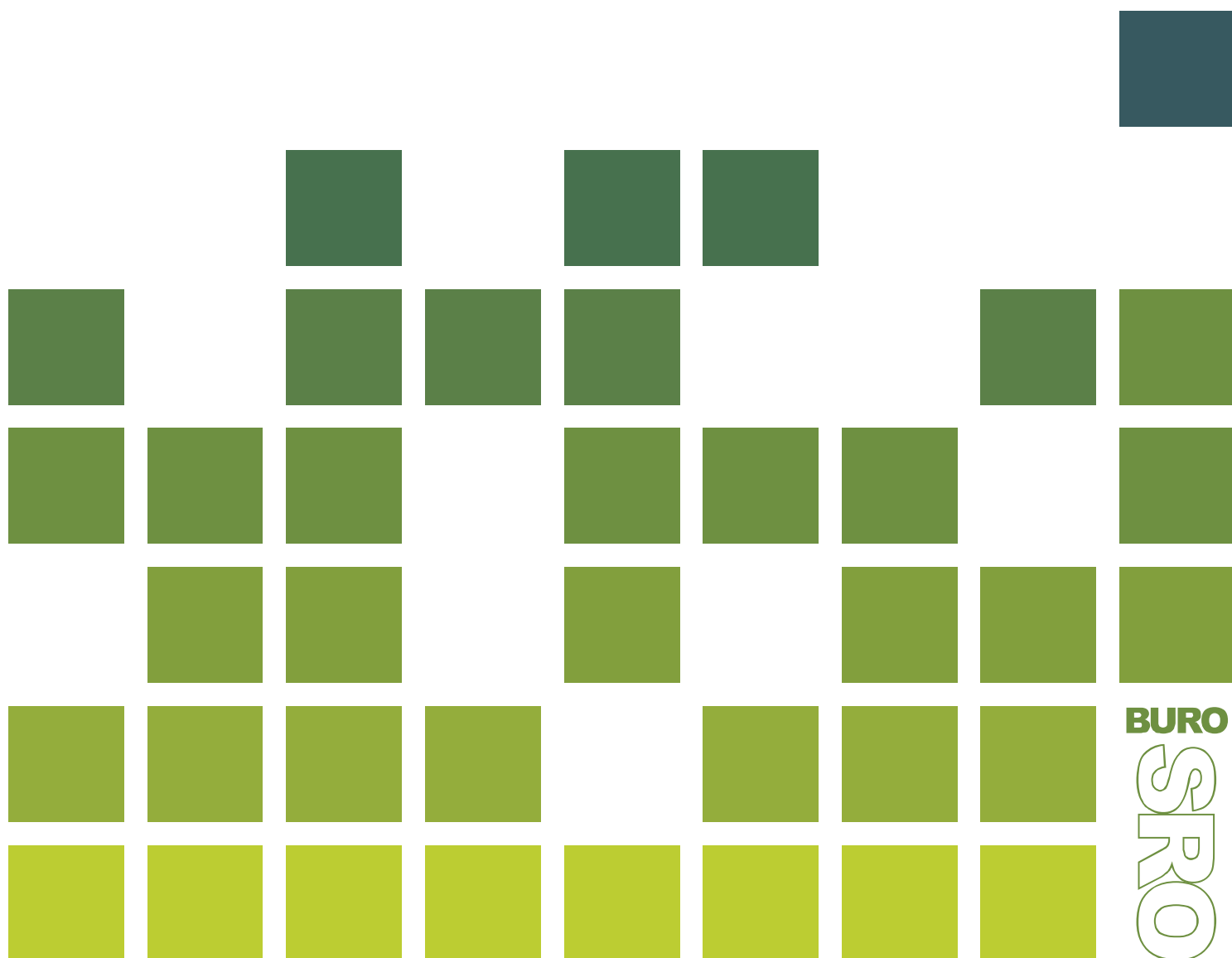


# Bestemmingsplan

Distelweg 11, Wijchen

Gemeente Wijchen



## **COLOFON**

### **Gegevens over het plan:**

Plannaam: Distelweg 11, Wijchen  
Identificatienummer: NL.IMRO.0296.WOEZDistelweg11-OW01  
Status: Ontwerp  
Datum: November 2023  
Projectnummer Buro SRO: 56.10.22

### **Gegevens projectbetrokkenen:**

Opdrachtgever: Buro Ariëns BV  
Contactpersoon opdrachtgever: Mevr. M. Kessler

### **Gegevens Buro SRO:**

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



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Het initiatief</b>	<b>8</b>
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Duurzame stedenbouw	11
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
<b>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</b>	<b>19</b>
4.1 Milieu	19
4.2 Water	24
4.3 Ecologie	29
4.4 Verkeer	30
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	30
4.6 Economische uitvoerbaarheid	33
<b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>34</b>
5.1 Algemeen	34
5.2 Wijze van bestemmen	35
<b>Hoofdstuk 6 Procedure</b>	<b>36</b>
6.1 Algemeen	36
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	36
6.4 Verslag zienswijzen	36
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>37</b>
<b>Bijlage 1 Bodemonderzoek</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 2 Akoestisch onderzoek</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 3 Watertoets</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 4 Quickscan flora &amp; fauna</b>	<b>45</b>

<b>Regels</b>		<b>47</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>49</b>
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	54
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>55</b>
Artikel 3	Agrarisch	55
Artikel 4	Wonen	58
Artikel 5	Leiding - Gas	60
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	61
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>63</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 8	Algemene bouwregels	63
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	63
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 11	Overige regels	64
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>65</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	65
Artikel 13	Slotregel	65
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>67</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Landschappelijke inpassing</b>	<b>69</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Cultuurhistorische waarderingskaart</b>	<b>71</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen</b>	<b>73</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Cultuurhistorische waardering</b>	<b>75</b>





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemers hebben het voornemen om een seniorenwoning te realiseren op het perceel Distelweg 11 in Wijchen. Op het perceel staat momenteel de woning van de initiatiefnemers. De nieuwe woning is ten zuiden hiervan gepland in de huidige tuin.

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 in Wijchen, op een landelijke locatie die omgeven is door woonwijken en bedrijventerreinen. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (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 een overgangsgedebied van de bebouwde kom naar een omgeving met een landelijk karakter. Het maakt onderdeel uit van het uitloopgebied Woziksestraat e.o. en is omgeven door de woonwijken en bedrijventerreinen van Wijchen. Het gebied vormt eigenlijk de overgang van het meer stedelijke gebied naar een soort van landelijke enclave in het stedelijk gebied. Kenmerkend is ook de veelheid aan functies in de omgeving.

Het plangebied (kadastraal bekend gemeente Wijchen, sectie K no. 1055) is in de huidige situatie bebouwd met de woning met adres Distelweg 11 en de daarbij behorende ruime tuin met veel opgaand groen. Het oostelijk deel van het plangebied is in gebruik als weide. De Distelweg (aan de westzijde van het plangebied) is een landweg, die alleen door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Aan de noordzijde van het perceel is het open landelijk gebied gelegen waar enkele jaren geleden (december 2015) een bestemmingsplan voor een nieuwe woning in vastgesteld, welke momenteel gerealiseerd wordt. Ten zuidwesten van het plangebied loopt de Gagelvenseweg. Ten zuiden van het plangebied is een hoveniersbedrijf gevestigd. Op de foto's en luchtfoto is een wat gedetailleerder beeld van het perceel te zien.



Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK Viewer)





Huidig aanzicht plangebied vanaf de Gagelvenseweg (bron: google streetview)

## 2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt er een seniorenwoning in het plangebied gerealiseerd. De toekomstige bewoners van de nieuwe woning wonen nu in de bestaande woning op het perceel. Deze bestaande woning zal met het initiatief bewoond gaan worden door de zoon van initiatiefnemer. Door deze constructie zal ook mogelijk toekomstige (mantel)zorg door de zoon worden geleverd. De huidige starterswoning aan het Hof van Hagevoort van de zoon zal hierdoor vrij komen. Dit draagt bij aan het verminderen van het woningtekort en het beleid om langer thuis te blijven wonen en zorg daar ter plaatse te organiseren.

De nieuwe woning wordt gebouwd ten zuiden van de bestaande woning. Door de reeds dichte hoogopgaande groene perceelgrensbeplanting zal deze woning groen worden ingepast waardoor die uit het zicht zal staan vanaf de Gagelvenseweg. Om de woning duurzaam te kunnen realiseren en te gebruiken is er een behoefte aan zonnepanelen. Deze zonnepanelen zullen vanwege de vele schaduw niet op de nieuwe woning worden geplaatst maar op het grasveld aan de oostzijde. Dit veld zal verder landschappelijk worden ingepast met o.a. hagen, een hoogstamfruitboomgaard en een moestuin. In de regels van dit plan is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de aanleg van de landschapselementen uit het landschappelijke inpassingsplan (bijlage 1 van de regels) aangelegd en in stand gehouden dienen te worden. Zie hieronder een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan (deze tekening betreft een concept en wordt nog definitief gemaakt).

De woning zal bestaan uit één bouwlaag met kap waarvan de hoofdfunctie op de begane grond worden gerealiseerd. De woning krijgt een maximale bouwhoogte van 7,5 m en een maximale goothoogte van 3,5 m. Het bijgebouw bij deze woning zal achter de voorgevel komen.

De nieuwe woning zal ontsloten worden via de al bestaande en zelfde inrit als Distelweg 11. Ten behoeve van de reeds bestaande woning wordt een nieuwe inrit in het noordwesten van het plangebied gerealiseerd. Het plan voorziet in het toevoegen van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op de verkeerssituatie wordt nader ingegaan in paragraaf 4.4.

Qua materialen en kleuren zal aansluiting worden gezocht met de omgeving. De onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie. Een geluidsscherm zal geluidshinder van de naastgelegen weg voorkomen, dit scherm zal een groen geluidsscherm zijn.



Impressie toekomstige situatie (bron: Buro Ariëns)

De gemeente Wijchen ontvangt meer kleinschalige woningbouwinitiatieven dan er gebouwd mogen worden. Daarom heeft zij een toetsingssysteem voor kleine particuliere initiatieven, waarbij zij kijkt naar ruimtelijke kwaliteit, woonbehoefte en duurzaamheid. De gemeente heeft op basis van deze afwegingscriteria een positief besluit genomen ten aanzien van dit plan.

## 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. Ook bij kleine planontwikkelingen zoals deze kunnen duurzaamheidsprincipes worden meegenomen in de opzet van het plan.

### *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 dichter 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. Tevens is natuurinclusief bouwen een kans, waarbinnen diverse mogelijkheden voor het ondersteunen van natuur en biodiversiteit liggen.

### **Planspecifiek**

De nieuwe woning zal qua bouw en gebruik duurzaam worden uitgevoerd: BENG (bijna energieneutraal gebouw). Hierbij kan gedacht worden aan duurzaam materiaalgebruik (FSC houtsoorten, keramiek, CO<sub>2</sub> neutraal beton), hoge isolatiewaarden, zonnepanelen, een warmtepomp en het hergebruik van hemelwater. Door het toepassen van hogere isolatiewaarden (hoger dan de Bouwbesluit eis), wordt de warmtevraag beperkt en het comfort verhoogd.

Door het toepassen van zonnepanelen wordt voorzien in de elektrische energiebehoefte. De zonnepanelen komen in het achterliggende weiland: het dak van de bestaande woning kan slechts beperkt worden gebruikt. Zonnepanelen op het dak van de nieuwe woning zal door bomen beperkte opbrengst geven. De zonnepanelen zullen zoveel mogelijk worden georiënteerd naar het zuidwesten, voor een optimale opbrengst.

Door het kiezen voor een warmtepomp wordt er energie onttrokken aan een duurzame bron. Door opslag van hemelwater kan in theorie op jaarbasis tot 50% bespaard worden van het totale waterverbruik. Dit wordt in dit plan gedaan door het plaatsen van een regenton: hiermee worden de (tuin)planten van water voorzien. Daarnaast wordt een hemelwatersysteem toegepast, waarbij zowel de toilet, de wasmachine en de buitenkraan structureel van hemelwater wordt voorzien na filtering.

Daarnaast is er ook bij de bestaande woning een slag in duurzaamheid te maken. Zo zal de bestaande woning door het plaatsen van de zonnepanelen in de toekomst van het gas af gaan. Dak, gevels en vloer (de buitenschil) van de woning zijn reeds geïsoleerd en de woning is reeds afgekoppeld van het hemelwater.

Waar mogelijk zullen materialen hergebruikt worden (circulair bouwen). Er zullen gebruikte dakpannen worden toegepast en ook gebroken puin ten behoeve van de fundatie van de inrit. Ook zal er een combinatie worden gemaakt van houtskeletbouw en metselwerk. De houtskeletbouw zal dusdanig gedetailleerd worden, zodat in de toekomst gedemonteerd en hergebruikt kan worden. Indien de markt het heeft, zal gebruikt hout worden toegepast. Bij de inrichting van de buitenruimte zal tevens rekening worden gehouden met zo min mogelijk verharding en het behouden van beplanting en waar nodig het extra aanplanten van groen ter voorkoming van water- en hittestress.

## 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*

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Met voorliggend plan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het voorliggende plan past binnen het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### *Algemeen*

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

### *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**

Onderhavig initiatief maakt één nieuwe seniorenwoning mogelijk aan de rand van het stedelijk gebied. Door het toevoegen van één seniorenwoning wordt direct ingespeeld op een provinciaal (alsook een nationaal- en gemeentelijk) streven om voor senioren nieuwe vormen van wonen en zorg te stimuleren. De woning wordt BENG (bijna energieneutraal gebouw) gebouwd. Hiermee draagt het plan bij aan de ambitie uit de Omgevingsvisie voor een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. De Omgevingsverordening stelt voor de locatie van de nieuwe woning geen nadere regels.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale woonagenda**

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

Op 19 oktober 2020 is door de Regio Nijmegen de Woonagenda uit februari 2018 vernieuwd voor de periode 2020-2030. Als gevolg hiervan stijgt het totaal aantal nieuw te bouwen woningen tot 16.000 tot 2030 met de focus op de eerste 5 jaar. Voor Wijchen is de lokale woningbouwopgave 1.430 woningen tot 2030. Uitgangspunt daarbij is dat met name kwalitatieve woningbouw voorrang krijgt op standaard woningbouwprojecten.

### **Planspecifiek**

Het plan draagt summier bij aan een toename van het aantal woningen binnen de gemeente Wijchen. Vanuit kwalitatief oogpunt speelt het plan, door het mogelijk maken van één seniorenwoning, in op een actuele lokale vraag naar meer geschikte woningen voor senioren. Vanuit kwantitatief oogpunt zal er tevens een starterswoning binnen de gemeente vrij komen, die direct in de vraag naar woningen voor deze doelgroep voorziet. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 3.4. Het plan past daarmee binnen de regionale woonagenda.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Strategische visie en Structuurvisie Wijchen**

#### Strategische Visie Wijchen

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten: bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.

Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Wijchen zet in op een beheerste groei van recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen. Er wordt een groene relatie tussen het stedelijk gebied met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières. De groen-blauwe relatie tussen de kern Wijchen en het omringende buitengebied wordt verbeterd teneinde groen en water tot in de kern te laten doorlopen. In de Strategische visie 2025 zijn de belangrijkste 'groene' ambities als volgt verwoord:

1. verdere ontwikkeling alleen met respect voor landschap, cultuurhistorie en natuur;

2. meer ruimte voor water;
3. duurzame inrichting;
4. nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan hun bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

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

#### Structuurvisie Wijchen

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

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer:

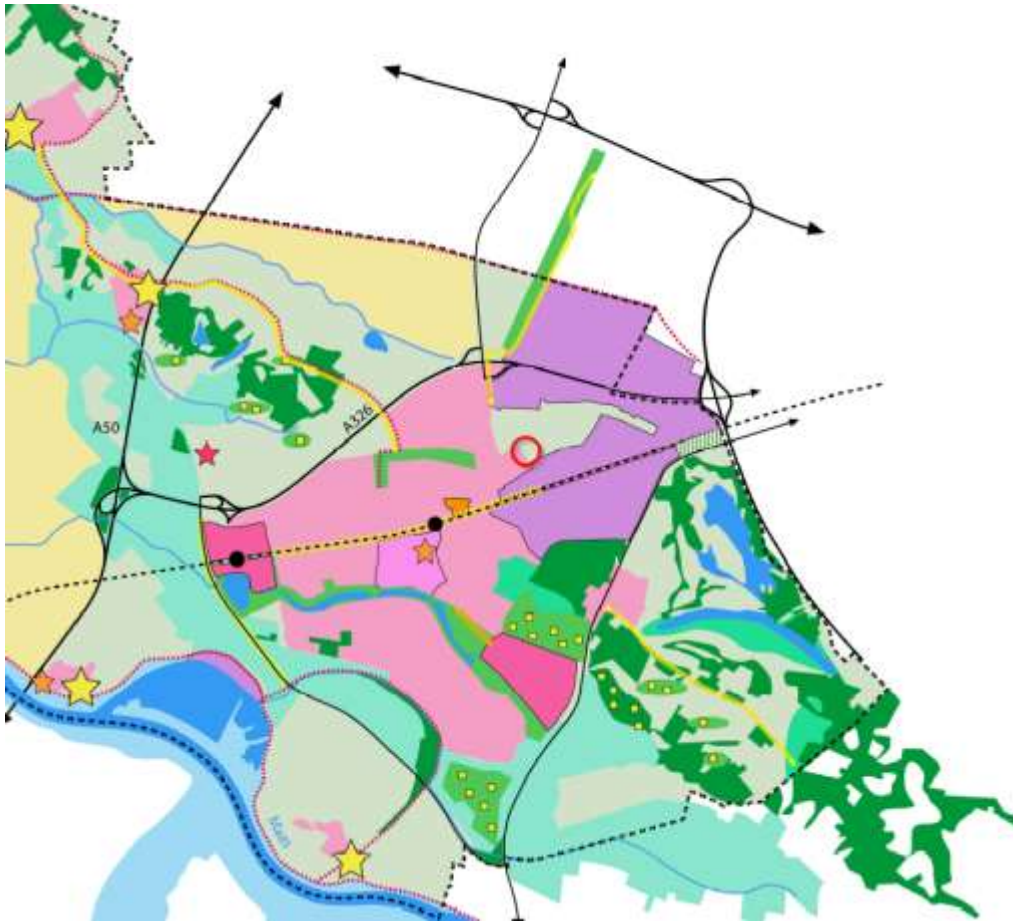
1. herstel hydrologie kwelgebieden in Oost Wijchen;
2. ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen - Horssen;
3. aanleg van landschapselementen en (erf)beplantingen, die passen bij het gebied;
4. versterken van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
5. nieuwe woningen in het buitengebied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

Met betrekking tot het onderdeel 'Wonen' kiest de gemeente Wijchen voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen. Deze stedelijke opgaven krijgen waar mogelijk een duidelijke relatie met groen en water. De gemeente beschrijft kansen in een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen. Ook beoogt de gemeente afstemming van stedelijke ontwikkeling op de milieutechnische thema's, zoals geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

#### **Planspecifiek**

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisiekaart van de gemeente Wijchen. Het plangebied ligt op de grens van 'bestaand stedelijk gebied' (roze kleur) en 'gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw' (licht groene kleur). De gemeente Wijchen streeft naar het zo goed mogelijk benutten van de ruimte in bestaand stedelijk gebied voor het bouwen van woningen (inbreiding en revitalisering). Met de realisatie van één woning tegen het bestaande stedelijk gebied aan binnen de zone gemengde functies buitengebied sluit voorliggend plan aan bij het beleid uit de Strategische visie en Structuurvisie Wijchen. De woning voorziet in een behoefte naar meer geschikte woningen voor ouderen en is daarmee passend binnen de Structuurvisie.





Uitsnede structuurvisiekaart, plangebied rood omcirkeld

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

#### Planspecifiek

Dit plan maakt de komst van één seniorenwoning binnen het plangebied mogelijk. Door het verhuizen zal er een starterswoning vrijkomen. In de woonvisie benadrukt de gemeente het belang van passende woningen voor jongeren, starters, senioren en mensen met een zorgvraag. Het plan speelt daarmee direct in op een actuele behoefte binnen de gemeente. Het initiatief is passend binnen de woonvisie.

### 3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingplan "Woeziksestraat e.o.", vastgesteld op 25 maart 2004. Het deel van het plangebied waar de bestaande woning is gelokaliseerd heeft de bestemming 'Woondoeleinden'. De overige gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch gebied'. Langs de westzijde van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Leidingen - gastransportleiding'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De nieuwe woning is beoogd ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch gebied'. Hier is het niet toegestaan om een woning te bouwen. Daarom is voorliggend initiatief strijdig met het geldende bestemmingplan en is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

## 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 de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. De gehele rapportage is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat in geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde is overschreden. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

#### 4.1.2      Lucht

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

#### *Luchtkwaliteit ter plaatse*

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>(fijnstof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM<sub>10</sub> en NO<sub>x</sub> bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>, van PM<sub>2,5</sub> is dat 25 µg/m<sup>3</sup>.

#### *Bijdrage aan luchtkwaliteit*

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

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een '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](http://www.nsl-monitoring.nl)). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het meest nabijgelegen rekenpunt 15555797 (aan de Schoenaker ten noorden van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO <sub>2</sub> (stikstofdioxide)	PM <sub>10</sub> (fijnstof)	PM <sub>2,5</sub> (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m <sup>3</sup> )	18.7 µg/m <sup>3</sup>	16.5 µg/m <sup>3</sup>	9.3 µg/m <sup>3</sup>
Grenswaarde concentratie (µg/m <sup>3</sup> )	40 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>

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 (toevoegen één woning) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

### 4.1.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (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

Het plangebied ligt aan de Distelweg 11 in Wijchen. Industrielawaai is hier niet aan de orde. Om de gevolgen van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Wat betreft wegverkeerslawaai wordt niet op alle punten aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. Er is een maatregelenonderzoek verricht om te kunnen bepalen of het in redelijkheid mogelijk is om de overschrijding teniet te doen. Maatregelen aan de bron worden als

niet doeltreffend beschouwd. Wat betreft overdrachtsmaatregelen is het mogelijk om een 2 meter hoog akoestisch scherm te plaatsen aan beide zijden van de zuidwesthoek van het perceel. Met het realiseren van het scherm wordt een zodanige reductie verkregen dat op alle punten wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de regels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwe woning pas in gebruik mag worden genomen als deze geluidwerende voorziening gerealiseerd is. Wat betreft railverkeer wordt op geen enkel punt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

#### **4.1.4 Milieuzonering**

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

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

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

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

#### **Planspecifiek**

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een hoeveelheid aan functies (woningen, bedrijventereinen, landelijk gebied). Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG met 1 stap/categorie worden verkleind. Ten zuidwesten van het plangebied is een hoveniersbedrijf gevestigd op de hoek van de Gagelvenseweg en de Zesweg. De VNG geeft voor een hoveniersbedrijf (> 500 m<sup>2</sup>) gereduceerde richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid, 10 meter voor de aspecten geur en gevaar en 0 meter voor het aspect stof. De nieuwe woning is beoogd op circa 60 meter van de bedrijfsloods en bedrijfsactiviteiten. Daartussen ligt nog de bedrijfswoning behorende bij het bedrijf. Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan. Uit het akoestisch onderzoek in bijlage 2 blijkt tevens dat ten aanzien van geluidbelasting van het hoveniersbedrijf sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning. Overige bedrijven en functies liggen op een veel grotere afstand van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er met het plan geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

#### **4.1.5 Externe veiligheid**

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

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

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, 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<sup>-6</sup> per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

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

Naast deze veiligheidsafstanden volgens het Revi wordt voor LPG-tankstations een aanvullend effectgericht beleid gevoerd, waarmee de gevolgen van een ongeval bij een LPG-tankstation worden beperkt (i.c. de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico). Met de effectgerichte benadering wordt deels een verantwoordelijkheid bij het bevoegd gezag gelegd: het is aan het bevoegd gezag om een afweging te maken of een object binnen het aangegeven effectgebied mag worden gerealiseerd. Rekening moet worden gehouden met een effectafstand van 60 meter van het LPG-tankstation voor (beperkt) kwetsbare objecten en een afstand van 160 meter voor zeer kwetsbare objecten (dit zijn objecten waar groepen personen verblijven met een beperkte zelfredzaamheid, zoals minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten).

#### **Planspecifiek**

Via de website [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl) kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website met de locatie van de nieuwe woning aangegeven met de roze markering.





Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart is op te maken dat ten zuiden en oosten van het plangebied op circa 15 meter afstand een buisleiding van de Gasunie ligt. Op circa 450 meter afstand ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Tilburg - Nijmegen. Dit is een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het overige zijn er in de nabijheid van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig die een risico opleveren.

De gasleiding betreft een hogedruk aardgastransportleiding (N576-71-KR-003) met een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 4". In het kader van de het projectbesluit om het zuidelijk gelegen hoveniersbedrijf aan de Gagelvenseweg mogelijk te maken, is onderzoek verricht naar deze gasleiding. De informatie over de leiding hieronder is aan dit onderzoek ontleend.

De 10-6/jr PR-contour is nihil en ligt op de leiding. De inventarisatieafstand bedraagt 45 m. Het plangebied ligt hier binnen. De totale lengte bedraagt 2.210 m. De leiding loopt vanuit het bedrijventerrein Bijsterhuizen naar het gasontvangststation (GOS) aan de Vijverlaan, ten zuiden van de spoorlijn Nijmegen - 's-Hertogenbosch. Ten zuiden en noorden van het plangebied liggen in het invloedsgebied circa 85 woningen en 7.600 m<sup>2</sup> aan bedrijven. In totaal zijn er volgens het onderzoek circa 260 mensen aanwezig. Het aantal mensen dat door de realisatie onderhavig plan extra worden "toegevoegd" in het invloedsgebied bedraagt 2,4 personen (een gemiddeld huishouden) voor de nieuwe woning aan de Distelweg. Indien er een incident met de buisleiding plaatsvindt, zullen er dus zo'n 1% meer slachtoffers zijn. Dit is dusdanig weinig dat hierdoor het groepsrisico nauwelijks zal toenemen. Bovendien is sprake van zelfstandige bewoning, de bewoners zullen in principe zelfredzaam zijn.

Voor wat betreft het spoor geldt ook dat de PR-contour 0 meter is. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat gezien de afstand tot het spoor (minimaal 450 meter) en de relatief lage bezettingsgraad van de nieuwe woning (2,4 mensen) de toename van het groepsrisico nihil is. Bovendien is, zoals eerder gemeld, sprake van zelfstandige bewoning en zijn de bewoners zelfredzaam.

De ligging van de leiding zal middels een dubbelbestemming gevrijwaard worden van bebouwing. Gezien het bovenstaande is het initiatief op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

## **4.2 Water**

### **Wettelijk kader**

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

### **Watertoets**

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

### **Waterparagraaf**

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

## **1. Beschrijving watersysteem**

### **Geomorfologie en geohydrologie**

Het plangebied ligt op de rand van de bebouwde kom van Wijchen, de terreinhoogte is circa 8,0 m +NAP (Bron: AHN). De bodem ter plaatse bestaat uit zand, waarvan de bovengrond uit voornamelijk matig grof zand bestaat en de diepere lagen uit matig fijn zand.

Op ongeveer 650 m ten westen van het plangebied bevindt zich nog een peilbuis (B45F0073-001). Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode september 1950 t/m mei 2001 niet hoger gestaan dan 6,75 m+NAP en niet lager dan 5,25 m+NAP. De gemiddelde grondwaterstand in deze peilbuis was 6,00 m+NAP. Voor het plangebied betekent dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 6,85 m+NAP en niet lager dan 5,35 m+NAP en het gemiddelde op 6,10 m+NAP.

Op ongeveer 500 m ten noorden van het plangebied bevindt zich peilbuis B39H0428, welke beschikt over de meest recente gegevens met betrekking tot de grondwaterstanden. Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode april 1978 t/m december 2019 niet hoger gestaan dan 6,9 m+NAP en niet lager dan 5,19 m+NAP. De gemiddelde grondwaterstand in deze peilbuis was 5,8 m+NAP. Voor het plangebied betekent dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 7,00 m+NAP en niet lager dan 6,29 m+NAP en het gemiddelde op 5,9 m+NAP.

### **Oppervlakte- en afvalwatersysteem**

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noordoosten van het plangebied ligt op 10 meter afstand de dichtstbijzijnde A-watgang. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilbesluit Bloemers (2014). In het deelgebied waar het plan zich bevindt (peilvak BLM027) is het winterpeil bepaald op 5,55 m+ NAP en het zomerpeil op 5,65 m +NAP.



In het plangebied ligt een bestaande woning die is aangesloten op de gemeentelijke riolering. Dit betreft een gemengd openbaar vrijvervalriool in de Gagelvenseweg. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woning moet deze eveneens op het genoemde rioleringsnet van de gemeente worden aangesloten. Afvalwater zal via dit rioleringsnet worden verwerkt.

### **Ecosysteem**

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

## **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 perceelegeenaar 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-watergangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watergangen danwel in of nabij een waterkering heeft een perceelegeenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

## **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.

### **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-orderend 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 negatieve gevolgen voor de waterhuishouding of watergangen en oppervlakte water in de omgeving. Zo wordt de woning hydrologisch neutraal gebouwd en zal het hemelwater op eigen terrein worden opgevangen en hergebruikt. Onder punt 3.2 tot en met 3.5 is in meer detail weergegeven welke concrete invulling aan het aspect water is gegeven.

### **3.2 Kwaliteit en beleving**

#### Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde 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 zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

#### Gevolgen van/voor het plan

In de omgeving van het plangebied is een A-watgang aanwezig. Deze bevindt zich op ruime afstand van de nieuw te realiseren woning (circa 100 meter). Water wordt niet rechtstreeks afgevoerd op deze watgang. Het plan heeft geen gevolgen voor de watgang. Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone voor Ecologisch natte zones of natte natuur. Het hemelwater zal worden opgevangen op eigen terrein. Bij de bouw worden niet-uitlogende materialen gebruikt. Afvalwater wordt met een nieuwe aansluiting op het bestaande riolsysteem afgevoerd. De capaciteit van de riolering is voldoende om het afvalwater van de woning te ontvangen.

### **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 behouden van het vele 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. Met voorliggend plan blijven bestaande bomen gehandhaafd en waar nodig aangevuld met nieuwe aanplant. In navolgend onderdeel 3.4 in uiteengezet hoe er wordt omgegaan met de toevoeging van verharding in het plangebied en op welke manieren maatregelen getroffen kunnen worden 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. Dit kan o.a. met het plaatsen van regentonnen.

### **3.4 Waterberging**

#### Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen 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.

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m<sup>2</sup> (stedelijk gebied) en 1500 m<sup>2</sup> (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

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 reeds geen verharding aanwezig. Voor de toekomstige verharding wordt uitgegaan van een oppervlakte van circa 250 m<sup>2</sup> (110 m<sup>2</sup> woning en circa 140 m<sup>2</sup> tuin en inrit). In totaal is er daarmee een toename van verharding van circa 250 m<sup>2</sup>. 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 250 m<sup>2</sup>. Er is gerekend met 15

millimeter waterberging per m<sup>2</sup>. Dit staat voor een bui die 1 keer per jaar valt. Dit komt neer op een capaciteit van 3,75 m<sup>3</sup>. Om deze benodigde capaciteit binnen het plangebied op te kunnen vangen worden maatregelen getroffen. Onder andere het plaatsen van infiltratiekratten, grindkoffers, een greppel, wadi of vijver/poel bij de nieuwe woning kan ervoor zorgen dat hemelwater binnen eigen terrein opgevangen wordt en de gronden van de naastgelegen percelen en de weg niet te maken krijgen met wateroverlast. Hiervoor is in het plangebied voldoende ruimte. 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. Hierbij wordt ook rekening gehouden met zwaardere buien dan degene die 1 keer per jaar voorkomen. Om te borgen dat al het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt, is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen waarin is bepaald dat hydrologisch neutraal moet worden gebouwd.

### **3.5 Gezondheid en veiligheid**

#### Beleidsuitgangspunten

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

Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele 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 gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) relevant. Om grondwateroverlast te voorkomen, moet de GHG meer dan 1,00 m onder vloerpeil begane grond komen te liggen. In een worstcase scenario is er sprake van een hoogste grondwaterstand van 7,00 m+NAP (zie punt 1). Het vloerpeil van de woning zal daarom minimaal op 8,00 m+NAP gerealiseerd worden.

Het plangebied is gelegen op circa 10 m afstand van de A-watergang. Dit betreft echter bestemming 'Agrarisch', waar enkel zonnepanelen geplaatst worden. De nieuwe woning komt op circa 100 m afstand van de A-watergang. Gelet op de ruime afstand van de beoogde woning tot de watergang (circa 100) en dat de tuin omheind zal worden is verdrinkingsgevaar niet aan de orde. Het plangebied ligt op minder dan 50 m van de riooloverstort ten zuidoosten van het plangebied. Ook hier ligt de nieuwe woning een veel grotere afstand. Gelet op deze ruime afstand zijn gezondheidsrisico's niet aan de orde.

## **4. Overwegingen en conclusie**

### **Overwegingen**

Met het plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Het verhard oppervlak in het plangebied neemt hierdoor toe. Gezien de grondwaterstand in het gebied wordt voldaan aan de ontwateringseisen. In de omgeving is verder geen (beschermd) oppervlaktewater aanwezig waar dit plan een negatief effect op kan hebben. Afvalwater afkomstig van de nieuwe woning wordt afgevoerd naar het riool. Hemelwater kan op eigen terrein geborgen worden om te hergebruiken of om te laten infiltreren. Voorliggend plan heeft daarmee geen noemenswaardige effecten op het aspect water.

## **Conclusie**

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

## **5. Overleg met waterbeheerder**

### **Advies waterbeheerder**

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder en het advies van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf. Veelal zijn de waterbeheerders het waterschap, maar kunnen ook Rijkswaterstaat of de Provincie 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.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.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 3 en verwerkt in deze paragraaf. Het waterschap heeft aangegeven dat de normale procedure doorlopen dient te worden. Hiervoor zal nader overleg plaatsvinden met het waterschap.

## **4.3 Ecologie**

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

### *Gebiedsbescherming*

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

### *Soortenbescherming*

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

## **Planspecifiek**

### *Gebiedsbescherming*

Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied ligt ruim 7 kilometer ten noorden van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden (realiseren 1 woning) en de grote afstand tot beschermde gebieden, kunnen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden worden

uitgesloten.

#### *Soortenbescherming*

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 4 toegevoegd. Hierin wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen niet kunnen leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Wel dient eventuele werkverlichting afgewend te worden van bestaande bebouwingen en groenstructuren. Voor overige beschermde soorten is het plangebied ongeschikt door het ontbreken van geschikt habitat. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig wanneer gewerkt wordt buiten het broedseizoen. Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht. In het rapport worden tevens een aantal aanbevelingen gedaan om natuurinclusief te bouwen en in het plan voorzieningen te treffen die de natuur ondersteunen, zoals het ophangen van nestkasten voor vogels of vleermuiskasten. Voor vleermuizen kunnen ook ruimtes worden open gelaten in de overstek welke toegang biedt tot de spouw, zodat ze zich in de spouw kunnen schuilhouden en voortplanten. Het is ook mogelijk nestkasten voor huismussen en vleermuizen in te metselen in de spouw. Ook kan ervoor gezorgd worden dat vogels zich onder de nieuwe dakpannen kunnen vestigen, door vogelschroot weg te laten, of pas te plaatsen onder de 3e rij dakpannen. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld huismussen zich vestigen onder het nieuwe dak.

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. Het plangebied wordt ontsloten via de Distelweg. Met het toevoegen van één woning zal de verkeersintensiteit zeer beperkt toenemen. De Distelweg en omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze beperkte verkeerstoename op te vangen.

Wat betreft parkeren is in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' uit 2016 aangegeven dat voor de gemeente Wijchen de parkeernormen uit de CROW publicatie 381 worden gehanteerd. Voor een matig stedelijke gemeente geldt voor een vrijstaande woning in de rest bebouwde kom een maximale parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per woning. In de toekomstige situatie bevinden zich 2 woningen in het plangebied, waarmee de parkeernorm uitkomt op 5,2 (afgerond 6) parkeerplaatsen. Het plan voorziet in het toevoegen van 8 parkeerplaatsen en voldoet daarmee ruimschoots aan de parkeernorm. Om een goede parkeersituatie te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan opgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

#### **4.5 Cultuurhistorie en archeologie**

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

#### *Cultuurhistorie*

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

### Archeologie

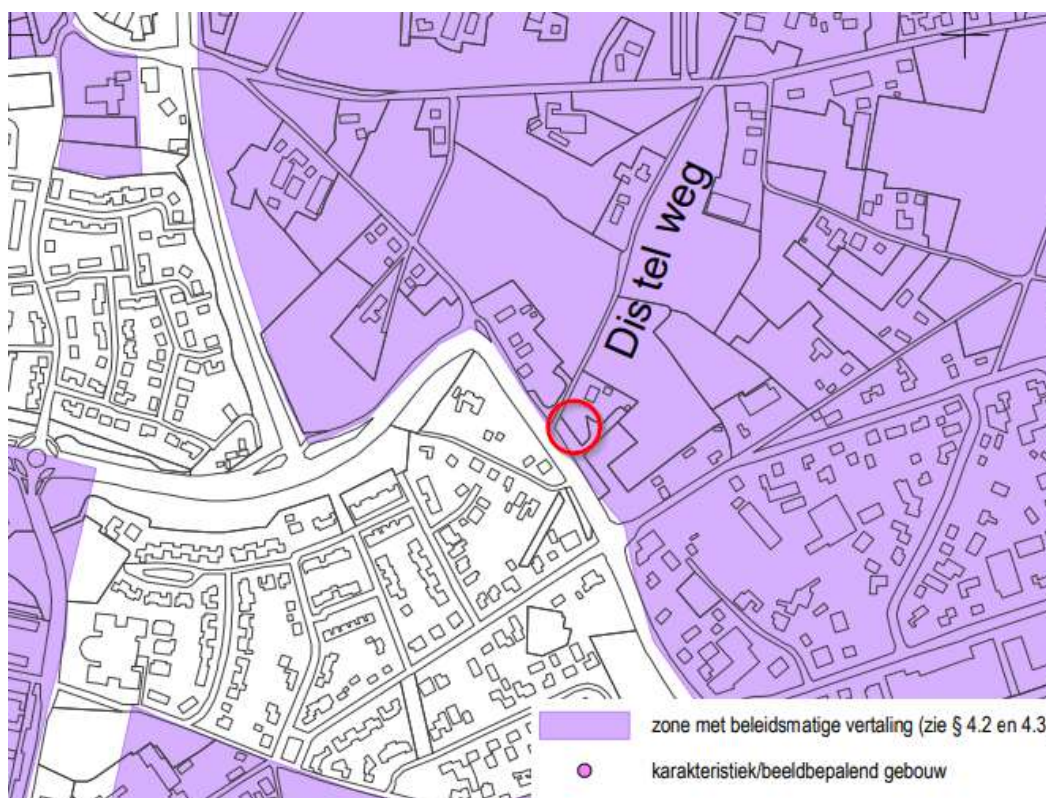
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en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

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

### Planspecifiek

#### Cultuurhistorie

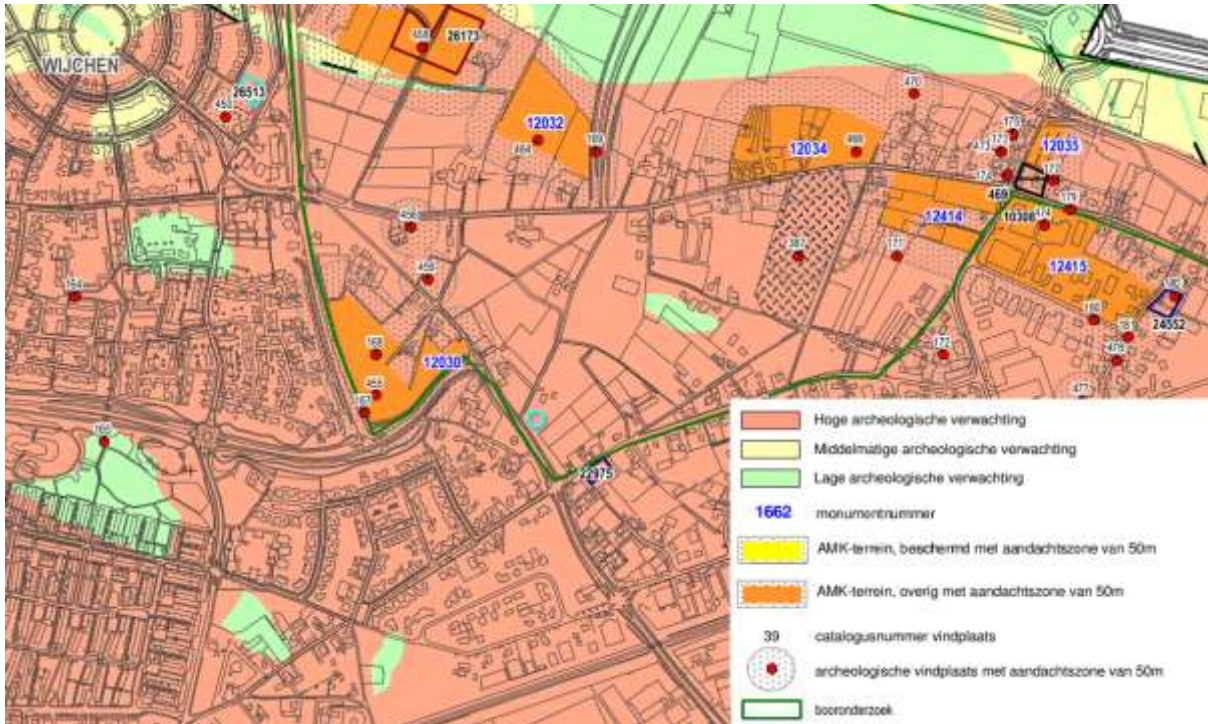
De gemeente Wijchen heeft in 2017 een 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld met als doel om via beleid en regels waardevolle gebouwen en gebieden binnen de gemeente te beschermen. De gemeente vindt het daarbij van belang dat, bijvoorbeeld bij functiewijziging, de historische- en beeldwaarde van gebieden of panden niet worden aangetast. Onderhavig plangebied ligt binnen het gebied dat is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied (paarse zone op navolgende kaart). De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Wijchen met het plangebied rood omcirkeld. Hierop is te zien dat zich in of nabij het plangebied geen karakteristieke of beeldbepalende gebouwen bevinden. Het plan heeft daarmee geen negatief effect op cultuurhistorische waarden.



### Archeologie

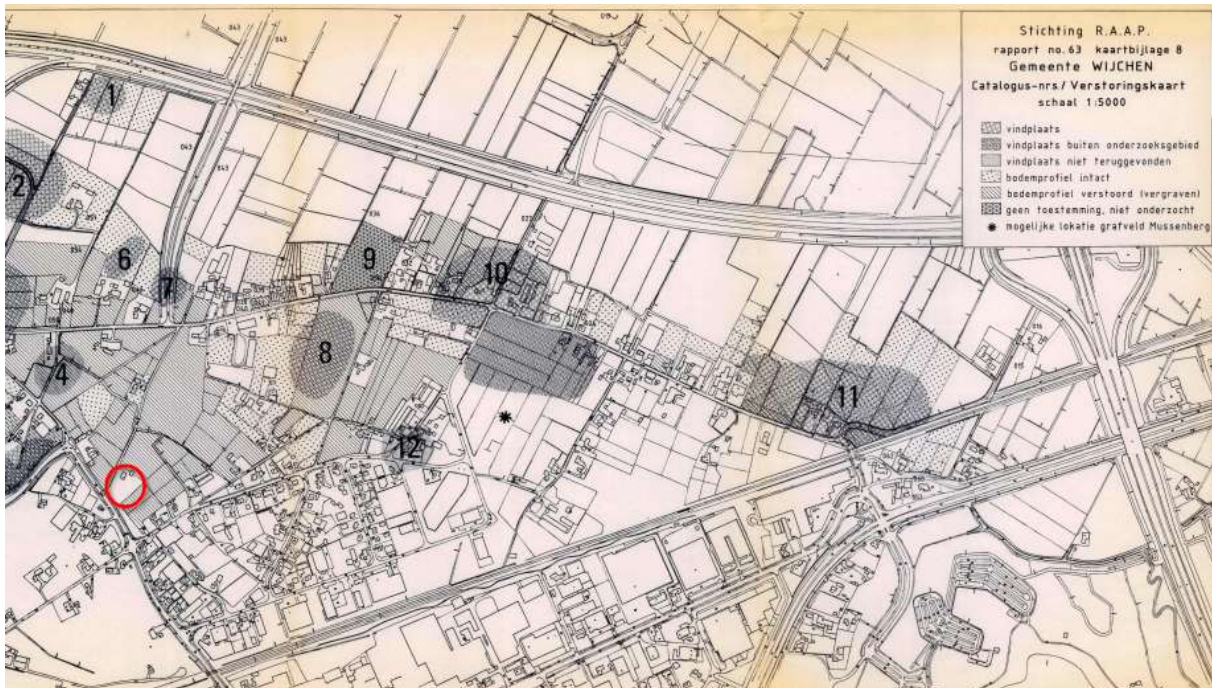
In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen. Hierop is te zien dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft (lichtblauwe cirkel).





Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied ligt echter volgens een archeologisch onderzoek van RAAP 'kartering, inventarisatie en waardering' (nr. 63, d.d. april 1992) voor Wijchen en Groot Bijsterhuizen in een gebied waarin het bodemprofiel verstoord (vergraven) is. Dit is te zien op de onderstaande afbeelding. Tevens heeft omstreeks 1976 op de locatie waar de nieuwe woning beoogd is al een woning gestaan, waardoor de grond ook daar deels verstoord is (zie navolgende afbeelding). Op de locatie staan nu veel bomen en ligt een besproeiingssysteem in de grond.



Verstoringskaart stichting RAAP





Uitsnede topotijdreis.nl

Gezien de verschillende mogelijke verstoringen van de bodem op de locatie en de geringe oppervlakte van de nieuwe woning wordt het uitvoeren van een archeologische onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten 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 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 (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

#### Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

## 5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch', ter plaatse van de oostelijk gelegen gronden.
- 'Wonen'. Voor zowel de bestaande woning als de nieuwe woning is een bouwvlak opgenomen. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen dit bouwvlak toegestaan. Binnen het bouwvlak is de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- De dubbelbestemming 'Leiding - Gas', mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding;
- De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied', ter behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Daarnaast zijn er twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in relatie tot de ingebruikname van de nieuwe woning. Op eigen terrein dienen voldoende parkeergelegenheden te worden gerealiseerd en in stand gehouden en het plangebied dient te zijn ingericht conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in de regels.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

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

## Hoofdstuk 6 Procedure

### 6.1 Algemeen

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

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

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

### 6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Samen met het waterschap Rivierenland zijn de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten behandeld door middel van de digitale Watertoets. Het waterschap heeft positief geoordeeld over het plan.

### 6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De omwonenden worden over het plan geïnformeerd.

### 6.4 Verslag zienswijzen

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

## **Bijlagen bij de toelichting**



## **Bijlage 1 Bodemonderzoek**





## **Bijlage 2    Akoestisch onderzoek**



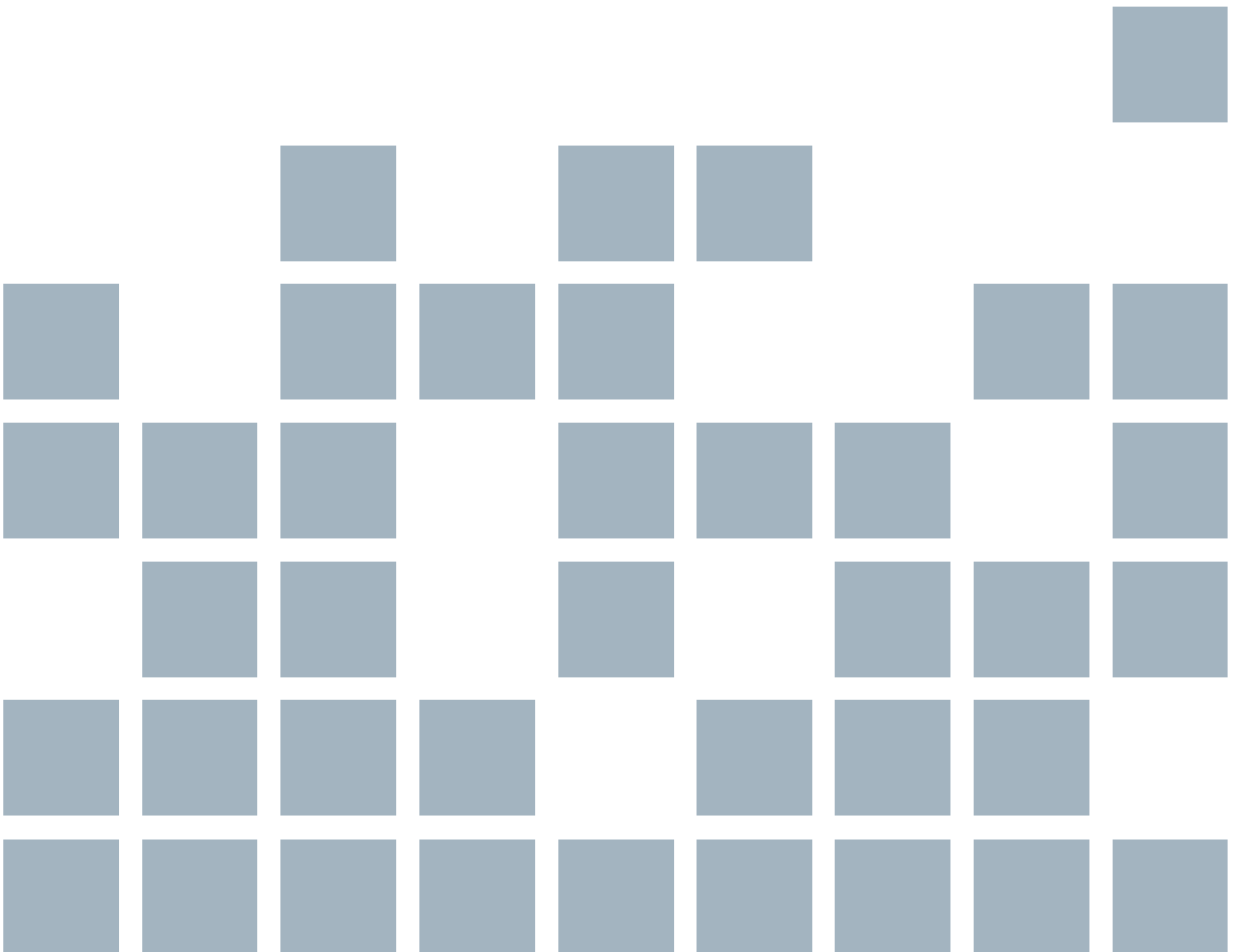
## **Bijlage 3    Watertoets**



## **Bijlage 4    Quicksan flora & fauna**



# Regels







# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1      plan

het bestemmingsplan Distelweg 11, Wijchen met identificatienummer NL.IMRO.0296.WOEZDistelweg11-OW01 van de gemeente Wijchen;

### 1.2      bestemmingsplan

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

### 1.3      aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

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

### 1.4      aan huis verbonden beroep

een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

### 1.5      aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is, maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap;

### 1.6      aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.7      aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.8      aaneengebouwd:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd;

### 1.9      achtergevelrooilijn:

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

### 1.10      archeologisch gebied (hoge waarde):

de aan een gebied toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden en archeologische monumenten;

### **1.11 bebouwing**

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

### **1.12 bebouwingspercentage**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

### **1.13 bedrijf**

een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen bewerken en/of verwerken van producten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca.

### **1.14 bestaand:**

- a. bij legaal gebruik: aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan;
- b. bij legale bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

### **1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.17 bijgebouw**

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte);

### **1.18 bouwen**

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

### **1.19 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.20 bouwlaag**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;

### **1.21 bouwperceel**

een grens van een bouwperceel;

### **1.22 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.23 bouwvlak**

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

**1.24 bouwwerk geen gebouw zijnde:**

elk bouwwerk, dat geen gebouw is;

**1.25 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.26 dak**

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

**1.27 detailhandel:**

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

**1.28 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;

**1.29 gebouw**

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

**1.30 gebruiken**

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

**1.31 gevellijn**

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

**1.32 hoofdgebouw**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend;

**1.33 huishouden**

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

**1.34 kap**

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

**1.35 levensloopgeschikte woning**

een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op de begane grond. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk;

**1.36 ondergronds:**

beneden peil;

**1.37 opstelplaats**

een stuk grond (niet zijnde binnen een gebouw) dat naar omvang en inrichting geschikt is om één personenauto die niet aan het verkeer deelneemt te parkeren;

**1.38 peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

**1.39 plat dak**

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

**1.40 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;

**1.41 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, seks theater of een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.42 uitvoeren**

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

**1.43 voorgevel**

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

**1.44 voorgevelrooilijn**

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

**1.45 vrijstaand**

bebouwing waarbij het hoofdgebouw aan minimaal een zijde niet in de perceelsgrens is gebouwd en vrijstaat ten opzichte van de bebouwing op aangrenzende percelen;

**1.46 waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

**1.47 wijziging**

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

**1.48 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand van een bouwwerk tot de grens van het bouwperceel:

tussen de (zijdelingse) grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

### 2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.3 goothoogte van een bouwwerk:

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

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



### 2.4 breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de zijgevels;

### 2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.6 horizontale diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

### 2.7 inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. tuin- en erfbepanting, wegbepanting, landschapselementen, bosschages;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen' de opwekking van duurzame energie in de vorm van zonne-energie;
- g. behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen;
- h. het behoud, beheer en herstel van aardkundige waarden.

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, tuinen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

##### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

###### a Landschappelijke waarden

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

###### b Extensief recreatief medegebruik

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

###### c Duurzame energie

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

###### d Tuin

Het inrichten en gebruiken van gronden als tuin is toegestaan voorzover het gronden betreft, direct grenzend aan de bestemming Wonen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

##### 3.2.2 (Maatvoering) bebouwing

Voor het oprichten van bouwwerken geldt het volgende:

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

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

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Omgevingsvergunning 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 m<sup>2</sup>;
- 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, perceelsafscheidings of aangrenzende bebouwing;
- g. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1.2 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 en plaatsvindt binnen het bouwvlak;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf en/of ten behoeve van de toegestane nevenactiviteit dan wel uitsluitend betrekking heeft op (agrarische) producten van het eigen bedrijf en/of de toegestane nevenactiviteit;
- c. detailhandel;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. het in pandig bedrijfsmatig houden van dieren, anders dan op de begane grondlaag van agrarische bedrijfsgebouwen;
- i. de huisvesting van tijdelijke werknemers;
- j. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen (niet zijnde een bouwwerk) buiten het bouwvlak, met uitzondering van lage/tijdelijke voorzieningen in de vorm van afdekfolie en insectengaas;
- k. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 contour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt.



### 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 3.7.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

#### 3.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### 3.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 3.5.4 Schema omgevingsvergunning

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 noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming.

<b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>criteria voor verlening van de omgevingsvergunning</b>
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m <sup>2</sup> , anders dan ten behoeve van recreatieve paden	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;
het beplanten van gronden met houtgewas in open gebieden	de landschappelijke waarden (openheid) mogen niet onevenredig worden aangetast;
aanleggen van boomgaarden, behoudens de vervanging van bestaande boomgaarden.	de aanleg van boomgaarden doet binnen een afstand van 50 m rondom de boomgaard geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Wonen' op de verbeelding aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen en één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 4.2 Nadere detaillering

- a. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' enkel vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- b. Binnen de woning en/of bijgebouwen is het gebruik van ruimten voor een aan huis verbonden beroep toegestaan met een maximaal vloeroppervlak van 60 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Bouwregels

#### 4.3.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 4.3.2 Woningen

Woningen dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van een woning ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m.) en maximum bouwhoogte (m.)' niet meer mag bedragen dan hetgeen op de verbeelding aangegeven;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van een woning ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m.) en maximum bouwhoogte (m.)' niet meer mag bedragen dan hetgeen op de verbeelding aangegeven;
- c. de inhoud van een woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen, met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud hiervan afwijkt, de bestaande inhoud als maximum geldt;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m; voor zover de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt, geldt deze kleinere afstand als minimale afstandsmaat;
- e. het bebouwd oppervlak van een te bouwen woning mag niet meer bedragen dan hetgeen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' op de verbeelding aangegeven oppervlak;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopgeschikte woning' zijn uitsluitend levensloopgeschikte woningen toegestaan.

#### 4.3.3 (Vrijstaande) bijgebouwen

(Vrijstaande) bijgebouwen dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. (vrijstaande) bijgebouwen zijn toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. (vrijstaande) bijgebouwen mogen niet worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning of het verlengde ervan;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; voor zover de bestaande goothoogte hiervan afwijkt, geldt deze hoogte als maximale goothoogte;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen; voor zover de bestaande bouwhoogte hiervan afwijkt, geldt deze hoogte als maximale bouwhoogte;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan (vrijstaande) bijgebouwen mag per woning maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 4.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

<b>Bouwwerken geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
Hoogte erfafscheidingen	Voor (verlengde van) voorgevel woning: 1 m; overige 2 m
Hoogte antennes	10 m
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
Hoogte geluidscherm	2 m

#### 4.3.5 *Voorwaardelijke verplichting (geo)hydrologisch neutraal bouwen*

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden conform het gemeentelijk beleid. Al het hemelwater dient 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 (geo)hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.5 onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### 4.4.1 *Aan huis verbonden beroep*

Binnen de bestemming is het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied, de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd en de verkeerstoename moet passen binnen de huidige verkeersinfrastructuur;
- d. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
- e. vanaf de openbare weg zijn zichtbare excessieve reclame-uitingen niet toegestaan;
- f. de activiteit mag niet leiden tot een overbelasting van de openbare riolering.

#### 4.4.2 *Strijdig gebruik*

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

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

#### 4.4.3 *Voorwaardelijke verplichting parkeren*

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

#### *4.4.4 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 2 jaar na ingebruikname uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels of een vergelijkbaar landschappelijk inpassingsplan ter beoordeling van het bevoegd gezag (deze tekening betreft een concept en wordt nog definitief gemaakt).

#### *4.4.5 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening*

Gebruik van de nieuwe woning overeenkomstig de bestemming conform lid 4.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat er een geluidwerende voorziening is gerealiseerd zoals weergegeven op het landschappelijke inpassingsplan in bijlage 1 bij de regels.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *4.5.1 Aan huis verbonden bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.4.2 en toestaan dat een woning en/of bijgebouw voor een aan huis verbonden bedrijf wordt gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsactiviteit dient plaats te vinden binnen de woning en/of de bijgebouwen; dat wil zeggen dat geen extra uitbreiding van de woning en/of de bijgebouwen is toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte van de ruimte die wordt ingericht voor deze bedrijvigheid mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>; de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten en een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 4.2, mag in totaal eveneens niet meer bedragen dan 75m<sup>2</sup>;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteit;
- d. de bedrijfsactiviteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen binnen de desbetreffende omgeving;
- e. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
- f. de activiteit mag niet leiden tot een overbelasting van de openbare riolering.

## **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;
- d. welke al beoordeeld worden in het kader van het verlenen van een aanleg- of omgevingsvergunning.

#### 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 - Cultuurhistorisch waardevol gebied

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

#### 6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 6.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in de bijlage 2 van dit bestemmingsplan, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota in bijlage 3 en in bijlage 4 nader beschreven.

#### a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen

Onder de gebieden zoals genoemd in 6.1.2 bevinden zich ook de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- de maat en schaal van de bebouwing;
- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

## **6.2 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in 6.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

## 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      Ondergronds bouwen

De regels inzake situering van bouwwerken als bedoeld in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is;
- b. de verticale diepte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. in afwijking van het hierboven bepaalde onder a mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m<sup>2</sup> ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

#### 8.2      Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.1 onder a ten behoeve van het ondergronds bouwen in verband met de aanleg van waterbergende voorzieningen met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
- b. de bebouwde oppervlakte per aan te leggen voorziening maximaal 700 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. deze voorzieningen uitsluitend worden gesitueerd binnen het openbaar gebied;
- d. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- e. het woon- en leefklimaat niet onevenredig mogen worden aangetast.

#### 8.3      Waterdicht bouwen

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

#### 8.4      Parkeren

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat is vastgesteld in maart 2020, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

### Artikel 9      Algemene gebruiksregels

#### 9.1      Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf;
- f. een gebruik van aan- of uitbouwen of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte.

## **9.2 Parkeren**

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat is vastgesteld in maart 2020, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

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

- a. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is geregeld niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is geregeld niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. het plaatsen van een antenneopstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. Het antenneopstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning.
  2. Het antenneopstelpunt is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie.
  3. De hoogte van de antennespriet bedraagt niet meer dan 6 m.

## **Artikel 11 Overige regels**

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

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 12.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Distelweg 11, Wijchen'.



## **Bijlagen bij de regels**



## **Bijlage 1    Landschappelijke inpassing**



## **Bijlage 2    Cultuurhistorische waarderingskaart**





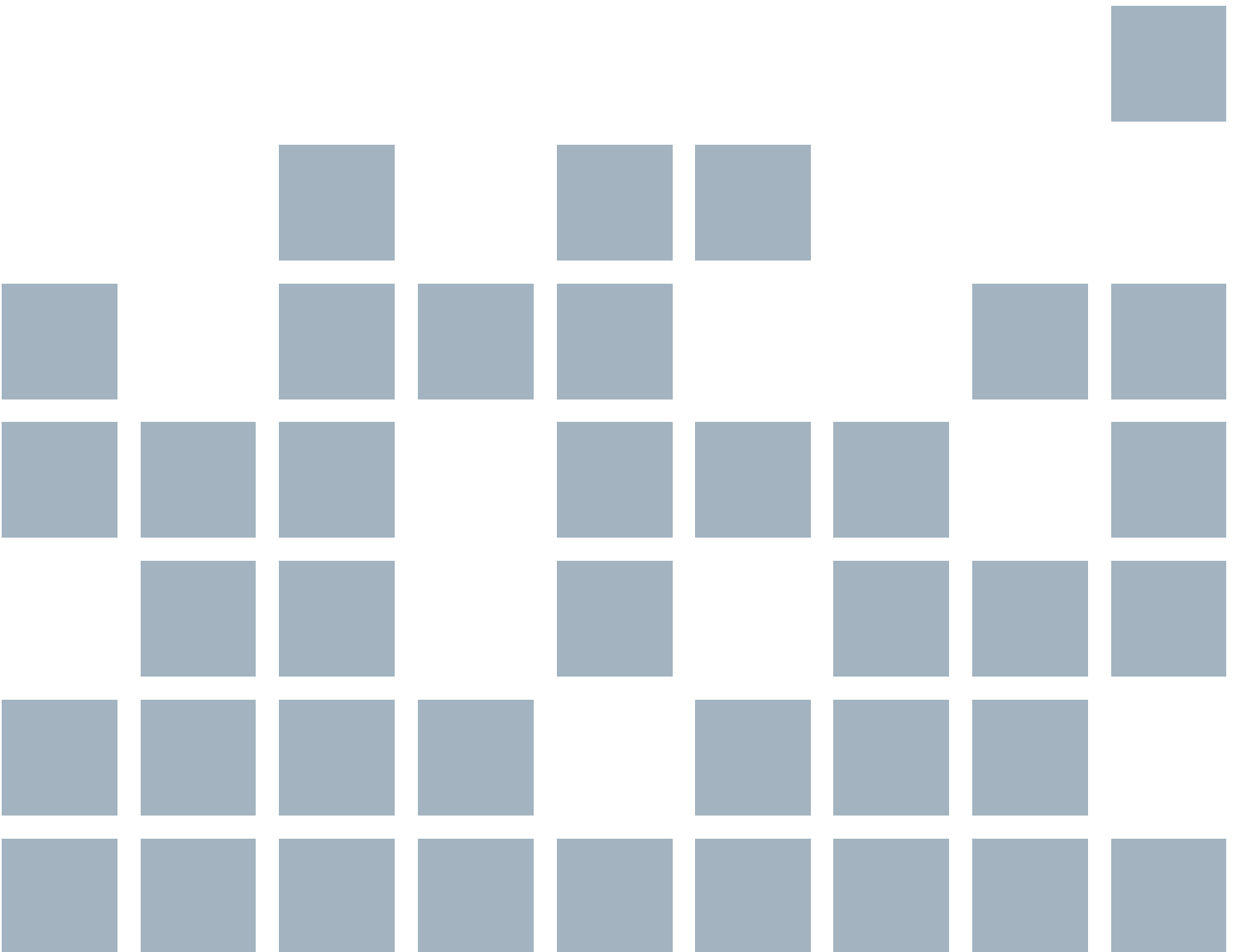
## **Bijlage 3    Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen**



## **Bijlage 4    Cultuurhistorische waardering**



# Verbeelding









**buro-sro.nl**

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement