijgen allen een eigen inrit. Op eigen terrein is ruimte aanwezig voor het parkeren van 2 voertuigen per woning. Meer over het aspect verkeer en parkeren volgt in paragraaf 4.4.

## **Conclusie**

Dit plan maakt het mogelijk om in de toekomstige situatie het bebouwingslint van dit deel van de Groenewoudseweg op een logische manier af te ronden. Binnen het plangebied zijn straks vier kleinschalige woningen toegestaan die qua bouwvorm en architectuur goed aansluiten op de al aanwezig bebouwing in de straat.

## **2.3 Duurzame stedenbouw**

Een duurzame leefomgeving is een leefomgeving waarin bewust wordt omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om duurzaamheid te integreren in de planvorming. Dat wordt bereikt door de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin mee te nemen in de planvorming. Zo ontstaat een afwegingskader dat leidt tot een goed gemotiveerd plan dat voor die ene plek, in die omgeving en binnen de (financiële) kaders het beste plan is.

Duurzame stedenbouw bestaat voor een deel uit aspecten die sectoraal gezien al lang in beeld zijn. Denk aan de omgang met regenwater dat bij voorkeur geborgen wordt op het eigen terrein en een goede groene inpassing in de omgeving met 'natuurinclusieve' bouw. Zo ontstaat zowel een prettige leefomgeving voor mens en dier, en is het plan ook beter bestand tegen hittestress en droogte. Andere aspecten van duurzame stedenbouw zijn het multifunctioneel bouwen als ook het aspect circulair bouwen. Goede gebouwen met een passende architectuur dragen ook bij aan de duurzaamheid van de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan de jaren-dertig-woonwijken welke nog steeds zeer gewild zijn (energetisch ligt daar nu wel een opgave, maar dat hele wijken nog steeds gewild zijn is óók duurzaam). Een aspect dat inmiddels ook centraal staat in de duurzame stedenbouw is het aspect energie. Door de MilieuPrestatie van Gebouwen (MPG) in beeld te brengen ligt er een basis voor energiebesparende maatregelen welke resulteren in een GPR-score. Bij nieuwe gebouwen geldt al een strenge EPC-norm en soms zijn de gebouwen al (vrijwel) energieneutraal (BENG, Bijna Energie Neutraal gebouw). Duurzame stedenbouw is zo een instrument dat leidt tot plekken waar mensen zich prettig en veilig voelen. Een prettige leefomgeving is bovendien een gezonde leefomgeving wat betreft bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid. Dit alles dient afgewogen te worden en in relatie te worden gezien met de investerings- en beheerkosten. Het resultaat van deze integrale afweging is een bepaald duurzaamheidsniveau dat in het stedenbouwkundige plan uitgewerkt kan worden. Dat vormt vervolgens weer de basis voor (onder meer) het bestemmingsplan om e.e.a. ook juridisch te borgen.

## **Planspecifiek**

Bij de realisatie van de woningen zullen alle huidige ter beschikking staande mogelijkheden benut worden om Nul Op de Meter-woningen (NOM) te bereiken, rekening houdend met ligging, oppervlakte en schaduw en gebruikmakend van directe/primaire systemen (zonne-energie, aardwarmte, vloer-, dak- en muur isolatie) en indirecte systemen (een warmwaterboiler waarvan het water wordt verwarmd door een waterpomp). Daarbij speelt de financiële haalbaarheid van de deze systemen eveneens een rol. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen voorgenoemde maatregelen nader onderzocht worden. Vast staat dat de energiezuinige woningen in het plangebied niet meer voorzien zullen zijn van fossiele brandstof en dus aardgasloos worden gebouwd. Een complete toelichting op het concept NOM en de mogelijke maatregelen die kunnen worden genomen zijn uiteengezet in een memo (zie bijlage 1).

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

##### *Gebiedsgericht*

De SVIR 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. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

##### *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."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

## **Planspecifiek**

### *Gebiedsgericht*

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro

### *Ladder duurzame verstedelijking*

Uitvoering van voorliggend plan heeft als gevolg dat in de toekomstige situatie vier woningen mogen worden ontwikkeld binnen het plangebied. Hoewel er nog geen woningen binnen het plangebied staan, staat het vigerende bestemmingsplan al 1 woning toe binnen het plangebied. In aanvulling op de bestaande situatie maakt voorliggend document drie extra woningen mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat van een stedelijke ontwikkeling sprake is als een plan voorziet in het toevoegen van 11 woningen of meer. Door het toevoegen van drie woningen is er dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

Voorliggend initiatief is uitvoerbaar vanuit het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### *Algemeen*

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 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.

### *Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik*

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### *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**

De planlocatie ligt in een gebied waar de verordening regels stelt in verband met de beschermingszone natte landnatuur. In artikel 2.7.7.1 'Beschermingszone natte landnatuur' van de verordening stelt de provincie dat bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken binnen dit gebied, geen functies mogen toevoegen die een significant nadelig effect kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. Bepalend daarbij is het op orde houden van de waterhuishoudkundige omstandigheden binnen een gebied zodat de ecologische diversiteit in stand blijft. Voorliggend plan voorziet in fysieke ingrepen in de bodem. Deze fysieke ingrepen hebben echter geen nadelig effect op de grondwaterstand ter plaatse van het plangebied, zie hiervoor ook de specifiekere omschrijving in paragraaf 4.2. Verder worden maatregelen getroffen om overtollig hemelwater te bergen en krijgen de vier woningen elk een afzonderlijke aansluiting op het openbaar riool waardoor afvalwater wordt afgevoerd. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling ondervindt de waterkwaliteit en -kwantiteit in de beschermingszone geen nadelig effect.

Het initiatief is passend binnen de provinciale visie en verordening.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale woonagenda**

In de Gelderse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is voor het provinciale woonbeleid opgenomen dat de regiogemeenten in Gelderland als onderdeel van de regionale woonagenda komen tot afspraken over de kwantitatieve opgave voor woningbouwprogrammering. Hierbij hebben partijen gedeeld dat dit kader voor regiogemeenten zowel als basis dient voor programmatische afwegingen volgende de Rijksladder voor Duurzame verstedelijking als het adaptief programmeren.

Op 7 februari 2018 is door de Regio Nijmegen een nieuwe Woonagenda ondertekend. Als gevolg hiervan stijgt het totaal aantal te bouwen woningen met ongeveer 350 woningen tot 1.100 woningen. Uitgangspunt daarbij is dat met name vraaggerichte woningbouw voorrang krijgt op standaard woningbouwprojecten.

#### **Planspecifiek**

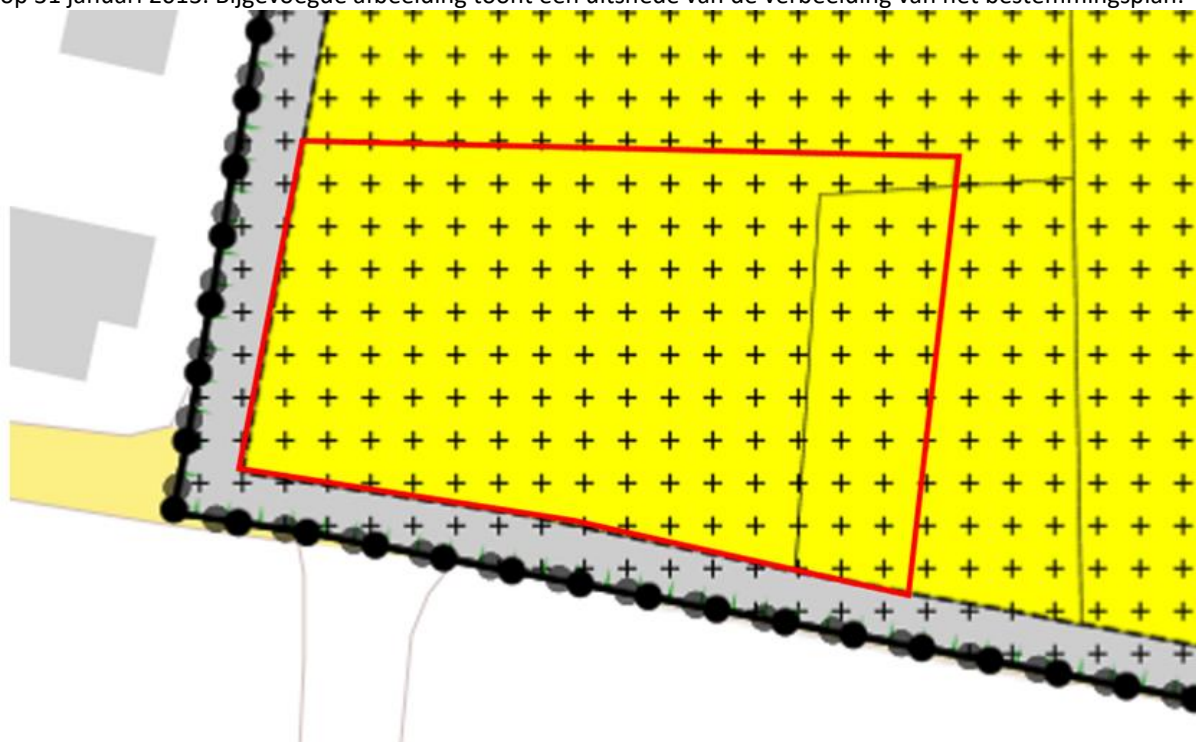
In de bestaande situatie ligt er binnen het plangebied een bouwrecht voor één woning. Dit plan maakt drie extra woningen binnen het plangebied mogelijk, waardoor het maximaal aantal woningen binnen het plangebied in de toekomst vier bedraagt. Voorliggend plan draagt daarmee bij aan de gewenste toename van het aantal woningen binnen de regio Nijmegen. Onder het gemeentelijk woningbeleid in paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de kwalitatieve inpasbaarheid van de woningen.

Het initiatief is uitvoerbaar binnen de regionale woonagenda.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen', vastgesteld door de gemeente op 31 januari 2013. Bijgevoegde afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan:



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen', het plangebied is aangegeven met de rode stippenlijn (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het gehele plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen-1'. Binnen het bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Daarnaast gelden voor de gehele locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'Hydrologische beschermingszone'.

Voorliggend initiatief bestaat uit de ontwikkeling van vier woningen binnen het plangebied. Omdat het vigerende bestemmingsplan maar één woning toestaat, is dit plan in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'.

#### 3.4.2 Strategische visie en Structuurvisie Wijchen

##### Strategische Visie Wijchen

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten: bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit. Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Wijchen zet in op een beheerste groei van recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen. Er wordt een groene relatie tussen het stedelijk gebied met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières. De groen-blauwe relatie tussen de kern Wijchen en het omringende buitengebied wordt verbeterd teneinde groen en water tot in de kern te laten doorlopen. In de Strategische visie 2025 zijn de belangrijkste 'groene' ambities als volgt verwoord:

1. verdere ontwikkeling alleen met respect voor landschap, cultuurhistorie en natuur;
2. meer ruimte voor water;
3. duurzame inrichting;

4. nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan hun bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. De groene ambities zijn nader vorm gegeven in het gemeentelijke Groenstructuurplan kleine kernen (april 2004) en het Landschapsontwikkelingsplan (december 2006).

#### Structuurvisie Wijchen

De Structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025. Uitgegaan wordt 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.

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer:

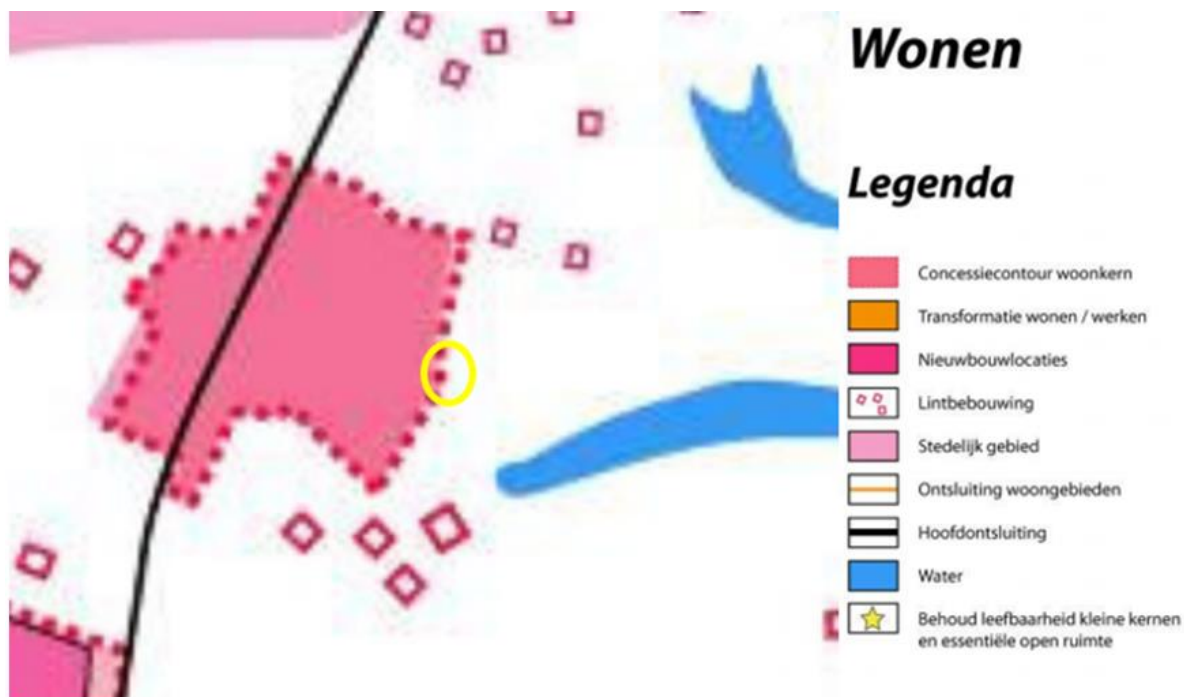
1. herstel hydrologie kwelgebieden in Oost Wijchen;
2. ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen – Horssen;
3. aanleg van landschapselementen en (erf)beplantingen, die passen bij het gebied;
4. versterken van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
5. nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
6. kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;
7. ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;
8. behoud en versterking bestaande recreatie terreinen;
9. extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
10. behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

Voor het aspect wonen worden met name het gebruik van bestaande bebouwing voor woonfuncties en het toevoegen van nieuwe landelijke woonmilieus onderscheiden. Een bebouwing met een grote landschappelijke meerwaarde is van belang voor het handhaven van sociale verbanden in het landelijk gebied. Voor de eigen bevolking is er gebrek aan passende woonruimte. Noodgedwongen verhuizen starters naar de omliggende dorpen of de verder weg gelegen steden. Hierdoor vergrijsd de plattelandsbevolking, neemt de economische activiteit op het platteland af en gaat de leefbaarheid achteruit. Om deze ontwikkeling te keren worden meer woonfuncties toegestaan. Door deze ontwikkeling met ruimtelijk beleid te begeleiden is er geen sprake van aantasting van ruimtelijke kwaliteit, maar veeleer van behoud en versterking van kwaliteiten.

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan of projectbesluit dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden.

#### **Planspecifiek**

Op de kaart 'Wonen' uit de structuurvisie Wijchen ligt het plangebied op de grens van de gebieden 'concessie contour woonkern' en 'lintbebouwing'. Voor beide gebieden is geen specifiek beleid opgenomen. Voorliggend plan maakt vier woningen mogelijk op een locatie die in de bestaande situatie al een woonfunctie heeft. Hierdoor, en doordat het plangebied gelegen is in een woongebied, is het initiatief goed passend. In navolgende subparagraaf wordt nader ingegaan op de kwantitatieve- en kwalitatieve inpassing van de woningen in het gemeentelijk woningbouwbeleid. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'Wonen' uit de structuurvisie.



Uitsnede kaart 'Wonen' van de Structuurvisie Wijchen waarbij het plangebied is aangeduid met de gele cirkel.

### 3.4.3 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 is het de bedoeling dat (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen wonen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan nieuwe woonvormen, zoals verschillende generaties onder één dak en het toevoegen van woningen in een vorm waarbij de eindgebruiker centraal staat.

#### Planspecifiek

Dit plan maakt drie woningen mogelijk op een bestaande woonlocatie waar reeds al één woning is toegestaan maar nog niet is gebouwd. In de toekomstige situatie wordt het plangebied ontwikkeld als woonlocatie waarbinnen vier kleinschalige levensloopbestendige woningen komen te staan. Deze vier woningen zijn geschikt voor zowel starters als senioren. In de woonvisie benadrukt de gemeente het belang voor een voldoende aanbod van woningen voor deze twee doelgroepen. Geconcludeerd wordt dat dit plan een directe bijdrage levert aan het behalen van de doelstellingen uit de woonvisie.

Het initiatief is uitvoerbaar binnen de woonvisie.

## 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 de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

#### Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het ontwikkelen van vier woningen waarvan één woning reeds is toegestaan. In de bestaande situatie heeft het gehele plangebied al een woonfunctie, waardoor van functieverandering geen sprake is. Wel worden woningen mogelijk gemaakt op gronden die in de bestaande situatie (en in het verleden) onbebouwd zijn gebleven. Om te kunnen bepalen of de bodemkwaliteit in lijn is met het beoogde gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 2 toegevoegd. In de rapportage wordt geconcludeerd dat het initiatief uitvoerbaar is 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<sub>10</sub> (fijnstof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup>.

#### *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<sup>3</sup>) 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](http://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 15562646 (aan de Graafseweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

|                                                                              | NO2 (stikstofdioxide)       | PM10 (Fijn stof)              |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) | 21,2 $\text{g}/\text{m}^3$  | 18,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ |
| Grenswaarde concentratie ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )                        | 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$   |

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*

Dit plan maakt vier woningen mogelijk op een bestaande woonlocatie waar reeds het bouwrecht voor één woning aanwezig is. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief daarmee van dusdanig geringe omvang ten opzichte van de genoemde grenswaarde (1.500 woningen) dat het plan 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;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen 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, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

## Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van drie nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen). De locatie ligt aan de Groenewoudseweg. Er geldt een maximum snelheid van 30 km/u. De planlocatie ligt buiten de zone van de westelijk gelegen Graafseweg (rond dergelijke zones dient binnen 200 meter van deze weg onderzoek te worden gedaan naar de invloed van wegverkeerslawaai) waarmee deze weg geen invloed heeft op het plan. De Groenewoudseweg en de overige omliggende wegen zijn geen gezoneerde wegen, dit betreffen allen 30 km/h wegen. Verder kan de weg omschreven worden als een smalle, rustige weg, welke voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. Wat betreft het aspect geluid zijn er daarmee geen problemen te verwachten.

In de omgeving van de locatie liggen geen spoorwegen en/of industrieterreinen. Spoorweglawaai en/of industrielawaai kunnen daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

#### **4.1.4 Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

#### **Planspecifiek**

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Effecten vanuit geur kunnen daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

#### **4.1.5 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 en 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

Voorliggend plan voorziet in het ontwikkelen van vier woningen waarvan één woning reeds is toegestaan. Vanuit milieuzonering neemt het aantal gevoelige objecten toe met drie. Het is daarom van belang te kijken naar het wederzijds effecten van dit plan en bedrijven uit de omgeving. Ten oosten van de locatie ligt op 150 meter afstand een bedrijfslocatie waarbinnen bedrijven zijn toegestaan binnen de transportsector. Dit type bedrijf (SBI-2008 code 494.0, Goederenwegvervoer zonder schoonmaken tanks: b.o. > 1000 m<sup>2</sup>), kent op basis van de publicatie bedrijven en milieuzonering een milieucategorie 3.2, met een bijbehorende maximale richtastand van 100 m. op basis van het aspect geluid. Gelet op de afstand tussen de planlocatie en de betreffende bedrijfslocaties kan hinder op voorhand worden uitgesloten. In de omgeving van het plangebied liggen geen andere bedrijfslocaties die een mogelijk milieueffect hebben. Geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied er vanuit milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat, nog dat omliggende bedrijven door dit plan worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit milieuzonering.

### 4.1.6 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.

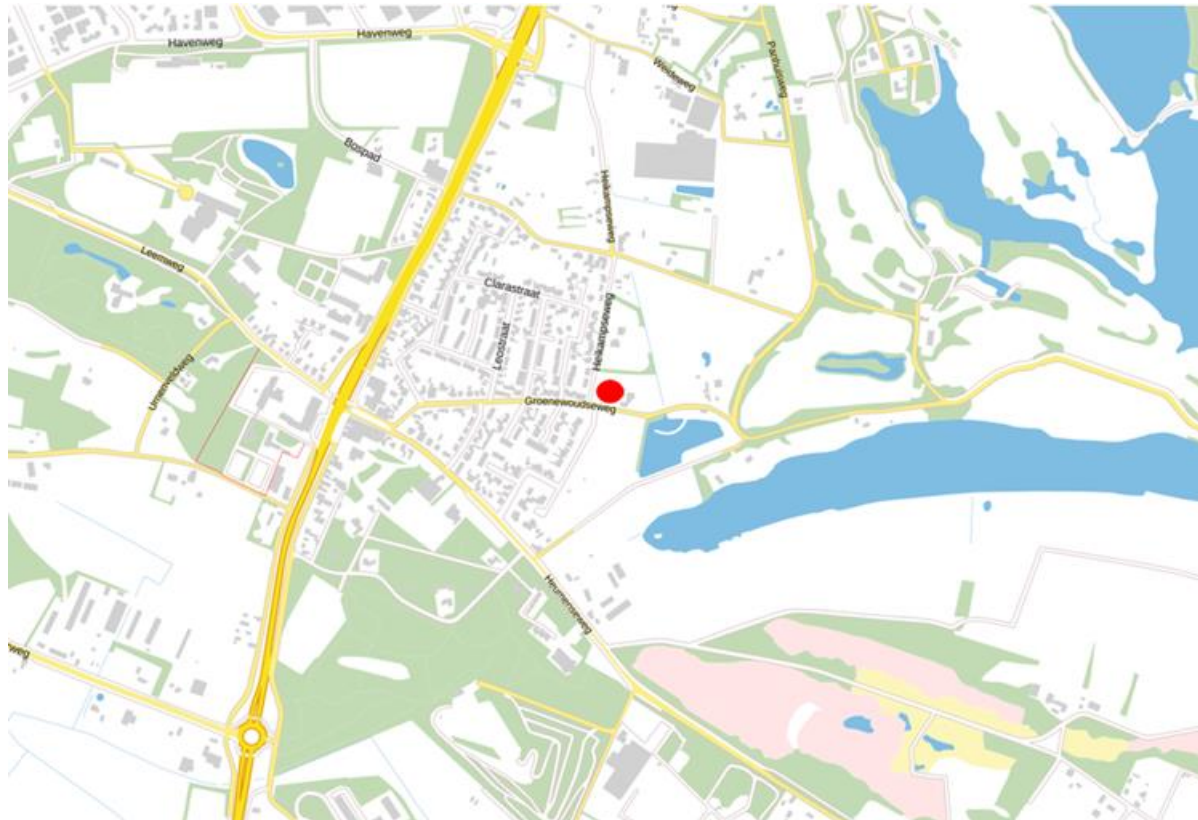
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen 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<sup>-6</sup> 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<sup>-6</sup> 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<sup>-6</sup>-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

### Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen vier woningen waarvan één woning reeds is toegestaan. Het is daarom van belang te kijken naar de mogelijke effecten vanuit externe veiligheid. Via de website [risicokaart.nl](http://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, waarbij de ligging van het plangebied is aangegeven met de gele stip (bron: [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl))

Op voorgaande afbeelding is te zien binnen een straal van 1 km. rondom de planlocatie (rode stip) er geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen gevolgen voor dit plan.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit externe veiligheid.

## 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 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 waterhuishoudkundige situatie en vice versa. Dit moet zijn onderzocht en onderbouwd in de waterparagraaf van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Specifiek voor het aspect water wordt het plan nader onderbouwd via de watertoets. De watertoets is in het kader van voorliggend plan opgesteld. De waterbeheerders, in dit geval het waterschap en de gemeente, controleren of de toetsing correct is uitgevoerd.

## **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, waterhuishoudkundige situatie (oude en nieuwe situatie), motivering van meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

## **1. Huidig watersysteem**

### **Geomorfologie en grondwatersysteem**

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Wijchen. Op basis van het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN) ligt het terrein op 8,80 tot 9,20 m +NAP.

### **Oppervlakte- en afvalwatersysteem**

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

### **Ecosysteem**

Het plangebied ligt binnen het door de provincie Gelderland aangewezen beschermingsgebied 'natte landnatuur'. In paragraaf 3.2 is gemotiveerd dat voorliggend plan geen functies mogelijk maakt met een potentieel negatief effect op dit gebied.

## **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 geleverd. 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 dan wel 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

Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe met 845 m<sup>2</sup> (de gronden ten behoeve van de tuin worden als 50% verhard gerekend). Regenwater wordt opgevangen door de toekomstige tuinen rondom de woningen. Daarnaast worden mogelijk aanvullende maatregelen getroffen om zo de kans kleiner te maken dat overtollig hemelwater in de omgeving terecht komt. Hierbij kan gedacht worden aan ondergrondse infiltratiekratten.

### **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 voorkeursvolgorde: 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 hemelwaterberging 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 m<sup>2</sup> (stedelijk gebied) en 1.500 m<sup>2</sup> (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

Als gevolg van dit plan neemt het verhard oppervlak toe met circa 845 m<sup>2</sup>. Bij de berekening is uitgegaan dat de bestaande situatie van het plangebied is ingericht als tuin zonder verhard oppervlak. Het plan overschrijdt daarmee de grens van een toename van 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak binnen stedelijk gebied.

In de toekomstige situatie neemt de verhard toe door bebouwing (360 m<sup>2</sup>), volledig verharde parkeerplaatsen en opritten (145 m<sup>2</sup>), grasbeton parkeerplaatsen (voor 50 % meegerekend, 40 m<sup>2</sup>) en tuin (voor 50% meegerekend, 300 m<sup>2</sup>). Voor de benodigde bergingscapaciteit is vervolgens gerekend met de normering van waterschap Rivierenland. Per hectare geldt een bergingscapaciteit van 436 m<sup>3</sup>, uitgaande van een extreme bui eens in de 10 jaar. Voor dit plan komt de benodigde bergingscapaciteit daarmee uit op 36,84 m<sup>3</sup>. Binnen eigen terrein zullen voorzieningen worden getroffen om overtollig hemelwater via oppervlakkige of ondergrondse berging op te vangen. Daarvoor is binnen eigen terrein voldoende ruimte, zo blijkt uit de inrichtingstekening (bijlage 1 van de regels). De precieze uitwerking van de voorzieningen volgt in een later stadium van de ontwikkeling. In de regels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het opnemen van infiltratie voorzieningen met een minimale capaciteit van 36,84 m<sup>3</sup> wordt verplicht.

### **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

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande riolering. De 4 woningen zullen elk afzonderlijk het afvalwater naar de openbare riolering onder de Groenewoudseweg afvoeren. Er zijn geen gevolgen voor de waterkwaliteit.

### **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 ligt binnen een beschermingszone voor natte natuur. In paragraaf 3.2 is reeds gemotiveerd dat voorliggend plan geen functie mogelijk maakt die een potentieel negatief effect hebben op deze beschermingszone.

### **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

Op eigen terrein kunnen enkele maatregelen een bijdrage leveren aan het besparen van drinkwater. Het bewateren van de tuin bijvoorbeeld kan door het plaatsen van regentonnen prima door regenwater besproeid worden. Dit leidt tot een besparing van drinkwater.

### **3.6 Beleving van water**

#### Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd.

#### Gevolgen voor het plan

Binnen het plangebied of direct daaraan grenzend is geen oppervlaktewater aanwezig. Met betrekking tot het thema 'beleving van water' is er daarom geen relatie met voorliggend initiatief.

### **3.7 Ontwateringsdiepte**

#### Beleidsuitgangspunten

De ontwateringsdiepte heeft betrekking op de hoogte van de grondwaterstand ten opzichte van het aanlegpeil van een nieuwe ontwikkeling. Als de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) hoger ligt dan 1,0 m onder vloerpeil, 0,70 m onder straatpeil of 0,50 m onder groen, dan is er onvoldoende ontwateringsdiepte en mag alleen een woonfunctie worden bestemd als het terrein voldoende wordt opgehoogd.

#### Gevolgen voor het plan

Volgens de grondwatergegevens TNO ligt de GHG binnen het plangebied op 6,80 m +NAP. Gelet op de terreinhoogtes binnen het plangebied tussen de 8,80 en 9,20 m +NAP (AHN) voldoet de marge van 2 m aan de minimale afstand van 1 m tussen de grondwaterstand en het vloerpeil begane grond. In de regels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat het vloerpeil van de begane grond minstens 1 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) komt te liggen. Daarmee is er voldoende ontwateringsdiepte.

## **4. Overwegingen en conclusie**

### **Overwegingen**

Als gevolg van dit plan neemt het verhard oppervlak toe met circa 845 m<sup>2</sup>, waarmee er sprake is van verplichte compensatie. Regenwater wordt opgevangen door de toekomstige tuinen rondom de woningen. Daarnaast is er voldoende ruimte op het perceel voor het treffen van aanvullende maatregelen om zo de kans kleiner te maken dat overtollig hemelwater in de omgeving terecht komt. Hiertoe zullen voorzieningen worden getroffen die voorzien in oppervlakkige of ondergrondse berging, bijvoorbeeld infiltratie kratten. Tenslotte raakt het plan niet aan de overige waterthema's.

### **Conclusie**

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van water.

## 5. Overleg met waterbeheerder

### Advies waterbeheerder

Voor alle ruimtelijke plannen geldt dat een watertoets moet worden uitgevoerd door de initiatiefnemer ([www.digitalewatertoets.nl](http://www.digitalewatertoets.nl)). Dit resulteert in een wateradvies van het waterschap. Wanneer sprake is van een relevant waterschapsbelang, moet het wateradvies worden uitgewerkt in de waterparagraaf. In sommige gevallen is een nader overleg met de waterbeheerder noodzakelijk.

Initiatieven in het buitendijkse gebied moeten worden afgestemd met Rijkswaterstaat en ook de gemeente zal als mede waterbeheerder advies uitbrengen over de gemeentelijke waterbelangen. Deze adviezen worden, voor zover aan de orde, in het vervolg van voorliggende ontwikkeling meegenomen.

### Gevolgen voor het plan

Het waterschap Rivierenland is middels het uitvoeren van de watertoets op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. De uitkomst van de toets is als bijlage 3 toegevoegd. Het waterschap heeft daarin aangegeven positief op het plan te adviseren, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met de aandachtspunten 'waterberging' en 'natte landnatuur'. In voorliggend document zijn beide punten nader uitgewerkt met als conclusie dat het plan op beide onderdelen uitvoerbaar is.

## 4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het 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

Om te kunnen beoordelen wat het effect van de ontwikkeling is op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 4 toegevoegd. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- dat de voorgenomen werkzaamheden niet leiden tot aantasting van beschermde natuurgebieden en;
- dat de aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied geen bezwaar vormen voor de beoogde ontwikkeling.

De conclusie uit de quickscan dat beschermde natuurgebieden geen negatief effect ondervinden vanuit het aspect stikstof, blijft ook na de PAS-uitspraak van de RvS van 29 mei 2019 van kracht. Van belang hierbij is de afstand van 7,3 km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' en de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van stikstofdepositieberekeningen voor omvangrijkere ontwikkelingen in de omgeving op kortere afstand van Natura 2000-gebied (met als conclusie dat er geen sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/j), is het redelijkerwijs te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/j. Negatieve effecten zijn daarom niet te verwachten. Er is geen Wbv-vergunning noodzakelijk.

Vanuit het aspect ecologie kan daarmee worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6. Bro).

#### **4.4 Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De gemeente Wijchen heeft een eigen 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' uit 2016. Daarin is opgenomen dat de gemeente met betrekking tot de normen voor de verkeersaantrekkende werking en parkeren aansluit op de maximale normen van het CROW. Deze parkeercijfers dienen dan ook als basis in onderstaande motivatie. Met betrekking tot de typologie en ligging is uitgegaan van twee-onder-een-kap koopwoningen in een rest bebouwde kom locatie in een matig stedelijk gebied.

##### *Verkeersaantrekkende werking*

De verkeersaantrekkende werking neemt door voorliggend plan beperkt toe, namelijk met maximaal 25 (8,2 x 3) verkeersbewegingen per dag. De Groenewoudseweg en de andere verkeerswegen in de omgeving van het plangebied kunnen deze toename goed aan.

##### *Parkeren*

Per woning dienen 2,5 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Voor de 4 woningen komt dit neer op 10 parkeerplaatsen. In het landschappelijk inpassingsplan uit bijlage 1 van de regels (en de uitsnede hiervan in paragraaf 2.2) is te zien dat er binnen het plangebied ruimte voor is om te voldoen aan de norm. Van deze 10 parkeerplaatsen kunnen er 8 op eigen terrein worden gerealiseerd, op de vier afzonderlijke opritten. Met de gemeente is afgestemd dat de laatste 2 parkeerplaatsen parallel aan de Heikampseweg worden aangelegd. De meest westelijke strook van het plangebied wordt daarom voorzien van een verkeersfunctie. In de regels van dit plan is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen pas in gebruik mogen worden genomen als is voldaan aan de parkeernorm die van toepassing is op dit plan.

##### *Ontsluiting*

Alle woningen uit dit plan worden ontsloten op de Groenewoudseweg.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief uitvoerbaar is vanuit 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.

Het plangebied ligt binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Binnen het plangebied zelf zijn er echter geen waardevolle cultuurhistorische objecten aanwezig. Het plan heeft geen negatief effect vanuit cultuurhistorie.

#### *Archeologie*

Het gehele plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Archeologie 2'. Deze aanduiding wijst op gronden met een hoge archeologische verwachting. Onderzoek is nodig bij nieuwe bouwwerkzaamheden groter dan 120 m<sup>2</sup> (en dieper dan 0,3). Het bouwplan als gevolg van dit plan heeft betrekking op een groter oppervlak, waardoor er een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 5 toegevoegd.

De hoge verwachting in combinatie met de voorgenomen ontwikkeling leidt ertoe dat in het plangebied vanaf een diepte van 30 cm -Mv met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden. In voorliggend bestemmingsplan is hierom de aanbevolen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' behouden. Met het opnemen van de dubbelbestemming staat het aspect Archeologie de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is een aanvullende onderzoeksinspanning nodig, om de verwachting van aanwezigheid van archeologische resten te toetsen (het vaststellen of, en in hoeverre, in het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats (IVO-P conform KNA-protocol 4003)). Dit onderzoek kan gezien de relatief geringe omvang van het plangebied het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Doel van deze proefsleuven is om de aard en behoudenswaardigheid van eventueel aanwezige resten in het plangebied vast te stellen binnen het toekomstig te verstoren gebied(en). Voor een dergelijk onderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Wijchen dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Het rapport van het proefsleuvenonderzoek moet door de gemeente Wijchen worden beoordeeld en goedgekeurd. Als uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er een behoudenswaardige archeologische vindplaats is, dan is ook definitief onderzoek nodig (opgraving). Ook hiervan moet dan een rapport worden ingediend, dat door de gemeente Wijchen moet worden beoordeeld en goedgekeurd. Er mag pas worden begonnen met de bouw nadat het archeologisch onderzoek is afgerond en het terrein is vrijgegeven w.b. archeologie door het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen. Het archeologisch onderzoek omvat niet alleen het veldwerk, maar ook de rapportage ervan en de deponering van de vondsten en documentatie bij het archeologisch depot van de provincie Gelderland.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit 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. Aanleg of wijziging van openbare voorzieningen door of als gevolg van het plan, komen voor rekening van het plan. Schade aan openbare voorzieningen door of als gevolg van het plan, worden op het plan verhaald.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan 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 gezien 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 specifiek te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige 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:

- Enkelbestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen toegestaan. Hoofdgebouwen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Voor bijgebouwen geldt dat deze ook mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Tevens mag er een beroep of bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Het is daarnaast toegestaan om op de gronden met deze bestemming bijbehorende voorzieningen, zoals perceelssluitingen, tuinen, erven, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen aan te leggen. Ook zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Voor de woningen zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 4' en 'maximum goothoogte (m.), maximum bouwhoogte (m.)' en de bouwaanduiding 'twee-aaneen' opgenomen, ter plaatse van de vier twee-aaneen woningen.
- Enkelbestemming 'Verkeer'. De westelijke strook van het plangebied krijgt de bestemming verkeer. Deze bestemming is opgenomen in verband met de realisatie van 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Op de verkeersbestemming is, in aansluiting op de vigerende verkeersbestemming ter plaatse van de Heikampseweg, de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' opgenomen.

- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is toegekend aan terreinen met een archeologische verwachting. Voor deze locaties geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 120 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.
- Gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Hydrologische beschermingszone'. Ter plaatse van deze gronden dient de waterhuishoudkundige situatie en de voorkomende natuurwaarden te worden beschermd.

Het plan kent de volgende voorwaardelijke verplichtingen:

- Parkeren: in de regels is opgenomen dat de nieuwe woningen als is voldaan aan het opnemen van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Landschappelijke inpassing: in de regels is opgenomen dat de woningen pas in gebruik mogen worden als de woningen zijn ingepast conform het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels.
- Waterberging: in de regels is opgenomen dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond dient te worden op welke wijze er binnen eigen terrein waterbergingsvoorzieningen worden aangelegd die gezamenlijk voorzien in een bergingscapaciteit van minimaal 36,84 m<sup>3</sup>.
- Hoogte vloerpeil: in de regels is opgenomen dat het vloerpeil van de begane grond minstens 1 meter boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) dient te worden gerealiseerd.

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

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is het voeren van vooroverleg voor voorliggend plan niet nodig.

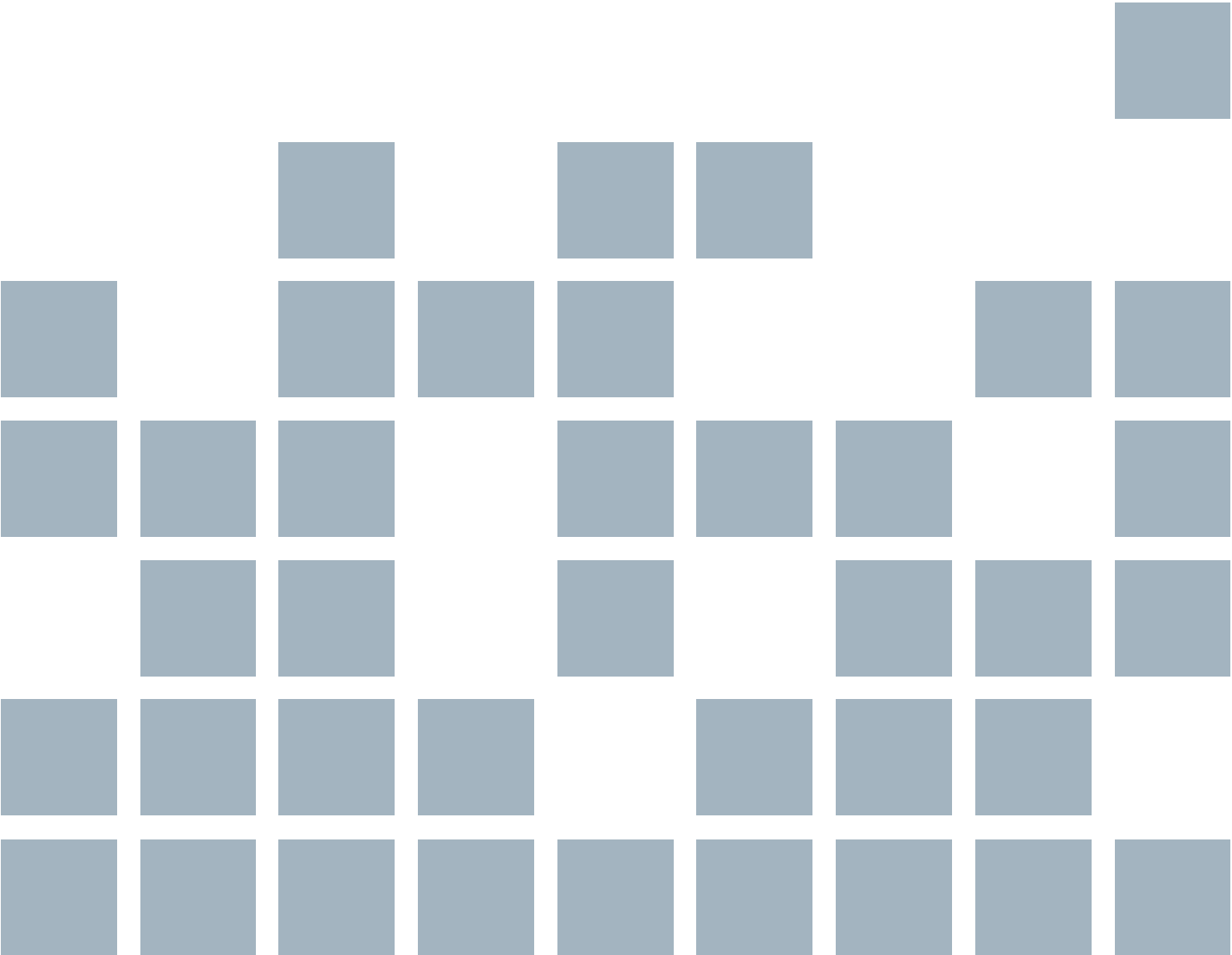
### 6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In het beginstadium van de planontwikkeling hebben meerdere bewoners te kennen gegeven zich zorgen te maken over de staat van de historische beuk als gevolg van dit plan. In de toelichting van dit initiatief, uitgewerkt in paragraaf 2.2, is beschreven op welke wijze dit plan rekening houdt met de aanwezigheid van de prominente beuk. Uitgangspunt daarbij is dat de beuk, nu in de toekomst, geen hinder mag ondervinden als gevolg van voorliggende ontwikkeling.

### 6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

**Bijlagen bij de toelichting**





## **Bijlage 1    NOM Alverna**



## **Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**



## **Bijlage 3    Watertoets**



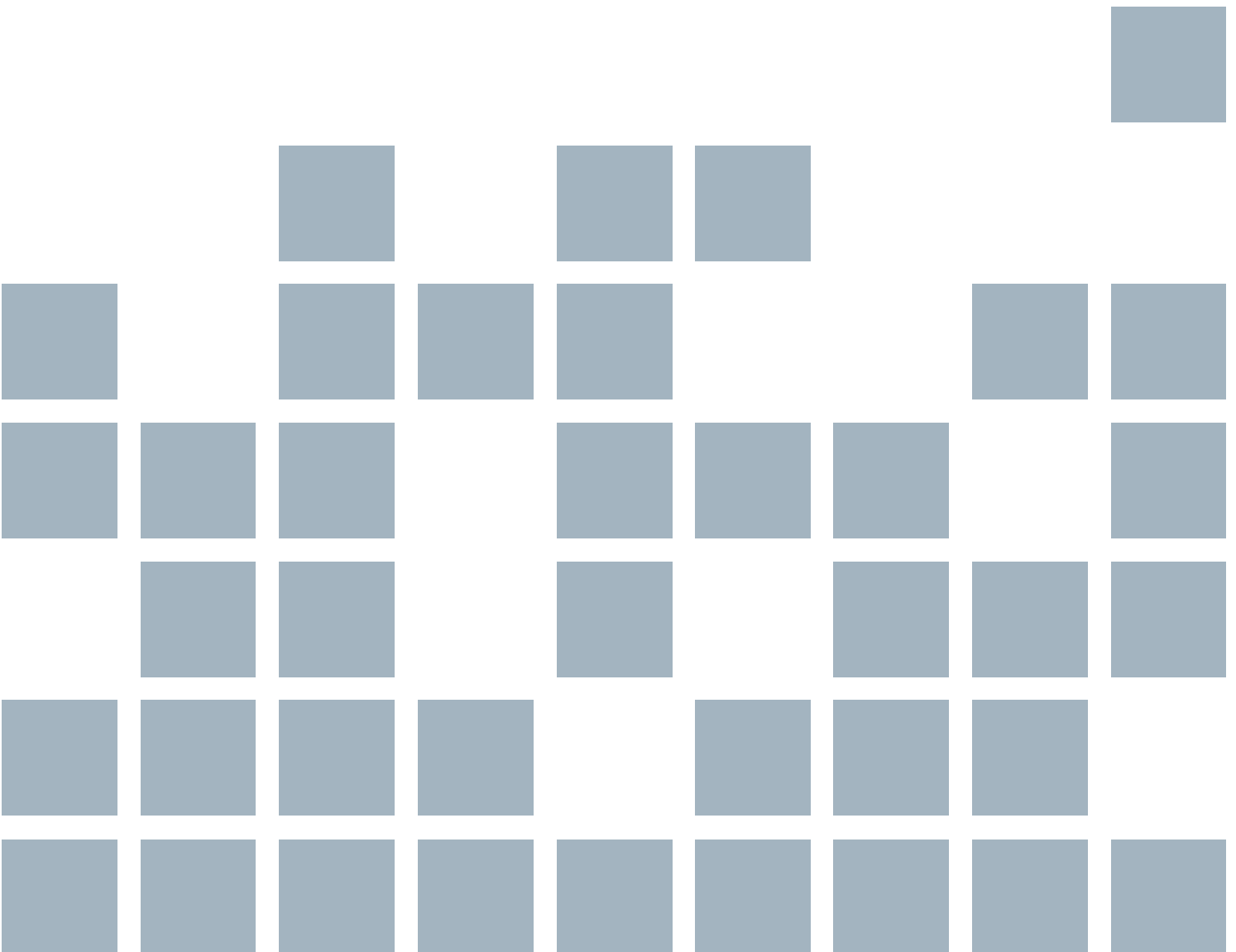
## **Bijlage 4      Quicksan Flora en Fauna**



## **Bijlage 5    Archeologisch onderzoek**



## Regels





# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### **1.1      plan**

het bestemmingsplan Groenewoudseweg, Alverna met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBGroenewoudseweg-OW01 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      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;

### **1.9      aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.10      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;

### **1.11      achtergevelrooilijn:**

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

### **1.12      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;

### **1.13 bebouwing**

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

### **1.14 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;

### **1.15 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.

### **1.16 bestaand:**

bij legaal gebruik: aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plj an;

bij legale bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.18 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.19 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);

### **1.20 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;

### **1.21 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.22 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;

### **1.23 bouwperceel**

een grens van een bouwperceel;

### **1.24 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.25 bouwvlak**

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

### **1.26 bouwwerk geen gebouw zijnde:**

elk bouwwerk, dat geen gebouw is;

### **1.27 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;

### **1.28 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 ondersteuning van het dak;

**1.29 dak**

iedere boven beëindiging van een gebouw, al dan niet met een hellingshoek.

**1.30 gebouw**

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

**1.31 gebruiken**

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

**1.32 gevellijn**

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

**1.33 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;

**1.34 huishouden**

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

**1.35 kap**

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

**1.36 ondergeschikte bouwdelen:**

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

**1.37 ondergronds:**

beneden peil;

**1.38 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;

**1.39 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;

**1.40 plat dak**

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

**1.41 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;

**1.42 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;

**1.43 voorgevel**

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

**1.44 voorgevelrooilijn**

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

**1.45 wijziging**

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

**1.46 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.

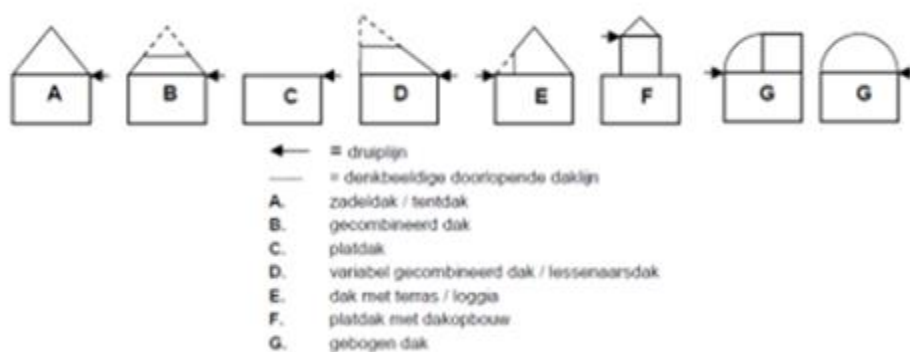
### 2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

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 driuiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

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



### 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels

### Artikel 3      Verkeer

#### 3.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden in de vorm van:
  1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer-gebiedsontsluitingsweg" een gebiedsontsluitingsweg met maximaal 2 rijstroken;
- b. de instandhouding van onverharde en semi-verharde wegen in verband met landschappelijke, cultuurhistorische en/of recreatieve waarden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten.

#### 3.2      Bouwregels

##### 3.2.1      Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, ten dienste van de bestemming,

##### 3.2.2      Gebouwen *tbv* nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

##### 3.2.3      Bouwwerken, *geen* gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 18 m mag bedragen.

## Artikel 4      Wonen

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.    wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

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

### 4.2      Bouwregels

Voor het bouwen op de in lid '4.1' bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

#### 4.2.1    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-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d.    voor zover de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de voorgenoemde aanduiding is weergegeven;
- e.    de bouw- en goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m.), maximum bouwhoogte (m.);
- f.    hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt.

#### 4.2.2    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:

1.    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;
2.    de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup> geldt, dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> per bouwperceel mag bedragen;
3.    de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
4.    het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd;
5.    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;
6.    de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
7.    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:

1. ondergeschikte aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
2. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
3. de breedte mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
4. 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;
5. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 8 m<sup>2</sup>;
6. de afstand tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m;
7. 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 m<sup>2</sup> 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 4.2.2 onder a mogen aan- en/of uitbouwen voor de voorgevelrooilijn gebouwd worden tezamen met een overkapping/luifel, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
2. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
3. 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;
4. 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;
5. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 8 m<sup>2</sup>;
6. de oppervlakte van de overkapping/luifel mag niet meer bedragen dan 4 m<sup>2</sup>;
7. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en overkapping/luifel mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
8. de afstand tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m.

**4.2.3 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 4.2.2 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 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 4.2.4 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 m<sup>2</sup>;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van die aanduiding.

#### 4.2.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden door een bergingscapaciteit van minstens 36,84 m<sup>3</sup> te realiseren. 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 '4.2.5' onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

#### 4.2.6 Voorwaardelijke verplichting hoogte vloerpeil

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient het vloerpeil van de begane grond hoger dan 1 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) te worden gerealiseerd.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 4.2.2 onder a, 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 4.2.2 onder a, sub f voor het toestaan van een kleinere afstand tot het openbaar gebied;
- c. lid 4.2.2 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;
- d. lid 4.2.2 onder b, sub f voor het toestaan van een kleinere afstand tot het openbaar gebied;

een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik overeenkomstig de bestemming conform lid '4.1' is 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 '1' of een vergelijkbaar landschappelijk inpassingsplan ter beoordeling van het bevoegd gezag.

#### 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Gebruik overeenkomstig de bestemming conform lid '4.1' is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat er binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen conform de parkeernormen van het CROW zijn aangelegd en in stand worden gehouden.

#### 4.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden door een bergingscapaciteit van minstens 36,84 m<sup>3</sup> te realiseren. 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 4.4.3 onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

#### 4.4.4 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 m<sup>2</sup>;
- 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;
- 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.

#### 4.4.5 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.

## **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **4.5.1 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.5 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

## **Artikel 5      Waarde - Archeologie 2**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 hoge archeologische verwachting.

### **5.2      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 120 m<sup>2</sup> 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.

### **5.3      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.3.1      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 herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen;

- d. verlagen van de waterstand.

### 5.3.2 Uitzonderingen

Het onder 5.3.1 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 120 m<sup>2</sup>.
- 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.

### 5.3.3 Verlening

- a. De onder 5.3.1 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.

### 5.3.4 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.

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 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 6      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 7      Algemene bouwregels

#### 7.1      Ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 0,75 m.

#### 7.2      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 m<sup>2</sup> ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

#### 7.3      Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 7.4      Waterdicht bouwen

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

#### 7.5      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 aanduidingsregels**

### **8.1      Hydrologische beschermingszone**

Ter plaatse van de aanduiding "Hydrologische beschermingszone" geldt ter bescherming van de waterhuishoudkundige situatie en de voorkomende natuurwaarden, het volgende:

#### *8.1.1      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

##### **a      Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden**

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> anders dan een bouwwerk.

##### **b      Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een bouwvlak;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met uitzondering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op moment van in werking treden van het bestemmingsplan.

##### **c      Verlening**

De in a genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door die werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

##### **d      Advies waterstaatsgezag**

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in a hoort het bevoegd gezag het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

### **9.1      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.

## **9.2 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 10 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het plan:

- a. voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden. In afwijking van het bepaalde hierboven is dit op de (bouw)hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend van toepassing indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - 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 stedenbouwkundige en/of architectonische waarden.
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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 11 Overige regels**

### **11.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

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

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 12      Overgangsrecht**

#### **12.1      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 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 12.1 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.

#### **12.2      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 12.2, 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 12.2, 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 12.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

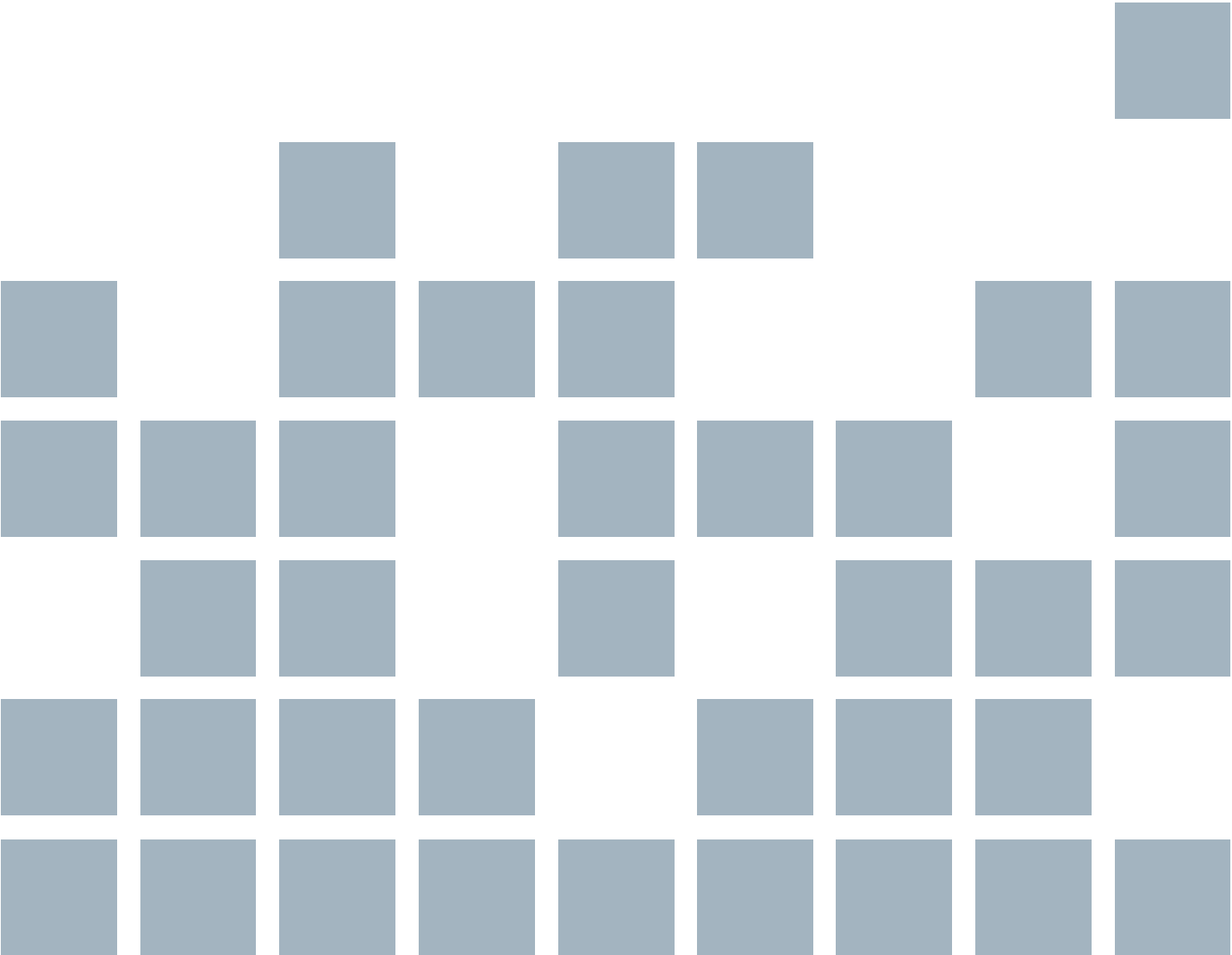
### **Artikel 13      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Groenewoudseweg, Alverna'.



**Bijlagen bij de regels**

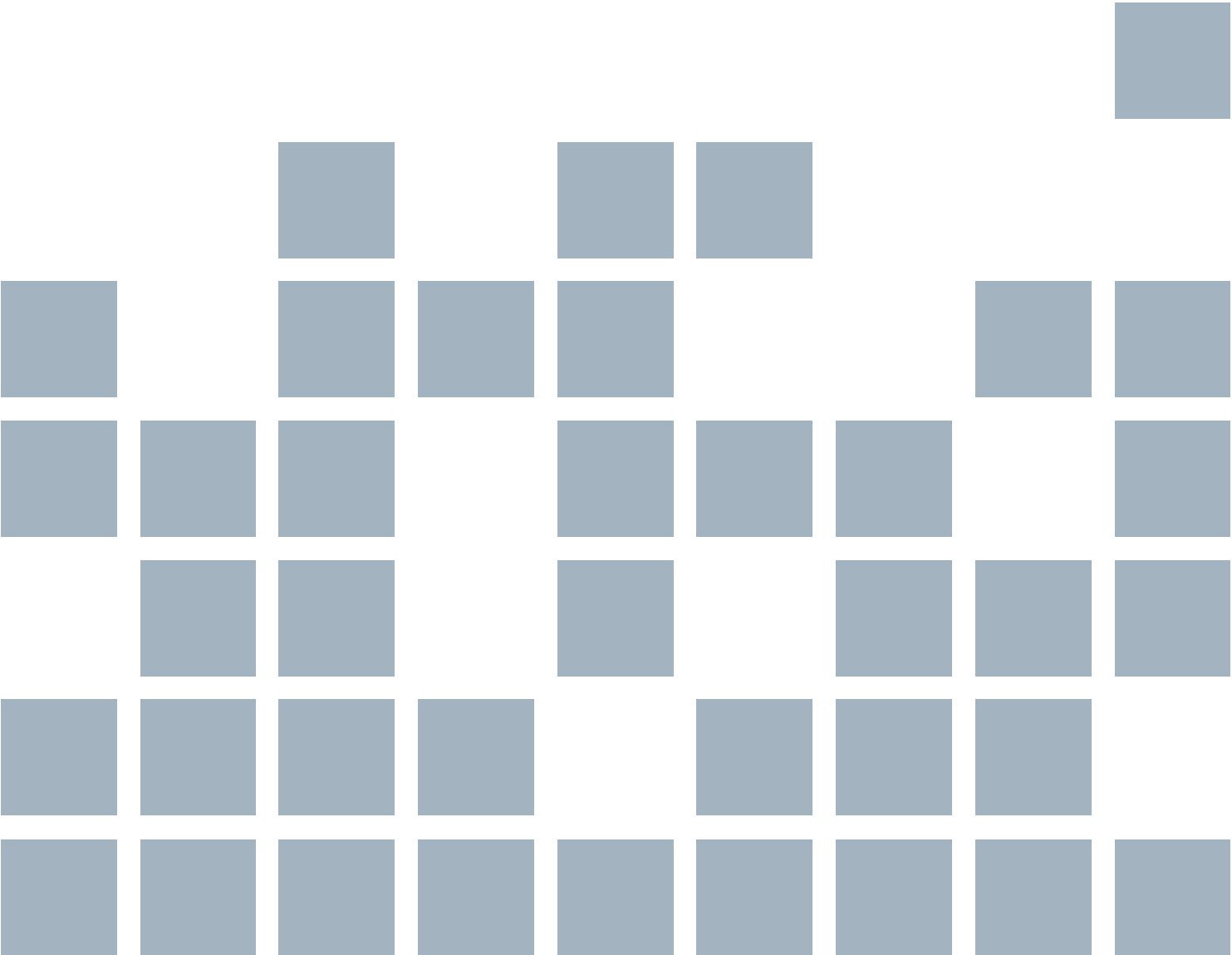




## **Bijlage 1    Landschappelijke inpassing**



Verbeelding









**[buro-sro.nl](http://buro-sro.nl)**