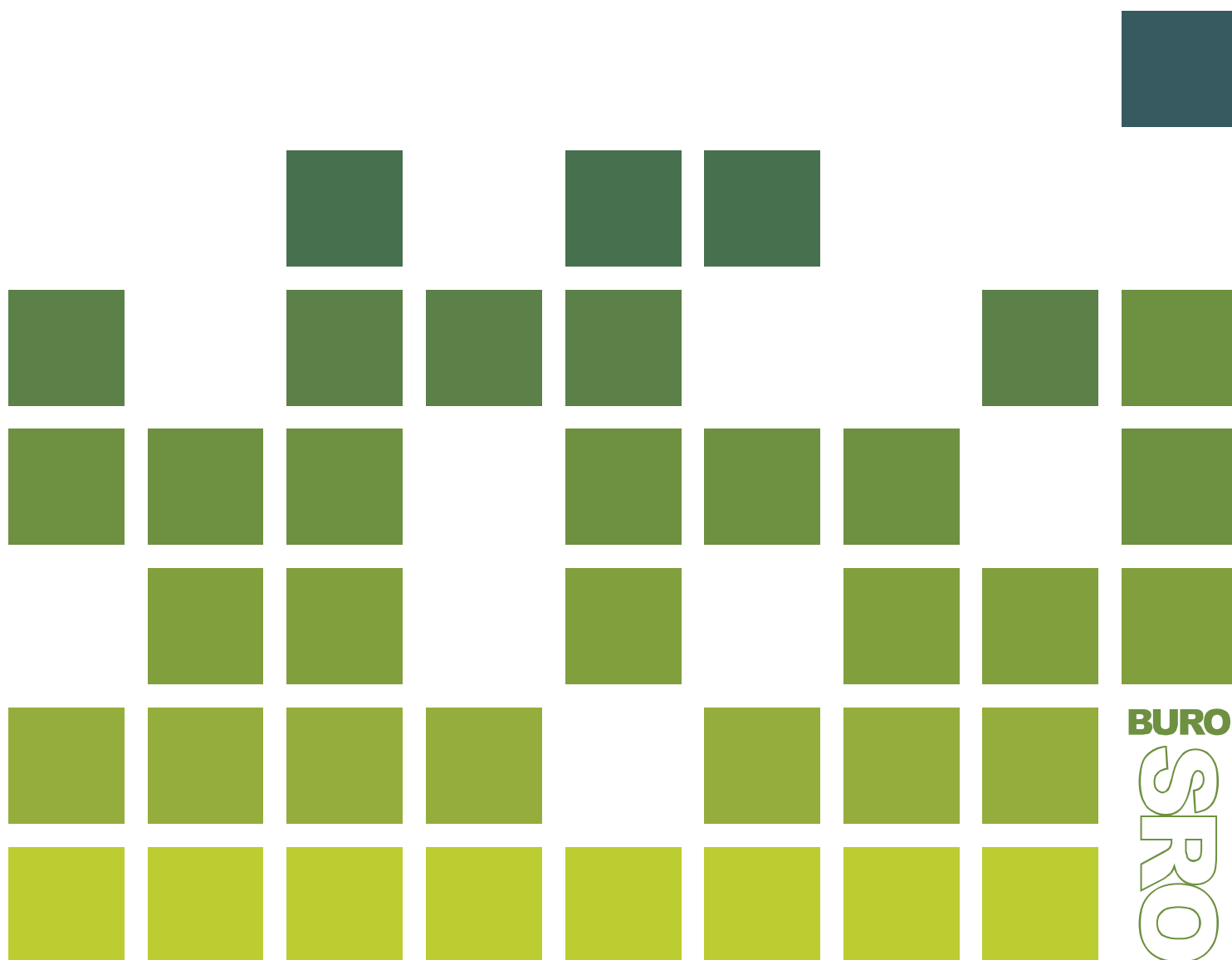


Bestemmingsplan

Boskantse Broekstraat 3, Lunen

Gemeente Wijchen



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Boskantse Broekstraat 3, Lunen
Identificatienummer:	NL.IMRO.0296.BGGBoskBrstr3-DFBP
Status:	Vastgesteld
Datum:	22 december 2022
Projectnummer Buro SRO:	56.90.36

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. F. Hofmans
----------------	-----------------

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. E. Stevens
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

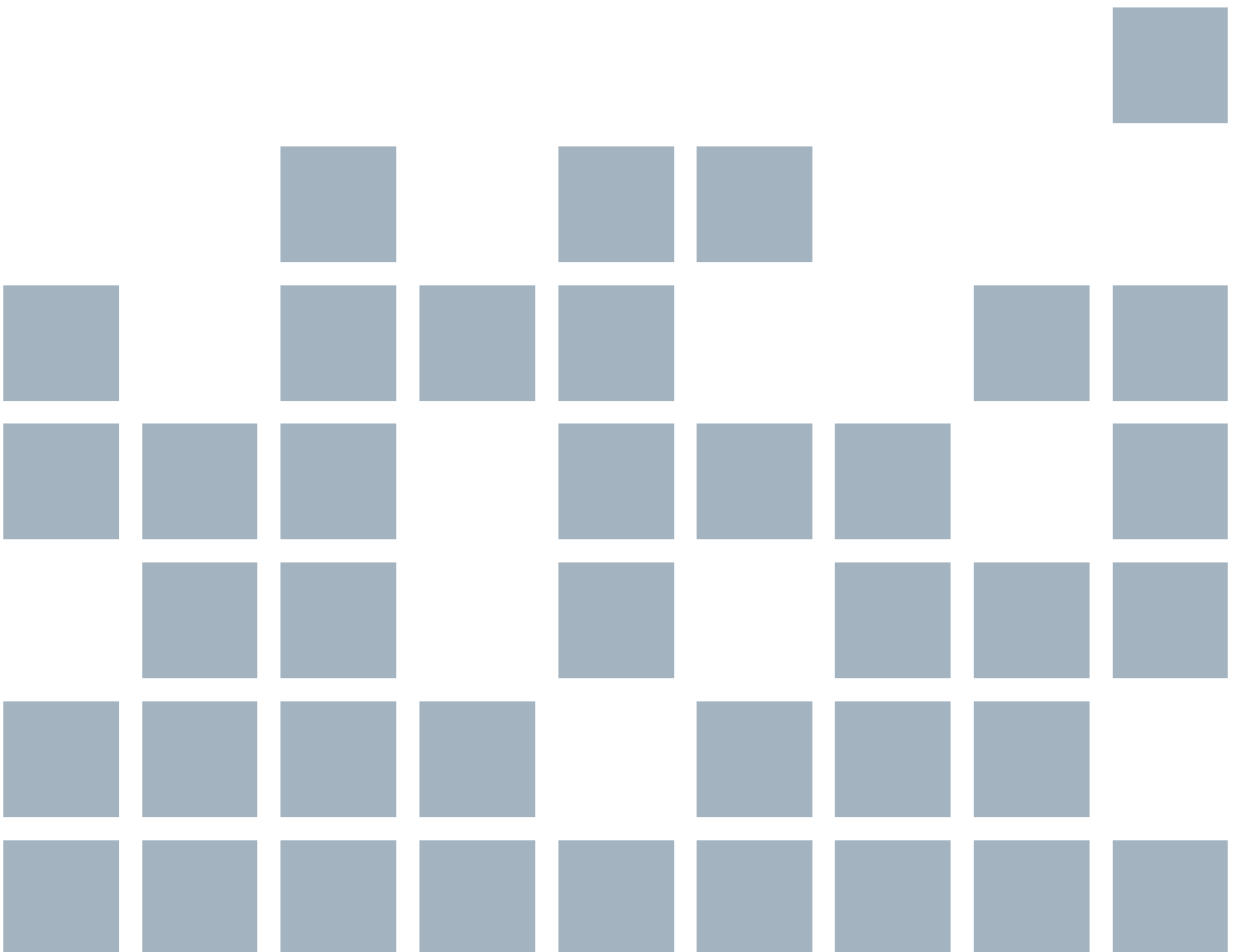


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Duurzame stedenbouw	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	22
4.1 Milieu	22
4.2 Water	27
4.3 Ecologie	33
4.4 Verkeer	34
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	34
4.6 Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	37
5.1 Algemeen	37
5.2 Wijze van bestemmen	37
Hoofdstuk 6 Procedure	39
6.1 Algemeen	39
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	39
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	39
6.4 Verslag zienswijzen	39
Bijlagen bij de toelichting	41
Bijlage 1 Schetsontwerp	43
Bijlage 2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit	45
Bijlage 3 Natuurinclusief bouwen	47
Bijlage 4 Schetsontwerp seniorenwoning	49
Bijlage 5 Input informatiebord historie en plukfruit	51
Bijlage 6 Berekening GO	53
Bijlage 7 GO Versterkingsplan	55
Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek	57
Bijlage 9 Beoordeling bodemonderzoek	59
Bijlage 10 Akoestisch onderzoek	61
Bijlage 11 Watertoets	63
Bijlage 12 Quickscan Flora en Fauna	65
Bijlage 13 Archeologisch onderzoek	67

Regels		69
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	75
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	77
Artikel 3	Natuur - 1	77
Artikel 4	Wonen - 1	80
Artikel 5	Leiding - Gas	85
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	86
Hoofdstuk 3	Algemene regels	88
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	88
Artikel 8	Algemene bouwregels	88
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	88
Artikel 10	Overige regels	88
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	89
Artikel 11	Overgangsrecht	89
Artikel 12	Slotregel	89
Bijlagen bij de regels		91
Bijlage 1	Schetsontwerp	93

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

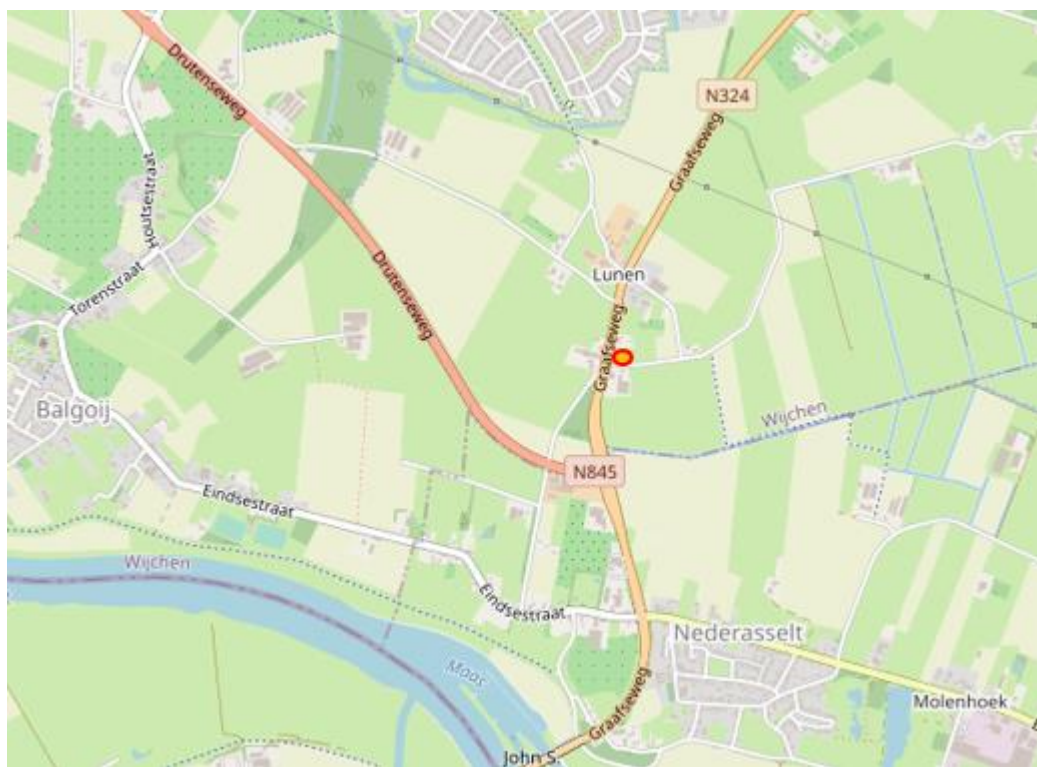
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om ten oosten van de bestaande woning aan de Boskantse Broekstraat 3 te Lunen een seniorenwoning te realiseren. Het perceel is sinds 1987 in eigendom van de huidige eigenaren en door hen bewoond. Voorliggend initiatief maakt het mogelijk dat zij in de seniorenwoning gaan wonen en hun zoon de bestaande hoofdwoning betreft. Naast dat er hiermee wordt voldaan aan de woonbehoefte van de betrokkenen, wordt er tevens met de ontwikkeling een kwaliteitsverbetering voor de omgeving gerealiseerd, door het terrein tussen de bestaande woning en de Graafseweg te herontwikkelen tot natuur met een openbare pluktuin voor de buurt.

Deze 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 Boskantse Broekstraat 3 te Lunen, tussen de kernen Lunen en Nederasselt. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wijchen, even ten zuiden van de kern Lunen. De locatie is gelegen in het oeverwallenlandschap nabij de grens met het maaskommenlandschap. Deze grens is gelegen op de Boskantse Broekstraat en is ook in het gebied duidelijk te zien. Ten noorden van de weg een meer besloten beeld, ten zuiden weidse zichten over het open landschap.

In de huidige situatie is het aantal erven in Lunen gering. De erven zijn wel groter geworden dan vroeger waardoor het beeld tegenwoordig 'steniger' is geworden. Dit komt door de verdichting van bebouwing. Opgaande beplanting bestaat in de huidige situatie met name uit laanbeplanting en beperkt erfbeplanting. Nabij de kruising tussen de Graafseweg en de Zeedijkse Leigraaf bevinden zich een aantal bospercelen. In de directe nabijheid van de planlocatie bevinden zich naast een aantal woningen, een melkveehouderij (ten zuiden) en aan de overzijde van de Graafseweg een vleeswarenbedrijf.



Ligging plangebied in het buurtschap Lunen

Het perceel zelf bestaat uit een woongedeelte met de woning met bijgebouw en omliggende siertuin en een landelijk ingericht deel aan weerszijden daarvan waar hobbymatig herten worden gehouden. In tegenstelling tot eerdere bebouwing op deze locatie, presenteert de woning zich naar de Boskantse Broekstraat (i.p.v. voorheen de Graafseweg).

De woning en het bijgebouw zijn geen onderdeel van een voormalig erf waardoor een karakteristieke erfachtige opzet ontbreekt. Het architectuurbeeld en de royale siertuin onderstrepen dit. Het geïsoleerde bijgebouw verkeert in prima staat en wordt gebruikt voor o.a. stalling en hobby waardoor deze dient te worden behouden.

Het bestaande groen op en rond het woonperceel bestaat uit de laanbeplanting (eiken) langs de Boskantse Broekstraat, enkele solitaire bomen (walnoot, rode beuken) en een bomenrij op de grens met het noordelijk gelegen perceel. Op navolgende afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven.



Impressie van de huidige situatie met bestaand woonhuis, bijgebouw, siertuin en dierenweiden

2.2 Toekomstige situatie

De ontwikkeling is gericht op het realiseren van een kwaliteitsverbetering van het perceel en de omgeving. Het bestaat uit een aantal aspecten: bebouwing en duurzaamheid, landschappelijke inpassing en natuur en cultuurhistorie. Navolgende afbeelding geeft de toekomstige situatie weer, tevens opgenomen in bijlage 1.



Uitsnede schetsontwerp Boskantse Broekstraat

Het doel is om de bestaande opzet van een woonhuis met landschappelijk groen aan weerszijden daarvan te behouden maar de invulling daarvan te verbeteren. Door gebiedseigen landschapselementen toe te passen wordt het voormalige beeld van Lunen met een afwisseling van bebouwing en fruitboomgaarden hersteld. Ook wordt hiermee een waardevolle bijdrage geleverd aan de beoogde een ecologische verbindingszone (EVZ) 'Overasseltse Vennen – Bergharen' (paragraaf 3.4.3).

Nieuw te bouwen woning

De nieuw te bouwen woning wordt op enige afstand van de bestaande woning gerealiseerd. Daar staat de nieuwe woning als veldschuur te midden van een aan te planten hoogstamfruitboomgaard. Een archetype en landschapselement die met name vroeger veel voor kwamen in dit gebied. Daarnaast heeft de milieucontour van de zuidelijk gelegen melkveehouderij de locatie van de nieuwe woning mede bepaald, ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat van de bewoners.

Voor de nieuw te bouwen seniorenwoning wordt het archetype van veldschuur beoogd. Daarvoor zijn randvoorwaarden opgesteld ten aanzien van stedenbouw en beeldkwaliteit (zie bijlage 2). Binnen deze kaders is er vrijheid voor de initiatiefnemer om hun woonwensen nader uit te werken zonder afbreuk te doen aan het beoogde beeld. Het beoogde ontwerp van de seniorenwoning kent een volledig woonprogramma op de begane grond en aanvullend logeer- en hobbyruimten op de verdieping. In bijlage 4 is een ontwerp opgenomen van de mogelijke uitwerking van de nieuwe woning. Navolgende afbeeldingen zijn referentiebeelden voor de nieuw te bouwen woning.



Referentiebeelden en inspiratie veldschuren als woning

Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling

Het plangebied ligt op de rand van het donk van Lunnen. Een kleinschalige inrichting met heggen en bomen is daar gewenst om bij te dragen aan de herkenbaarheid van het donk. Daarvoor is ook belangrijk dat het hoogteverschil van het donk zichtbaar blijft.

Een deel van de boomgaard wordt gecombineerd met de dierenweide, waardoor een deel van het bestaande hekwerk wordt verwijderd en een klein deel wordt verplaatst en minder prominent aanwezig is. Het overige deel van de boomgaard wordt voorzien van extensief beheerd bloemrijk gras. Aan de straatzijde wordt een sloot / greppel gerealiseerd die ruimte biedt aan het opvangen van hemelwater en een natuurlijke begrenzing vormt langs de weg.

De dierenweide aan de westzijde van de bestaande woning wordt omgevormd tot openbare pluktuin met boom en struikvormers van gebiedseigen soorten. Zo wordt het zicht vanaf de Graafseweg op het bestaande bijgebouw ontnomen en presenteert de bestaande woning zich nog duidelijk naar de Boskantse Broekstraat. De prominente ligging maakt deze plek een geschikte bezoekslocatie voor voorbijgangers en een waardevolle verfraaiing van het buurtschap Lunen. Bij dit rustpunt zal ook een informatiebord worden geplaatst waarop kort de historie van Lunen en de relatie met plukfruit wordt toegelicht (zie bijlage 5). De pluktuin met poel, fruitbomen, extensief beheerd gras en de sloot zijn waardevolle aanvullingen op het fourageergebied van de das zoals wordt beoogd in het LOP (zie paragraaf 3.4.3). Zie bijlage 3 voor een compleet overzicht van de maatregelen t.a.v. natuurinclusief bouwen.

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 EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

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

Planspecifiek

Het bestaande woonhuis is relatief jong en is door de jaren heen al verduurzaamd. Met de ontwikkeling zullen echter nog verdere duurzaamheidsmaatregelen worden genomen. Enkele maatregelen die zullen worden genomen zijn:

1. Aanbrengen van zonnepanelen
2. Installatie van een zonneboiler
3. Installatie van een hybride warmtepomp
4. HR++ beglazing
5. Natuurinclusief bouwen door het aanbrengen van nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen

De nieuwe schuurwoning zal worden gebouwd volgens de moderne duurzame richtlijnen (BENG). In aanvulling daarop worden echter extra maatregelen genomen. Het streven is om een energiepositieve woning te realiseren en zowel in bouw als gebruik zo weinig mogelijk CO_2 uit te stoten. Enkele duurzame toepassingen waaraan wordt gedacht zijn:

1. Schil ten minste volgens de duurzaamheidseisen ($\text{EPC}=0,0$ ofwel nul-op-de-meter) of meer waar mogelijk om energiepositief te worden
2. Houtskeletbouw
3. Aanbrengen van zonnepanelen
4. Aanbrengen warmtepompinstallatie
5. Lage temperatuurverwarming
6. Duurzame warmte- en koudeopslag installatie
7. Gebruik maken van zonnewarmte in de winter en goede zonwering in de zomer
8. Gebruik van een (zelflerende) smart thermostaat
9. Toepassen van zoveel mogelijk CO_2 -neutrale materialen / herbruikbare materialen
10. Hemelwater zal worden opgevangen en zo mogelijk worden hergebruikt (bijvoorbeeld voor toilet)
11. Natuurinclusief bouwen door het aanbrengen van nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen
12. Vrijkomende grond bij het graven van de watergang en de bouw van de woning wordt niet afgevoerd maar op eigen terrein hergebruikt

Welke van bovenstaande maatregelen worden toegepast wordt in de uitwerking bepaald. Doel is meer te doen dan de BENG-eisen en een energiepositieve woning te realiseren.

Onder duurzaamheid valt ook het stimuleren van biodiversiteit. Hier is in het bijzonder rekening mee gehouden met de te nemen maatregelen in zowel de gebouwen als het terrein. Op het terrein worden een pluktuin met poel en een hoogstamfruitboomgaard met bloemrijk gras en sloot gerealiseerd waardoor aandacht wordt geschonken aan vlinders, (solitaire) bijen, kleine reptielen, vogels en de das. Voor een compleet overzicht van de maatregelen ten aanzien van natuurinclusief bouwen zie bijlage 3.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Gebiedsgericht

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Een klein deel van het plangebied ligt in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro, namelijk in het besluitsubvlak gebiedsreservering voor de lange termijn Maas. Zie navolgende afbeelding.



Uitsnede Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (geconsolideerde versie)

Besluitsubvlak gebiedsreservering voor de lange termijn Maas

In de toelichting (2.4.6) wordt onder 'Gebiedsreserveringen voor de lange termijn' het volgende verstaan: 'Dit zijn binnendijkse gebieden die naar verwachting op de lange termijn aan het rivierbed zullen worden toegevoegd om ruimte te scheppen voor de rivier en waarvoor daarom op grond van het Nationaal Waterplan en de voormalige pkb Ruimte voor de rivier een ruimtelijke reservering geldt'.

Voor dit gebied geldt artikel 2.4.6 en 2.4.7 van het Barro. Op basis hiervan wordt het volgende bepaald: 'Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op reservering van een gebied voor de lange termijn bevat geen wijziging van de bestemming die ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan kan leiden tot grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkelingen die het treffen van rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren'.

Conclusie

Ten plaatse van het besluitvlak is een klein gedeelte van een boomgaard en de toegangsweg tot het perceel voorzien. Dit zijn geen grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkelingen, wat geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend initiatief voorziet in het mogelijk maken van één extra woning binnen het plangebied. Uit jurisprudentie blijkt dat pas van een stedelijke ontwikkeling sprake is als woningbouwprojecten voorzien in 11 nieuwe woningen of meer. Voorliggend plan blijft hier qua aantal onder, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en een verdere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Voorliggend 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. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Omgevingsverordening Gelderland

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

Planspecifiek

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 subregio Nijmegen 2020-2030'. Uit paragraaf 3.3 blijkt dat het plan past binnen de woonagenda.

Groene Ontwikkelingszone

Ter plaatse van het plangebied is het gebied aangeduid als Groene Ontwikkelingszone (GO) en is een ecologische verbindingszone (EVZ) gelegen. In artikel 2.52 van de omgevingsverordening is bepaald dat een nieuwe activiteit of ontwikkeling binnen de GO alleen toe is gestaan als uit onderzoek blijkt dat:

- a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
- b. de samenhang niet verloren gaat.

Hiervoor is een versterkingsplan opgesteld, welke is opgenomen in bijlage 7. Uit dit versterkingsplan en bijbehorende berekening GO (zie bijlage 6) blijkt dat er sprake is van een versterking van de Groene Ontwikkelingszone. De omvang van de extra woonbestemming bedraagt circa 1650 m². Hiervoor wordt als compensatie een woonbestemming met een omvang van circa 2100 m² getransformeerd naar Natuur. De nog te realiseren natuur ter plaatse bestaat uit een ecologische pluktuin met poel, omzoomd door singelbeplanting bestaande uit boomvormers en heesters. Daarnaast wordt een singel aangelegd teneinde de oost-west verbinding door het plangebied te versterken. De singel loopt achter de bestaande woning en maakt verbinding met een grote nieuw aan te leggen hoogstamfruitboomgaard. De singel loopt ook door aan de noordzijde van de nieuwe hoogstamfruitboomgaard. Met deze natuurlijke inrichting wordt de landhabitat van de kamsalamander en de corridorfunctie voor de das versterkt. Met de invulling van de hoogstamboomgaard en singels wordt daarnaast specifiek het potentieel leefgebied van de steenuil versterkt. Deze invulling is in de GO rekenmodellen ingevoerd (zie bijlage 6). Vanuit de ontwikkeling is het noodzakelijk minimaal 215 versterkingspunten te realiseren, met de ontwikkeling worden 1042 punten gerealiseerd. Hiermee ontstaat een positieve balans van 827,5 punten.

Uit bovenstaande blijkt dat met de beoogde ontwikkeling een kwalitatieve en kwantitatieve meerwaarde aan de Gelderse Ontwikkelingszone wordt geleverd.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

Woonagenda subregio Nijmegen 2020-2030

Met de woonagenda leggen de samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen (Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen) een gezamenlijke koers vast om tegemoet te komen aan de wonen opgaven voor de jaren 2020-2030. Het centrale doel is het zorgen voor een blijvend goed woon- en leefklimaat voor alle huidige en toekomstige inwoners van de subregio, met voldoende woningen, kwantitatief en kwalitatief voor iedereen die dat nodig heeft.

De kernkwaliteiten van de subregio Nijmegen bestaan uit, een diversiteit aan woonmilieus en woningtypen voor een diversiteit aan huishoudens in een groene omgeving met veel voorzieningen en met goede verbindingen met de rest van Nederland. De gemeenten proberen gezamenlijk de kracht van de subregio en de regio te versterken door verbeteringen te realiseren op de gebieden wonen en leefbaarheid, duurzaamheid, zorg en welzijn en werk, innovatie en onderwijs. De diversiteit aan woonmilieus is een van de sterke punten die wordt behouden en verder uitgebouwd. Deze woonagenda levert daaraan een bijdrage.

Thema's van de woonagenda

Voortbordurend op de thema's uit de vorige woonagenda, de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen en de actualiteit pakken we in de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 de volgende thema's op:

- Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen.
- Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid.
- Duurzaam en toekomstbestendig.
- Huisvesting specifieke doelgroepen.

De woningbouwopgave voor Wijchen tot 2030 bedraagt 1.430 woningen.

Conclusie

Binnen de woonagenda heeft de gemeente Wijchen de ruimte gekregen om 1.430 nieuwe woningen te realiseren. Hierbinnen is voldoende ruimte voor de extra woning in dit plan. Het plan past binnen deze woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie en Structuurvisie 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.

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

Planspecifiek

Op de kaart 'Wonen' uit de structuurvisie Wijchen ligt het plangebied in het buitengebied waar het 'Behoud en ontwikkeling landschap en natuur'. Wat betreft de ontwikkeling van nieuwe "woningen in het groen" is de gemeente terughoudend. Voorliggend initiatief omvat het realiseren van een hoogstamfruitboomgaard en een pluktuin als beeldbepalende landschappelijke elementen. Daarnaast wordt een seniorenwoning gebouwd in de vorm van veldschuur als onderdeel van de fruitboomgaard. Door de ontwikkeling van het landschap en natuur en het natuurinclusief bouwen past de ontwikkeling past binnen de visie. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.4.3. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de Strategische visie en de Structuurvisie Wijchen.

3.4.2 Woonvisie Wijchen 2025

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

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van één seniorenwoning. De nieuw te realiseren woning zal bewoond worden door de huidige bewoners van de naastgelegen bestaande woning aan de Boskantse Broekstraat 3, omdat zij graag met het oog op de toekomst kleiner en gelijkvloers willen gaan wonen. Het plan speelt hiermee direct in op een actuele behoefte binnen de gemeente. Daarnaast zal de zoon van de nieuwe bewoners het huis van zijn ouders overnemen. Door op deze plek te kunnen blijven wonen kan hij daar een bijdrage blijven leveren aan de leefbaarheid en de sociale cohesie binnen het buurtschap gezien zijn betrokkenheid bij diverse verenigingen in het buurtschap. Daarnaast laat hij daarmee een starterswoning achter in de kern van Wijchen waar momenteel veel vraag naar is. Geconcludeerd wordt dat het plan hiermee direct inspeelt op een actuele behoefte binnen de gemeente. Het initiatief past hiermee binnen de Woonvisie.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan

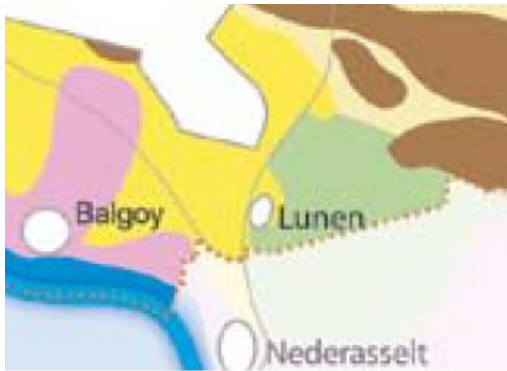
Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Het doel van het LOP is in te zetten op actieve landschaps- en natuurontwikkeling, waarbij behoud en ontwikkeling van samenhang en identiteit van landschapstypen centraal staan. De hoofddoelstellingen van het LOP zijn:

- Versterken van de identiteit van het fraaie rivierenlandschap, welke zich uit in de landschappelijke en ecologische samenhang binnen en tussen de acht landschapstypen en hun overgangen en tegengaan van versnippering van het landschap;
- Behouden en versterken van de bijzondere waarden (aardkundig, archeologisch, cultuurhistorisch, ecologisch en landschappelijk);
- Ruimte bieden aan culturele vernieuwing en inspiratie putten uit de historie.

Planspecifiek

De locatie is gelegen in het oeverwallenlandschap nabij de grens met het maaskommenlandschap. Deze grens is gelegen op de Boskantse Broekstraat en is ook in het gebied duidelijk te zien. Ten noorden van de weg een meer besloten beeld, ten zuiden weidse zichten over het open landschap.

In het Landschapsontwikkelingsplan voor Beuningen, Druten en Wijchen worden ontwikkelingspunten voor de verschillende gebieden benoemd. Ook staat daarin vermeld dat de locatie is gelegen in een ecologische verbindingzone (EVZ) 'Overasseltse Vennen – Bergharen' en wordt een wensbeeld geschetst met verschillende landschappelijke elementen die het leefgebied van de das verbeteren. Dit wensbeeld bestaat uit hagen, houtwallen, bosjes en singels waarlangs dieren zich kunnen verplaatsen en waarin ze kunnen schuilen.



Uitsnede landschapstypenkaart LOP



Uitsnede EVZ LOP

Met het realiseren van zowel de hoogstamfruitboomgaard als de pluktuin worden beeldbepalende landschappelijke elementen uit de historie van Lunen hersteld en duurzaam geborgd. Door de bouw van de seniorenwoning in de vorm van een veldschuur als onderdeel van de fruitboomgaard, blijft het bestaande woonhuis (dat ook nooit een boerenerf is geweest) behouden. De schuurwoning wordt op enige afstand van de weg gesitueerd om voldoende afstand tot het tegenoverliggende agrarische bedrijf te houden, maar ook vanwege de beoogde bescheiden presentatie van de woning als fruitschuur en het realiseren van groen langs de Boskantse Broekstraat.

Met de landschappelijke inpassing en de natuurontwikkeling wordt een waardevolle stap gezet naar de vergroting van biodiversiteit en is dit een verrijking in het monotone agrarische gebied. De begraasde weiden worden zo ingeruild voor waardevolle onderdelen in de EVZ uit het LOP en Groene ontwikkelingszone uit de omgevingsvisie Gelderland (EVZ 'Overasseltse Vennen - Bergharen').

3.4.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014' van de gemeente Wijchen, vastgesteld op 23 februari 2015. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Wonen-1' en 'Agrarisch met waarden - 2'. Daarnaast geldt voor het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Aan de westzijde van het perceel is naast de Graafseweg een gasleiding gelegen. Onderstaand een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse dit perceel. In het plangebied geldt tevens het "Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen", vastgesteld op 3 mei 2017. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.5 Cultuurhistorie en archeologie.



Uitsnede bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014', plangebied in rood (bron: gemeente Wijchen)

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2' is wonen niet toegestaan. Het bouwen van een nieuwe woning binnen dit gedeelte van 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 onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de uitbreiding van de woonbestemming en de nieuwe woning. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 8. Hierin is geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende is voor het toekomstige gebruik en dat nader onderzoek daarom niet nodig is. Door de omgevingsdienst is het onderzoek beoordeeld en akkoord bevonden (zie bijlage 9).

Op het gebied van bodem is het plan uitvoerbaar.

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 betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per 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 meest nabij gelegen rekenpunt 15562290 (aan de Graafseweg 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)	14,9 µg/m ³	6,0 µg/m ³	9,1 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (realiseren van één woning) 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 betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

In het kader van voorliggende ontwikkeling wordt momenteel een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport zal worden opgenomen in bijlage 12.

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.

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

In de omgeving bevinden zich meerdere (intensieve) veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de melkveehouderij aan de Boskantse Broekstraat 2 ten zuiden van het plangebied. De milieucirkel van dit bedrijf betreft 50 m (in gemengd gebied, zie ook paragraaf 4.1.5) en valt over een gedeelte van het plangebied. Aangezien in de huidige situatie reeds sprake is van een bestaande woning binnen het perceel (op kortere afstand tot de melkveehouderij) moet in de huidige situatie sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Door de nieuwe woning te positioneren buiten de 50 m zone (zie schetsontwerp in bijlage 1) kan er worden aangenomen dat er ter plaatse van de nieuwe woning zeker sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is er geen sprake van extra hinder ten aanzien van de ontwikkelmogelijkheden van dit bedrijf gezien de bestaande woning zich op kortere afstand bevindt van de veehouderij dan de nieuwe woning.

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 verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

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

Planspecifiek

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een nieuwe woning, waarmee één gevoelig object wordt toegevoegd aan het plangebied. In paragraaf 4.1.4 is het aspect geur reeds behandeld.

De omgeving van het plangebied kent een menging van functies (agrarische bedrijven, woningen en andere bedrijven) waardoor de locatie kan worden beschouwd als een 'gemengd gebied'. In een dergelijk gebied mogen de richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies (zoals woningen) met één stap worden verkleind.

De afstand van de nieuwe woning tot functies in de omgeving bedraagt:

<i>Adres</i>	<i>Functie</i>	<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstand (in gemengd gebied)</i>	<i>Afstand</i>
Boskantse Broekstraat 2	Melkveehouderij	3.2	10 m voor stof en geluid	71 m
Graafseweg 35	Installateursbedrijf van sanitair, verwarming en zonnepanelen	2	10 m voor geluid	153 m
Graafseweg 37a	Groothandel in vlees en vleeswaren	3.1	50 m voor gevaar en 10 m voor geluid	160 m
Graafseweg 88	Thuiszorg Uitleenbureaus Arbeidsbemiddeling	1	0 m	125 m
Graafseweg 84	Laad-, los- en overslagactiviteiten en kantoor	2	10 m voor geluid	130 m

Gelet op de afstand tussen de planlocatie en de omliggende bedrijfslocaties kan hinder op voorhand worden uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied er vanuit milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven door dit plan niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een kwetsbaar object (één woning) waardoor het van belang is om te kijken naar de mogelijke effecten vanuit externe veiligheid. 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 (plangebied blauw omcirkeld)

Uit de uitsnede van de risicokaart is op te maken dat de dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op circa 1 km afstand. Deze aardgasleiding ligt ver buiten deze bijbehorende zones ten aanzien van het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico liggen de woningen in het plangebied buiten deze 10^{-6} -contour van deze buisleiding (de plaatsgebonden risicocontour ligt binnen de belemmeringsstrook van 5 m).

Groepsrisico

Omdat er als gevolg de toename met 2,4 personen (kengetal voor personendichtheid 1 woning) niet zal leiden tot een significante stijging van het groepsrisico zal naar verwachting geen overschrijding van de oriëntatiewaarde zijn en geen rekentechnische toename van het groepsrisico. Om die reden kan een risicoberekening achterwege worden gelaten. Vanwege de afstand tot de leiding en de beperkte toename van het aantal personen, dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden.

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

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

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

Bestrijdbaarheid

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

4.2 Water

Wettelijke 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. In de waterparagraaf is tevens het advies van de waterbeheerder verwerkt.

4.2.1 Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Wijchen, op een hoogte van circa 7,96 m +NAP (bron: AHN). De bodem ter plaatse bestaat uit zand, tot circa 0,2 meter, daarna bestaat de bodem uit zanderige klei tot een diepte van 4,9 meter, hierna vindt men zand uit de grove categorie.

Op ongeveer 200 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een peilbuis (nr: B45F0076). Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode september 1950 t/m november 2020 niet hoger gestaan dan 7,00 m +NAP en niet lager dan 5,00 m +NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand in deze peilbuis ligt op 5,75 m +NAP. Voor het plangebied betekent dat dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 7,10 m +NAP en niet lager dan 5,10 m +NAP en het gemiddelde op 5,85 m +NAP.

Bij het uitgevoerde bodemonderzoek (zie bijlage 8) is het grondwater vastgesteld op 1,5 meter -mv. Ter plaatse van de desbetreffende peilbuis bedraagt het maaiveld 7,96 m +NAP. Hiermee valt de gemeten grondwaterstand van 6,46 m +NAP binnen de hiervoor genoemde grondwaterrange.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen te vinden. Aan de overzijde van de Boskantse Broekstraat ligt een C-watergang (id: 095038). Daarnaast zijn in de nabijheid, voornamelijk in oostelijke richting, van het plangebied meerdere B- en C-watergangen aanwezig.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilbesluit Citters (2011). Hierin het winterpeil bepaald op 5,75 m +NAP en het zomerpeil op 5,75 m +NAP.

In de huidige situatie loost de woning aan de Boskantse Broekstraat 3 het afvalwater op de openbare drukriolering in de berm langs de oostzijde van de Graafseweg. Langs de zuidzijde van de Boskantse Broekstraat bevindt zich eveneens een openbare drukriolering. Het drukrioolstelsel loost op het gemengde vrijerval rioolstelsel van Nederasselt.

Ecosysteem

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

4.2.2 Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid

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

Zorgplicht afvalwater

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

Zorgplicht hemelwater

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

Zorgplicht grondwater

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

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)

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

4.2.3 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Deze paragraaf beschrijft en motiveert de wijze waarop op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving.

4.2.3.1 Leefomgeving algemeen

Beleidsuitgangspunten

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

Water is mede-ordenend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.

Gevolgen van/voor het plan

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

4.2.3.2 *Kwaliteit en beleving*

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

In de (directe) omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen aanwezig. Aan de overzijde van de Boskantse Broekstraat ligt een C-watergang (id: 095038). Het voorgenomen in voorliggende ontwikkeling hebben geen invloed op de aanwezige watergangen. Het plangebied ligt niet in beschermingszone voor ecologisch natte zones of natte natuur. Verontreiniging van hemelwater zal worden voorkomen door het gebruik van de juiste materialen voor de woning. Het hemelwater zal in de bodem worden geïnfiltreerd. 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. Mocht er een zwembad worden gerealiseerd, zal het zwembadwater niet via de openbare riolering worden afgevoerd.

4.2.3.3 *Klimaatverandering*

Beleidsuitgangspunten

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

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

Grondwateronttrekking (verdroging) beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen. Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen. Verder bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de droogtegevoeligheid van de locatie en mogelijke bodemdaling die daardoor kan ontstaan.

Gevolgen van/voor het plan

Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied. Voorliggend plan maakt de bouw van een woongebouw mogelijk, in combinatie met de aanleg van beplantingen en natuurvriendelijk beheer om het geheel op een goede manier in te passen in het landschap.

In navolgende onderdeel 4.2.3.4 is uiteengezet hoe er wordt omgegaan met de toevoeging van verharding in het plangebied en welke maatregelen worden getroffen met betrekking tot het opvangen van regenwater. Drinkwaterbesparing is bijvoorbeeld mogelijk door een opslagsysteem voor hemelwater te realiseren en bij droogte met het opgeslagen regenwater de tuin te besproeien. Of een dergelijk systeem wordt toegepast wordt bepaald (en nader uitgewerkt) bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.2.3.4 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. 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 1.500 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

In de huidige situatie is het plangebied deels verhard, met de aanwezigheid van één woning, bijgebouwen en oprit. Hierbij is er sprake van circa 420 m² verharding. Voor de toekomstige verharding wordt uitgegaan van een oppervlakte van circa 620 m². Hiermee is er sprake van een toename van circa 200 m². Deze toename valt binnen de eenmalige uitzondering voor particulieren en kleine bedrijven van het waterschap Rivierenland. Conform het gemeentelijke uitgangspunt dient al het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt. Daarbij wordt uitgegaan van de totale hoeveelheid verharding binnen het plangebied in de toekomstige situatie: circa 620 m². Er is gerekend met 15 millimeter waterberging per m². Dit staat voor een bui die 1 keer per jaar valt. Dit komt neer op een capaciteit van 9,3 m³.

Er zijn op eigen terrein voldoende mogelijkheden om deze capaciteit op te vangen. Onder andere het plaatsen van infiltratiekratten, grindkoffers bij de nieuwe woningen kan ervoor zorgen dat hemelwater binnen eigen terrein opgevangen wordt. De inrichting van het terrein zal er opgericht zijn dat overtollig hemelwater niet buiten het plangebied en niet in de woning terecht komt. Ook kan gedacht worden aan het plaatsen van regentonnen om zo hemelwater te kunnen hergebruiken. Daarnaast is het mogelijk om bij de aanleg en inrichting van de tuin rekening te houden met de waterberging. Hemelwater dat valt op terrassen kan in de tuin infiltreren. De exacte uitvoering van de compensatiemaatregelen worden nader uitgewerkt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.2.3.5 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

Wateroverlast is als gevolg van het plan niet te verwachten.

Voor de ontwateringsdiepte is de gemiddelde 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 hoogste grondwaterstand van 7,1 m+NAP (zie 4.2.1). Het vloerpeil van de woning zal daarom minimaal op 8,10 m+NAP gerealiseerd worden.

Voor de drooglegging dient het oppervlaktewaterpeil meer dan 1,30 m onder het vloerpeil te liggen. Het zomerpeil betreft 5,75 m+NAP. Met een vloerpeil van 8,1 m+NAP is dit voldoende gewaarborgd.

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

4.2.4 Overwegingen en conclusie

Overwegingen

Voorliggende ontwikkeling voorziet de realisatie van één woongebouw ter plaatse van een bestaand erf in het buitengebied van Wijchen. Met onderhavig plan wordt er naar verwachting circa 200 m² aan verharding toegevoegd aan het plangebied (woning en oprit). Het overgrote deel van het plangebied zal in de toekomstige situatie onverhard blijven. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.

In de omgeving is verder geen (beschermd) oppervlakte water aanwezig waar dit plan een negatief effect op kan hebben. Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd naar het riool. Voorliggend plan heeft daarmee geen noemenswaardige effecten op het aspect water.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van water

4.2.5 Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

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

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 11 en verwerkt in deze paragraaf. 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. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

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 gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebied niet nodig.

Soortenbescherming

De locatie waar de woning wordt gebouwd betreft op dit moment de tuin/dierenweide bij de woning aan de Boskantse Broekstraat 3, zie navolgende afbeelding voor een beeld van het plangebied. Het terrein betreft een intensief onderhouden tuin met gras wat regelmatig wordt gemaaid door de bewoners. Daarnaast staan langs de Boskantse Broekstraat laanbeplanting (eiken) en centraal op dit gedeelte van het plangebied een solitaire boom van zeer bescheiden formaat (walnoot) zonder ecologisch betekenis (geen zichtbare nesten of holten aanwezig). Voor de bouw van de nieuwe woning en de aanleg van de omliggende tuin en inrit worden geen bomen, oppervlaktewater of grote groenstructuren verwijderd. Gezien het huidige gebruik van de locatie, de ligging, de beoogde ingrepen en het uitvoeren van de beschreven maatregelen zijn negatieve effecten op beschermde soorten niet te verwachten. Deze conclusie is bevestigd in een uitgevoerde quickscan flora en fauna op het perceel, zie bijlage 12.



Aanzicht van het perceel ter plaatse van de nieuwe woning

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. De gemeente Wijchen heeft een eigen 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' uit 2016. Daarin is opgenomen dat de gemeente met betrekking tot de normen voor de verkeersaantrekkende werking en parkeren aansluit op de maximale normen van het CROW. Deze parkeercijfers dienen dan ook als basis in onderstaande motivatie. Met betrekking tot de typologie en ligging is uitgegaan van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied in een matig stedelijk gebied.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking neemt door voorliggend plan (planologisch) beperkt toe, namelijk met maximaal 8,6 verkeersbewegingen per dag. De Boskantse Broekstraat/Graafseweg en de andere verkeerswegen in de omgeving van het plangebied kan deze verkeersaantrekkende werking goed aan.

Parkeren

Voor de woning dient volgens de norm 2,8, afgerond 3, parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Binnen het perceel is voldoende ruimte om hier aan te voldoen. In de regels van dit plan is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwe woning pas in gebruik mogen worden genomen als is voldaan aan de parkeernorm die van toepassing is op dit plan.

Ontsluiting

De bestaande woning heeft al een inrit aan de Boskantse Broekstraat. De nieuwe woning wordt ook op de Boskantse Broekstraat ontsloten met een eigen nieuwe inrit.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief uitvoerbaar is vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

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

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het parapluplan Cultuurhistorie van de gemeente Wijchen in het plangebied aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het plangebied ligt in gebied dat getypeerd is als droge kampongtinningen op rivierduinen of dekzandrug en waaraan een hoge en middelhoge cultuurlandschappelijke waardering is toegekend. Het landelijke karakter met een agrarische sfeer bepaald de identiteit van dit gebied. Afwisseling in openheid en dichtheid, in natuurlijk relief, in schaal en vooral het landelijk karakter zijn hier bepalend. Voor een hooggewaardeerd gebied geldt dat door het planvoornemen de waarden tenminste gelijk moeten blijven of verbeteren. De ontwikkeling voldoet hieraan. Het aanplanten van een boomgaard versterkt het oorspronkelijke landschap.

Archeologie

Het perceel ligt binnen de dubbelbestemming 'Archeologie 2'. Deze aanduiding wijst op gronden met een hoge archeologische verwachting. Onderzoek is nodig bij nieuwe bouwwerkzaamheden groter dan 120 m² (en dieper dan 0,3 m). In het kader van voorliggende ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 13. Hieruit blijkt dat de onverstoorte bodemopbouw zich bevindt op 40 tot 110 cm -mv (6,71 tot 7,30 m +NAP). Rekening houdend met een bufferzone wordt geadviseerd van een archeologisch vervolgonderzoek af te zien als bodemingrepen beperkt blijven tot 7,50 m +NAP (20 cm à 58 cm diepte t.o.v. huidig maaiveld). Ophoging van het maaiveld of het toepassen van een ondiepe fundering kan ervoor zorgen dat de bodem niet tot 7,5 m +NAP geroerd wordt. Er wordt naar gestreefd zodanig te bouwen dat de diepte van 7,5 m +NAP niet wordt verstoord. Als bodemingrepen toch dieper reiken, is nader onderzoek nodig. De geldende dubbelbestemming voor archeologie is overgenomen in dit bestemmingsplan. In de omgevingsvergunningsfase wordt definitief bepaald of nader onderzoek nodig is.

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:

Natuur - 1

De gronden gelegen aan de Graafseweg hebben de bestemming 'Natuur-1'. Deze gronden worden ingericht als natuur met een openbaar toegankelijke pluktuin.

Wonen - 1

De gronden ter plaatse van de nieuwe woning en omliggende tuin heeft de bestemming 'Wonen-1'. Per bestemmingsvlak is 1 woning toegestaan. Voor de nieuwe woning is binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak opgenomen waar de woning gerealiseerd mag worden. De bestaande woning met bijgebouwen mogen worden gehandhaafd. In de regels is met een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwe woning in gebruik mag worden genomen als is voldaan aan het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en de realisatie van de landschappelijke inpassing conform het schetsontwerp.

Leiding – Gas

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bestaande leiding aan de Graafseweg, deze gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding.

Waarde - Archeologie 2

Deze dubbelbestemming geldt voor het gehele plangebied om de archeologische waarden in de bodem te beschermen.

Het 'Parapluplan Cultuurhistorie' van de gemeente Wijchen blijft onverminderd van toepassing.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

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

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

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor het plan wordt geen formele inzageprocedure gehouden. De omwonenden worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Het plan gaat direct als ontwerp ter inzage.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 september 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Schetsontwerp

Bijlage 2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit

Bijlage 3 Natuurinclusief bouwen

Bijlage 4 Schetsontwerp seniorenwoning

Bijlage 5 Input informatiebord historie en plukfruit

Bijlage 6 Berekening GO

Bijlage 7 GO Versterkingsplan

Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 9 Beoordeling bodemonderzoek

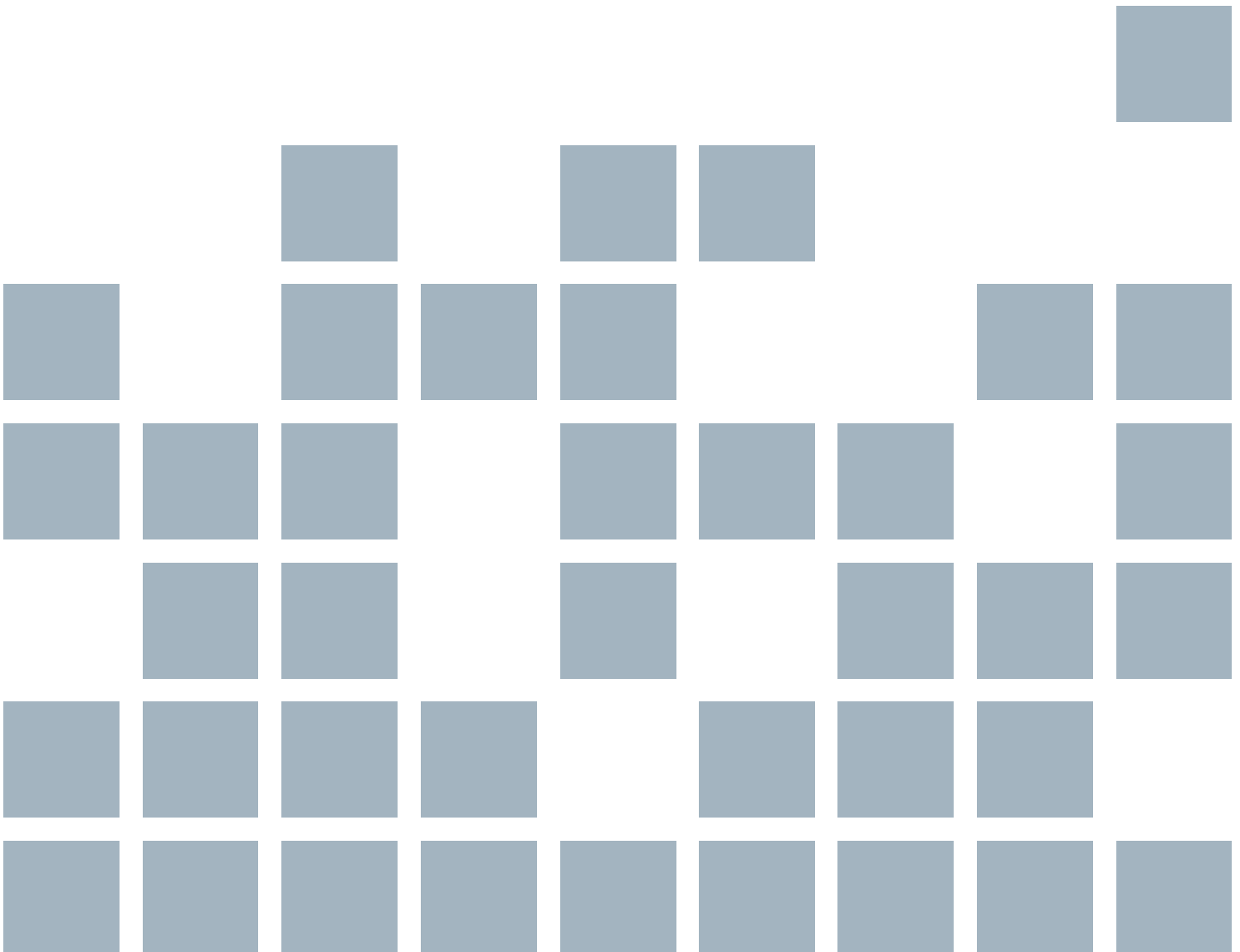
Bijlage 10 Akoestisch onderzoek

Bijlage 11 Watertoets

Bijlage 12 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 13 Archeologisch onderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Boskantse Broekstraat 3, Lunen met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGGBoskBrstr3-DFBP 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 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 bos:

elk terrein waarop al dan niet bedrijfsmatig activiteiten worden uitgevoerd gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en extensieve recreatie;

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

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

1.29 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.

1.30 detailhandel:

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 gebouw:

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

1.35 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.

1.36 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 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.41 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).

1.42 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.

1.43 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.

1.44 omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

1.45 ondergeschikte functie:

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

1.46 overig bouwwerk

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

1.47 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.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 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.

1.51 voorgevelrooilijn:

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

- gelijk is aan de afstand van gebouwen uit de voorgeschreven afstand van de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- 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:

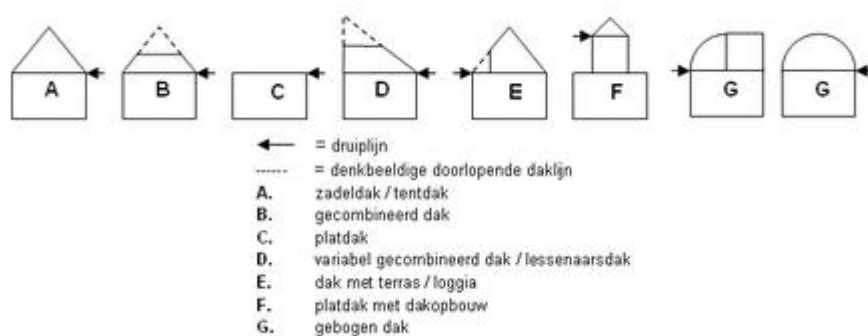
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

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



2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, 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 Natuur - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorisch, aardkundige, natuur en landschappelijke waarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- c. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. agrarisch en hobbymatig agrarisch medegebruik;
- g. het beweiden van gronden door landbouwdieren;
- h. doeleinden van openbaar nut;
- i. tuin- en erfinrichting, wegbeplanting, landschapselementen en bosschages;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals erfontsluitingen, groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, wandel- en/of fietspaden en onverharde wegen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a. Bescherming van waarden

Binnen de bestemming "Natuur - 1" is het beleid primair gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden van het waardevolle landschap, bestaande uit kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microrelief en plaatselijke grillige lokale wegen alsmede grote hoogteverschillen bij de rivierduin bij Bergharen.

b. Aardkundige waarden

Gestreefd wordt naar behoud en bescherming van aardkundige waarden. Dit houdt in dat de aan het gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen zoals dalglooiingen, steilranden en bodemovergangen, dienen te worden beschermd.

c. Extensief recreatief medegebruik

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

d. Tuin

Het inrichten en gebruiken van gronden als tuin is toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak, en buiten het agrarisch bouwvlak, voorover het gronden betreft, die onderdeel uitmaken van de bij de bedrijfswoning behorende tuin dan wel voorover het gronden betreft, direct grenzend aan de bestemming Wonen.

e. Waterhuishoudkundige doeleinden

Met betrekking tot waterhuishoudkundige doeleinden geldt, dat de gronden binnen deze bestemming tevens zijn bestemd voor waterberging.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan binnen deze bestemming.

3.2.2 (Maatvoering) bebouwing

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's, mestplaten of kuilvoerplaten 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. paardenbakken zijn niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder c teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming of de bestemming Wonen - 1 paardenbakken toe te staan buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak kan redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen het bouwvlak of binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1;
- b. de paardenbak wordt aansluitend aan het bouwvlak of het bestemmingsvlak Wonen - 1 gesitueerd;
- c. de paardenbak wordt zodanig gesitueerd en/of ingepast dat deze geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden vormt;
- d. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- e. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 1200 m²;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.3.2 Omgevingsvergunning schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde buiten het bouwvlak de oprichting van een schuilstal mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de schuilstal dient noodzakelijk te zijn in het kader van dierenwelzijn;
- b. aannemelijk dient te worden gemaakt dat er geen mogelijkheid bestaat om de schuilstal op te richten binnen het direct aangrenzende, bijbehorende agrarisch bouwperceel, woonbestemming of andere niet agrarische bestemming.
- c. de oppervlakte van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. bij een schuilstal in de vorm van een hooischelf mag de hoogte van de onderbouw niet meer bedragen dan 2,5 m en de nokhoogte niet meer dan 6 m;
- f. de schuilstal wordt landschappelijk ingepast; dit betekent dat bij de situering zoveel mogelijk aansluiting dient te worden gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidingen of aangrenzende bebouwing;
- g. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 genoemde waarden.

3.3.3 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorzieningen zijn noodzakelijk ten behoeve van het agrarisch gebruik van de gronden;
- b. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 genoemde waarden.

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 laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. lawaaisporten.

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

3.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 3.5.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

3.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 14.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.5.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid in overeenstemming dient te zijn met het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; het graven en dempen van waterpartijen en watergangen.	de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	de werkzaamheden mogen niet leiden tot een

	onevenredige aantasting van het reliëf; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden;
de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage	de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de waterhuishoudkundige situatie en in het bijzonder de waterbergende capaciteit van de gronden;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half verhardingen	de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van ondergrondse leidingen	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het verwijderen van houtopstanden	de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden;
het aanplanten van houtopstanden	de werkzaamheden mogen niet leiden tot onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden.

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, waarbij de verkeersaantrekkende werking afgestemd dient te zijn op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- c. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
- d. 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 bestemmingsvlak 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.

c Aan huis verbonden bedrijf

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

d Duurzame energie

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

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

4.2.2 Situering

Indien in een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid is, zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

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, tenzij een afwijkende maximum goothoogte is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'
(nok)hoogte	10 m, tenzij een afwijkende maximum goothoogte is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'
Inhoud	Zie 4.2.4

BIJGEBOUWEN BIJ WONING	MAX.
gezamenlijke oppervlakte per woning	120 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
oppervlakte paardenbakken	1200 m ² tezamen met het deel dat eventueel binnen de agrarische bestemming is gesitueerd

4.2.4 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van woningen geldt het volgende:

- indien de bestaande inhoud van een woning kleiner is dan 350 m³ dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 450 m³;
- indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 350 m³ maar kleiner dan 450 m³ dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 600 m³;
- indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 450 m³ maar kleiner dan 800 m³, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 800 m³;
- indien de bestaande inhoud van de woning 800 m³ of meer dan 800 m³ bedraagt, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- van een nieuwe woning mag de inhoud niet meer bedragen dan 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

- Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden conform het gemeentelijk beleid. Al het hemelwater dient op eigen terrein te worden verwerkt en mag niet afstromen naar een naburig perceel. De te realiseren voorzieningen dienen op het eigen terrein aangebracht te worden. Deze hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden.
- 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 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 opstallen voor:

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

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik van de nieuwe woning overeenkomstig de bestemming conform lid 4.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat er binnen een termijn van maximaal 1 jaar na ingebruikname van de nieuwe woning uitvoering is gegeven aan de aanleg en vervolgens instandhouding van de landschappelijke elementen zoals opgenomen in het schetsontwerp van bijlage 1 of een vergelijkbare door het bevoegd gezag goedgekeurde landschappelijke inpassing.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting bluswatervoorziening

Gebruik van de nieuwe woning overeenkomstig de bestemming conform lid 4.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat binnen 40 meter van de woning een geschikte bluswatervoorziening aanwezig is. Deze wordt gerealiseerd in de vorm van een gesloten (brand)put met bovengrondse afwerking.

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 perceelssluiting 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;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding, alsmede uit oogpunt van externe veiligheid geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het onder 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

5.4.3 Verlening

De in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 5.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 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.

6.2 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 dieper dan 7,50 +NAP ;
 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.

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

6.3.1 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 herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen;

- d. verlagen van de waterstand.

6.3.2 Uitzonderingen

Het onder 6.3.1 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 dieper dan 7,50 +NAP;
- 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.

6.3.3 Verlening

- a. De onder 6.3.1 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.

6.3.4 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.

6.4 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 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 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 9 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 10 Overige regels

10.1 Van toepassing verklaring

Het bestemmingsplan:

1. 'Parapluplan Cultuurhistorie', vastgesteld op 03-05-2017;

is overeenkomstig van toepassing op de gronden van het bestemmingsplan 'Boskantse Broekstraat 3, Lunen'

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10 %.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 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.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.4 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Boskantse Broekstraat 3, Lunen'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Schetsontwerp



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement