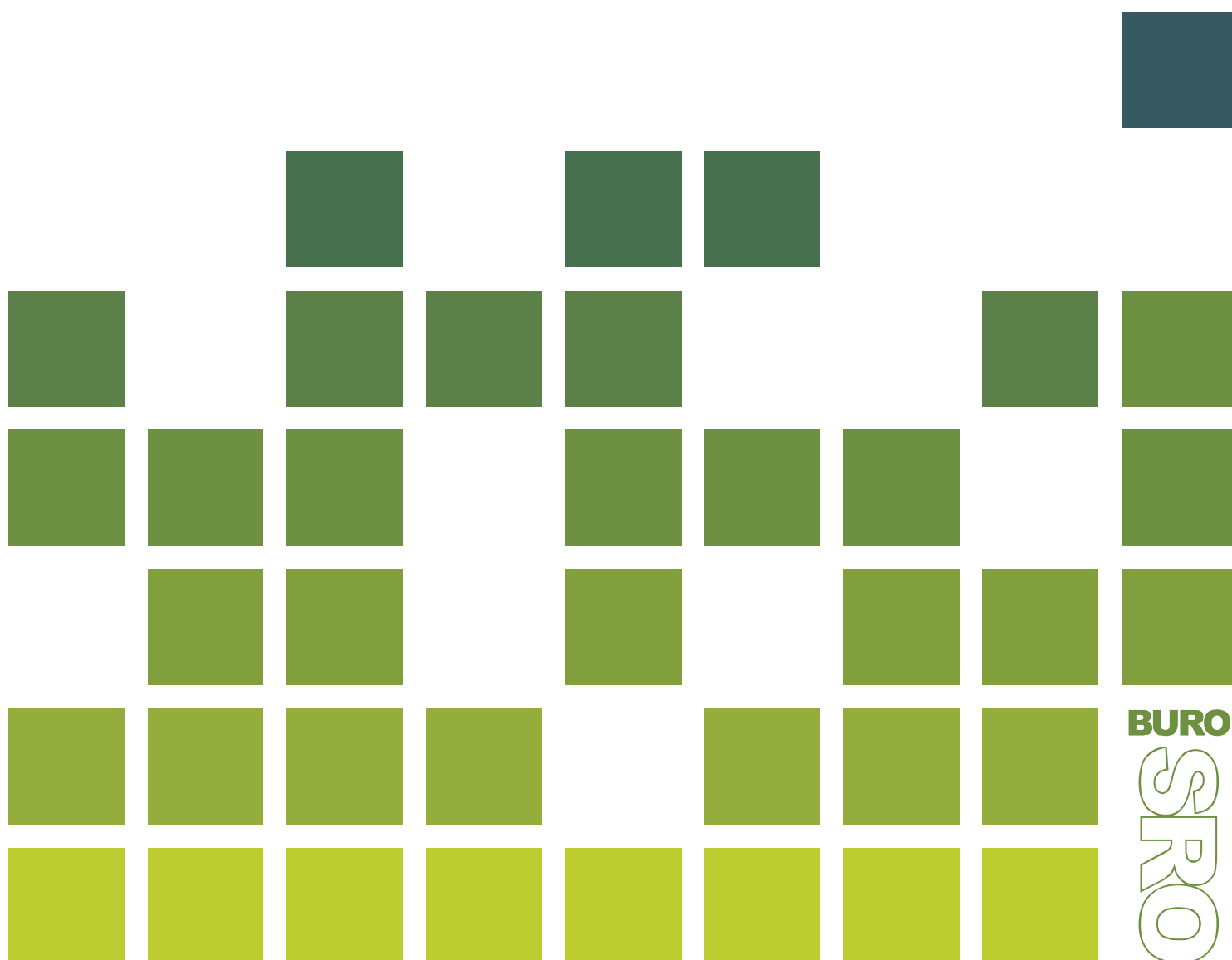


Bestemmingsplan

Woeziksestraat 416, Wijchen

Gemeente Wijchen



Gegevens over het plan:

Plannaam: Woeziksestraat 416, Wijchen
Identificatienummer: NL.IMRO.0296.BGBWoeziksestr416-OW01
Status: ontwerp
Datum: 3 november 2022
Projectnummer Buro SRO: 56.90.25

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Dito Vastgoed
Contactpersoon opdrachtgever: Mevr. M. Frentz

Gegevens Buro SRO:

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

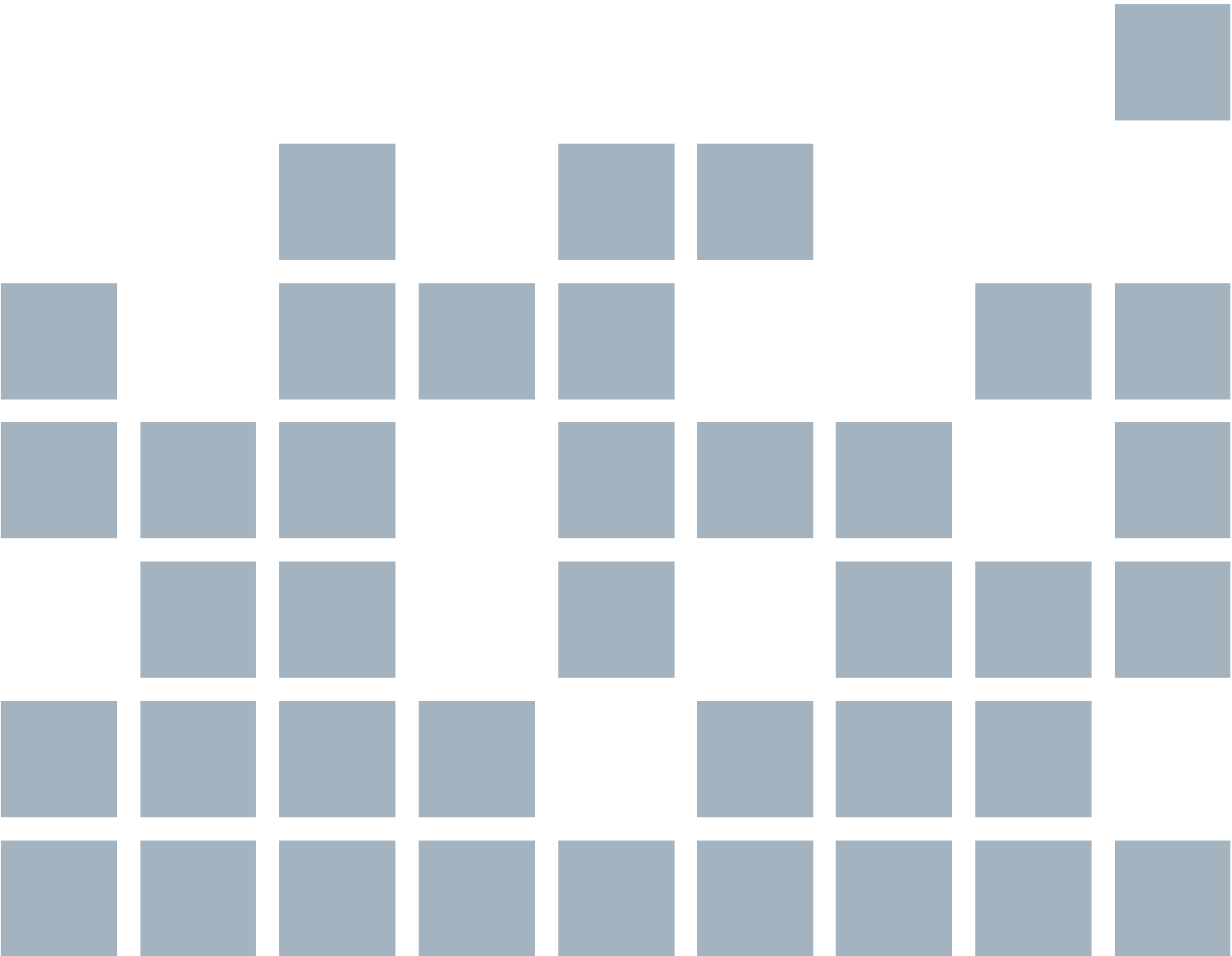


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Duurzame stedenbouw	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	17
4.1 Milieu	17
4.2 Water	23
4.3 Ecologie	28
4.4 Verkeer	29
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	30
4.6 Economische uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Wijze van bestemmen	33
Hoofdstuk 6 Procedure	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	35
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	35
6.4 Verslag zienswijzen	35
Bijlagen bij de toelichting	37
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	39
Bijlage 2 Bodemonderzoek	41
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	43
Bijlage 4 Watertoets	45
Bijlage 5 Quickscan flora en fauna	47
Bijlage 6 Beoordeling omgevingsdienst sanering	49

Regels	51
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Agrarisch
Artikel 4	Wonen - 1
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel
Artikel 7	Algemene bouwregels
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels
Artikel 9	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 10	Overgangsrecht
Artikel 11	Slotregel
Bijlagen bij de regels	71
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing
Verbeelding	75

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

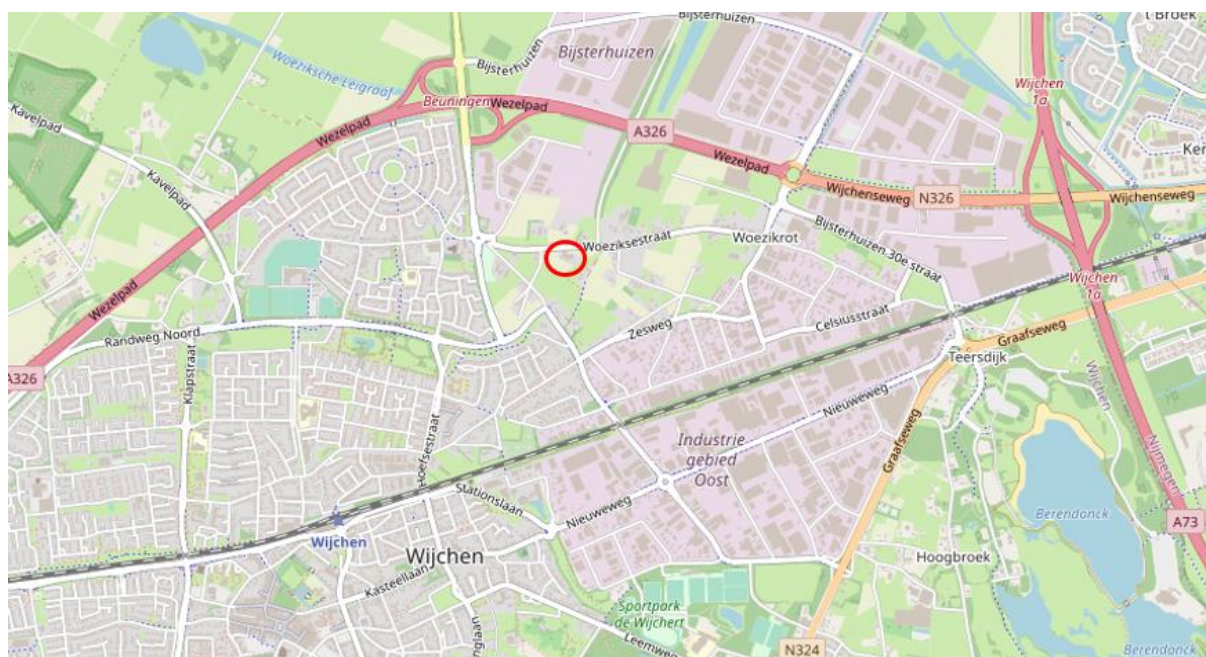
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De eigenaar van het agrarische bedrijf aan de Woeziksestraat 416 te Wijchen is voornemens zijn bedrijfsvoering te verplaatsen naar de Balgoijseweg 75 te Wijchen. Voorliggend initiatief betreft het saneren de voormalige bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning, het terugbouwen van een burgerwoning en in het kader van de functieverandering regeling een extra vrijstaande woning te realiseren op het perceel naast de bestaande bedrijfswoning.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Woeziksestraat 416 in het buitengebied van de gemeente Wijchen. De omgeving betreft een landelijke locatie omgeven door woonwijken aan de west en zuidzijde van het plangebied en ten noorden en oosten bevinden zich bedrijventerreinen en de Rijksweg A326. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging van het plangebied, plangebied rood omcirkelt (bron: Openstreetmap.nl)

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in een omgeving met een landelijk karakter en is omgeven door de woonwijken en bedrijventerreinen van Wijchen. Het gebied betreft het Landschapspark Woezik en vormt een landelijke enclave in het stedelijk gebied van Wijchen. Het plangebied (kadastraal bekend gemeente Wijchen, sectie K no. 168) ligt aan de Woeziksestraat 416 te Wijchen en op het perceel was een agrarisch bedrijf aanwezig. De Woeziksestraat is van oudsher een agrarisch lint waar over tijd steeds meer (agrarische bedrijfs)bebouwing en woningen zijn bijgekomen. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Tussen de woonpercelen door is ter plaatse van onbebouwde percelen het achterliggende agrarische grasland zichtbaar.

Binnen het plangebied is een eigentijdse variant op een langgevelboerderij ontworpen, passend bij de karakteristiek ter plaatse. Deze langgevelboerderij wordt geflankeerd door een aantal bijgebouwen in sobere, gedekte kleurstelling die tevens passend is bij de karakteristiek van de hier aanwezige agrarische bouwwerken. Navolgende afbeelding geeft de huidige situatie weer.



Huidige situatie plangebied rood omkaderd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toekomstige situatie

De aanwezige agrarische activiteiten zijn inmiddels al verplaatst naar de Balgoijseweg 75 in Wijchen. Gelet op de relatief beperkte omvang van het agrarische perceel, de ligging te midden van verspreide burgerwoningen en de verouderde staat van de agrarische bebouwing ligt een hernieuwd agrarisch gebruik van het perceel niet voor de hand, met uitzondering van het weiland, welke voor het houden van paarden zal blijven behouden.

De initiatiefnemer wil de locatie gaan benutten ten behoeve van wonen. Hiertoe zal de voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd worden en in het kader van deze functieverandering het perceel op te splitsen en de bouw van een extra vrijstaande woning mogelijk te maken aan de oostkant van het plangebied. In totaal zal 980 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesaneerd. Waarvan ten tijde van het schrijven van dit plan al een groot gedeelte reeds is gesaneerd.

De bestaande bedrijfswoning wordt nog gesloopt waarna een nieuwe woning, wat verder van de Woeziksestraat, wordt teruggebouwd. Op de eerste verdieping van het bijgebouw bij deze woning komt een kleinschalige (max 100 m²), ondergeschikte, bed and breakfast met plaats voor maximaal 8 gasten. Achter het gebouw, waardoor niet zichtbaar vanaf de weg, zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. De tweede woning, ontworpen als schuurwoning, gaat op passende wijze op in de nieuw ontworpen erfsetting. Op ieder woonperceel (voor- en achtererf gezamenlijk) is maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan, inclusief vergunningsvrije bijgebouwen.

De bestaande inrit met boommarkeringen wordt in ere hersteld en het geheel wordt verder op passende wijze ingekleed met een bongerd met fruitbomen, houtwallen en gebiedseigen boomsoorten. Het open karakter van het westelijk gelegen weiland blijft behouden zodat de ruimtelijke impact op het landschapspark Woezik beperkt blijft (zie ook paragraaf 3.3.3). Aan de oostkant van dit weiland, grenzend aan het woonperceel, wordt een paardenstal voor hobbymatig gebruik met een maximaal oppervlak van 100 m² opgericht. Ontsluiting van de kavels vindt plaats via de bestaande inrit. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De welstandscommissie heeft het plan reeds beoordeeld en akkoord bevonden. Navolgend afbeelding toont een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan, in bijlage 1 is het volledige landschappelijk inpassingsplan met legenda en toelichting opgenomen.



Toekomstige inrichting van het plangebied

In de regels van voorliggend plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met als strekking dat het plangebied dient te worden ingericht volgens de uitgangsprincipes van de landschappelijke inpassingstekening (bijlage 1 van de regels). Daarmee is planologisch geborgd dat er door voorliggend plan een kwaliteitsbijdrage aan het landschap wordt geleverd. In aanvulling op de landschapselementen die onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassingstekening en de bijbehorende voorwaardelijke verplichting, biedt het plan ook kansen om een extra meerwaarden te creëren voor natuur en landschap. Enkele mogelijkheden daartoe zijn opgenomen in de lijst met maatregelen op bladzijde 16 van de Quicksan Flora en Fauna uit bijlage 5. In ieder geval worden er nestkasten voor vogels en vleermuizen opgehangen binnen het plangebied (zie ook legenda van het landschappelijk inpassingsplan).

2.3 Duurzame stedenbouw

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

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

Kansen

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

Planspecifiek

De verouderde agrarische bebouwing wordt vervangen door twee geheel vernieuwde en duurzaam uitgevoerde woningen. Voor wat betreft de nieuwe bebouwing wordt in het vervolg van de ontwikkeling naar mogelijkheden gekeken om duurzame technieken toe te passen. Gedacht kan worden aan het plaatsen van zonnepanelen en het gebruiken van materialen en toepassingen met een hoge isolatiewaarde. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal de toepassing van duurzame technieken nader zijn uitgewerkt. Daarnaast worden er verschillende gebiedseigen planten- en boomsoorten aangelegd rondom de bebouwing. Dit zorgt niet alleen voor een fraai en groen aanzien op de nieuwe woonlocatie vanaf de Woeziksestraat. Ook hebben de nieuwe bomen en struiken een verkoelend effect tot gevolg op warme dagen. Dit zorgt voor een aangenaam woonklimaat, ook in de zomer.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Gebiedsgericht

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

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

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI en het Barro. Voorliggend plan raakt daarmee op voorhand niet aan één of meer aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend initiatief omvat de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van één nieuwe woning (één woning is reeds aanwezig). De nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de functieverandering regeling waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bovendien blijkt uit jurisprudentie dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

Het initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 31 maart 2021 voor het laatst geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek

Artikel 2.2 van de omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk kan maken indien deze passen in een vastgestelde regionale woonagenda. De huidige woonagenda voor Wijchen is de 'Woonagenda sub regio Nijmegen en Omstreken 2020-2030'. Binnen deze woonagenda heeft de gemeente Wijchen de ruimte gekregen om 1.430 nieuwe woningen te realiseren tot 2030. Hierbinnen is voldoende ruimte voor de extra woningen in dit plan. Daarnaast geeft deze woonagenda prioriteit aan het aanpassen van bestaande verouderde woningen, en het afstemmen van het aanbod van woningtypen op de vraag in de gemeente. Met dit plan wordt een sterk verouderde (bedrijfs)woning herbouwd en een tweede woning op het perceel toegevoegd, waar vraag naar is binnen de gemeente Wijchen. Het plan past binnen deze woonagenda.

Verder stellen de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geen specifieke eisen aan voorliggende locatie.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische visie en Structuurvisie Wijchen

Strategische Visie Wijchen

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

In de Strategische visie 2025 zijn de belangrijkste 'groene' ambities als volgt verwoord:

1. verdere ontwikkeling alleen met respect voor landschap, cultuurhistorie en natuur;
2. meer ruimte voor water;
3. duurzame inrichting;
4. nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan hun bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

De groene ambities zijn nader vorm gegeven in het gemeentelijke Groenstructuurplan kleine kernen (april 2004) en het Landschapsontwikkelingsplan (december 2006).

Structuurvisie Wijchen

De Structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025. Uitgegaan wordt van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer:

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

Voor het aspect wonen worden met name het gebruik van bestaande bebouwing voor woonfuncties en het toevoegen van nieuwe landelijke woonmilieus onderscheiden. Een bebouwing met een grote landschappelijke meerwaarde is van belang voor het handhaven van sociale verbanden in het landelijk gebied. Voor de eigen bevolking is er gebrek aan passende woonruimte. Door deze ontwikkeling met ruimtelijk beleid te begeleiden is er geen sprake van aantasting van ruimtelijke kwaliteit, maar veeleer van behoud en versterking van kwaliteiten.

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

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen het gebied 'Gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw'. Met onderhavig initiatief wordt per saldo één nieuwe woning gerealiseerd in het buitengebied. In de Structuurvisie worden nieuwe woningen in het buitengebied toegestaan in de context van ruimtelijke verbeteringen als gevolg van functieverandering. Ter plaatse van het perceel wordt de verouderde agrarische bebouwing gesaneerd waardoor de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied per saldo zal dalen.

Daarnaast zal door het initiatief langdurige leegstand en daarmee verloedering van het perceel en de locatie worden voorkomen. Met voorliggend initiatief neemt de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied toe door de herbouw van de bestaande verouderde woning, de bouw van een schuurwoning passend bij het erf en de herinrichting van het omliggende terrein.

Tot slot kan worden opgemerkt dat de vestiging van een kleinschalige bed and breakfast past aansluit bij de ontwikkelingsdoelstellingen in het gemeentelijk beleid om kleinschalige bedrijvigheid mogelijk te maken in het kader van de verbreding van de landbouw in het buitengebied. Samen met de kwaliteitsbijdrage aan het landschap levert voorliggend plan daarmee een directe bijdrage aan de ontwikkeling van het buitengebied van Wijchen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de Strategische visie en de Structuurvisie Wijchen.

3.3.2 Woonvisie Wijchen 2025

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van één extra woning in het buitengebied. Voor de nieuw te realiseren woning heeft zich reeds een potentiële koper gemeld. Het plan speelt hiermee direct in op een actuele behoefte binnen de gemeente.

Het initiatief past hiermee binnen de Woonvisie.

3.3.3 Landschapspark Woezik

Het landschapspark Woezik geldt als een semi-agrarische enclave met een gevarieerd landschapsparkachtig karakter tussen Bedrijventerrein Oost en bedrijventerrein Bijsterhuizen. De Woeziksestraat is daarin de belangrijkste ruimtelijke drager. Daarnaast bepalen de doorsnijdingen van landwegen en waterloop mede de structuur van het tamelijk open landschap. De erven zijn voorzien van beplantingen, waardoor elk erf, of een groep erven, als ruimtelijke eenheid herkenbaar wordt. Ditzelfde geldt ten aanzien van kavelgrenzen. Langs wegen en kruisingen staan beperkt bomen, vaak zijn deze onderdeel van het betreffende erf. Er is geen sprake van laanbeplantingen langs de wegen. Verdichting van het gebied met bebouwing wordt tegengegaan.

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied sluit aan bij het (semi) agrarische karakter van het gebied. De bebouwing is divers en door de tijd ontstaan. In het algemeen zijn het kleinere sobere (oorspronkelijke) boerderijen en burgerwoningen afgewisseld met een enkele meer kloeke woning (boerderij). Daarnaast is kenmerkend voor dit gebied dat er bij de woningen veel (kleinere) schuren aanwezig zijn. Een duidelijke verwijzing naar het oorspronkelijke kleinschalige agrarische bedrijvigheid. De woningen en bijgebouwen zijn veelal geclusterd waarbij de woningen gericht zijn op de straat. In de omgeving van het plangebied zijn de (lage)hagen aan de straatzijden kenmerkend en de openheid naar het achterliggende landschap.

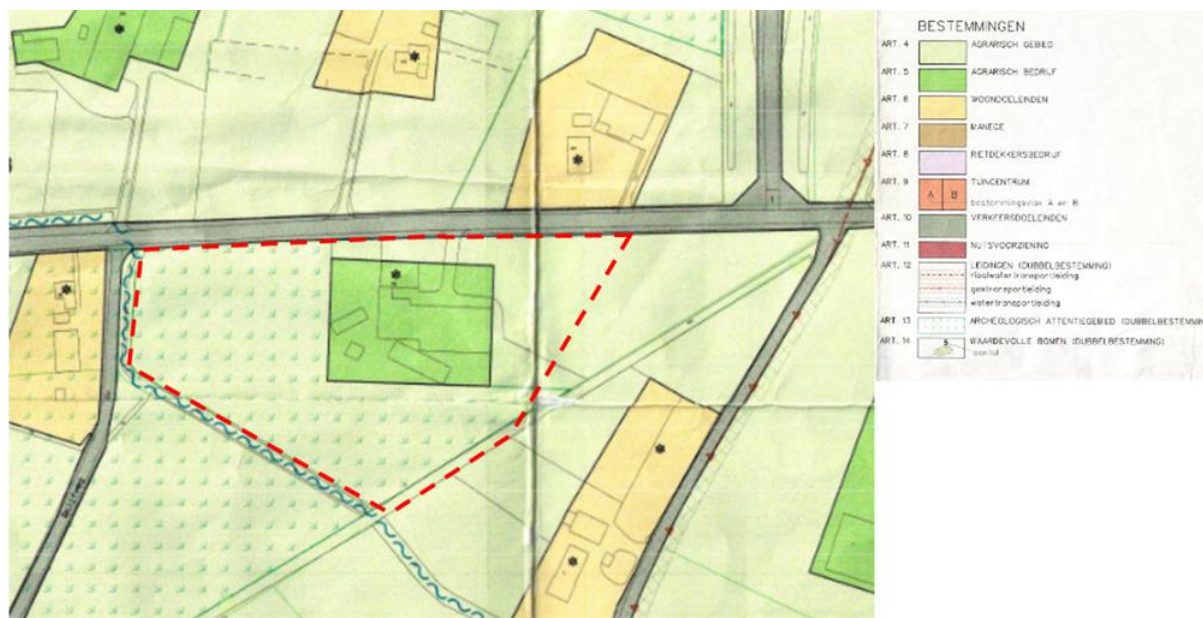
Planspecifiek

Zoals weergegeven in paragraaf 2.2 zijn de twee woningen rond het gezamenlijk erf gesitueerd waardoor er sprake is van het behoud van de erfopzet. Het initiatief betreft een verbetering ten aanzien van de huidige situatie gezien de verouderde agrarische bebouwing wordt gesaneerd, de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en een nieuwe schuurwoning wordt toegevoegd. Per saldo is er een afname aan bebouwing en de woningen blijven gecentreerd op het perceel waardoor de doorzichten aan weerszijden van de bebouwing behouden blijven. De ruimtelijke impact op het landschapspark Woezik blijft met de ontwikkeling van de woningen zeer beperkt. Geconcludeerd wordt dat de toekomstige situatie passend is op deze plek, recht doet aan de aanwezige kwaliteiten en in overeenstemming is met verspreide woningbouw in de directe omgeving.

Het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten van het Landschapspark Woezik.

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o.' van de gemeente Wijchen, vastgesteld op 24 maart 2004. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Agrarisch Bedrijf' en 'Agrarisch gebied'. Daarnaast ligt op een deel van het plangebied met de enkelbestemming 'Agrarisch gebied' de dubbelbestemming 'Archeologisch attentiegebied'. Onderstaand een gedeeltelijke uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. In het plangebied geldt tevens het "Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen", vastgesteld op 3 mei 2017. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.5.



Uitsnede bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o.', plangebied in rood (bron: gemeente Wijchen)

Binnen de bestemming 'Agrarisch bedrijf' is per bestemmingsvlak maximaal 1 woning toegestaan. In onderhavig bestemmingsvlak is al een woning aanwezig. Daarnaast is inmiddels het bedrijf verplaatst en zal het perceel gesplit worden in twee percelen die beiden gaan fungeren als woonperceel. Het bouwen van een nieuwe woning en de vestiging van een bed and breakfast binnen het plangebied en het gebruiken van het perceel als zodanig is daarom strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat er verhoogde gehalten met zware metalen en PAK in de grond aanwezig zijn. Deze gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek hiernaar of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. De licht verhoogde concentratie met barium in het grondwater wordt beschouwd als verhoogde achtergrondwaarde. Voor de lichte verontreiniging met koper in het grondwater is geen directe oorzaak aan te geven, echter dit gehalte vormt eveneens geen aanleiding tot nader onderzoek.

In het verkennend bodemonderzoek is voor wat betreft het onderdeel asbest in een tweetal mengmonsters geconstateerd dat de waarde van 50 mg/kgds in de grond wordt overschreden. Deze asbestverontreiniging is inmiddels gesaneerd, zie de brief van de omgevingsdienst hierover in bijlage 6.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

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

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	22,9 µg/m ³	18,4 µg/m ³	11,3 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

Voorliggend initiatief betreft de sloop van voormalige agrarische bebouwing, de realisatie van één extra woning en de oprichting van een kleinschalige bed & breakfast. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï van de Woeziksestraat. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is te lezen in bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Woeziksestraat ten aanzien van de oostelijke woning onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. De geluidbelasting door wegverkeer ten aanzien van de westelijke woning bedraagt ten hoogste 50 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt overschreden. Voor de woning zal, in lijn met de conclusies van het akoestisch onderzoek, een hogere waarde procedure worden doorlopen. Er wordt voldaan aan de aanvullende eisen van de gemeente Wijchen voor het verlenen van een hogere waarde. De hogere waarden procedure loopt gelijk op met de procedure van dit bestemmingsplan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

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

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. Dit betekent een vermindering van de geurbelasting ter plaatse. In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt ten oosten van het plangebied, aan de Woeziksestraat 481. Dit betreft een agrarisch bedrijf in fokken en houden van schapen. De afstand tot dit bedrijf is 150 meter waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de minimumafstand van 50 meter van het emissiepunt van het dierenverblijf tot de buitenzijde van de woning mogelijk gemaakt door de functieverandering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

De Woeziksestraat ter hoogte van het plangebied maakte voorheen onderdeel uit van het buitengebied maar is in de loop der tijd ontwikkeld tot een gebied met overwegend stedelijke functies. De Woeziksestraat bestaat aan weerszijden uit lintbebouwing. Aan de straat liggen verschillende functies waaronder woonfuncties, agrarische functies en bedrijfsfuncties. Niet ver ten noorden ligt bedrijventerrein Bijsterhuizen. Vanwege deze omgevingskarakteristiek is het gebied te typeren als gemengd gebied. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG met 1 stap/categorie worden verkleind.

Zowel de woningen als de bed & breakfast zijn gevoelige objecten. Het dichtstbijzijnde bedrijf is het agrarische bedrijf in fokken en houden van schapen aan de Woeziksestraat 481 gelegen op 150 meter afstand. Het aspect geur is reeds in paragraaf 4.1.4 behandeld. Voor de aspecten stof en geluid geldt op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Verder liggen er in de directe omgeving geen bedrijven op een kortere afstand die van invloed zijn op het plan. Bij de bedrijfszonering van de bedrijventerreinen ten noorden en oosten van het plangebied is reeds rekening is gehouden met woningen die dichterbij het bedrijventerrein gelegen zijn waardoor dit geen belemmering vormt.

Vanuit omgekeerde werking wordt door voorliggend plan een bed & breakfast mogelijk gemaakt binnen het plangebied. In de VNG-publicatie is voor een hotel en/of pension een maximale hindercontour van 10 m vanuit het milieuaspect 'geluid' opgenomen. De dichtstbijzijnde milieugevoelige objecten liggen op ruime afstand vanaf het plangebied (minimaal 50 m). De bed & breakfast heeft geen milieuhinder op milieugevoelige objecten uit de omgeving tot gevolg.

Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen en de bed & breakfast. Daarnaast worden met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

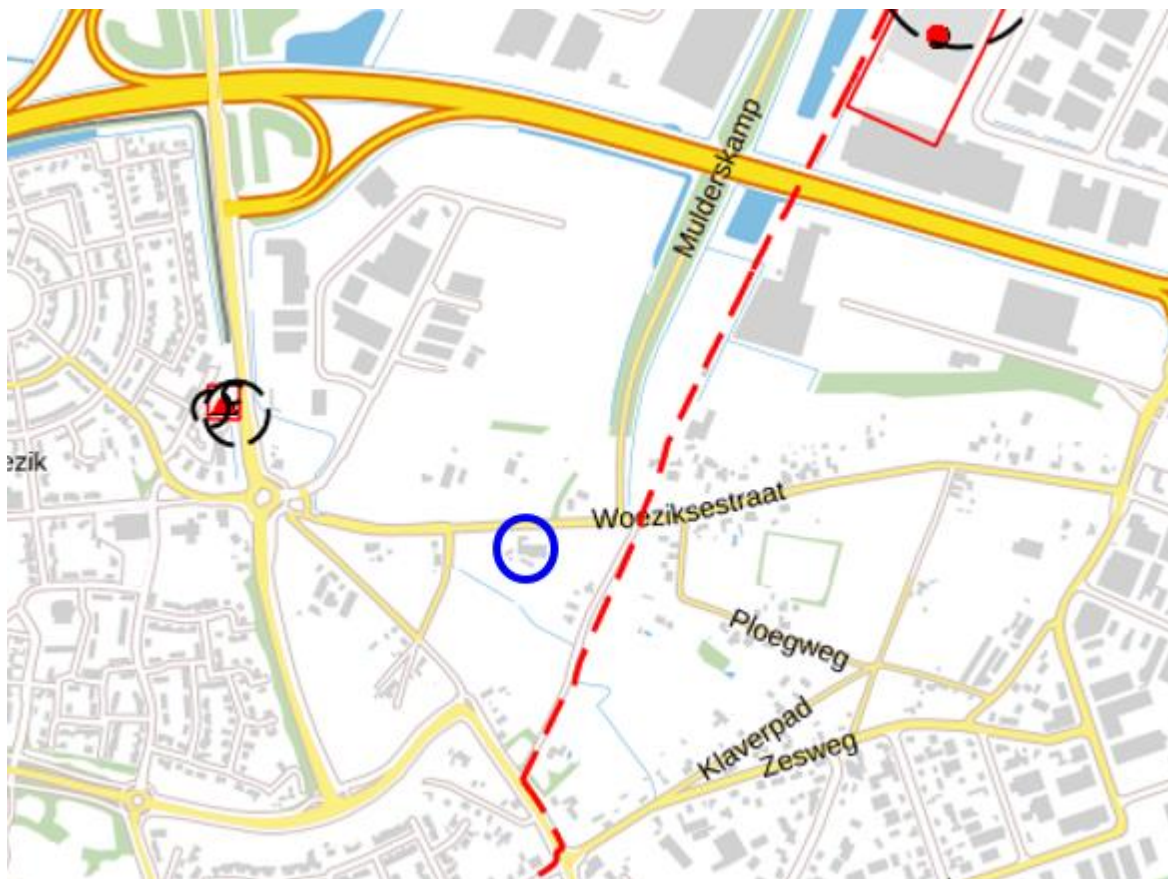
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

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

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

Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Met voorliggend plan wordt één kwetsbaar object (woning) en enkele beperkt kwetsbare objecten (bed & breakfast) aan het plangebied toegevoegd. Uit de uitsnede van de risicokaart is op te maken dat het plangebied op korte afstand van een buisleiding ligt. Op de risicokaart is vastgelegd dat er sprake is van een buisleiding (aardgas) met een diameter van 114 mm en een maximale werkdruk van 40 bar (4000 kPa). Voor een buisleiding met deze diameter en werkdruk geldt een toetsafstand van 45 meter uit het hart van de leiding. Deze aardgasleiding ligt op ruim 100 meter van het plangebied en daarmee ruim buiten de 1% letaliteitsgrens. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is daarmee dan ook niet nodig. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico ligt het plangebied ook buiten de 10^{-6} -contour van deze buisleiding en het invloedsgebied van deze buisleiding.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A326. Het plangebied ligt niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone) van deze weg.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet voor de weg, gezien de ligging, worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

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

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

Bestrijdbaarheid

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Wettelijk kader

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

Watertoets

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

Waterparagraaf

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

1. Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Wijchen. Het vloerpeil van de woning ligt op een hoogte van circa 7,72 m +NAP volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN). De bodem bestaat uit zand uit de midden categorie. Op ongeveer 270 m ten westen van het plangebied bevindt zich een peilbuis (nr. B39H0428). Het maaiveld ligt ter plaatse van de peilbuis op 7,54 m +NAP. Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode april 1978 t/m oktober 2004 niet lager gestaan dan 5,5 m+NAP en niet hoger dan 6,9 m+NAP. De gemiddelde grondwaterstand in deze peilbuis was 5,8 m+NAP. Voor het plangebied is de verwachting dat de grondwaterstanden niet of nauwelijks afwijken.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Ten zuidwesten van het perceel op circa 50 meter afstand van het plangebied loopt een A watergang, zoals blijkt uit de legger van het waterschap Rivierenland. Deze watergang en bijbehorende beschermingszone vormen geen belemmering ten aanzien van het initiatief gezien de onderlinge afstand. Daarnaast is het dichtstbijzijnde HEN-water (Wijchense Ven) gelegen op 2,6 km en het dichtstbijzijnde SED-water (Woezikse Leigraaf) gelegen op 960 m. Het initiatief heeft gezien de afstand geen invloed op deze wateren. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilvak Bloemers BLM027 hierin is het winterpeil bepaald op 5,55 m+ NAP en het zomerpeil op 5,65 m +NAP. De bestaande woning is reeds aangesloten op de drukriolering. Bij de realisatie van de extra woning zal hier een extra aansluiting worden aangelegd, zodat beide woningen zelfstandig ontsloten zijn. De nieuwe woning zal op het bestaande rioleringsnet aangesloten moeten worden.

Ecosysteem

Op basis van de gegevens van de provincie Gelderland ligt het plangebied niet in het Gelders Natuur Netwerk of een groene ontwikkelingszone. Op basis van de website natura2000.nl ligt het plangebied niet in een Natura 2000-gebied. In het plangebied is geen natte natuur aanwezig.

2. Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de Strategische waternota Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven (zie ook punt 3). Het Gemeentelijk rioleringsplan beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater en hemelwater

De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33). Perceeleigenaren dienen hemelwater in eerste instantie op eigen terrein te verwerken of op oppervlaktewater te lozen. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is draagt de gemeente zorg voor de doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (Waterwet art 3.5).

Zorgplicht grondwater

In eerste instantie zijn perceeleigenaren zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. De gemeente heeft een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Waterschap

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen/ activiteiten in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt het waterschap het onderhoud van A-watergangen en draagt zorg voor het zuiveren van afvalwater (Waterwet art. 6.4).

3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Deze paragraaf beschrijft op welke wijze op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving. Als onderdeel hiervan een motivering van getroffen maatregelen om negatieve effecten op/van het watersysteem tot een minimum te beperken, inclusief de ruimtelijke consequenties daarvan.

3.1 Leefomgeving algemeen

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag in beginsel geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.

Water is mede-orderend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening wordt gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven worden gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, riolering, welzijn en energiewinning (zie ook Klimaatverandering).

Gevolgen van/voor het plan

Voorliggend initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding of watergangen en oppervlakte water in de omgeving. Zo zal de huidige agrarische bebouwing in het plangebied worden gesaneerd en neemt de hoeveelheid verharding ten aanzien van de huidige situatie sterk af. Daarnaast zal een deel van het hemelwater worden opgevangen en benut door de woning. Onder punt 3.2 tot en met 3.5 is in meer detail weergegeven welke concrete invulling aan het aspect water is gegeven.

3.2 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde eisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater mag alleen worden geloosd via een zuiverende voorziening.

De kwaliteit van oppervlaktewater zo mogelijk verbeteren door aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden behouden of verder ontwikkelen door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij worden water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen van/voor het plan

Ten zuidwesten van het perceel op circa 50 m afstand loopt een A-watgang. Deze watgang en bijbehorende beschermingszone vormen geen belemmering ten aanzien van het initiatief gezien de onderlinge afstand. Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone voor Ecologisch natte zones of natte natuur. Met betrekking tot het thema 'beleving van water' is er geen relatie met voorliggend initiatief. Het hemelwater dat in het gebied valt zal in de bodem worden opgenomen. Het hemelwater wat op het dak van de nieuwe woning valt zal worden opgeslagen en gebruikt binnen het plangebied voor het besproeien van de tuin. Bij de bouw van de woning worden geen uitlopende materialen gebruikt. Afvalwater wordt met een nieuwe aansluiting op het bestaande rioolsysteem afgevoerd. De capaciteit van de riolering is voldoende om het afvalwater van de woningen te ontvangen.

3.3 Klimaatverandering

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en water robuuste leefomgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa te worden beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau.

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

Komen tot een klimaat adaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Groenstructuren klimaat robuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

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

Gevolgen van/voor het plan

De nieuwe woning wordt gebouwd op de locatie van de voormalige agrarische bebouwing. Door de sanering van 980 m² aan agrarische bebouwing en ook de nodige erfverharding is er sprake van een sterke afname van verharding binnen het plangebied. Het hemelwater wat op de nieuwe woning valt wordt opgevangen en gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Met de ontwikkeling worden diverse bomen, opgaande beplanting en een haag gerealiseerd, zoals opgenomen in de landschappelijke inpassing (zie bijlage 1 van de regels). Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied. Gezien de sterke afname aan verharding en de aanleg van nieuw groen kan bij zware regenval het regenwater in de bodem worden opgenomen. Indien de bodem verzadigd raakt kan overtollig regenwater afstromen naar de watgang ten zuidwesten van het perceel. Hiermee wordt wateroverlast in de woning als gevolg van neerslag voorkomen.

3.4 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Wanneer hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater, moet dit volgens de Keur (Waterschap Rivierenland) worden gecompenseerd. De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven.

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

Gevolgen van/voor het plan

De bodem in het plangebied is voldoende doorlatend. In het plan wordt 980 m² aan agrarische bebouwing en daarnaast ook erfverharding gesaneerd waardoor er sprake is van een sterke afname van verharding binnen het plangebied. Daarnaast zal het hemelwater dat op de woning valt worden opgevangen en benut voor laagwaardige toepassingen. Voor dit plan is het realiseren van watercompensatie niet aan de orde, en is het aanleggen van een nieuwe hemelwaterberging niet nodig. Om te borgen dat al het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt, is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen waarin is bepaald dat hydrologisch neutraal moet worden gebouwd.

3.5 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.

Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele gevolgen van bodemdaling als gevolg van grondwaterstands daling of –fluctuatie.

Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan

Wateroverlast is als gevolg van het plan niet te verwachten. Voor de ontwateringsdiepte is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) relevant. Om grondwateroverlast te voorkomen, moet de GHG meer dan 1,00 m onder vloerpeil begane grond komen te liggen. In een worstcase scenario is er sprake van een laagste grondwaterstand van 5,72 m+NAP (zie punt 1). Het vloerpeil van de woning zal daarom minimaal op 4,72 m+NAP gerealiseerd worden.

Voor de drooglegging dient het oppervlaktewaterpeil meer dan 1,30 m onder het vloerpeil te liggen. Het zomerpeil betreft 5,65 m+NAP. Het vloerpeil van de woning zal daarom minimaal op 6,95 m+NAP gerealiseerd worden. Daarnaast moet het vloerpeil begane grond minimaal 1,00 m boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 6,30 m+NAP liggen, oftewel minimaal op 7,30 m+NAP. Het vloerpeil begane grond zal minimaal 0,30 m boven het bestaande maaiveld (straatpeil) aangelegd worden zodat bij hevige neerslag het hemelwater niet in de woning komt. Het maaiveld ter plaatse van de planlocatie ligt op ongeveer 7,60-7,70 m+NAP. Het straatpeil ter plaatse op ongeveer 7,85-7,85 m+NAP.

Bij dit plan zijn verdrinkingsgevaar en gezondheidsrisico's vanwege een ligging nabij overstorten of stilstaand water niet aan de orde.

4. Overwegingen en conclusie

Overwegingen

Met dit plan wordt bestaande agrarische bebouwing gesaneerd en waarvoor in de plaats een woning gerealiseerd wordt naast de bestaande woning op het perceel. De omliggende gronden rond woningen worden in gebruik genomen door de bewoners van de woningen. Het verhard oppervlak van de locatie neemt hierdoor sterk af. Gezien de grondwaterstand in het gebied wordt voldaan aan de ontwateringseisen. In de omgeving is verder geen (beschermde) oppervlaktewater aanwezig waar dit plan een negatief effect op kan hebben. Afvalwater afkomstig van de nieuwe woning wordt afgevoerd naar het riool. Voorliggend plan heeft daarmee geen noemenswaardige effecten op het aspect water.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

5. Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder. Veelal is de waterbeheerder het waterschap, maar kan ook Rijkswaterstaat of de Provincie zijn. Het advies of resultaat van het vooroverleg dient te worden verwerkt in de waterparagraaf. Voor wat betreft het waterschap belang geldt voor alle ruimtelijke plannen dat bij aanvang van het planproces een digitale watertoets moet worden ingevuld door de initiatiefnemer (www.digitalewatertoets.nl). Het hieruit voortvloeiende advies moet, in geval van een relevant waterschap belang, worden uitgewerkt in de waterparagraaf.

Gevolgen voor het plan

Het waterschap Rivierenland is middels het uitvoeren van de watertoets op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. De uitkomst van de toets is toegevoegd als bijlage 4. De uitkomsten van deze toets en de adviezen van het waterschap zijn opgenomen in bovenstaande watertoets. Het waterschap heeft aangegeven positief te adviseren over het plan. Daarmee hoeft het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg ook niet meer toegezonden te worden aan Waterschap Rivierenland.

4.3 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied of het Gelders Natuurnetwerk. Gezien de aard van de werkzaamheden en het toekomstig gebruik, en de afstand tot de omliggende Natura 2000 gebieden, is van een externe werking op de Natura 2000 gebieden geen sprake. Een Aeries berekening voor de stikstofdepositie op de Natura 2000 gebieden is voor dit initiatief niet nodig.

Soortenbescherming

Voorliggend initiatief betreft de sloop van voormalige agrarische bebouwing en de realisatie van één extra woning. Om te kunnen bepalen of de sloopwerkzaamheden negatieve effecten als gevolg hebben vanuit soortenbescherming is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het gehele onderzoek is toegevoegd als bijlage 5. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat het projectgebied en de directe omgeving geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Door buiten het broedseizoen te slopen en bouwen, kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Voor alle overige beschermde soorten en beschermde natuurgebieden kan worden gesteld dat voorliggend project daarop geen negatief effect heeft.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend initiatief betreft het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van één nieuwe woning en de herbouw van de reeds bestaande woning. Door het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing neemt het aantal verkeersbewegingen af. De twee woningen worden ontsloten via de bestaande inrit die voorheen het agrarische erf ontsloot.

Als gevolg van het plan zal ook de vraag naar parkeervoorzieningen in het plangebied toenemen. In het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' uit 2016 is aangegeven dat voor de gemeente Wijchen de parkeernormen uit de CROW publicatie 381, waarbij voor het buitengebied gebruikt gemaakt wordt van de maximale norm voor een matig stedelijke gemeente. In het gebied blijft een vrijstaande woning gehandhaafd en wordt één vrijstaande woning toegevoegd. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning.

De bed & breakfast biedt ruimte voor maximaal 4 kamers. In de CROW publicatie is voor een 1* hotel een maximale parkeernorm gehanteerd van afgerond 5 parkeerplaatsen per 10 kamers. Omgerekend naar de maximale capaciteit van de bed & breakfast komt dat neer op een behoefte van 2 a 3 parkeerplaatsen. Zoals ook is te zien op de inrichtingstekening uit paragraaf 2.2 komt er achter het bijgebouw een parkeervak voor 5 parkeerplaatsen voor de bed & breakfast. Daarmee voorziet het plan ruimschoots in de parkeerbehoefte.

Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen. De aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid in voorwaardelijk verplicht gesteld in voorliggend bestemmingsplan en zal bij het verlenen van de omgevingsvergunning definitief getoetst worden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie. Daarnaast gaat de Erfgoedwet ook over roerend erfgoed. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, zoals vergunningen, gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt.

Cultuurhistorie

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

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

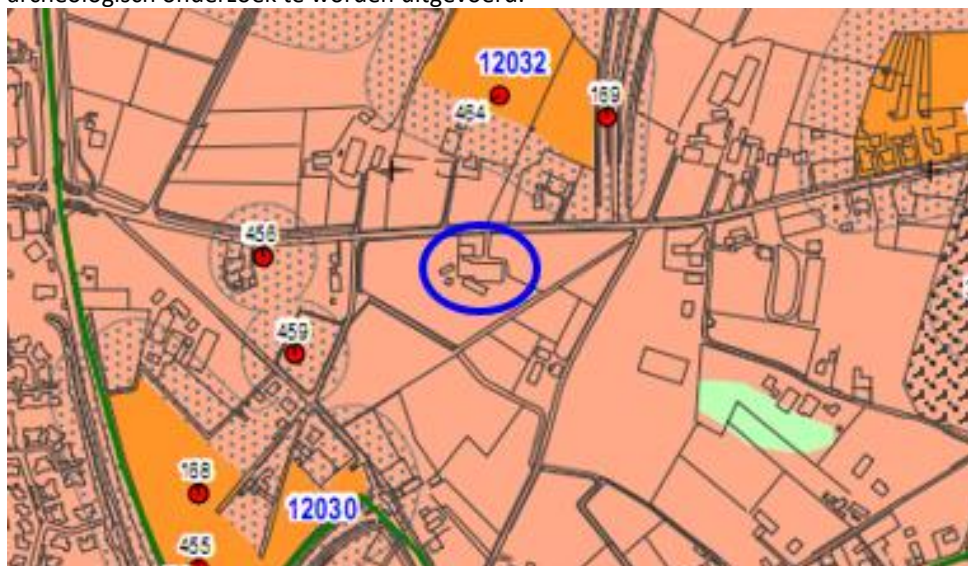
In het parapluplan Cultuurhistorie van de gemeente Wijchen in het plangebied aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied. In de bijbehorende beschrijving is aangegeven dat in een gebied van hoge stedenbouwkundige waarde intieme geborgenheid, grote maat en stevige stedenbouwkundige dan wel landschappelijke structuur altijd 'naast' elkaar staat. Er is geen sprake van een karakteristiek of beeldbepalend gebouw. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' is onverminderd van toepassing in voorliggend bestemmingsplan.

Voorliggend plan betreft het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing en de (her)bouw van twee woningen. Hiermee neemt de hoeveelheid bebouwing af en verbetert de ruimtelijke kwaliteit. De agrarische bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Door de situering van de nieuwe woning ter plaatse van de agrarische bebouwing, in erfopzet met de andere woning en in de vormgeving van de nieuwe woning die refereert naar een 'schuurwoning', wordt het beeld van een erf behouden. Hiermee blijven de cultuurhistorische waarden van het gebied behouden.

Archeologie

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² (in het buitengebied), of waarbij de nieuwe bebouwing wordt uitgebreid en/of de bestaande fundering niet kan worden gebruikt. In het onderzoeksrapport zal dan moeten worden aangetoond moet worden hoe het met de archeologische waarden in de ondergrond gesteld is.

Het voornemen is om de twee woningen te realiseren ter plaatse van de voormalige agrarische bebouwing en fundering, waarmee het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig is. Mocht bij de aanvraag omgevingsvergunning blijken dat er niet aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Archeologische beleidskaart gemeente Wijchen (Bron: RAAP)

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

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

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

De regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn gebaseerd op die van het bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het bestaande weiland ten westen van het nieuwe woonperceel.

Wonen

Deze bestemming ligt op de woningen en de omliggende tuinen. Binnen deze bestemming is het toegestaan om één vrijstaande woning te bouwen per bouwvlak. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bed & breakfast' is een kleinschalig bed & breakfast toegestaan met maximaal 4 kamers. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor afwijkende maten voor oppervlakte aan bijgebouwen en volume van het hoofdgebouw zijn aanduidingen voor maatvoering opgenomen.

Dubbelbestemming waarde - Archeologie - 2

Deze dubbelbestemming ligt op een deel van de gronden in het gebied, om de archeologische waarden in de bodem te beschermen.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

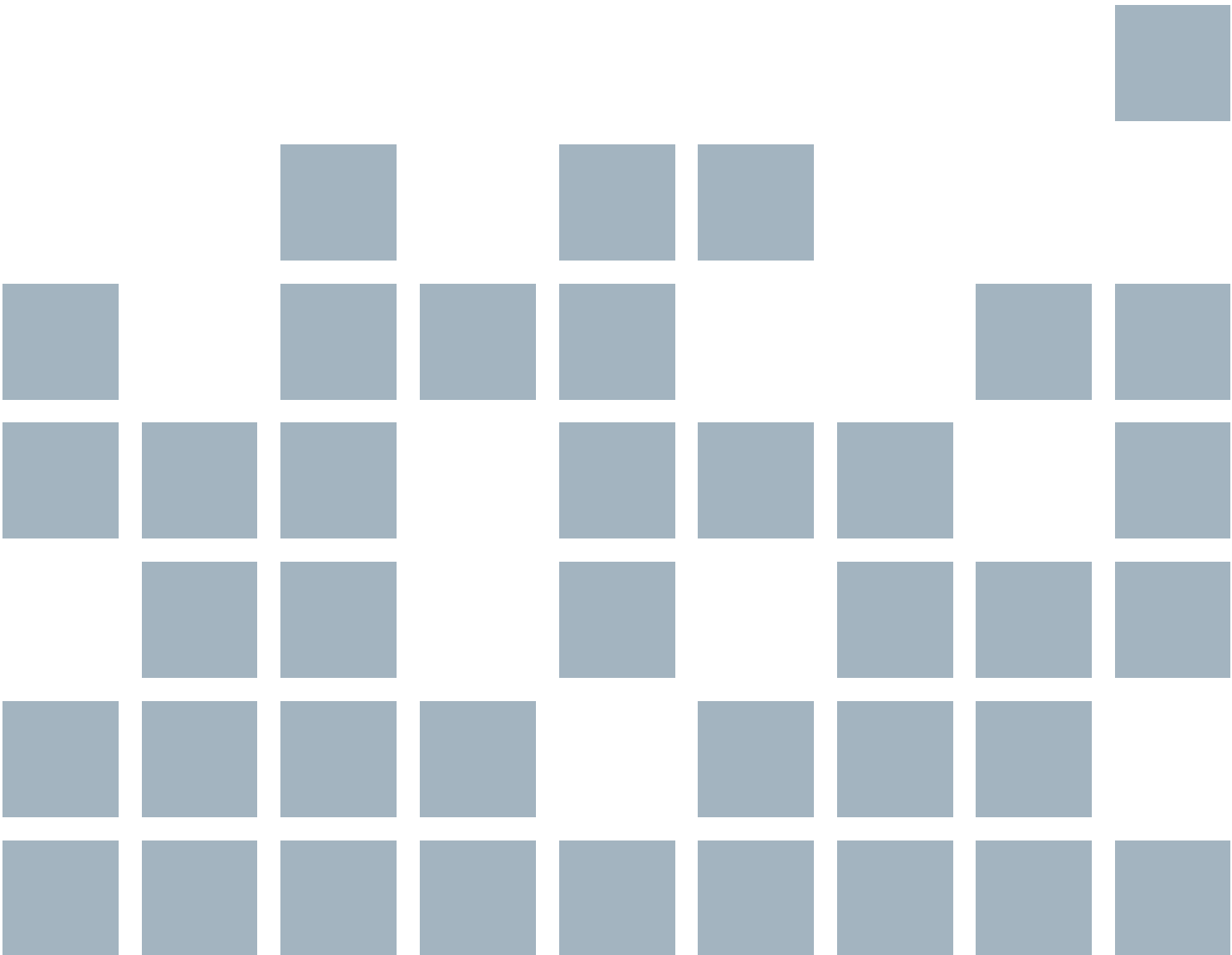
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak ex artikel 3.1.6 Bro opgenomen.

6.4 Verslag zienswijzen

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

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

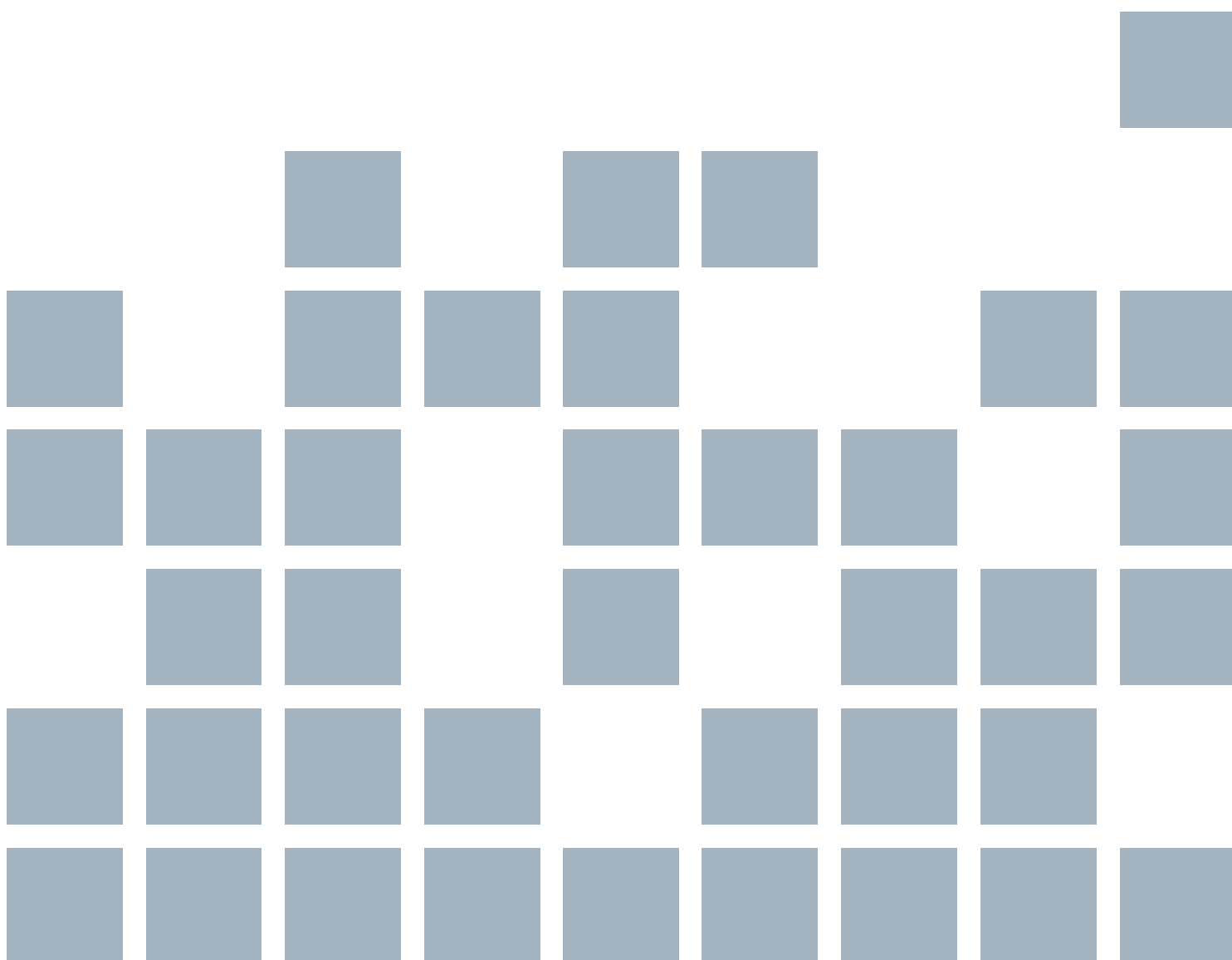
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Quicksan flora en fauna

Bijlage 6 Beoordeling omgevingsdienst sanering

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Woeziksestraat 416, Wijchen met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBWoeziksestr416-OW01 van de gemeente Wijchen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

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

1.6 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.

1.7 aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

1.8 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.9 agrarisch grondgebruik:

gebruik van de grond, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de kaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwperceel, bestemmingsvlak etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd.

1.12 bed and 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 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.14 bedrijfsactiviteiten

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf.

1.15 bestaand:

- a. 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;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen; bij gebruik: aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag:

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.

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 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.

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder aaneen gebouwd 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 aaneen gebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

1.28 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.29 detailhandel:

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

1.30 duurzame energie:

energie die is opgewekt met behulp van bronnen die hernieuwbaar zijn of niet uitputbaar, energie uit bronnen die niet op kunnen raken én niet vervuilen.

1.31 escortbedrijf:

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

1.32 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van recreatief gebruik waarvoor geen specifieke inrichting (m.u.v. marginale toevoegingen zoals bankjes, schutsboom, speelvoorzieningen, wegbewijzing e.d.) van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn.

1.33 gebouw:

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

1.34 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.35 hooischelf

bijgebouw of schuilstal bestaande uit twee delen, te weten een overdekte en geheel door wanden omsloten onderbouw met daarop een losse, langs een aantal geleiders, in hoogte beweegbare kap. De ruimte tussen de onderbouw en de beweegbare kap mag niet worden dichtgebouwd en dient enkel ten behoeve van de opslag van stro, hooi en vergelijkbare producten.

1.36 huishouden

persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.37 kleine windturbine:

windturbine bedoeld voor het leveren van elektriciteit aan de op hetzelfde perceel gelegen woning of bedrijf, waarbij de restenergie aan het elektriciteitsnet doorgeleverd kan worden.

1.38 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.

1.39 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.40 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

1.41 omgevingsvergunning voor het aanleggen:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

1.42 omgevingsvergunning voor het afwijken:

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

1.43 omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

1.44 ondergeschikte functie:

een functie die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de bestemming.

1.45 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.46 overkapping/carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal 3 zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

1.47 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.48 prostitutiebedrijf:

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

1.49 seksinrichting:

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

1.50 schuilstal:

gebouw ten behoeve van het bieden van schuilgelegenheid aan gehouden dieren welke noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn.

1.51 voorgevelrooilijn:

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

- a. gelijk is aan de afstand van gebouwen uit de voorgeschreven afstand van de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- b. kleiner is dan de afstand bedoeld onder a voor bestaande bebouwing.

1.52 vrijstaand:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd.

1.53 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.54 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning.

1.55 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden, bestaande uit een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

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 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 druiplijn, 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 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsmatig dan wel hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- b. het beweiden van gronden door landbouwdieren;
- c. nevenactiviteiten;
- d. statische opslag;
- e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. doeleinden van openbaar nut;
- h. wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- i. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
- j. behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen, de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, meer specifiek zijnde het kleinschalige karakter en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceel ontsluitingen, tuinen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Landschappelijke waarden

De landschappelijke waarden worden gevormd door het open en grootschalige karakter van het gebied, de regelmatige verkavelingspatronen en met name het contrast met de hoger gelegen, besloten rivierduinen.

b Extensief recreatief medegebruik

De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

c Duurzame energie

Het opwekken van duurzame energie is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 (maatvoering) bebouwing buiten het bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten het bouwvlak geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestplaten niet is toegestaan;

- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een hoogte die niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede permanente constructiepalen ten behoeve van de (tijdelijke teeltondersteunende) hagelnetten met een hoogte van maximaal 6 m;
- d. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- e. paardenbakken buiten het bouwvlak, zijn niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de vormgeving, omvang en situering van bebouwing op een bouwvlak, indien en voor zover er sprake is van een zodanige toename van gebouwen, dat het bouwvlak voor minimaal 50% bebouwd wordt. De nadere eisen worden gesteld teneinde te voorkomen dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij:
 - 1. het gebruik in het kader van de bestemming betreft én inpandig plaatsvindt; of
 - 2. het gebruik in het kader van de agrarische productie of agrarisch gerelateerde productie ten behoeve van een nevenactiviteit betreft én plaatsvindt binnen het bouwvlak; of
 - 3. het opslag in het kader van de agrarische of agrarisch gerelateerde productie ten behoeve van een nevenactiviteit buiten het bouwvlak betreft, voorzover deze opslag in het kader van de oogst én voor maximaal één aaneengesloten periode van één maand plaatsvindt;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en het be- of verwerken van producten, tenzij:
 - 1. het gebruik in het kader van de bestemming betreft én inpandig plaatsvindt; of
 - 2. het gebruik in het kader van de agrarische of agrarisch gerelateerde producten ten behoeve van een nevenactiviteit betreft én plaatsvindt binnen het bouwvlak
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. het bewonen van bedrijfsruimte;
- f. het inpandig bedrijfsmatig houden van dieren, anders dan op de begane grondlaag van agrarische bedrijfsgebouwen;
- g. de huisvesting van tijdelijke werknemers;
- h. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen (niet zijnde een bouwwerk) buiten het bouwvlak, met uitzondering van lage/tijdelijke voorzieningen in de vorm van afdekfolie en insectengaas;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 contour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;
- j. een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep of bedrijf aan huis;
- c. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast in een hoofd- of bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- d. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden;

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

4.1.2 Nadere detaillering

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

a Aantal woningen

Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.

b Aan huis verbonden beroep

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

1. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 80 m²;
2. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied. Extra parkeerruimte moet op eigen terrein gerealiseerd worden;
4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
5. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;
6. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
7. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

c Bed & Breakfast

De ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' toegestane bed & breakfast voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast biedt ruimte aan maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers;
- b. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- e. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- f. de huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- g. er wordt een nachtregister bijgehouden.

d Aan huis verbonden bedrijf

Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.2;

e 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 bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Situering

- Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- Vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;
- in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' ook een bijgebouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw 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	MAX.
goothoogte	6 m
(nok)hoogte	10 m
Inhoud	Zie 4.2.4

BIJGEBOUWEN BIJ WONING	MAX.
gezamenlijke oppervlakte per woning op gehele perceel (voor- en achtererf gezamenlijk, inclusief vergunningsvrij bouwen)	150 m ²
goothoogte	3 m
(nok)hoogte	6 m

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.
hoogte erfafscheidingen	2 m
hoogte carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	6 m

4.2.4 Inhoud

Voor woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 800 m³.

4.2.5 Zwembaden

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

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

4.2.6 Ondergronds bouwen

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

4.2.7 Voorwaardelijke verplichting hydrologisch neutraal bouwen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden conform het gemeentelijk beleid. Al het hemelwater dient binnen het plangebied te worden verwerkt en mag niet afstromen naar een naburig perceel. De te realiseren voorzieningen dienen op het eigen terrein aangebracht te worden. Deze hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.7 onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

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 4.2.3 teneinde de voorgeschreven goot- en bouwhoogte, bebouwde oppervlakten en volumes met 10% van de voorgeschreven hoogte te verhogen.

4.3.2 Omgevingsvergunning inhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 teneinde de toegestane inhoud van de woningen te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1000 m³;
- b. de voorgeschreven goot- en bouwhoogte mag met maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering worden verhoogd;
- c. de commissie ruimtelijke kwaliteit dient om advies gevraagd te worden met betrekking tot de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het voornemen;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

4.3.3 Omgevingsvergunning kleine windturbines

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde binnen het bestemmingsvlak de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomvoorziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de ashoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 20 m;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 genoemde waarden.

4.3.4 Omgevingsvergunning t.b.v. kapschuur

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 voor zover het de maximale goothoogte van bijgebouwen bij de woning betreft, teneinde een maximale goothoogte van 4,5 m aan één zijde te kunnen toestaan ten behoeve van een zogenaamde kapschuur (schuur met ongelijke goothoogte) met dien verstande dat het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

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, het gebruiken en/of het laten gebruiken van gronden en/of opstellen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik overeenkomstig de bestemming conform lid 4.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat er binnen een termijn van maximaal 2 jaar na ingebruikname uitvoering is gegeven aan de aanleg en vervolgens instandhouding van de voorwaardelijk verplichte onderdelen van het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 of een vergelijkbaar landschappelijk inpassingsplan ter beoordeling van het bevoegd gezag.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Nadat de gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen - 1' in gebruik zijn genomen, dienen per gerealiseerde woning binnen deze bestemming binnen 0,5 jaar 3 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand te worden gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder a en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

4.5.2 *Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 80 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. 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 Monumentenwet een vergunning is vereist.

5.3.3 Verlening

- a. De onder 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties 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.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor de plaatsing van een antennemast voor mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De antennemast wordt geplaatst binnen een bestemmingsvlak waarin geen woningen aanwezig zijn.
- b. De antennemast leidt ook overigens niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving.
- c. De antennemast is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden.
- d. De antennemast is niet hoger dan noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie met een maximum van 40 m.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen

Op dit bestemmingsplan is naast het bepaalde in dit bestemmingsplan tevens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10 %.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Uitzondering

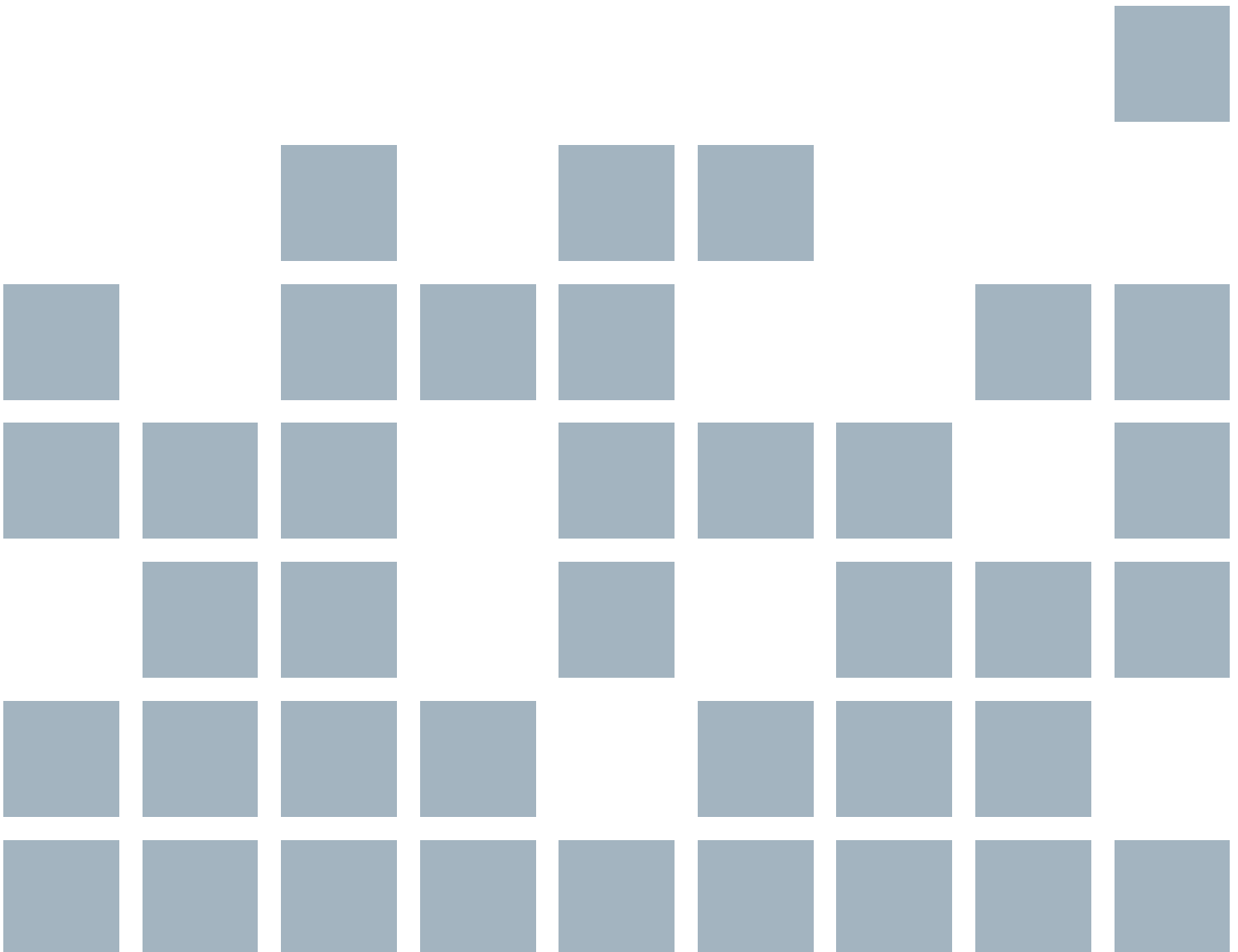
Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

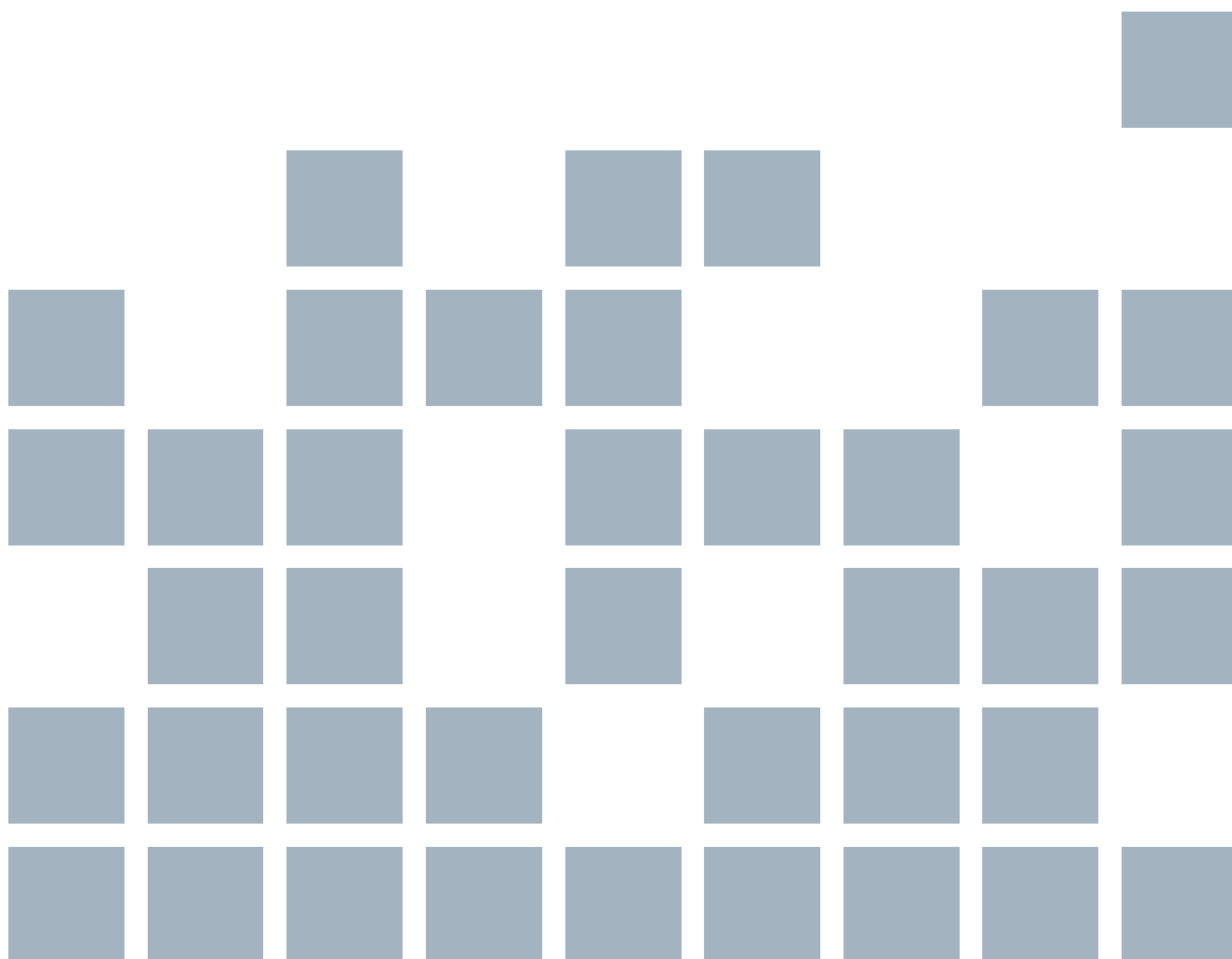
Regels van het bestemmingsplan 'Woeziksestraat 416, Wijchen'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Verbeelding



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement