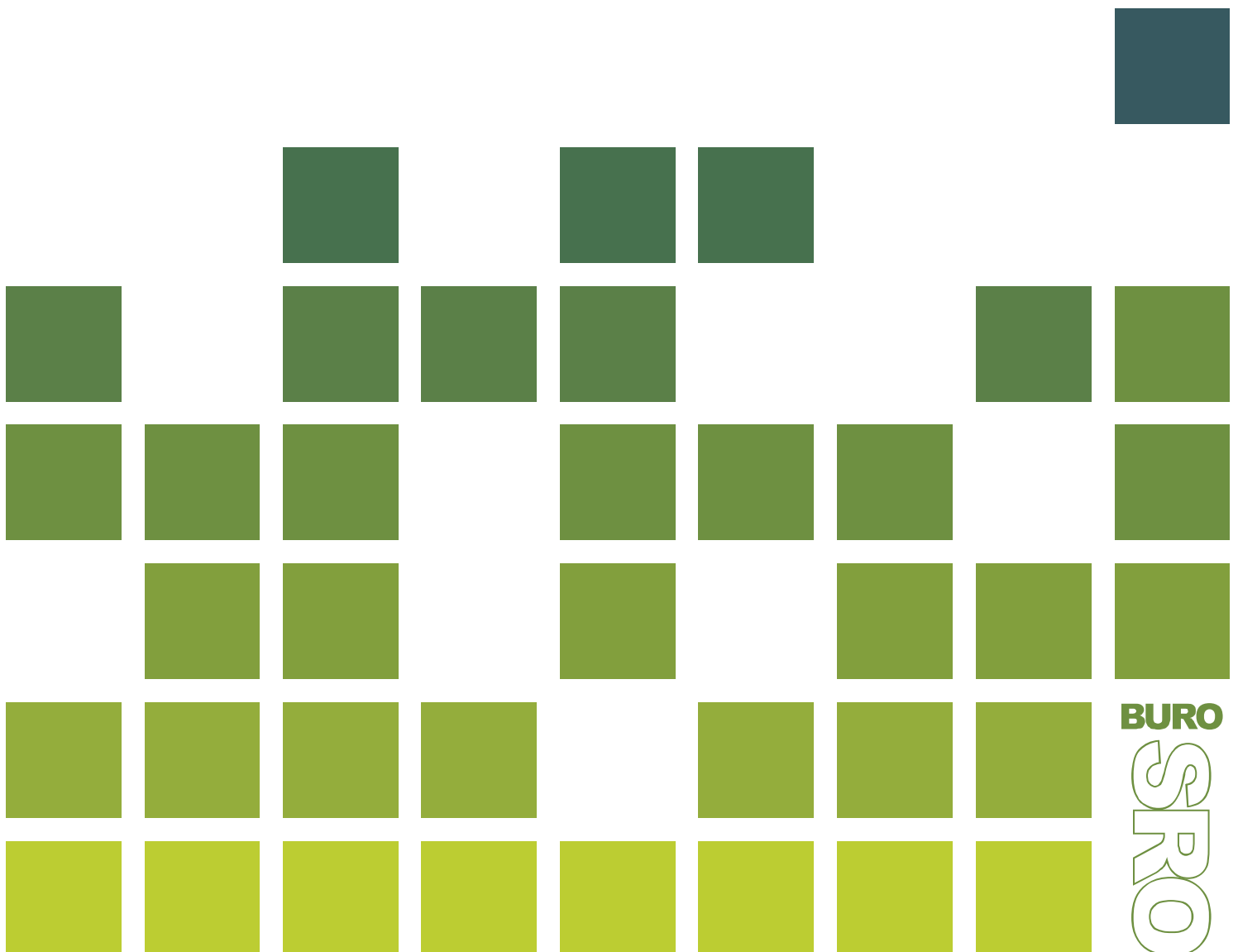


Bestemmingsplan

Zesweg naast 14, Wijchen

Gemeente Wijchen



COLOFON

Gegevens over het plan:

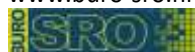
Plannaam:	Zesweg naast 14, Wijchen
Identificatienummer:	NL.IMRO.0296.NRDZeswegnaast14-OW01
Status:	Ontwerp
Datum:	April 2023
Projectnummer Buro SRO:	56.10.23

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Buro Ariëns B.V.
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

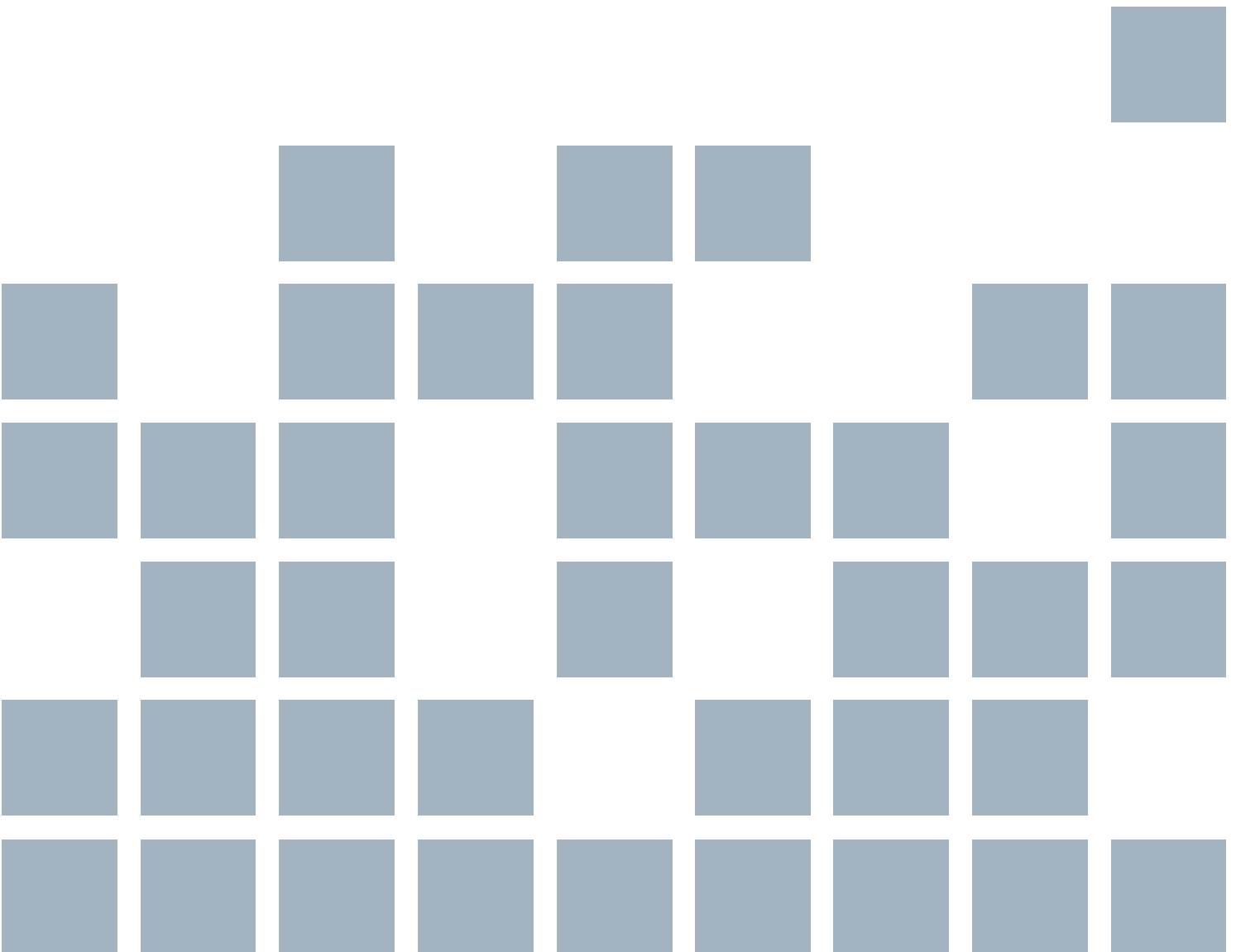


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11
2.3 Duurzame stedenbouw	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Milieu	19
4.2 Water	25
4.3 Ecologie	31
4.4 Verkeer	32
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	33
4.6 Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Wijze van bestemmen	36
Hoofdstuk 6 Procedure	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	37
6.4 Verslag zienswijzen	37
Bijlagen bij de toelichting	39
Bijlage 1 Bodemonderzoek	41
Bijlage 2 Bodemadvies	43
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	45
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek spoorweglawaaï	47
Bijlage 5 Memo cumulatie geluid	49
Bijlage 6 Quickscan flora en fauna	51
Bijlage 7 Archeologisch onderzoek	53
Bijlage 8 Watertoets	55

Regels		57
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	59
Artikel 1	Begrippen	59
Artikel 2	Wijze van meten	64
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	65
Artikel 3	Wonen	65
Artikel 4	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	69
Hoofdstuk 3	Algemene regels	70
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	70
Artikel 6	Algemene bouwregels	70
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	70
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	71
Artikel 9	Overige regels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	72
Artikel 10	Overgangsrecht	72
Artikel 11	Slotregel	72
 Bijlagen bij de regels		 73
Bijlage 1	Cultuurhistorische waarderingskaart	75
Bijlage 2	Cultuurhistorische waardering	77
Bijlage 3	Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen	79

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om twee levensloopbestendige woningen en één seniorenwoning te realiseren op een perceel ten westen van Zesweg 14-16 in Wijchen. Op deze locatie staan momenteel bijgebouwen welke zullen worden gesloopt.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van Zesweg 14 in de kern Wijchen. Bijgevoegde 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 ligt ten westen van de woning aan de Zesweg 14-16 in de kern Wijchen. De Zesweg is gelegen ten noorden van de spoorlijn Tilburg - Nijmegen en ten noordoosten van het centrum van Wijchen. De woningen aan de Zesweg 14 en 16 vormen een twee-onder-een-kapwoning. In het plangebied staan momenteel meerdere bijgebouwen met een totaaloppervlakte 156 m². Daarnaast bestaat het voorste deel van het perceel uit gras, het achterliggende deel doet in de huidige situatie dienst als tuin toebehorend aan de woning aan de Zesweg 14. De onderstaande afbeeldingen tonen een luchtfoto van het plangebied met het plangebied rood omkaderd en de bestaande bebouwing in het plangebied.



Luchtfoto van het plangebied



Bestaande bebouwing in plangebied (bron: Buro Ariëns)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de bijgebouwen die in de huidige situatie in het plangebied aanwezig zijn met een totaaloppervlakte van 156 m² gesloopt. Dit ten behoeve van de realisatie van twee levensloopbestendige woningen en één seniorenwoning. De twee levensloopbestendige woningen worden direct aan de Zesweg gesitueerd en zorgen voor een logische invulling van het bestaande bebouwingslint. De seniorenwoning wordt in de tweede lijn achter de twee andere woningen gerealiseerd. Bij de woningen is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Verspreid over het plangebied worden verschillende nieuwe bomen aangeplant. Langs de randen van de percelen worden groene erfafscheidingen gerealiseerd met o.a. hagen en leibomen. In het plangebied worden tevens borders aangelegd met verschillende soorten struiken en planten. Om de verharding in het plangebied te beperken wordt tevens gebruik gemaakt van grasstenen en halfverharding. De onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie (bron: Buro Ariëns)

De woningen zullen worden gerealiseerd bestaande uit één bouwlaag met een kap. De woningen zullen met een eigen inrit direct worden ontsloten via de Zesweg. De woning in de tweede lijn wordt ontsloten via een pad vanaf de Zesweg. Bij de woningen is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren op eigen terrein. Qua architectuur, materiaal en kleur zal aansluiting worden gezocht met de omgeving en naastgelegen woningen. De woningen zullen landschappelijk worden ingepast middels de plaatsing van beukenhagen en het aanplanten van nieuwe bomen.

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 dichterbij 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

Met voorliggend plan worden meerdere bijgebouwen gesloopt en daarvoor in de plaats drie woningen teruggebouwd in bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De nieuwe te bouwen woningen zal qua bouw en gebruik duurzaam worden uitgevoerd. Het streven is om energieneutraal of BENG (bijna energieneutraal gebouw) te ontwikkelen. De woningen worden ontwikkeld met het oog op duurzaamheid maar ook op levensloopbestendigheid. Dit betekent dat er de mogelijkheid is om vele jaren in de woning te wonen.

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 een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend plan worden drie nieuwe woningen 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 twee levensloopbestendige woningen en één seniorenwoning mogelijk in een bestaande woonwijk binnen stedelijk gebied. Door het toevoegen van deze woningen wordt direct ingespeeld op een provinciaal (alsook een nationaal- en gemeentelijk) streven om voor senioren nieuwe vormen van wonen en zorg te stimuleren. De omgevingsverordening stelt voor de locatie van de nieuwe woningen geen nadere regels.

De woningen worden energieneutraal of BENG (bijna energie neutraal gebouw) ontwikkeld. 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 woningen geen nadere regels.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030

In de woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken is door de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen afgesproken gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn te brengen met de bevolking en woningbehoefteprognose. Vanwege planuitsel en planuitval en om rekening te kunnen houden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen hanteert de subregio een plancapaciteit van 130% van de berekende woningbehoefte, 130% is ook het uitgangspunt per gemeente. In de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen is afgesproken dat de gemeenten in de subregio tot 2025 zorgen voor een planvoorraad van meer dan 15.000 woningen. Van 2025 tot 2030 is vervolgens nog plancapaciteit voor 5.200 woningen nodig. In totaal betekent dit 20.500 woningen, een enorme opgave. In de planningslijsten 2020 zijn voor de subregio Nijmegen e.o. tot 2030 woningbouwplannen opgenomen met een netto capaciteit van 21.400 woningen. De totale capaciteit lijkt daarmee voldoende groot tot 2030.

Elke gemeente heeft een eigen woonagenda of woonvisie vastgesteld of in afronding. In al deze visies is opgenomen welke lokale thema's er spelen en wat als kwaliteit wordt gezien. Veel thema's spelen binnen de gehele regio, maar het belang en de prioriteit die aan bepaalde thema's wordt gegeven kan per gemeente verschillen. Deze verschillen werken ook door in de woningbouwprogramma's en de keuzes die daarin worden gemaakt. De gemeentelijke woonagenda's en -visies zijn vertaald in de subregionale woonagenda.

Na afspraken met de provincie Gelderland kan de gemeente tot 230 1.430 nieuwe woningen bouwen. Indien er aanleiding toe is, wordt het aantal bijgesteld.

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 twee levensloopbestendige woningen en één seniorenwoning, in op een actuele lokale vraag naar meer geschikte woningen voor o.a. senioren. 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

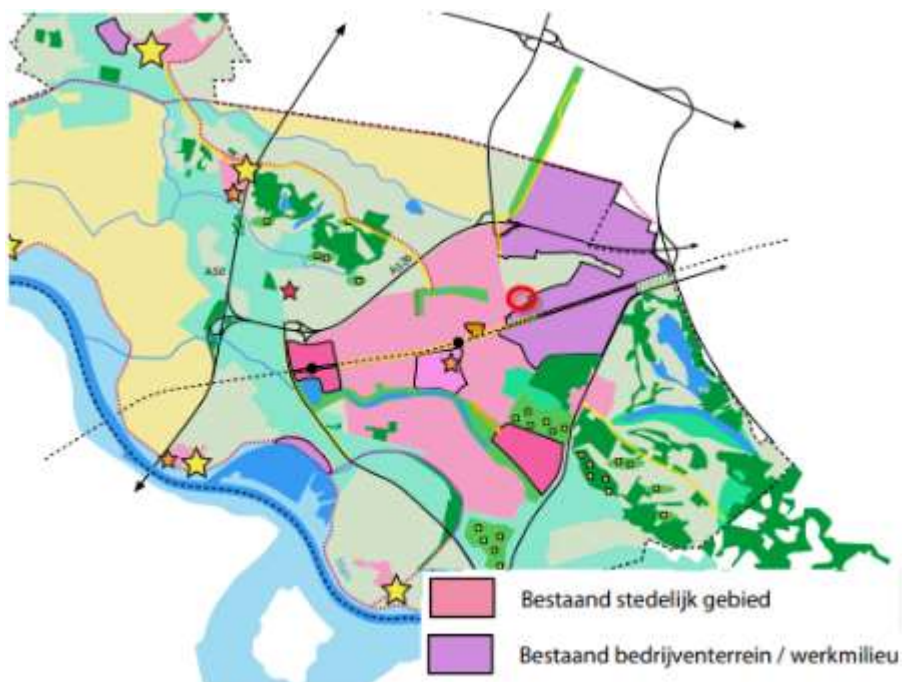
De gemeente Wijchen heeft een structuurvisie opgesteld in het kader van de nieuwe Wro. De structuurvisie is grotendeels gebaseerd op de - in 2007 vastgestelde - strategische visie. De Structuurvisie Wijchen is op 9 juli 2009 vastgesteld.

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

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

Planspecifiek

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisiekaart van de gemeente Wijchen. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied, op de grens met bestaand bedrijventerrein/werkmilieu. 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 drie woningen in bestaand stedelijk gebied sluit voorliggend plan aan bij het beleid uit de Strategische visie en Structuurvisie Wijchen.



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 blijven mensen met een zorgvraag langer thuiswonen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan een meer divers woningaanbod, met woonvormen die we er nu nog niet of onvoldoende beschikbaar zijn, zoals vormen waarbij verschillende generaties onder één dak wonen of woningen waarbij de eindgebruiker een centrale rol bij de ontwikkeling van de woning speelt.

Planspecifiek

Dit plan maakt de komst van twee levensloopbestendige woningen en één seniorenwoning binnen het plangebied mogelijk. In de woonvisie benadrukt de gemeente het belang van passende woningen voor 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 "Wijchen Noord", vastgesteld op 10 november 2011. Het plangebied heeft de bestemming 'Woongebied - uit te werken'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Indien en zolang een uitwerkingsplan als bedoeld binnen de bestemming 'Woongebied - uit te werken' in het geldende bestemmingsplan nog niet van kracht is geworden, mag op de gronden niet worden gebouwd. Daarom is voorliggend initiatief strijdig met het geldende bestemmingplan.

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

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie woningen. Hiermee wordt een bodemgevoelige functie toegevoegd aan het plangebied. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat zintuiglijke bijmenging met baksteen is aangetroffen. In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor naderonderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

Zie de beoordeling van het bodemonderzoek van de ODRN in bijlage 2.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

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

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15555798 (aan de Schoenaker ten noorden van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	26,2 µg/m ³	19,9 µg/m ³	12,4 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

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

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd. De gehele onderzoeksrapportages zijn toegevoegd als bijlage 3 (wegverkeerslawaai) en bijlage 4 (spoorweglawaai). Hieronder worden de conclusies van de onderzoeken beschreven.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied binnen de geluidzones van de wegen Hoefsestraat en Stationslaan waarvoor een snelheidsregime geldt van 50 km/uur. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door wegverkeer op de Hoefsestraat en Stationslaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Ten aanzien van wegverkeerslawaai hoeft daarom geen hogere waarde te worden aangevraagd. Daarnaast zijn op kortere afstand de Zesweg en de Sleedoornweg gelegen. Voor deze wegen geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Dergelijke wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen geluidzone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig. Uit het onderzoek blijkt echter dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Zesweg op de twee woningen direct aan de Zesweg 56 dB bedraagt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in de regels van dit plan daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen voldaan moet worden aan een binnenniveau van 33 dB.

Spoorweglawaai

Voor de spoorlijn Nijmegen - Oss geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB op meerdere locaties wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt echter niet overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen aan de bron of de overdracht onvoldoende doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Daarom wordt verzocht een hogere waarde te verlenen ten aanzien van spoorweglawaai. Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met gemeentelijk geluidbeleid van de gemeente Wijchen. Conform het beleidsstuk 'Notitie Hogere Waarden' kan pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de in voornoemd beleidsstuk genoemde eisen. De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB wordt met maximaal 5 dB overschreden. Derhalve dienen alle woningen te beschikken over een geluidluwe gevel. Uit de rekenresultaten blijkt dat alle woningen beschikken over een geluidluwe noord- en oostgevel. Bij de indeling van de woning geldt dat de verblijfsruimten zoveel mogelijk dienen te zijn gelegen aan de geluidluwe gevels. Tevens dient een van de slaapkamers aan een geluidluwe gevel te worden gesitueerd. De voorkeursgrenswaarde wordt met maximaal 5 dB overschreden. Derhalve zijn de bij de woningen behorende buitenruimtes nooit hoger geluidbelast dan de voorkeursgrenswaarde + 5 dB. Indien rekening wordt gehouden met het vorenstaande, wordt voldaan aan de eisen conform het gemeentelijk geluidbeleid. Daarom zal een hogere waarde procedure worden doorlopen gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan.

Als aanvulling op de hierboven beschreven onderzoeken is een memo cumulatie geluid toegevoegd, zie bijlage 5. Hierin is een cumulatieve berekening gemaakt aan de hand van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en het akoestisch onderzoek spoorweglawaai. Op basis van deze cumulatieve berekening mag aangenomen worden dat de milieukwaliteit ten aanzien van geluid enkel aan de noordwestzijde van de woningen direct aan de Zesweg gelegen matig is. Aan deze zijde van de woningen zijn parkeerplaatsen beoogd. Voor de overige zijden van de woningen kan gesteld worden dat er sprake is van een redelijke tot goede milieukwaliteit ten aanzien van geluid.

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

Het plangebied wordt voornamelijk omsloten door woningen. Ten zuidoosten van de locatie ligt een bedrijventerrein op circa 130 meter afstand. De dichtst bijgelegen bedrijven betreffen bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt in een rustige woonwijk een richtafstand van minimaal 100 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan. Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuw te realiseren woningen en er worden met het plan geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

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 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Uit de risicokaart is op te maken dat ten oosten van het plangebied op circa 80 meter afstand een buisleiding van de Gasunie ligt. Op circa 130 meter afstand ten zuiden van het plangebied ligt spoorlijn Tilburg - Nijmegen. Dit is een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor zowel de buisleiding als spoorlijn als de buisleiding is de plaatsgebonden risico-contour 10^{-6} 0 meter. Een nadere verantwoording met betrekking tot het plaatsgebonden risico kan hierdoor achterwege blijven. Wat betreft het groepsrisico heeft de nabijgelegen aardgastransportleiding een druk van 40 bar en een doorsnede van 114 mm. Daarmee is het invloedsgebied van de leiding 45 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 80 meter, waarmee de planlocatie buiten het invloedsgebied ligt van de buisleiding.

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied (355 meter) en de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone) van de spoorweg. Omdat het plangebied binnen 200 m van het spoor ligt, is conform artikel 8 uit het Bevt een groepsrisicoberekening nodig. In 2014 is een groepsrisico van het spoor berekend ten noordwesten van het plangebied ten behoeve van het bestemmingsplan voor de nieuwe woonwijk Tuin van Woezik. Hieruit is gebleken dat het groepsrisico onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijft. Met voorliggend plan worden drie woningen toegevoegd, waarmee het aantal personen in het plangebied met 7,2 toeneemt ten opzichte van de huidige situatie (2,4 personen per woning). Daarmee gaat de personendichtheid nauwelijks omhoog. Het aantal transporten over het spoor is gelijk aan waar in 2014 mee is gerekend (Basisnet). De invloed van het planvoornemen op het huidige groepsrisico zal zeer gering zijn. Daarom kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

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

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

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

Bestrijdbaarheid

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.6 Trillingen

Bij het aspect trillingen gaat het in de afweging meestal om bescherming van personen tegen trillingshinder. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen (bijvoorbeeld laboratoria of computercentra). In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. In de praktijk wordt veelal aangesloten bij de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen". Deze richtlijn bestaat uit drie delen:

- Deel A, Schade aan gebouwen
- Deel B, Hinder voor personen in gebouwen
- Deel C, Storing aan apparatuur

Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder, dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgenomen als er een trillingsbron in de omgeving aanwezig is.

Planspecifiek

De nieuwe woningen uit voorliggend plan zijn beoogd op minimaal 135 meter afstand van de spoorlijn Nijmegen - Oss. Het aspect trillingen is van belang in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied is gelegen in de kern van Wijchen en sluit aan op de bebouwing aan de Sleedoornweg en vult een open ruimte op. De spoorlijn gaat dwars door de kern van Wijchen en dat betekent dat er veel bestaande woningen zijn die veel dicht bij de spoorlijn zijn gelegen dan onderhavig plangebied. Uit een eerder trillingsonderzoek circa 70 meter ten oosten van het plangebied (ten behoeve van het bestemmingsplan CPO Wonsick), waarbij de woningen op een kortere afstand van het spoor liggen (circa 80 meter), blijkt dat wordt voldaan aan de normen die gelden in bestaande situaties. Het is daarmee aannemelijk dat dit ook voor de woningen uit voorliggend plan geldt. Bovendien staat er reeds deels bebouwing tussen onderhavig plangebied en het spoor. Bij de overgang van bodem naar gebouwfundatie treedt een verzwakking op van trillingen. Daarnaast zijn er verschillende maatregelen mogelijk bij de bouw om eventuele trillingshinder te ondervangen, zoals trillingsisolatie of een minder trillingsgevoelig funderingssysteem (bijvoorbeeld op palen).

Het plan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van trillingen.

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.

4.2.1 Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Wijchen, op een hoogte van circa 7,5 m +NAP (Bron: AHN). De bodem ter plaatse bestaat uit voornamelijk uit zand. De bovengrond bestaat overwegend uit grijsbruin, matig fijn zand. Direct daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit oranjegeel, matig fijn zand.

In de onderstaande tabel is van 3 peilbuizen in de omgeving van het plangebied de hoogste, laagste en gemiddelde grondwaterstand weergegeven van een afgelopen periode van tenminste 8 jaar. Overige peilbuizen in de omgeving van het plangebied zijn niet gebruikt, omdat hierbij sprake is van te weinig metingen per jaar.

Peilbuisnummer	Afstand plangebied	Periode	Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand	Gemiddeld Laagste Grondwaterstand	Gemiddelde grondwaterstand
B45F0072	670	1976-1983	6,33	5,72	6,03
B39H0037	770	1995-2002	6,08	5,71	5,90
B40C0048	1290	1996-2003	6,3	5,67	5,99
B45F0073	770				te weinig metingen
B45F0071	580				te weinig metingen
B39H0004	730				te weinig metingen
B40C0202	1020				te weinig metingen
Gemiddelde			6,24	5,70	5,97

Op basis van de gegevens uit bovenstaande tabel is te concluderen dat de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) circa 5,70 m+NAP bedraagt en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) circa 6,24 m+NAP.

Uit het bodemonderzoek, zie bijlage 1, is op te maken dat de grondwaterstand in het plangebied op $\pm 6,00$ m+NAP ligt. Deze conclusie sluit aan op de gegevens in bovenstaande tabel.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlakte aanwezig. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilbesluit Bloemers (2014). In het deelgebied waar het plan zich bevindt (Citter, peilvak CIT008) is het stedelijke gebied van de kern Wijchen en derhalve aangemerkt als 'niet peilbeheerst' (kent geen zomer- en winterpeil).

In het plangebied liggen geen inrichtingen die zijn aangesloten op de gemeentelijke riolering. Bij de ontwikkeling van de woning moet deze op het bestaande rioleringsnet van de gemeente worden aangesloten. In de Zesweg is sprake van een openbaar vuilwaterriool onder vrij verval. Afvalwater zal via dit rioleringsnet worden verwerkt.

Ecosysteem

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

4.2.2 Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de *Strategische waternota Wijchen* zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het *Gemeentelijk*

rioleringsplan beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater

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

Zorgplicht hemelwater

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

Zorgplicht grondwater

Een 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-watgangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watgangen danwel in of nabij een waterkering heeft een perceelegeenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

4.2.3 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

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

4.2.3.1 Leefomgeving algemeen

Beleidsuitgangspunten

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

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

Gevolgen van/voor het plan

Voorliggend initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding of watgangen en oppervlakte water in de omgeving. Zo worden de woningen hydrologisch neutraal gebouwd en zal het hemelwater op eigen terrein worden opgevangen en hergebruikt.

Onder punt 4.2.3.2 tot en met 4.2.3.5 is in meer detail weergegeven welke concrete invulling aan het aspect water is gegeven.

4.2.3.2 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

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

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen of andere vormen van oppervlaktewater aanwezig. Ook ligt het plangebied niet binnen een beschermingszone voor Ecologisch natte zones of natte natuur. Het regenwater zal worden opgevangen op eigen terrein, bijvoorbeeld door het plaatsen van regentonnen bij de woningen. Ook kan een poel of vijver in de tuin worden aangelegd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de beleefbaarheid van water. Bij de bouw worden niet-uitlogende materialen gebruikt. Afvalwater wordt met een nieuwe aansluiting op het bestaande rioolsysteem afgevoerd. De capaciteit van de riolering is voldoende om het afvalwater van de woning te ontvangen. Mocht er een zwembad worden gerealiseerd, zal het zwembadwater niet via de openbare riolering worden afgevoerd.

4.2.3.3 Klimaatverandering

Beleidsuitgangspunten

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het vasthoudend vermogen van het gebied.

In navolgend onderdeel 4.2.3.4 in uiteengezet hoe er wordt omgegaan met de toevoeging van verharding in het plangebied en welke maatregelen worden getroffen met betrekking tot het opvangen van regenwater. Drinkwaterbesparing is bijvoorbeeld mogelijk door een opslagsysteem voor hemelwater te realiseren en bij droogte met het opgeslagen regenwater de tuin te besproeien.

4.2.3.4 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. 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 m² (stedelijk gebied) en 1500 m² (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 156 m² verhard (betreffende bijgebouwen). Voor de toekomstige verharding wordt uitgegaan van een oppervlakte van circa 600 m² (3 woningen en opritten). In totaal is er daarmee een toename van verharding van circa (600 - 156 =) 444 m². Met een bui die 1 maal per 5 jaar valt (circa 29 mm in een uur) moet hierbij rekening gehouden worden met een waterbergingscapaciteit van circa 12,8 m³. Om deze benodigde capaciteit binnen het plangebied op te kunnen vangen worden maatregelen getroffen. Zo wordt bij de te ontwikkelen woningen een regenton geplaatst. Daarnaast wordt een hemelwatersysteem toegepast, waarbij zowel het toilet, de wasmachine en de buitenkraan structureel van hemelwater wordt voorzien na filtering. Verder kan onder andere het plaatsen van infiltratiekratten, grindkoffers, een greppel, wadi of vijver/poel bij de nieuwe woningen 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. 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 bodem ter plaatse van het plangebied bestaat voornamelijk uit zand, dit biedt voldoende mogelijkheden tot infiltratie binnen het plangebied.

Ook is er ruimte voor infiltratiekratten in het plangebied. Uit paragraaf 4.2.1 blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) circa 6,24 m+NAP bedraagt. Infiltratiekratten dienen 0,50 m boven de GHG geplaatst te worden dus in dit geval op circa 6,74 m+NAP. Infiltratiekratten hebben een hoogte van 0,40 m en over de kratten dient minimaal 0,20 m gronddekking geplaatst te worden. Hiermee bedraagt de minimale peilhoogte circa 7,34 m+NAP. Bij de naastgelegen woning aan de westzijde van het plangebied aan de Zesweg 10 ligt de dorpel op 8,28 m+NAP. De ingeschatte peilhoogte bedraagt circa 7,90 m+NAP, waarmee dit voldoet aan het voorgaande. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er in onderhavig plangebied voldoende ruimte is voor het plaatsen van infiltratiekratten.

De exacte uitvoering van de compensatiemaatregelen worden nader uitgewerkt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen waarin is bepaald dat hydrologisch neutraal moet worden gebouwd.

4.2.3.5 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

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

Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstands daling (verdroging) of –fluctuatie (zie ook Klimaatverandering). Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan

Wateroverlast is als gevolg van het plan niet te verwachten.

Voor de ontwateringsdiepte is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) relevant. Om grondwateroverlast te voorkomen, moet de GHG meer dan 1,00 m onder vloerpeil begane grond komen te liggen. Uit paragraaf 4.2.1 blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) circa 6,24 m+NAP bedraagt. Het vloerpeil van de woning zal daarom minimaal op circa 7,24 m+NAP gerealiseerd worden. In paragraaf 4.2.3.4 is toegelicht dat de minimale peilhoogte circa 7,34 m+NAP bedraagt. De ingeschatte peilhoogte bedraagt circa 7,90 m+NAP, waarmee dit voldoet aan het voorgaande.

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

4.2.4 Overwegingen en conclusie

Overwegingen

Voorliggende ontwikkeling voorziet de realisatie van drie woongebouw ter plaatse van een bestaand erf in het bestaand bebouwde gebied van de kern Wijchen. Met onderhavig plan wordt circa 444 m² aan verharding toegevoegd aan het plangebied (woningen en opritten). Het overgrote deel van het plangebied zal in de toekomstige situatie onverhard blijven. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd en verwerkt. In de omgeving is verder geen (beschermingszone van) oppervlaktewater aanwezig waar dit plan een negatief effect op kan hebben. Iedere nieuwe woning wordt afzonderlijk op de openbare afvalwaterriolering aangesloten. Voorliggend plan heeft daarmee geen noemenswaardige effecten op het aspect water.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van water.

4.2.5 Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder en het advies van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf. Veelal zijn de waterbeheerders het waterschap, maar dit kunnen ook gemeente, 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.digitalewatertoets.nl), waarna zo nodig een vooroverleg volgt.

Gevolgen voor het plan

Het waterschap Rivierenland is middels het uitvoeren van de watertoets op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. De uitkomst van de toets is toegevoegd als bijlage 8 en verwerkt in deze paragraaf. Het waterschap heeft aangegeven in te stemmen met het plan. Het advies van de gemeente met betrekking tot water is tevens verwerkt in dit bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied ligt ruim 7 kilometer ten noorden van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gezien de aard en de omvang van de werkzaamheden (realiseren drie woningen) en de afstand tot beschermde gebieden, worden negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Soortenbescherming

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 6. Hierin wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen niet kunnen leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Voor de overige beschermde soorten is het plangebied ongeschikt door het ontbreken van geschikt habitat. Aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk. 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, het toepassen van groene gevels of daken en het inmettelen van vogel- en vleermuiskasten. Verder kan gedacht worden aan het inrichten van de tuin met zoveel mogelijk divers groen, zo min mogelijk verharding en groene erafscheidingen. Zie de toepassing van deze maatregelen in paragraaf 2.2 Toekomstige

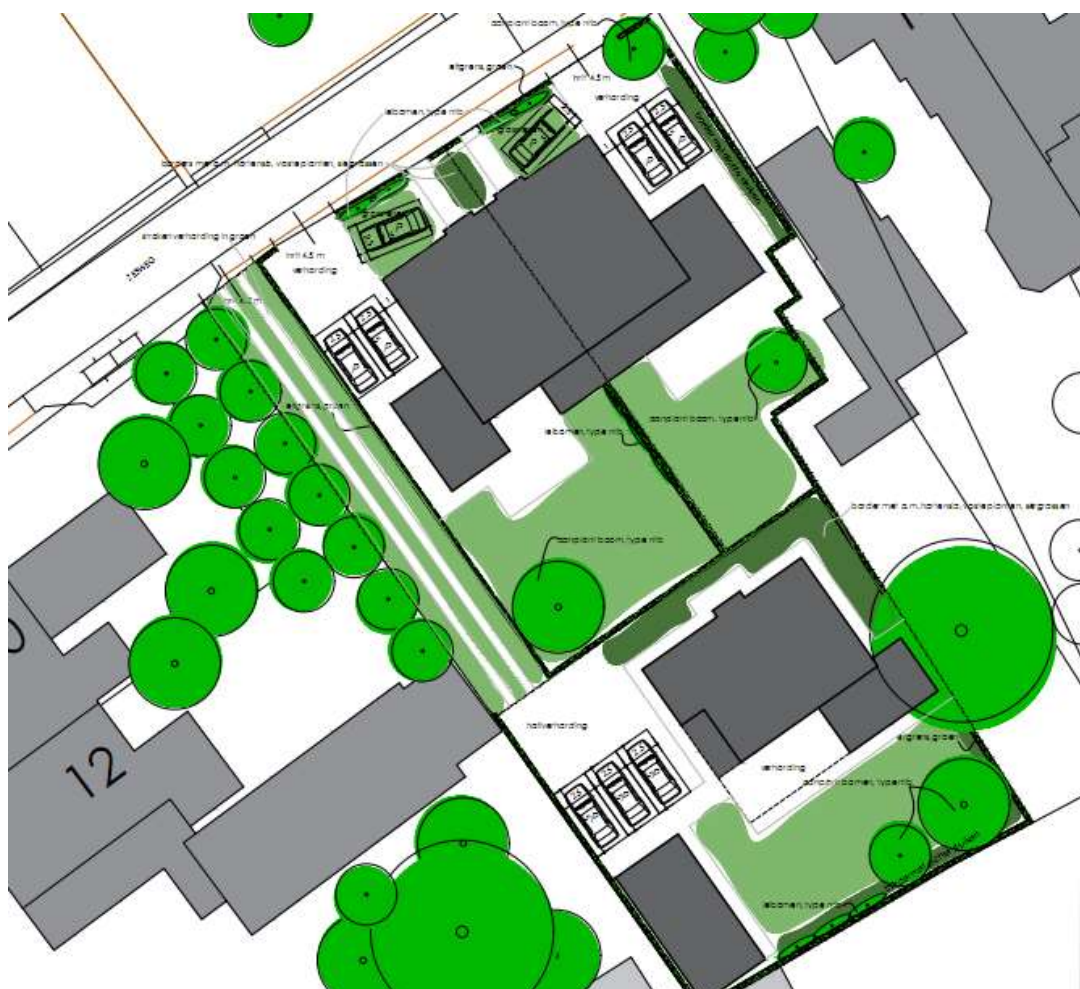
situatie. De concrete toepassing van deze maatregelen wordt uitgewerkt bij de verdere uitwerking van het plan.

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 Zesweg. Met het toevoegen van drie nieuwe woningen zal de verkeersintensiteit zeer beperkt toenemen. De Zesweg 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. Voor twee-aaneen gebouwde woningen geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning. Dit is afgerond 3 parkeerplaatsen per woning. Er is in het plangebied bij alle drie de woningen voldoende ruimte om op eigen terrein aan de parkeernorm te voldoen, zie ook onderstaande afbeelding. In de regels van dit plan is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en vervolgens in stand dienen te worden gehouden.



Parkeerplaatsen op eigen terrein

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

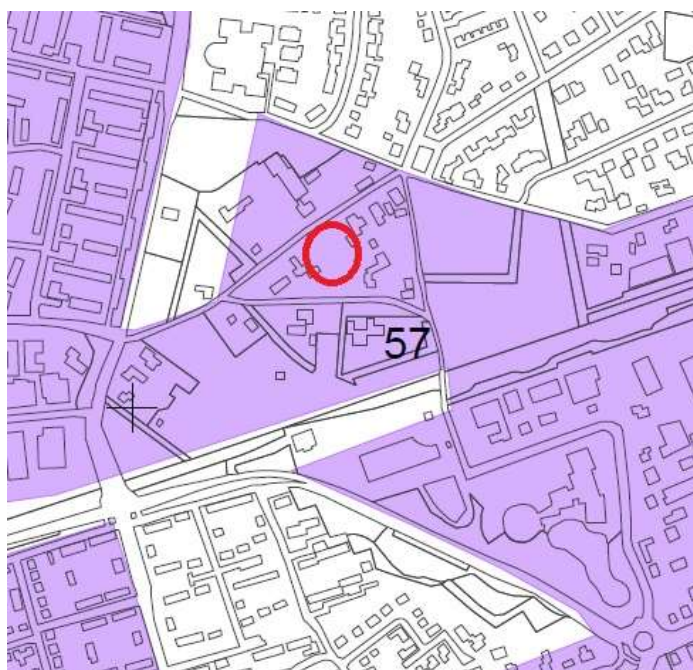
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en 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

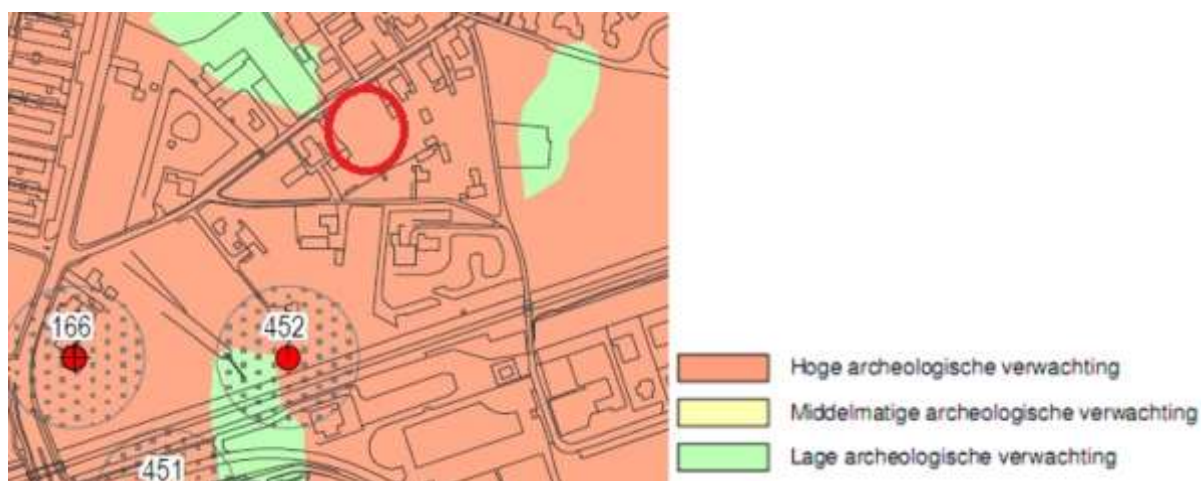
De gemeente Wijchen heeft in 2017 een 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld met als doel om via beleid en regels waardevolle gebouwen en gebieden binnen de gemeente te beschermen. De gemeente vindt het daarbij van belang dat, bijvoorbeeld bij functiewijziging, de historische- en beeldwaarde 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). Navolgend een uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Wijchen. Hierop is te zien dat zich in of nabij het plangebied geen karakteristieke of beeldbepalende gebouwen bevinden.



Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart gemeente Wijchen.

Archeologie

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. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 60 m². Met voorliggend plan wordt deze drempelwaarde overschreden. Daarom is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7. Hierin wordt geconcludeerd dat op grond van de ligging binnen een uitstuiwingslaagte, de aangetroffen bodemverstoringen in het plangebied, het ontbreken van archeologische indicatoren en de van oorsprong natte situatie vanwege de ondiep aanwezige leemlaag en daarmee lage archeologische verwachting geen archeologisch vervolgonderzoek wordt geadviseerd. Het rapport is door het bevoegd gezag beoordeeld en zij nemen het advies over. Er is geen vervolgonderzoek nodig. Het plangebied kan archeologisch worden vrijgegeven voor de ontwikkeling.



Uitsnede archeologische beleidskaart.

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen' voor het gehele plangebied. Voor de woningen is een passend bouwvlak opgenomen. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen dit bouwvlak toegestaan. Voor het noordelijk bouwvlak zijn de aanduiding 'twee-aaneen' en 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woning' opgenomen. Voor het zuidelijk bouwvlak zijn de aanduidingen 'vrijstaand' en 'specifieke vorm van wonen - seniorenwoning' opgenomen. Tevens zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' opgenomen.
- 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied', ter behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

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 geïnformeerd over het plan.

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 Bodemadvies

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek spoorweglawaaï

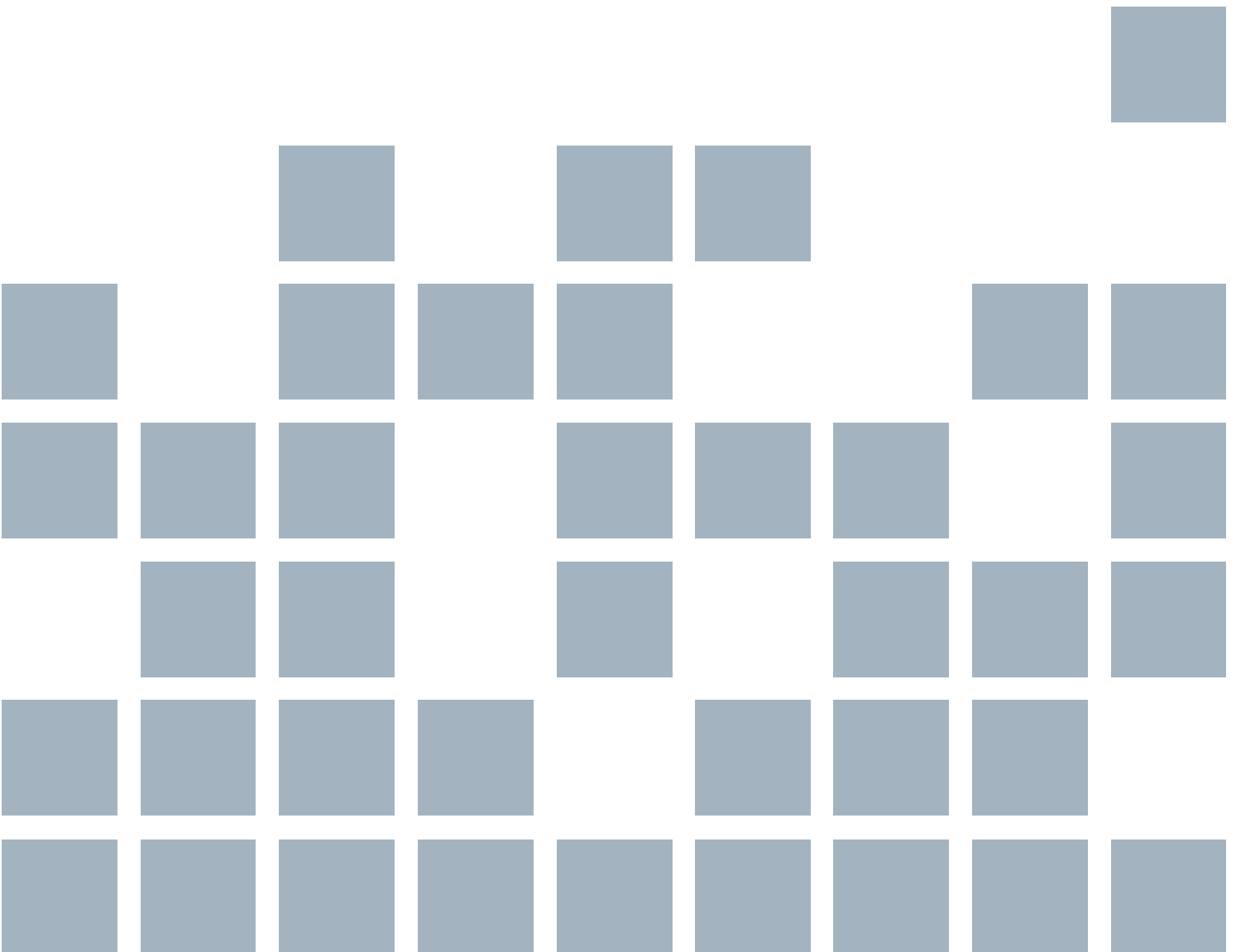
Bijlage 5 Memo cumulatie geluid

Bijlage 6 Quicksan flora en fauna

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bijlage 8 Watertoets

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Zesweg naast 14, Wijchen met identificatienummer NL.IMRO.0296.NRDZeswegnaast14-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 carport

een overdekte stallingsruimte van lichte constructie die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

1.27 dak

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

1.28 detailhandel:

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

1.29 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;

1.30 gebouw

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

1.31 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.32 gevellijn

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

1.33 hoofdgebouw

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

1.34 huishouden

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

1.35 kap

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

1.36 levensloopbestendige woning

een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rollatortoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn;

1.37 ondergeschikte bouwdelen:

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

1.38 ondergronds:

beneden peil;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 plat dak

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

1.42 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;

1.43 seksinrichting

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

1.44 seniorenwoning

een woning bestaande uit één bouwlaag met kap met beperkte vloeroppervlakte welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rollatortoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn;

1.45 twee-aaneen

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in geschakelde hoofdgebouwen en twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.46 uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.47 voorgevel

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

1.48 voorgevelrooilijn

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

1.49 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;

1.50 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.51 wijziging

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

1.52 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning.

1.53 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;

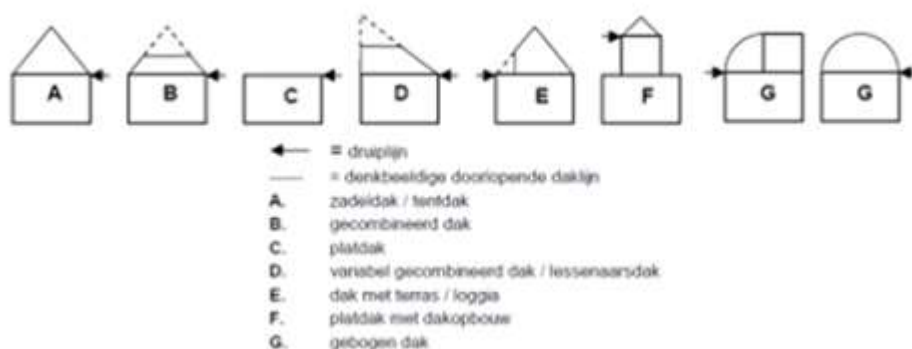
2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning' zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – seniorenwoning' is uitsluitend een seniorenwoning toegestaan;

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen woningen toegestaan;
- e. de bouw- en goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m.) en maximum bouwhoogte (m.);
- f. per bouwperceel mag het bebouwd oppervlak van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak';
- g. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt;
- h. in afwijking van het bepaalde onder e mag de goothoogte ter plaatse van de entree van een woning over een breedte van maximaal 2,5 m een maximale hoogte van 6 m hebben.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a Aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

1. aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, waarbij aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 60 m² per bouwperceel, met dien verstande dat voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² geldt, dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m² per bouwperceel mag bedragen;
3. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m²;

4. het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd;
5. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m en met een maximum van 4 m;
6. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
7. de bouwhoogte van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

b Aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn

Voor het bouwen van ondergeschikte aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

1. ondergeschikte aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
2. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
3. de breedte mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en niet meer dan 4 m;
5. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 8 m²;
6. de afstand tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m;
7. in afwijking van het bovenstaande is per woning maximaal één bijgebouw toegestaan, uitsluitend in de vorm van een voertuigstalling voor minder validen met een oppervlakte van niet meer dan 3,5 m² en een hoogte van niet meer dan 1,5 m;
8. in afwijking van het bepaalde onder 4 mag de goot- en/of bouwhoogte ter plaatse van de entree van een woning over een breedte van maximaal 2,5 m een maximale hoogte van 6 m hebben.

c Aan- en/of uitbouwen voor de voorgevelrooilijn tezamen met een overkapping/luifel

In afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder a mogen aan- en/of uitbouwen voor de voorgevelrooilijn gebouwd worden tezamen met een overkapping/luifel, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
2. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
3. de gezamenlijke breedte van aan- en/of uitbouwen en overkappingen/luifels mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en niet meer dan 4 m;
5. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 8 m²;
6. de oppervlakte van de overkapping/luifel mag niet meer bedragen dan 4 m²;
7. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en overkapping/luifel mag niet meer bedragen dan 10 m²;
8. de afstand tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande, dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 1. 8 m voor vlaggenmasten;
 2. 3 m voor speeltoestellen;
 3. 2,5 m voor pergola's
 4. 3 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- c. voor carports en overkappingen, anders dan bedoeld in lid 3.2.2 onder c, geldt dat:
 - 1. deze 1 m voor of ten minste 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
 - 2. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 3. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

3.2.4 *Zwembaden*

Voor het bouwen van zwembaden gelden de volgende bepalingen:

- a. zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de afstand tot de grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 2 m;
- d. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van die aanduiding.

3.2.5 *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 hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

3.2.6 *Voorwaardelijke verplichting akoestisch binnenniveau*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de twee woningen direct aan de Zesweg dient aangetoond te worden dat bij deze woningen wordt voldaan aan een akoestisch binnenniveau van 33 dB.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

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

- a. lid 3.2.2 onder a, sub b voor het toestaan van een grotere horizontale diepte, met dien verstande dat de horizontale diepte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. lid 3.2.2 onder a, sub f voor het toestaan van een kleinere afstand tot het openbaar gebied;
- c. lid 3.2.2 onder b, sub b voor het toestaan van een grotere horizontale diepte, met dien verstande dat de horizontale diepte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- d. lid 3.2.2 onder b, sub f voor het toestaan van een kleinere afstand tot het openbaar gebied;

een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *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 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied, 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 aan huis verbonden beroepsactiviteiten mogen geen overbelasting veroorzaken op het bestaande afvalwatersysteem.

3.4.2 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.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- g. de verkeerstoename moet passen binnen de huidige verkeersinfrastructuur;
- h. de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit mag geen overbelasting veroorzaken op het bestaande afvalwatersysteem.

Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 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.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 4.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in de bijlage 1 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 2 en in bijlage 3 nader beschreven.

a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen

Onder de gebieden zoals genoemd in 4.1.2 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.

4.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in 4.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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 m² ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

6.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.1 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 m² 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.

6.3 Waterdicht bouwen

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

6.4 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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.

7.2 Parkeren

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 16 juni 2016 in werking is getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8 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 9 Overige regels

9.1 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 10 Overgangsrecht

10.1 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 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 10.1 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.

10.2 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 10.2, 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 10.2, 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 10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zesweg naast 14, Wijchen'.

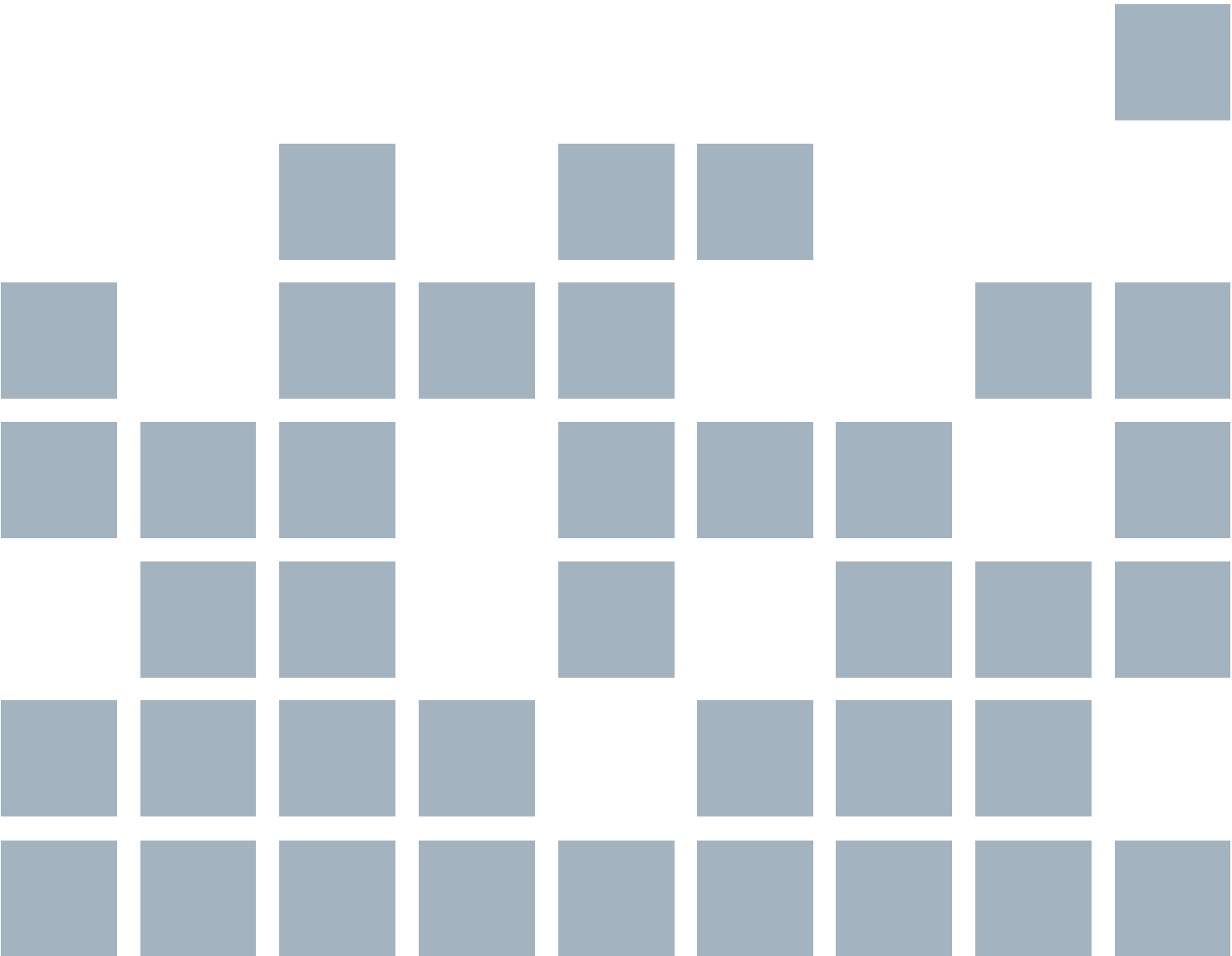
Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Cultuurhistorische waarderingskaart

Bijlage 2 Cultuurhistorische waardering

Bijlage 3 Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen

Verbeelding





buro-sro.nl