

Woeziksestraat 649

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3 Beleid	9
3.1 Nationaal beleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.4 Conclusie	12
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	13
4.2 Bodem	13
4.3 Geluid	15
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Bedrijven en milieuzonering	17
4.6 Externe veiligheid	19
4.7 Waterhuishouding	20
4.8 Ecologie	23
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.10 Leidingen	27
4.11 Verkeer en parkeren	28
4.12 Duurzaamheid	28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Inleidende regels	29
5.3 Bestemmingsregels	29
5.4 Algemene regels	30
5.5 Overgangs- en slotregels	31
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
Bijlagen bij toelichting	34
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	35
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï	36
Bijlage 3 Quickscan flora en fauna	37
Bijlage 4 Archeologisch onderzoek	38

Regels	40
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	41
Artikel 1 Begrippen	41
Artikel 2 Wijze van meten	45
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	46
Artikel 3 Tuin	46
Artikel 4 Wonen - 1	47
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	51
Hoofdstuk 3 Algemene regels	53
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 7 Algemene bouwregels	53
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	53
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	54
Artikel 9 Overgangsrecht	54
Artikel 10 Slotregel	54

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Woeziksestraat 649, te Wijchen, zijn verouderde (agrarische) opstallen gesloopt, om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. De aanduiding 'in pandige opslag' uit het geldende bestemmingsplan kan als gevolg hiervan van het perceel verwijderd worden. Daarnaast bestaat de wens om de bestaande woning te herbouwen.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan moet een nieuwe juridisch-planologisch kader opgesteld worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Woeziksestraat 649 is aan de oostzijde van Wijchen gelegen, direct ten zuiden van bedrijventerrein Bijsterhuizen. Het plangebied staat kadastraal bekend gemeente Wijchen, sectie K, nr. 686.

Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding: globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de Woeziksestraat 649 geldt het bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o.', door de gemeenteraad vastgesteld op 25 maart 2004. De gronden zijn voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Woondoeleinden'. De bestaande woning is op de plankaart aangeduid als burgerwoning. De aanwezige opstallen kennen de aanduiding 'in pandige opslag'. Deze aanduiding is niet langer van toepassing en de agrarische bestemming wordt vervangen door een tuinbestemming.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel, dat een oppervlakte van ruim 3.600 m² heeft, bevindt zich momenteel een burgerwoning met diverse verouderde opstallen. Achter deze bebouwing vindt buitenopslag van diverse voertuigen plaats. Tot slot is aan de achterzijde van het perceel een grondwal gelegen, vanwege de ligging nabij bedrijventerrein Bijsterhuizen. Deze grondwal functioneert als geluidwerende voorziening.

2.2 Planbeschrijving

Naast de verouderde opstallen aan de Woeziksestraat, wordt ook de aldaar aanwezige burgerwoning gesloopt. Deze wordt op vrijwel dezelfde plaats herbouwd. Voor wat betreft de situering, goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om wonen en werken te combineren. Er is een verruimde regeling voor een bedrijf aan huis opgenomen, tot een maximum vloeroppervlakte van 150 m².

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Nationaal beleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro**

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het SVIR en Barro worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'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.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de herbouw van één woning mogelijk gemaakt. In planologische zin wordt er geen nieuwe woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Gelet hierop is artikel 3.6.1, tweede lid Bro niet van toepassing op de voorliggende ontwikkeling. De ladder voor duurzame ontwikkeling hoeft niet doorlopen te worden. Bovendien blijkt uit subparagraaf 3.3.2 dat de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de woonvisie 'Thuis in Wijchen'.

3.1.3 **Conclusie**

In het SVIR en Barro worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 1 maart 2019 in werking getreden.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.2 Omgevingsvisie

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig*; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

Planspecifiek

De provincie wil graag verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – neemt de provincie de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken zij afspraken over hoe met de risico's om te gaan. De provincie wenst daarom bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – de gevolgen van het veranderende klimaat mee te wegen en afspraken te maken over hoe met deze risico's wordt omgegaan. In paragraaf 4.12 van deze toelichting is beschreven welke klimaatadaptatieve maatregelen in het voorliggende plangebied worden toegepast. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. 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. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2 opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Planspecifiek

Met het voorliggende plan is geen sprake van uitbreiding, enkel van herbouw. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd aan de woningvoorraad.

3.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wijchen

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

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

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

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling wordt vervangende nieuwbouw gepleegd, voor een al bestaande burgerwoning. Het bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling zijn derhalve in lijn met het gesteld in de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 'Thuis in Wijchen'

Om de woningvoorraad duurzaam en gevarieerd te houden wil de gemeente flexibel om kunnen gaan met nieuwe initiatieven. In de beoordeling van nieuwe aanvragen voor woningen zal de gemeente onder meer beoordelen of het initiatief meerwaarde heeft voor de leefbaarheid. Belangrijke relevante aandachtspunten daarbij zijn o.a.:

- De (lokale) behoefte is leidend. Plannen moeten kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de behoefte.
- Nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp. Daarbij gaat het zowel om de ruimtelijke als de sociale kwaliteit.
- Vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat vóór uitbreiding.
- Waar mogelijk tenminste energieneutraal en gasloos.

De gemeente Wijchen heeft de ambitie uitgesproken om de 'mismatch' tussen vraag en aanbod weg te nemen. In de woonvisie 'Thuis in Wijchen' wordt de wens uitgesproken om alle woningen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de kwalitatieve eisen en wensen van bewoners. Het gaat daarbij niet alleen om de huidige bewoners van een woning, maar zeker ook de toekomstige bewoners. De gemeente Wijchen streeft naar een duurzame en meer flexibele woningvoorraad, zodat geanticipeerd kan worden op huidige en toekomstige behoeften en woonwensen.

Planspecifiek

In het geval van de voorliggende ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe woningaanvraag, maar van vervanging van bestaande bebouwing. Er wordt daarnaast aangesloten bij de wens van de gemeente om de woningvoorraad te verduurzamen. Het uitgangspunt is de bouw van een (aard)gasloze woning en in aansluiting op de BENG-normen zoals die per 1 januari 2021 van kracht worden.

3.3.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling is passend binnen het gemeentelijke beleid.

3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Planspecifiek

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer; een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer; of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien het aantal woningen in de toekomstige gelijk blijft in het plangebied, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.2.2 Onderzoek

Voor de herbouw van de woning is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet benodigd. Het betreffende perceel is reeds voorzien van een woonbestemming. Van een functiewijziging is derhalve geen sprake. Aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie Wonen.

Desondanks is er in het najaar van 2019 een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd. In bijlage 1 zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Verkennend asbestonderzoek (NEN 5707)

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie", juist is. Er zijn immers in de bodem ter plaatse van RE1 en RE2 (overige terreindeel) op basis van analytische waarnemingen, geen verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen.

Ter plaatse van RE3 (dakgootlijn boerderij) zijn licht verhoogde gehalten aan asbesthoudende materialen aangetoond. Ter plaatse van RE4 (dakgootlijn schuur) zijn sterk verhoogde gehalten aan asbesthoudende materialen aangetoond.

De geconstateerde gehalten van RE1, RE3 en RE3 liggen onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Het geconstateerde gehalten van RE4 ligt boven de grens van 0,5 maal de interventiewaarde en vormt aanleiding tot het uitvoeren van sanerende maatregelen.

Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740)

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op het onverdachte deel van de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

Met uitzondering van de gehalten aan PAK in de bovengrond ter plaatse van boring 1 liggen de geconstateerde verhoogde gehalten onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Het gehalte aan PAK in boring 1 (bodemiaag 0,0 tot 0,5 m -mv) is gelegen boven de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde. Echter betreft het een minimale verhoging en zijn de gehalten gelegen ver beneden de interventiewaarde. Gezien het feit dat de overige geanalyseerde monsters maximaal licht verhoogde gehalten aan PAK worden geconstateerd wordt verwacht dat de omvang van de aanwezige matige verontreiniging met PAK beperkt van omvang is.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Wel dient rekening te worden gehouden met het feit dat als wanneer ter plaatse van boring 1 eventueel civiele werkzaamheden zullen worden uitgevoerd, wordt aanbevolen om deze matig verontreinigde grond te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt, na uitvoering van de asbestsanering, geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Te zijner tijd zal een saneringsplan opgesteld worden. Het bewijs van de BUS-melding zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Deze sanering zal naar verwachting deels parallel, maar los van het bestemmingsplantraject uitgevoerd worden. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen zal aanvullend bodemonderzoek verricht worden ter plaatse van de nog te slopen bebouwing en de grindverharding.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Wegverkeer

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat, indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting.

Railverkeer

Langs landelijke spoorwegen liggen referentiepunten, waarvoor is vastgelegd hoeveel geluid de spoorlijn mag produceren, zogenaamde geluidsproductieplafonds (GPP's). De hoogte van de geluidsproductieplafonds is vastgelegd in het geluidsregister. De grootte van de zone van een spoorweg is afhankelijk van het geluidsproductieplafond en is vastgelegd in artikel 1.4a uit het Besluit geluidhinder (Bgh). De zone van een spoorweg ligt aan beide zijden van de spoorweg en wordt gemeten van de buitenste spoorstaaf. De wettelijke zone van een spoorweg is afhankelijk van de toegestane geluidbelasting op het referentiepunt uit het geluidregister.

4.3.2 Onderzoek

Weg- en railverkeerslawaai

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Bij de te herbouwen woning wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden afkomstig van het wegverkeer op de Bijsterhuizen en de Woeziksestraat met maximaal 3 dB. Alle woningen voldoen wel aan de hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB.

Bij de omgevingsvergunning voor bouwen wordt de geluidwering bepaald aan de hand van deze vastgestelde hogere waarde. Met enkele maatregelen kan dit eenvoudig worden gerealiseerd, waarmee een goed woon- en leefklimaat is geborgd.

Industrielawaai

De woning is niet gelegen binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar Industrielawaai is derhalve niet benodigd.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt na het verlenen van hogere waarden geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. In het gemeentelijke geluidsbeleid is vastgelegd dat iedere woning een geluidsluwe gevel moet hebben. Uit het onderzoek blijkt dat bij de woning in het plan minimaal één geluidsluwe gevel aanwezig is, hierdoor is het verlenen van de hogere waarde op basis van het gemeentelijke geluidbeleid zonder meer mogelijk.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen moet aanvullend nog een akoestisch rapport met betrekking tot de geluidwering van de gevel worden bijgevoegd. Dit staat verder los van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 - inmiddels opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) - gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten dienen te worden beoordeeld op basis van de voormalige Wet luchtkwaliteit c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.4.2 Onderzoek

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de herbouw van een bestaande woning mogelijk. Deze ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

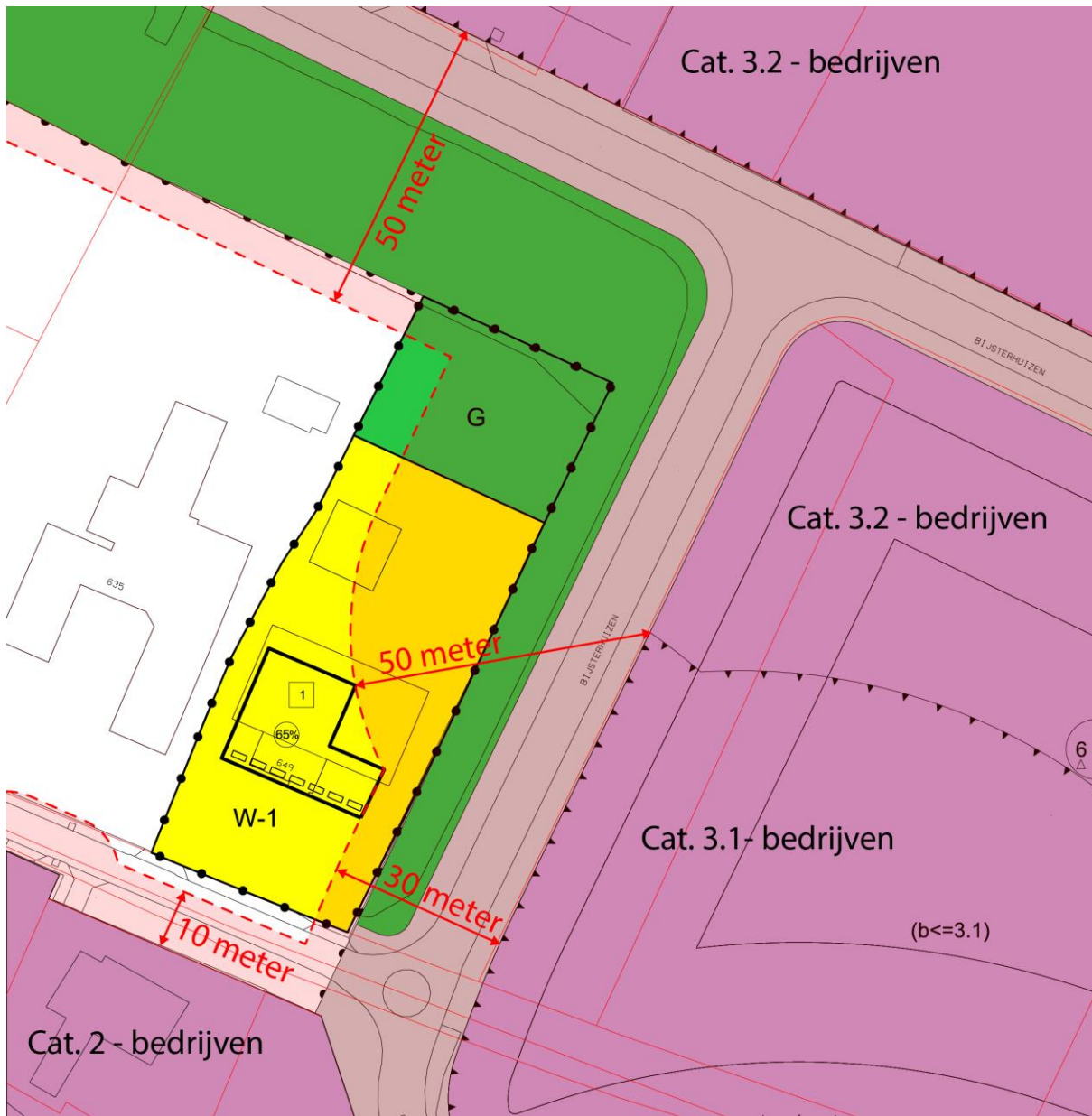
Tabel: richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

De directe omgeving van het perceel is op basis van de VNG-brochure aan te merken als een 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen nabij hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Aan de noord- en oostzijde grenst het perceel aan bedrijventerrein Bijsterhuizen. Ook ten zuiden van de Woeziksestraat is een bedrijventerrein gelegen. Bovendien ligt het perceel binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Oss - Nijmegen. Zodoende is ter plaatse van het plangebied sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand terug kan worden gebracht met één afstandstap.

Voor bedrijventerrein Bijsterhuizen is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Bijsterhuizen' een interne milieuzonering aangebracht. Dat betekent dat aan de randen van het bedrijventerrein minder zware bedrijvigheid is toegestaan. Zoals blijkt uit onderstaande afbeelding zijn in de nabijheid van het plangebied uitsluitend bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 toegestaan. Voor deze milieucategorieën geldt een gereduceerde richtafstand van respectievelijk 30 en 50 m. Zoals blijkt uit navolgende afbeelding overlapt de hindercontour van bedrijventerrein Bijsterhuizen een gedeelte van het perceel:



Afbeelding 4.1: uitwaartse zonering omliggend bedrijventerrein

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen is het nieuwe bouwvlak afgestemd op de hindercontour van het bedrijventerrein. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en worden toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Ten zuiden van het plangebied (Celsiusstraat 41 en Woeziksestraat 692 en 700) zijn diverse bedrijven in milieucategorie 1 en 2 gevestigd. Voor bedrijvigheid in milieucategorie 2 geldt een gereduceerde richtafstand van 10 m. Zoals blijkt uit voorgaande afbeelding wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. Het Bevt verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.6.2 Onderzoek

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen aanwezig.

Wel is ten zuiden van het plangebied de spoorlijn Oss - Nijmegen gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (spoortrajectnummer 64H.1). Voor deze transportroute geldt geen PR 10^{-6} contour, noch is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Wel is het plangebied binnen het invloedsgebied gelegen. Omdat de personendichtheid met het voorliggende bestemmingsplan niet zal toenemen, is een berekening van het groepsrisico niet benodigd. Bovendien blijkt uit eerdere berekeningen voor het project 'Keerspoor' dat het groepsrisico onder de 10 % van de oriëntatiewaarde ligt. Omdat ter plaatse van het voorliggende plangebied sprake is van een lagere personendichtheid, mag worden aangenomen dat ter hoogte van het plangebied evenmin sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hiervoor moet op basis van artikel 7 en 9 Bevt een beoordeling van rampbestrijding en zelfredzaamheid van personen ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Gelderland Zuid (VGZ).

4.7 Waterhuishouding**Wettelijk kader**

Op basis van de Wet 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, moet een watertoets worden uitgevoerd op basis van het Nationaal bestuursakkoord water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (artikel 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (artikel 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 bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Overigens betreft de watertoets niet alleen het belang van de waterbeheerder, maar ook het gemeentelijk waterbelang.

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.

Huidig watersysteem*Geomorfologie*

In het plangebied zijn een bedrijfswoning en diverse verouderde opstallen aanwezig. In totaal is er 692 m² bebouwing aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwater- beschermingsgebied. Uit het verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 1) blijkt dat de deklaag (0 - 1,5 m -mv) uit matig fijn zand bestaat met daaronder (1,5 - 2,5 - mv) zwak zandig leem, met daaronder weer matig fijn zand en dat de grondwaterstand zich bevindt op een diepte van afgerond 1,9 m -mv.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

In het plangebied is momenteel geen oppervlaktewater aanwezig.

In de huidige situatie is het plangebied aangesloten op de riolering (gemengd stelsel) onder de Woeziksestraat.

Ecosysteem

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (Gelders Natuurnetwerk) en ook niet in een beschermingszone voor natte natuur.

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 vooral 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 Wet milieubeheer artikel 10.33). Hemelwater moet door perceeleigenaren op eigen terrein worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd en ook niet op het oppervlaktewater kan worden geloosd. Is dat laatste het geval, dan treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet artikel 3.5).

Wat betreft grondwater heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet artikel 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 artikel 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.

Wateroverlast en volksgezondheid

Beleidsuitgangspunten

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie moet 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

Bij de bouw van de nieuwe woning zal rekening worden gehouden met de ontwaterings- en droogleggingseisen. Het plangebied heeft bovendien al een bestemming 'Wonen' en er is in de bestaande situatie geen sprake van wateroverlast.

In het geval van ondergronds bouwen of onderkeldering zal in de bouwplannen rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken. Het ontwerp van de woningen zal overigens pas definitief gemaakt worden na het vaststellen van het bestemmingsplan.

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 hemelwater- en droogweerafvoer (HWA- en DWA-afvoer).

Hemelwater moet in beginsel op eigen perceel 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 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven.

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

Gevolgen voor het plan

Voor het plangebied is sprake van een afname aan verharding met 323 m², zoals blijkt uit onderstaande tabel. Watercompensatie is derhalve niet benodigd.

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie	Vershil
Onverhard	2.254 m ²	2.577 m ²	+ 323 m ²
Hoofdgebouw	72 m ²	260 m ² (65% * 400 m ²)	+ 188 m ²
Bijgebouwen	620 m ²	120 m ²	- 500 m ²
Openbare verharding	-	-	-
Verharding eigen terrein	750 m ²	739 m ² (20% * 3.696 m ²)	- 11 m ²
Totaal	3.696 m²	3.696 m²	

In de huidige situatie is het dakoppervlak van de bestaande bebouwing niet afgekoppeld. In de toekomstige situatie is dit wel het geval en loopt het water de omliggende tuin in. Daar kan het water infiltreren in de bodem.

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

In de Woeziksestraat is een gemengd rioelstelsel aanwezig, waarop kan worden aangesloten. De precieze aansluiting van de riolering zal sowieso in een later stadium (in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen) in overleg met de gemeente Wijchen worden uitgedetailleerd.

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

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 bevindt zich niet in een beschermingszone voor natte natuur. Er wordt geen nieuw open water aangelegd. Het beleidsuitgangspunt is niet van toepassing op het plangebied.

Drinkwaterbesparing

Beleidsuitgangspunten

Drinkwaterverspilling moet worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater moet zoveel mogelijk worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Gevolgen voor het plan

Dit punt wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

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

Er bevindt zich geen oppervlaktewater in het plangebied. Het beleidsuitgangspunt is verder niet van toepassing op het plangebied.

Overweging & conclusie

Het verhard oppervlak in het plangebied zal afnemen. Bovendien zal de nieuwe (te herbouwen) woning worden afgekoppeld, waardoor de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied zal verbeteren.

Overleg met waterbeheerder

In het kader van het wettelijk vooroverleg zal het voorliggende bestemmingsplan aan Waterschap Rivierenland voorgelegd worden.

4.8 Ecologie

4.8.1 Regelgeving

In 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onttwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Wijchen is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.8.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Soortenbescherming

Vleermuizen

De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kan niet uitgesloten worden. Om deze reden dient aanvullend vleermuisonderzoek volgens het meest recente vleermuisprotocol uitgevoerd te worden. Dergelijk onderzoek zal bestaan uit tenminste zes vleermuisinventarisaties die in de periode half mei tot en met eind september uitgevoerd worden. Vleermuizen gebruiken het landschap gedurende het jaar namelijk op verschillende manieren (i.e. kraamplaats, zomerverblijfplaats, paarverblijf, (massa) winterverblijfplaats). Het vleermuisprotocol stelt daarom dat tenminste zes inventarisatiemomenten nodig zijn om de functies, die het plangebied mogelijk voor vleermuizen vervult, zo goed mogelijk te inventariseren. Op basis van de uitkomsten van het aanvullende onderzoek wordt duidelijk of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Het plangebied vormt geen geschikte verblijfplaats voor vogels met een vaste verblijfplaats. Het plangebied is wel onderdeel van de functionele leefomgeving van de Huismus. Echter zijn er in de omgeving van het plangebied voldoende mogelijkheden, in de vorm van akkerlandschap en tuinen, voor de huismus om te foerageren. De functionele leefomgeving van de Huismus zal door uitvoering van de planning niet zodanig verkleind worden dat dit negatieve gevolgen zal hebben op de instandhouding van de soort. Hierdoor bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen voor deze soorten. Wel dient de zorgplicht in acht genomen te worden.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is geschikt als functionele leefomgeving voor strikt beschermde marterachtigen. Om de functie van het plangebied voor deze soorten vast te kunnen stellen, dienen er wildcamera's geplaatst te worden. Deze camera's dienen in de periode maart tot en met augustus zes weken in het veld te staan. Hierbij worden de camera's tijdens het eerste bezoek in het veld geplaatst en daarna om de week gecontroleerd (dit komt neer op drie controlebezoeken). Er zijn in totaal dus vier bezoeken nodig om het onderzoek uit te voeren.

Amfibieën

Het plangebied vormt geschikt leefgebied voor de Rugstreeppad. Hierdoor kan de aanwezigheid van de Rugstreeppad niet met zekerheid worden uitgesloten. Hierdoor dient er nader onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van de Rugstreeppad en de functies van het gebied voor deze soort. De Rugstreeppad gaat vanaf oktober in winterslaap en verstopt zich daarbij onder de grond.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebied (Vogel- of Habitatrichtlijngebieden)). Het dichtstbijzijnde gebied dat onder de bescherming van de Wet natuurbescherming valt is Natura 2000-gebied 'Rijntakken', circa 6,0 km ten noorden van het plangebied. Gezien de aard, omvang, het effectbereik en de afstand, worden er geen significant nadelige effecten op de aangewezen habitattypen en doelsoorten van dit Natura 2000-gebied verwacht als gevolg van verstoring door geluid, licht, trillingen en dergelijke. Voor deze storingsfactoren is daarom geen verdere toetsing aan de natuurwetgeving nodig. Gelet op het toekomstige gebruik van de locatie is alleen sprake van vervangende nieuwbouw en neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. In de bestaande situatie is in het plangebied bovendien sprake van een bestaande woning met verwarmingsketel met bijbehorende stikstofuitstoot, terwijl in de toekomstige situatie geen sprake meer is van een aardgasaansluiting.

4.8.3 Conclusie

Soortenbescherming

Er is aanvullend onderzoek noodzakelijk naar vleermuizen, grondgebonden zoogdieren (marterachtigen) en amfibieën.

Te zijner tijd zullen de resultaten van deze onderzoeken worden ingevoegd. Mogelijk moet in het verlengde hiervan een ontheffing worden aangevraagd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten moeten eventueel maatregelen worden getroffen om effecten te voorkomen. Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming. Ook zijn significant negatieve effecten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden uitgesloten.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Regelgeving

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Wijchen

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Wijchen ligt het perceel in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat voor bodemingrepen groter dan 120 m² of die dieper reiken dan 0,3 m archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Naast een hoge archeologische verwachtingswaarde is het perceel tevens gelegen binnen de aandachtszone van het aangrenzende AMK-terrein. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek verplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 30 m². Nader onderzoek met betrekking tot archeologie is dan ook noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Archeologie

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is in het najaar van 2019 een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

In het plangebied is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Ten aanzien van de voorgenomen ingrepen adviseert het onderzoeksbureau aanvullend onderzoek voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden. Gezien de verwachting op het aantreffen van zowel grondsporen als vondstconcentraties kan een dergelijk onderzoek het beste worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P). Dit onderzoek kan zich mogelijk beperken tot die locaties binnen het plangebied waar daadwerkelijk ingrepen in de ondergrond plaats zullen vinden.

Cultuurhistorie

Op basis van de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland zijn er geen cultuurhistorische waardevolle objecten of structuren in of nabij het plangebied aanwezig.

4.9.3 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Er is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Ten aanzien van de voorgenomen ingrepen adviseert Transect tot het uitvoeren van aanvullende onderzoekstappen voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd als een karterende en waarderende fase. Gezien de verwachting op het aantreffen van zowel grondsporen als vondstconcentraties kan een dergelijk onderzoek het beste worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P). Dit onderzoek kan zich mogelijk beperken tot die locaties binnen het plangebied waar daadwerkelijk ingrepen in de ondergrond plaats zullen vinden.

Voorafgaand aan dit onderzoek moet een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door de bevoegde overheid, de gemeente Wijchen. Gezien de beperkte omvang van het bouwvlak, kan in het PvE misschien rekening worden gehouden met een doorstart naar een Definitieve Opgraving (DO), om waardevolle archeologische resten veilig te kunnen stellen.

Het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen, sluit zich na beoordeling van het archeologisch rapport aan bij het advies dat er vervolgonderzoek nodig is. De omvang van dit onderzoek moet nader bepaald worden en hangt samen met de omvang van de daadwerkelijke bodemverstoringen door de bouw en bijbehorende infrastructuur (wegen, riool, kabels en leidingen).

Tot dat dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd, blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

Cultuurhistorie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Leidingen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen of andere beschermenswaardige objecten gelegen. Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herbouw van een bestaande woning. De herbouw van de woning aan de Woeziksestraat leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, omdat hier al een woning aanwezig is.

De woning aan de Woeziksestraat wordt - net als in de huidige situatie - rechtstreeks ontsloten op de Woeziksestraat en via Bijsterhuizen op de Graafseweg (N324) enerzijds en de A326 / Wijchenseweg anderzijds.

4.11.2 Parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen hanteert de gemeente Wijchen de gemiddelde parkeernormen uit CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Dit is bepaald in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 16 juni 2016 in werking is getreden.

In artikel 7.3 van de regels is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de maximale parkeernormen in CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' als uitgangspunt dienen. Voor vrijstaande woningen geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Eén en ander is weergegeven in navolgende tabel:

Type woning	Parkeernorm
Vrijstaande woning	2,6 parkeerplaatsen per woning
Bedrijf aan huis (kantoor zonder baliefunctie)	2,1 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo

Tabel: parkeernormen

Parkeren moet geheel op eigen terrein opgelost worden. Dat betekent dat voorzien moet worden in tenminste drie parkeerplaatsen. Gelet op de ruime kavelmaat mag worden aangenomen dat er voldoende ruimte is om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Het aspect 'Parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenoemde ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid

Het klimaat verandert; de neerslaghoeveelheid (en intensiteit) neemt toe, waardoor er meer kans is op wateroverlast. Daarnaast stijgt de gemiddelde temperatuur en neemt de kans op hittegolven toe, wat in de zomer kan leiden tot hittestress. In Nederland zijn de gevolgen van klimaatverandering waarschijnlijk te beheersen. Hoe groot de problemen straks worden, hangt af van de maatregelen die we nemen. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen zodat de opwarming beperkt blijft (deze aanpak wordt 'mitigatie' genoemd, dat betekent 'vermindering'). Aan de andere kant is het verstandig dat we ons aanpassen aan een ander klimaat (dit type maatregelen wordt 'adaptatie' genoemd). Beide type maatregelen zijn nodig.

Doorwerking plangebied

De gemeente Wijchen wenst haar woningvoorraad te verduurzamen. Met de voorliggende ontwikkeling wordt hier nadrukkelijk op ingespeeld. Uitgangspunt is de bouw van een (aard)gasloze woning. Bovendien is duurzaamheid meer dan alleen het energievraagstuk. Ook de wijze van bouwen en de inrichting van de percelen zijn hierbij van belang. Gedacht moet worden aan bijvoorbeeld de toepassing van duurzame materialen en zelfvoorzienend in de opvang/ het hergebruik van regenwater.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere (recente) bestemmingsplannen van de gemeente Wijchen. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Tuin

De achterzijde van het perceel is voorzien van de bestemming 'Tuin'. Het is niet wenselijk deze gronden aan te merken als achtererfgebied bij de woning, gelet op de ligging nabij bedrijventerrein Bijsterhuizen. De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Binnen deze bestemming zijn in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Uitzondering hierop vormen gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Wonen - 1

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een beroep aan huis. Voor de bebouwing mogelijkheden binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- **Hoofdgebouwen:** Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd, met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,0 en 10,0 m. De woning moet met de voorgevel op het figuur 'gevellijn' georiënteerd worden.
- **Bijbehorende bouwwerken:** vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen mogen - met uitzondering van erkers - uitsluitend in het achtererfgebied worden gerealiseerd. De maximum oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 120 m². De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, danwel 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. De bouwhoogte mag ten hoogste 6 m bedragen. Voor erkers voor de voorgevel is een specifieke regeling opgenomen.

Onder de bestemming 'Wonen - 1' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 40% van de totale vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 80 m². (Niet verkeersaantrekkende) aan huis verbonden beroepen zijn vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Er mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving. Voor een bedrijf aan huis geldt na afwijking een maximum vloeroppervlakte van 150 m², behalve ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' waar deze oppervlakte bij recht is toegestaan.

Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor werkzaamheden op of in deze gronden met een oppervlakte groter dan 120 m² respectievelijk 1.000 m² of die dieper reiken dan 0,3 m is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

5.4 Algemene regels*Anti-dubbeltelregel*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent bestaande afstanden en maten.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. Tevens is in de algemene gebruiksregels bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de gemiddelde parkeernormen uit CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' zijn opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Conclusie

Omdat de gemeente de nog te ontwikkelen gronden niet in eigendom heeft, is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten 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.

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen. Er zijn geen reacties binnengekomen.

6.2.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. Eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden te zijner tijd verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 22 oktober t/m woensdag 2 december 2020 (gedurende zes weken) ter visie gelegen.

Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Bijlage 3 Quicksan flora en fauna

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Woeziksestraat 649 met identificatienummer NL.IMRO.0296.WESTWoeziksestr649-VG01 van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijgebouw

een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat hetzij functioneel hetzij door zijn situering of afmeting ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte;

1.6 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

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 aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.7 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;

1.8 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 archeologische waarden

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.10 bebouwing

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

1.11 bestaand

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
- t.a.v. werken of werkzaamheden: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel toegestaan krachtens omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.12 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, met een absoluut maximum van zeven overnachtingen, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.16 bijgebouw

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat hetzij functioneel hetzij door zijn situering of afmeting ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte;

1.17 bouwen

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.23 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-een-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

1.24 carport/ overkapping

een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 gebouw

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

1.27 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, inclusief daarbij behorende aan- en uitbouwen;

1.28 inwoning

Van inwoning is sprake als er een gemeenschappelijk huishouden wordt gevoerd en de verblijfsruimten en voorzieningen gemeenschappelijk worden gebruikt. Andere aspecten kunnen zijn dat er geen gescheiden nutsaansluitingen zijn. Er is geen sprake van een tweede zelfstandige woning;

1.29 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.30 maatschappelijk

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs met bijbehorende sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

1.31 meergeneratiewoning

Eén woning die krachtens een omgevingsvergunning geschikt is gemaakt voor bewoning door twee of meerdere huishoudens met een familierelatie en met een fysieke koppeling tussen de woonruimtes, waarbij sprake is van inwoning gerelateerd aan de familierelatie. Er is dus sprake van een vorm van inwoning waarbij twee of meerdere afzonderlijke huishoudens worden gevoerd;

1.32 nevenactiviteit

activiteiten die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een bouwperceel;

1.33 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.34 ondergeschikte functie

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt is aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

1.35 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.37 vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een een garage, berging of hobbyruimte;

1.38 waterhuishoudkundige doeleinden

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.39 woning/ wooneenheid

een complex van fysiek aan elkaar verbonden ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.40 woningsplitsing

Bij woningsplitsing is sprake wanneer een tweede zelfstandige woning, die permanent wordt bewoond door één afzonderlijk huishouden, wordt gecreëerd binnen een reeds bestaande woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens

de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

2.2 de bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

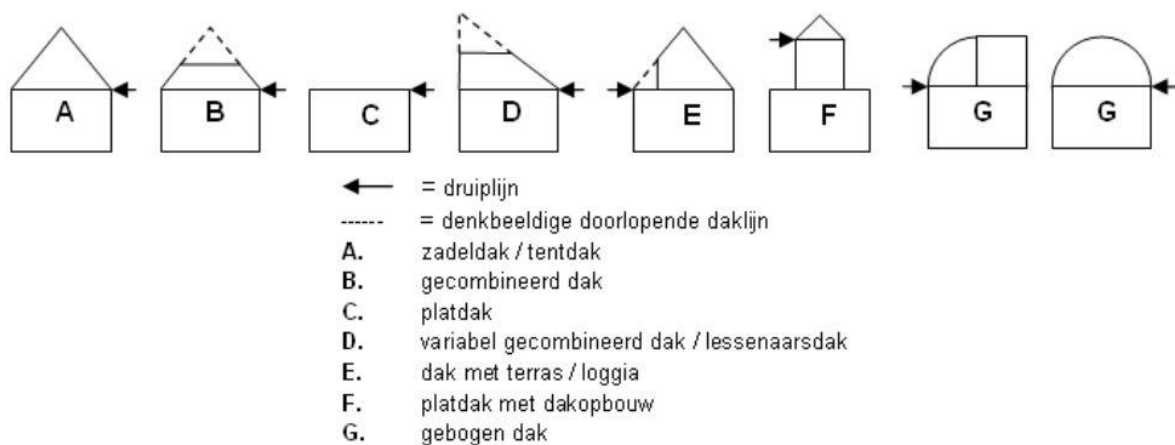
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de duiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;



2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 de 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;

2.8 het peil

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeren (ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel);
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximum bouwhoogte bedraagt:
 1. van erfafscheidingen: 2,0 m;
 2. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,5 m;
- b. in afwijking van hetgeen bepaald onder a gelden voor het bouwen van carports en overkappingen de volgende regels:
 1. carports en overkappingen mogen enkel worden opgericht op tenminste 1,0 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan);
 2. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,3 m;
 3. het maximum oppervlak bedraagt 25 m².

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep aan huis;
- c. na een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 4.5.1, een meergeneratiewoning;
- d. na een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 4.5.2, recreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' of na een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 4.5.3, een bedrijf aan huis;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, tuinen en erven en overeenkomstig de in sublid 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in sublid 4.1.1:

a. Aantal woningen

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid.

b. Aan huis verbonden beroep

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte beroepsactiviteit aan huis 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 80 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de 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 zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan.

c. Aan huis verbonden bedrijf

Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' tot 150 m², of na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 4.5.3.

d. Duurzame energie

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Situering

- Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak', met dien verstande dat de voorgevel van het hoofdgebouw op het figuur 'gevelijn' dient te worden georiënteerd;
- Vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;
- In afwijking van het bepaalde onder b zijn vóór de voorgevel van het hoofdgebouw kleine aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en balkons toegestaan.

4.2.3 Maatvoering

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

Hoofdgebouw van de woning	Maximum
goothoogte	6,0 m
(bouw)hoogte	10,0 m
oppervlakte	zie 'maximum bebouwingspercentage (%)'

Vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen bij de woningen	Maximum
gezamenlijke oppervlakte per woning	120 m ²
goothoogte	3,0 m, danwel 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw
(bouw)hoogte	6,0 m

Aangebouwde bijgebouwen voor de voorgevel	Maximum
oppervlakte	6,0 m ²
diepte (gemeten uit de voorgevel)	1,5 m
(bouw)hoogte	3,0 m, danwel 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximum
bouwhoogte erfafscheidingen	2,0 m
bouwhoogte carports c.q. overkappingen	3,0 m
oppervlakte carports c.q. overkappingen	20,0 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	6,0 m

4.2.4 Zwembaden

In afwijking van het bepaalde in sublid 4.2.3 geldt voor zwembaden, niet zijnde een gebouw, dat:

- a. deze uitsluitend op het zij- en/of achtererf worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte 1,0 m bedraagt;
- c. de minimum afstand tot de grens van het bouwperceel bedraagt 2,0 m;
- d. de gezamenlijke maximum oppervlakte bedraagt 50 m²;
- e. de gezamenlijke maximum oppervlakte van de bouwwerken op het zij- en achtererf bedraagt 50 % van de oppervlakte van dat zij- en achtererf.

4.2.5 Ondergronds bouwen

Ondergrondse ruimten (kelders) bij woningen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag en mogen uitsluitend worden gesitueerd onder de woning (met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen) dan wel tot maximaal 25 m² buiten de woning, alsmede onder de vrijstaande bijgebouwen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.3 om de voorgeschreven goot- en bouwhoogte met 10% van de voorgeschreven hoogte te verhogen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. woningsplitsing;
- b. het gebruiken en/of het laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruiken en/of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning meergeneratiewoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in sublid 4.1.1 onder c om het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning) toe te staan, met dien verstande dat:

- a. inwoning in beginsel dient plaats te vinden in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- b. realisering dient plaats te vinden binnen de bestaande bouwmassa danwel binnen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt;
- c. niet meer dan 80 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mag worden gebruikt ten behoeve van inwoning;
- d. er sprake blijft van één woning met één huisnummer en gemeenschappelijke voorzieningen;
- e. er geen twee (of meerdere) zelfstandige woningen worden gecreëerd;
- f. wordt voorzien in de toename van het aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernormen in lid 7.3, waarbij het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

4.5.2 *Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in sublid 4.1.1 onder d. om een bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

4.5.3 *Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.1.1 onder e voor de uitoefening van een aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40 % van de vloeroppervlakte van de woning en/of de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen met een maximum van 150 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- 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 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
 1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
 3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

5.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet 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 m².
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- h. ingeval op grond van de Erfgoedwet 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 zo nodig 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

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

7.2 Afwijkende maatvoering

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

7.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd op eigen terrein;
- b. deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
- c. voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Type woning	Parkeernorm
Vrijstaande woning	2,6 parkeerplaatsen per woning
Bedrijf aan huis (kantoor zonder baliefunctie)	2,1 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo

- d. van het bepaalde onder c. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken voor seksinrichtingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Lid a 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, 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.
- d. Lid a 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Woeziksestraat 649'