

Leurseweg 8 Leur

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Nationaal beleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.4 Conclusie	19
Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten	20
4.1 Verkeer & Parkeren	20
4.2 Bodem	20
4.3 Geluid	21
4.4 Milieuzonering	23
4.5 Luchtkwaliteit	24
4.6 Geur	25
4.7 Externe veiligheid	26
4.8 Waterhuishouding	30
4.9 Ecologie	33
4.10 Archeologie & cultuurhistorie	34
4.11 Leidingen	36
4.12 Vormvrije MER-beoordeling	36
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Bestemmingsplan	39
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	40
6.1 Economische uitvoerbaarheid	40
6.2 Overleg	40
6.3 Inspraak	40
Bijlagen toelichting	41
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	42
Bijlage 2 Bodemadvies ODRN	43
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	44
Bijlage 4 Besluit hogere waarden geluid	45
Bijlage 5 Quickscan Wet natuurbescherming	46
Bijlage 6 Digitale watertoets	47

Regels	49
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	50
Artikel 1 Begrippen	50
Artikel 2 Wijze van meten	54
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	55
Artikel 3 Wonen - Beeldbepalend	55
Artikel 4 Waarde - Archeologie 1	60
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	62
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	64
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	66
Hoofdstuk 3 Algemene regels	68
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 9 Algemene bouwregels	68
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	69
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	70
Artikel 11 Overgangsrecht	70
Artikel 12 Slotregel	71
Bijlagen regels	72
Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing	73
Bijlage 2 Cultuurhistorische waarderingskaart	74

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de monumentale boerderij aan de Leurseweg 8 in Leur, gemeente Wijchen, is voornemens om in het bestaande bijgebouw, op het achtererf, één extra woning te realiseren. De transformatie van bijgebouw naar woonhuis past niet in het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat het geldende bestemmingsplan voor het perceel wordt herzien. Het college heeft op 8 juni 2020 besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Leurseweg, in het buurtschap Leur, ten westen van Wijchen en staat kadastraal bekend als gemeente Bergharen, sectie D, nr. 333. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Leurseweg en aan oost-, zuid- en westzijde door de perceelsgrens van het kadastrale perceel nr.334. Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (rode stip)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend bestemmingsplan

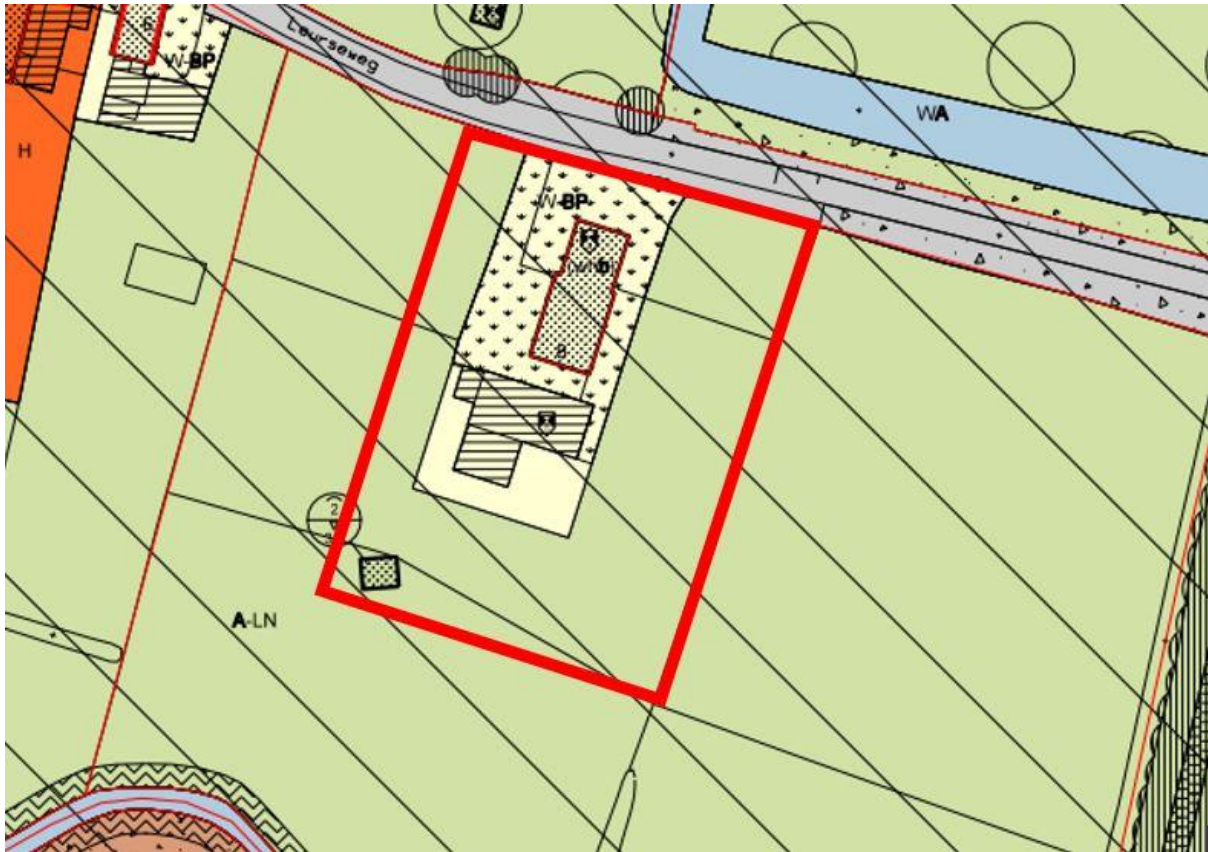
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Leur', vastgesteld door de gemeenteraad op 10 november 2011. Het betreffende perceel is voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarde' en 'Wonen – Beeldbepalend'. Daarnaast kent het hele plangebied de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' en is het perceel voorzien van de aanduiding 'hobbyboer'.

Binnen de woonbestemming zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden, alsmede voor het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur. Het erf bij de (monumentale) boerderij is aangemerkt als 'karakterbepalend erf'. Ter plaatse zijn de gronden primair bestemd voor het behoud en herstel van deze erven. De inrichting van deze erven dient bij te dragen aan het karakteristieke dorpsbeeld en de agrarische signatuur.

De monumentale boerderij (het hoofdgebouw) is in het bestemmingsplan voorzien van een bouwvlak. Op het achtererf is bovendien een zone aangewezen voor aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. In deze zone, die overigens ruimer is dan de oppervlakte van de bestaande schuur, zijn uitsluitend gebouwen in de vorm van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

Ter plaatse van het bestaande schuurtje in de zuidwestelijke hoek van het plangebied is een bouwvlak opgenomen met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2 en 3,5 m.

Vanuit het 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen', vastgesteld door de gemeenteraad op 3 mei 2017, geldt voor het hele plangebied eveneens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Het gebruik van bijgebouwen als (zelfstandige) woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is in artikel 9.1.1. expliciet bepaald dat het bestaande aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen – Beeldbepalend' niet mag worden vergroot. Bovendien is het bestaande bijgebouw, na een transformatie tot woning, niet langer aan te merken als bijgebouw, maar betreft het een hoofdgebouw. Terwijl hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Ter plaatse van het huidige bijgebouw oftewel de toekomstige woning moet het bestemmingplan gewijzigd worden om de transformatie planologisch mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

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

Inleiding en gebiedsvisie

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

Verantwoording

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

Juridische planbeschrijving

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

Uitvoerbaarheid

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

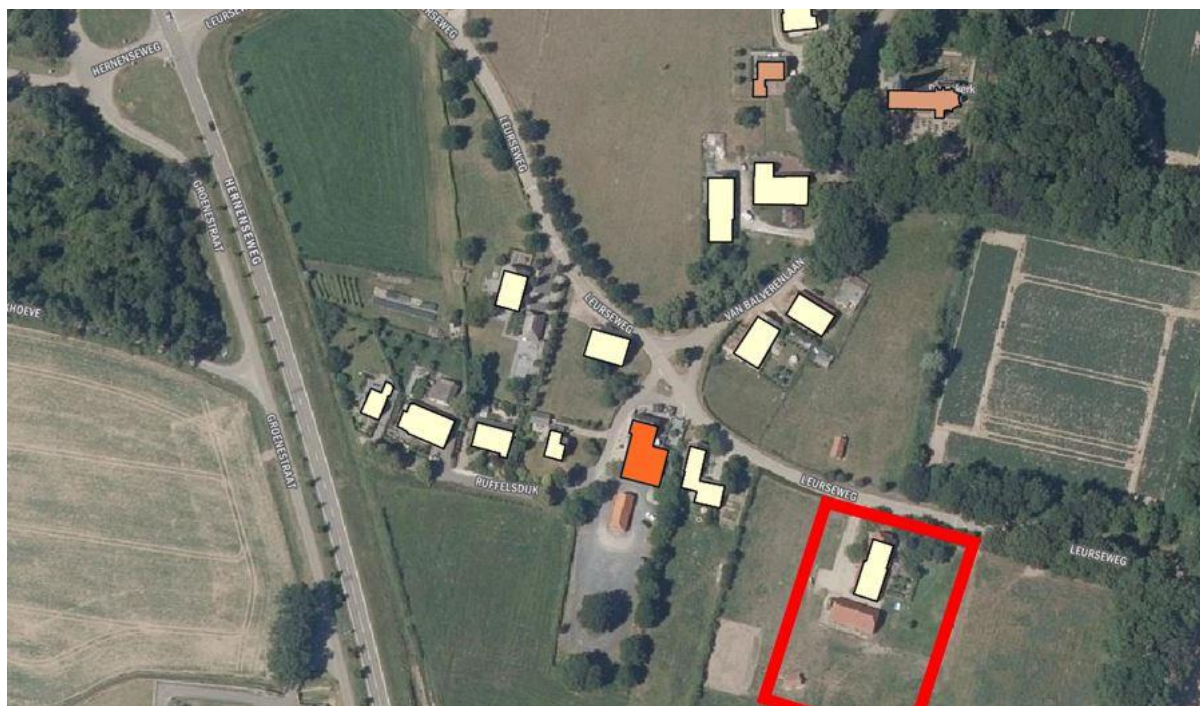
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het perceel is gelegen aan de zuidoostzijde van Leur en is beeldbepalend voor het karakter van het buurtschap. Op het perceel bevindt zich een monumentale boerderij met een grote vrijstaande schuur, beide gebouwd in 1936. Het betreft een traditionele (maar sobere) kortgevelboerderij, die haaks op de Leurseweg is gepositioneerd. Het voormalige agrarische bijgebouw bevindt zich achter de boerderij en is haaks op de boerderij gesitueerd. De aanbouwen bij het agrarisch bijgebouw – zoals weergegeven in het geldende bestemmingsplan – zijn reeds gesloopt. Het bestaande bijgebouw heeft de status 'gemeentelijk monument'. Samen met de boerderij vormt het een samenhangend erfensemble. Het bijgebouw heeft momenteel geen duidelijke functie, het wordt voornamelijk als opslag gebruikt. De ruimte om de schuur wordt op dit moment gebruikt als paardenweide. Afgezien van groenelementen bij de bestaande woning, kent het plangebied geen landschappelijke elementen. Aan de zuidzijde van het plangebied is een bestaande vrijstaande bijgebouw aanwezig, in gebruik voor opslag en paardenstal.

De schuur nabij de boerderij verkeert in een zeer slechte staat, waardoor een rigoureuze renovatie noodzakelijk is om het gebouw voor de lange termijn te behouden. Het inbrengen van een nieuwe duurzame economische drager is noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van een dergelijke renovatie. Als er niets gebeurt, is de kans reëel dat de schuur op korte termijn zal instorten. Dit zou naast een veiligheidsrisico, een enorme devaluatie voor het hele ensemble betekenen. De bouwkundige staat van het bijgebouw is de laatste jaren sterk teruggelopen, onder meer doordat het dak niet water- en winddicht is afgedekt. Tevens is de constructie niet in voldoende mate gedimensioneerd, zodat sprake is van verzakkingen en scheurvorming.

Op navolgende afbeeldingen is schematisch de bestaande situatie in en om het plangebied weergegeven, evenals enkele impressies van de boerderij en de huidige bouwkundige staat.



Impressie omliggende bebouwing met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)



Impressie van het aanzicht van de boerderij en het bijgebouw (bron:wikipedia)



Impressie van de bouwkundige staat van het bijgebouw

2.2 Toekomstige situatie

Om het gemeentelijk monument voor de lange termijn te kunnen conserveren en het ensemble (boerderij met opstallen) te behouden, wenst de initiatiefnemer het bijgebouw te herontwikkelen tot een zelfstandige woning, waarmee dit monumentale pand een nieuwe functie krijgt en beter tot haar recht komt. Gelet op de beeldbepalende functie van de boerderij, het bebouwingsensemble en het erf is dit van belang voor de ruimtelijke uitstraling van het buurtschap. Op navolgende afbeelding is de beoogde ontwikkeling landschappelijk ingepast, passend in de karakteristiek van de omgeving:



Landschappelijke inpassing

Doordat op dit moment om de schuur vrijwel geen sprake is van landschappelijke elementen, betekent deze herontwikkeling ook een versterking van deze structuur, alsmede van de biodiversiteit. De westelijke perceelsgrens wordt nieuw aangeplant met een struweel en bomen. Tussen de woningen komt erfbeplanting in de vorm van een geschoren en eventueel gemengde haag en de bijgebouwen worden groen ingekaderd met bomen en beplanting. Rond de bestaande woonboerderij worden de bestaande bomen en beplanting behouden.

Door de ligging, omvang en oriëntatie van de boerderij en schuur, ten opzichte van elkaar, is het mogelijk om een goede inpassing, kavelindeling en woningplattegrond te maken, zonder dat dit leidt tot conflictsituaties met betrekking tot privacy e.d. De woonverblijven/privétuinen zijn bijvoorbeeld ten oosten van de bestaande woonboerderij en ten zuiden van de schuur (nieuwe woning) gelegen. De zichtlijnen van de nieuwe woning zijn gericht op het ten zuidoosten en ten zuiden gelegen landschap, tussen de beoogde beplanting door.

Ten aanzien van de ontsluiting van de percelen wordt een nieuwe inrit aangelegd die beide woningen ontsluit. De nieuwe inrit verschuift enkele meters, ten opzichte van de bestaande inrit. Ter zijner tijd wordt hiertoe een uitwegvergunning aangevraagd. De inrit heeft voor elke woning een afzonderlijk deel, dat gebruikt kan worden voor het parkeren van voertuigen en het bereiken van de woningen.

De beoogde herontwikkeling van het bijgebouw zal hoofdzakelijk beperkt blijven tot een interne verbouwing, waarbij mogelijk enkele ondergeschikte aanpassingen in het gevelbeeld worden aangebracht, alsmede een aanbouw aan de zuidgevel. Deze aanpassingen zullen in samenhang met de monumentale waarde van het pand worden vormgegeven. Vanwege de aanbouw hebben reeds twee overlegmomenten plaatsgevonden met de monumenten commissie. De commissie is van mening dat het voorliggende ontwerp in basis een goed uitgangspunt is. De verdere detaillering zal in afstemming met de monumentale commissie worden bepaald. Daarnaast is in samenspraak met de monumenten commissie en de gemeente bepaald dat het kippenhok achter op het terrein behouden blijft en wordt aangeduid als gemeentelijk monument.

Behoud bestaande monumenten

Het toevoegen van één of meerdere woningen is een logische stap als het gaat om het behoud van bestaande monumenten, boerderijen in het bijzonder. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft in 2010 een handreiking opgesteld voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen. Veel van deze boerderijen en de daarbij behorende voormalige agrarische bebouwing hebben immers alleen toekomst als ze een nieuwe functie krijgen, zoals bijvoorbeeld een (extra) woning of kantoor (aan huis). Nieuwe functies stellen nieuwe eisen aan een gebouw, zoals extra daglicht of meer wooncomfort. Met kennis van zaken kunnen dit soort veranderingen op een goede manier worden vormgegeven, mét respect voor de historische en architectonische waarden van het monument.

Duurzaamheid

Uitgangspunt is de realisatie van een energieneutrale en (aard)gasloze woning, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ambitie van de gemeente Wijchen om energieneutraal te zijn in 2040. In het kader van de verdere bouwplanontwikkeling zal worden onderzocht welke voorzieningen gewenst en financieel haalbaar zijn binnen de mogelijkheden van het monumentale karakter van het pand. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een zorgvuldige isolatie met HR+++ beglazing. Daarnaast gaan slimme ventilatie en een installatie voor warmte- en koude-opslag (WKO) 's zomers zorgen voor een koel binnenklimaat, terwijl vloerverwarming 's winters een behaaglijk gevoel gaat geven. Tevens kan het dak worden voorzien van (in het dakvlak) geïntegreerde zonnepanelen.

Eventuele aan- en bijgebouwen met een plat dak worden voorzien van een sedumdak. Dit zorgt voor extra isolatie, versterkt de biodiversiteit en vangt regenwater op waarmee bijvoorbeeld de ramen kunnen worden gewassen of de tuin besproeid.

Wat betreft de wijze van bouwen en de inrichting van het plangebied wordt onder meer gedacht aan de toepassing van duurzame materialen, het beperken van verharding, de opvang (infiltratie en/of hergebruik) van hemelwater en de afvalverwerking (zelf composteren). Bij de uitwerking van het bouwplan zal hier nadrukkelijk rekening mee worden gehouden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie 3.1.2.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

In het kader van de ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Op basis van jurisprudentie wordt de bouw van 10 woningen of minder niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van één woning. Derhalve is artikel 3.6.1, tweede lid Bro niet van toepassing. Er hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening staan de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn allebei op 1 maart 2019 in werking getreden.

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

3.2.2 Omgevingsvisie

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. Het is de bedoeling om samen keuzes te maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Waarbij de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal stelt.

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

- Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.
- De dynamiek op de woningmarkt is groot. Voor ons staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. We hebben zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders en maken hier met onze partners afspraken over. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. Wij stimuleren innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook zijn wij met onze partners in gesprek over hoe we het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer kunnen aanpakken. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van onze inwoners.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt. Het plangebied is gelegen aan de rand van het buurtschap Leur en omvat een bestaand boerenerf. Derhalve is het aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt de nieuwe woning energieneutraal en zonder aardgasaansluiting gerealiseerd. Dit is geheel in lijn met de provinciale duurzaamheidsambities.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde subregionale woonagenda. In de toelichting wordt aangegeven dat voornoemde betrekking heeft op alle nieuwe woningen die in een ruimtelijk plan worden opgenomen; dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-)landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd.

Op basis van de 'Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030' mogen in de gemeente Wijchen 1.430 woningen worden gebouwd, in de periode tot en met 2030, waarvan 1.000 woningen in de eerste vijf jaar moet worden gerealiseerd. Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van slechts één extra woning in een bestaande monumentale schuur. Het college van de gemeente Wijchen heeft aan dit kleinschalige woningbouwinitiatief in principe medewerking verleend. Daarmee is de beoogde ontwikkeling passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma en derhalve passend binnen de regionale woonagenda. Vandaar dat de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig is met artikel 2.2 uit de Omgevingsverordening.

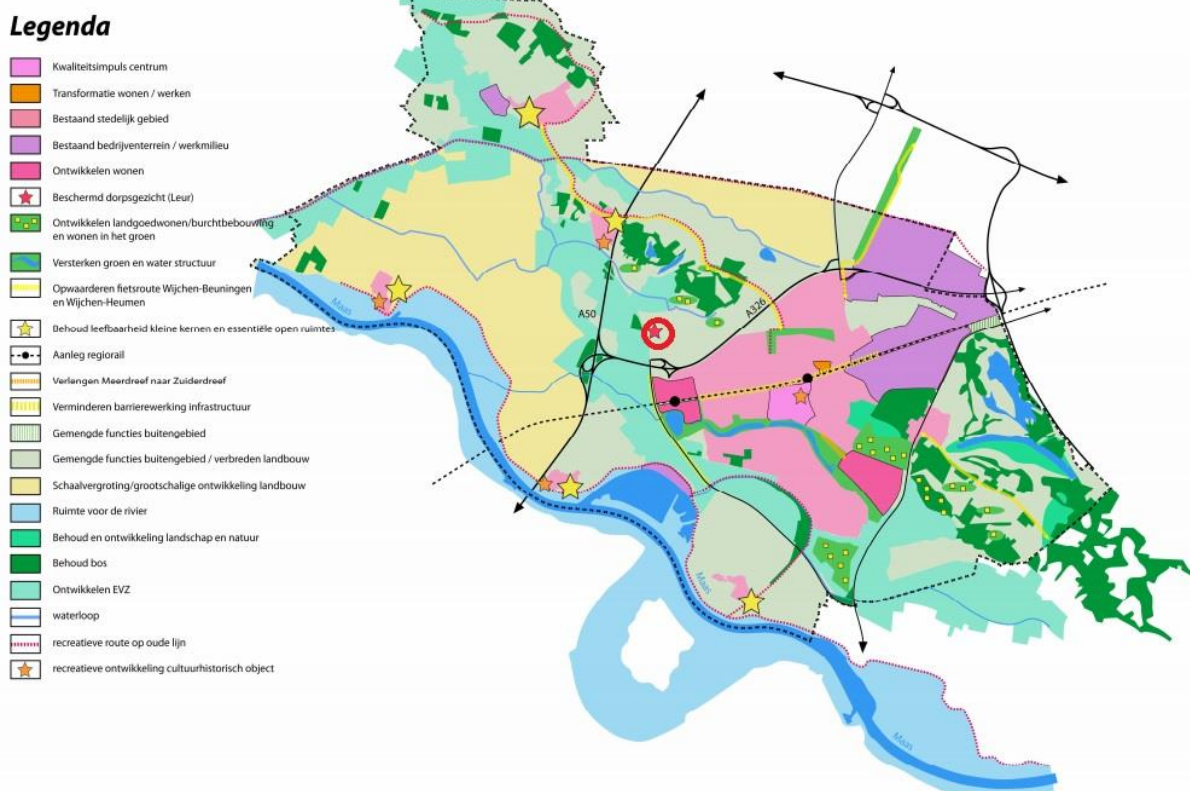
3.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De gemeente Wijchen heeft één structuurvisie voor de hele gemeente opgesteld, welke op 29 mei 2009 is vastgesteld. Met deze visie heeft de gemeente een instrument in handen waarmee vorm en inhoud wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Wijchen in de komende jaren. In de structuurvisie maakt het plangebied deel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'Gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw' en 'Beschermd dorpsgezicht (Leur)'. Navolgende afbeelding toont de verbeelding van de structuurvisie.



Verbeelding structuurvisie gemeente Wijchen, met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Het dorp Leur is een kleine kern met een overwegend buitengebied karakter. Door de kern van Leur aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht en meerdere gebouwen aan te wijzen als gemeentelijke en/of rijksmonumenten wil de gemeente Wijchen de karakteristieke cultuurhistorische waarden binnen de gemeente waarborgen.

Specifiek over woningbouw rond kleine kernen is in de structuurvisie bepaald dat de ontwikkeling van nieuwe woningen binnen de bestaande dorpsstructuur mogelijk is, indien sprake is van transformatie of herstructurering.

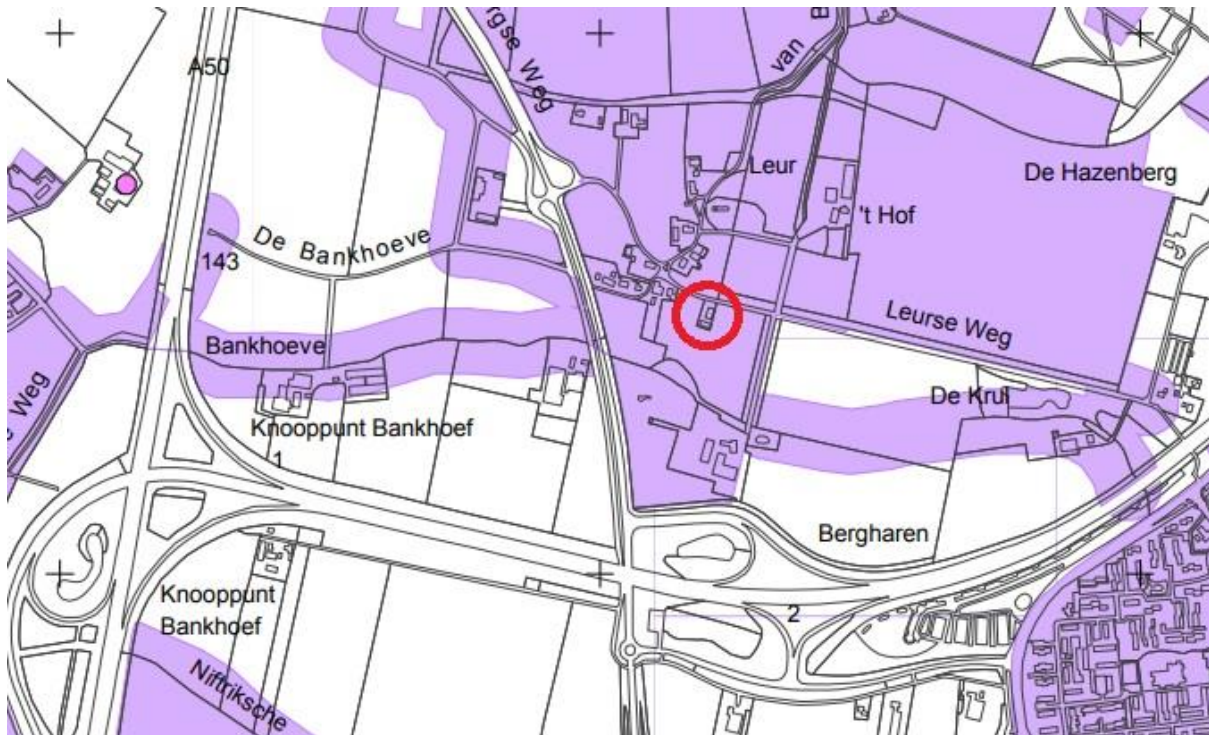
Planspecifiek

Voorliggend initiatief betreft de transformatie van een bestaand monumentaal bijgebouw tot woonhuis, om het gemeentelijke monument voor de lange termijn te conserveren. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente om dorpskernen middels transformatie uit te breiden en de cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk te behouden.

3.3.2 Beleidsnota cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een bepaling opgenomen, op grond waarvan het gemeentebestuur bij het opstellen van een bestemmingsplan moet aangeven op welke wijze zij rekening heeft gehouden met de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Ter onderbouwing van deze afweging hebben de gemeenten Beuningen, Wijchen, Heumen en Druten gezamenlijk de beleidsnota cultuurhistorie 'Samen in verscheidenheid' opgesteld. Borging van de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden vindt plaats door middel van het 'Parapluplan Cultuurhistorie'. In het parapluplan worden de cultuurlandschappen met een middelhoge, hoge en zeer hoge waarde beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Op de waarderingkaart, behorende bij de beleidsnota, is het plangebied aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de cultuurhistorische waarderingkaart.



Uitsnede Cultuurhistorische waarderingkaart, met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

In hoeverre een ruimtelijke ontwikkeling afbreuk kan doen aan de cultuurhistorische waarden in een gebied is afhankelijk van:

- De aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling;
- De cultuurhistorische waarden in een gebied.

Planspecifiek

Het plangebied is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied, omdat het onderdeel is van het waardevol dorpsgezicht van Leur en zowel de boerderij als de schuur gemeentelijke monumenten zijn. Door het monumentale bijgebouw een nieuwe functie te geven wordt het monument en het ensemble voor de langere termijn behouden. De aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling beperken zich tot de restauratie en de interne verbouwing van een beeldbepalend bijgebouw, waarbij mogelijke ondergeschikte aanpassingen aan het gevelbeeld in samenhang met de monumentale waarde van het pand vormgegeven worden.

3.3.3 Woonvisie

De gemeente Wijchen heeft in de 'Woonvisie 2025, Thuis in Wijchen' haar toekomstvisie gegeven voor het wonen in de Wijchense wijken en kernen. Om de woningvoorraad duurzaam en gevarieerd te houden wil de gemeente flexibel om kunnen gaan met nieuwe initiatieven. Zodat geanticipeerd kan worden op huidige en toekomstige behoeften en woonwensen. In de beoordeling van nieuwe aanvragen voor woningen zal de gemeente onder meer beoordelen of het initiatief meerwaarde heeft voor de leefbaarheid. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn o.a.:

- De (lokale) behoefte is leidend. Plannen moeten kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de behoefte.
- Nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp. Daarbij gaat het zowel om de ruimtelijke als de sociale kwaliteit.
- Vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat vóór uitbreiding.
- Waar mogelijk tenminste energieneutraal en gasloos.
- Speciale aandacht voor voldoende woningaanbod in de kerkdorpen. Om de leefbaarheid en de identiteit van de kerkdorpen te behouden is het van belang dat er voldoende woningaanbod is.

In haar woningbouwprogrammering heeft de gemeente Wijchen ruimte gereserveerd voor kleinschalige initiatieven. Hieronder worden initiatieven met maximaal vier woningen verstaan.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de transformatie van een monumentaal bijgebouw tot woonhuis. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de wens van de gemeente Wijchen om bestaande bebouwing te verbeteren. Daarnaast draagt het initiatief bij aan het behoud van de identiteit van Leur. Door het monumentale bijgebouw een nieuwe functie te geven is een duurzame instandhouding gegarandeerd. Met de voorliggende ontwikkeling wordt bovendien voorzien in de lokale behoefte. Het draagt bij aan de totstandkoming van voldoende woningaanbod in het buurtschap Leur, zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Er is immers geen sprake van nieuwbouw, het betreft uitsluitend verbouw.

Met de transformatie en restauratie van de schuur wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Vanwege de gemoeide kosten voor de renovatie en verbouwing, betreft het een vrije sector woning (huur of koop). In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat deze woning een brede doelgroep zal aanspreken. Van een gezinswoning (verjonging van het buurtschap Leur), tot empty-nesters/senioren. De woning biedt ook voldoende ruimte voor het combineren van wonen met werken of wonen en het verlenen van mantelzorg. Deze combinaties worden als passend gezien binnen de context van Leur en op een voormalig agrarisch perceel.

3.3.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.4 Conclusie

Het plan is passend binnen c.q. niet strijdig aan het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & Parkeren

4.1.1 Verkeer

Het plangebied wordt voor motorvoertuigen ontsloten via de Leurseweg en de Hernenseweg naar het Wezelpad (A326). De verkeersgeneratie neemt als gevolg van de beoogde ontwikkeling toe. Het betreft een beperkte toename, omdat het aantal woningen in het plangebied slechts met één woning toeneemt. Het gaat om $(1 \times 8,6 =) 8,6$ extra voertuigbewegingen per weekdag. Dit aantal voertuigbewegingen is gemakkelijk op te vangen op de Leurseweg.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

Op basis van het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' wordt het plangebied aangeduid als 'niet stedelijk' in het 'buitengebied'. Voor een vrijstaande woning, in de genoemde omgeving, bedraagt de maximale parkeernorm 2,8 parkeerplaatsen per woning. Het gemeentelijke uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt en de maximale norm wordt aangehouden. Dit betekent dat minstens 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Het plangebied biedt voldoende ruimte om hierin te voorzien.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

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

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Algemene kwaliteit

Voor de onderzoekslocatie is voor de algemene kwaliteit de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de resultaten wordt de gestelde verdachte hypothese verworpen, aangezien in de ondergrond (laag onder volledig puin) en in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond. In de bovengrond en in het overige ondergrondmonster zijn geen verhoogde gehalten aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden.

Zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen als gevolg van de voormalige watergang. Naar verwachting is voorafgaand aan de demping eventueel slib uit de watergang verwijderd en is de watergang gedempt met gebiedseigen grond.

De aangetoonde verhoogde gehalten op de onderzoekslocatie betreffen overschrijdingen van de achtergrond- of streefwaarde. Aangezien de (gestandaardiseerde meetwaarden) de indexwaarden van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

Teeltlaag onderzoek

In de teeltlaag zijn geen verhoogde gehalten voor de OCB-parameters aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden. De voormalige boomgaarden hebben derhalve niet geleid tot een bodemverontreiniging met OCB in de (oorspronkelijke) teeltlaag.

BBK

Bij een indicatieve toetsing van de geanalyseerde (meng)monsters aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat alle (meng)monsters altijd toepasbaar zijn. Tevens zijn de mengmonsters van de (oorspronkelijke) teeltlaag op basis van de onderzochte OCB-parameters altijd toepasbaar.

Onderzoek naar asbest

Voor de onderzoekslocatie is uitgegaan van een verdacht locatie met betrekking tot een asbestverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de verdachte hypothese te worden verworpen, aangezien zowel zintuiglijk (fractie > 20 mm) als analytisch (fractie < 20 mm) geen asbest is aangetroffen. Derhalve kan ons inziens worden aangenomen dat de voormalige asbestverontreiniging inderdaad, zoals aangegeven door de opdrachtgever, is gesaneerd.

Algehele conclusie en aanbevelingen

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling, rekening houdend dat bij het ontgraven van grond de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van kracht zijn.

Bodemadvies Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN)

Op basis van de ingediend gegevens wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit aansluit bij het beoogde gebruik en geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Er zijn geen aanvullende acties noodzakelijk. De volledige beoordeling van de ODRN is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30-km/uur-gebieden.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg)

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke (voorkeurs)grenswaarde 48 dB.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Leurseweg, de Hernenseweg en de A326. Vandaar dat er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï heeft plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden door het wegverkeer op de Leurseweg en de Hernenseweg. Ten gevolge van de gezoneerde weg A326 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden met maximaal 3 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB in buitenstedelijk gebied wordt niet overschreden. Daarom is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente. Mede omdat het gezien de beperkte schaal van dit plan niet mogelijk of wenselijk is om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting (L CUM,plus) bedraagt 52 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. De optredende cumulatieve geluidsbelasting is hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB uit de Wgh, daarmee zijn de optredende geluidsbelastingen op basis van de Wgh acceptabel. De noordgevel van de nieuwe woning is een geluidsluwe gevel.

Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid kan de gemeente Wijchen een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 51 dB afkomstig van de A326. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure. Er wordt aan het gemeentelijk beleid voldaan. Het besluit is opgenomen in bijlage 4.

Het aspect 'geluid', vormt na het verlenen van hogere waarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving gaan beperken. Hetzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimum richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

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

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk burgerwoningen voor. Uitzonderingen hierop zijn enkele maatschappelijke functies (Dorpskerk Leur en Woonzorgboerderij De Hagert, milieucategorie 2) op circa 200 m afstand, een horecagelegenheid (Leursehof, milieucategorie 1) op circa 100 m afstand en een loonwerkersbedrijf (maximaal milieucategorie 3.1) op circa 300 m afstand van de beoogde woning. De bijbehorende richtafstanden vormen geen belemmering voor de voorgenomen transformatie tot woongebouw.

De beoogde woning schaadt geen bedrijven in hun bedrijfsvoering en andersom ondervindt de woning geen overlast van bedrijvigheid. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van één extra woning mogelijk en valt dus binnen de NIBM-regeling. Daarom is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn met de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter hoogte van het plangebied. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk circa 14,5 µg/m³, 16,0 µg/m³ en 9,0 µg/m³ bedragen in 2020. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschreden.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie navolgende tabel.

		<i>Concentratiegebied</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>
<i>Binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximum 3 ouE/m ³	maximum 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	minimum 100 m t.o.v. geurgevoelig object	minimum 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<i>Buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximum 14 ouE/m ³	maximum 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	minimum 50 m t.o.v. geurgevoelig object	minimum 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Geur bij niet-agrarische bedrijven

Het voorkomen van (nieuwe) geurhinder is het algemene uitgangspunt in het rijksbeleid. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in het landelijk informatiedocument 'Handleiding Geur Industrie' en beschrijft de methodiek voor de bepaling van het aanvaardbaar hinderniveau voor geur ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten. Vanwege het lokale aspect van geurhinder is de hoogte van het aanvaardbaar hinderniveau niet landelijk vastgelegd. Het bevoegd gezag moet daar een eigen afweging in maken.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van (niet-)agrarische bedrijven met een geurcontour die (deels) over het plangebied gelegen is. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het huisdierencentrum Prinsensbankhoeve op circa 230 m.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

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

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

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

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ('Wvgs') ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtsgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden (200 m). Buiten deze zone hoeft in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

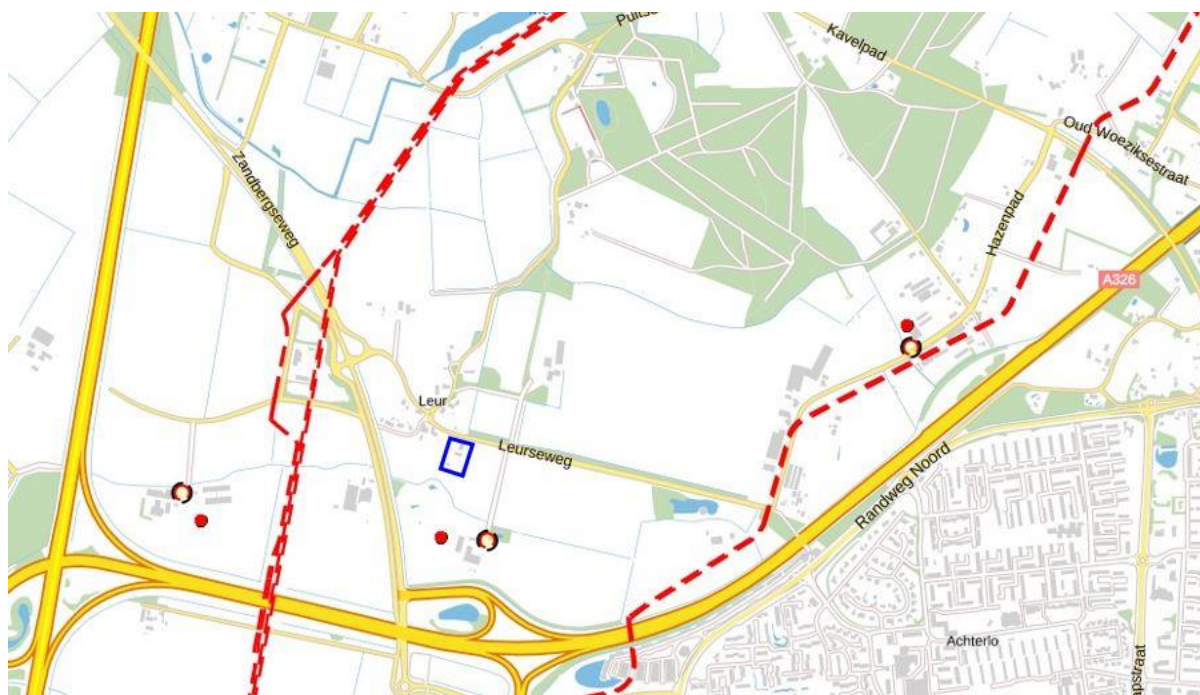
Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is tevens aan de orde indien een plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van de stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied:

Stofcategorie		Invloedsgebied 1% letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4.000	>4.000	n.v.t.
LT4			40	n.v.t.
GF1			n.v.t.	n.v.t.
GF2			40	65
GF3	A	460	355	90
GT2			245	n.v.t.
GT3	B2	995	560	1.070
GT4	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.
GT5	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.

Invloedsgebied per stofcategorie (HART)

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Inrichtingen c.q. bedrijven

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Op basis van de bovengenoemde afstanden, blijkt dat het maximale invloedsgebied van gevaarlijke stoffen die over water vervoerd worden, 1.070 meter bedraagt (GT3-stoffen). De rond Wijchen gelegen waterwegen bevinden zich op een afstand van minimaal 3 kilometer van het plangebied. Het plangebied ligt derhalve niet binnen een invloedsgebied van een waterweg. Gelet op de afstand van het plangebied tot deze vaarwegen vormt dit geen belemmering voor de voorgenoemde ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen. Voor het plangebied zijn de A50, A326, N845 en N847 (binnen een straal van 4.000 m) mogelijk relevant. De A326, N847 en de N845 zijn niet opgenomen in het Basisnet weg. Tevens zijn de N847 en de N845 niet opgenomen in de meest recente telgegevens van Rijkswaterstaat. Over deze N-wegen vindt derhalve geen structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats en worden verder buiten beschouwing gelaten.

De rijksweg A50 (wegvak G65) ligt op een afstand van circa 950 m in westelijke richting van het plangebied. Deze weg is opgenomen in het Basisnet weg. Gelet op de ruimtelijke scheiding is de PR 10^{-6} -risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van deze weg geen aandachtspunt voor de planvorming. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van deze weg is gelegen, is het niet noodzakelijk om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Uit de jaarintensiteiten van Rijkswaterstaat blijkt dat over de A50, ter hoogte van het plangebied LF1, LF2, LT1, LT2 en GF3-stoffen worden getransporteerd. Het plangebied ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze weg. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg vormen geen aandachtspunt voor het plan.

Op een afstand van circa 470 meter van het plangebied is de Rijksweg A326 (wegvak G90) aanwezig, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A326 is niet opgenomen in het Basisnet weg. Uit de jaarintensiteiten van Rijkswaterstaat (juni 2019) blijkt dat over de A326, ter hoogte van het plangebied LF1, LF2, LT1, LT2, GF2 en GF3 stoffen worden getransporteerd. Het aantal GF3-transporten bedraagt 512 per jaar, waardoor geen sprake is van een PR 10^{-6} -risicocontour. Ook is geen sprake van een PAG. Gezien de afstand tot de A326, is de hoogte van het groepsrisico een aandachtspunt met betrekking tot het vervoer van LT1 en LT2. Op basis van de vuistregels uit de HART moet derhalve bepaald worden of de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico berekend moet worden met behulp van het rekenprogramma RBM II. Deze bepaling heeft echter recentelijk ook al plaatsgevonden voor het bestemmingsplan De Passerot 18. In het uitgevoerde onderzoek voor dat plan is geconcludeerd:

In onderhavig geval is sprake van eenzijdige bebouwing. De kleinste afstand tussen een woning en de as van de A326 bedraagt circa 32 meter. Bij een transportaantal van 512 GF3-transporten wordt de oriëntatiewaarde pas overschreden bij een populatiedichtheid van 800 personen/ha. Voor de 10% toetsing van de oriëntatiewaarde volgt een overschrijding bij een dichtheid van 250 personen/ha. Dergelijke hoge personenaantallen worden in de onderhavige situatie niet behaald. Geconcludeerd wordt dat ook na de planvorming de oriëntatiewaarde en de 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Op basis van het gestelde in artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes hoeft de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief inzichtelijk te worden gemaakt. Wel moeten de risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de A326 worden meegenomen in een beperkte verantwoording.

Aangezien het plangebied De Passerot dicht op de A326 is gelegen en meer woningen omvat, is deze conclusie (minstens) ook van toepassing op dit bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorweg

Ook ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Op circa 1.000 meter ten zuiden van het plangebied is de spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl - Nijmegen (traject 64H) gelegen. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor.

Gelet op de ruimtelijke scheiding is de PR 10^{-6} -risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van deze spoorweg geen aandachtspunt voor de planvorming. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van deze spoorweg is gelegen, is het niet noodzakelijk om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken.

Uit bijlage II Tabel Basisnet spoor van de Regeling basisnet volgt dat over dit spoortraject de stofcategorieën A, B2, C3, D3 en D4 worden vervoerd. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van deze spoorweg. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorweg moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Zowel ten oosten, als ten westen van het plangebied zijn diverse hogedruk aardgastransportleidingen gelegen (A-505, A-507, A-524, A-533, A-664 en A-674). Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van deze gasleidingen. De invloedsgebieden van deze leidingen reiken echter wel tot het plangebied. Formeel dient daarom een berekening van het groepsrisico gemaakt te worden. Een berekening van het groepsrisico wordt echter niet nodig geacht, omdat de personendichtheden in het buitengebied en in Leur over het algemeen laag zijn en het voorliggende initiatief slechts één extra woning mogelijk maakt. Het is niet te verwachten dat het toevoegen van één woning tot een onaanvaardbare stijging van het groepsrisico zal leiden. Aangenomen mag worden dat het groepsrisico ruim beneden de oriënterende waarde ligt. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording. Gelet op de relatief grote afstand van het plangebied tot de voornoemde gasleidingen bestaan er verder geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Aan nieuwe woningen worden hoge eisen gesteld aan kierdichtheid. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. De bestaande wegen rond het plangebied zijn geschikt om haaks op een wolk vanaf de vervoersassen te kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de vervoersassen af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing zelf. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval ter hoogte van de buisleidingen. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Regelgeving

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. 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.

4.8.2 Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het maaiveld van het plangebied bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland op een hoogte van circa 7,5 tot 8,0 m +NAP en is gelegen op een rivierduin en een stroomrugglooiing. De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is circa 0,8 tot 1,0 m -mv. Infiltratie van hemelwater in de ondergrond is mogelijk, omdat de ontwateringsdiepte voldoende groot is en het duinzand een goed doorlatende ondergrond is.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

In het plangebied liggen geen watergangen. Tegenover het plangebied, aan de noordzijde van de Leurseweg, ligt een C-watgang. Het plangebied is gerioleerd door middel van drukriolering.

Ecosysteem

Het plangebied maakt geen deel uit van de ecologische verbindingzones uit het Gelders Natuurnetwerk.

4.8.3 Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Waterbeleid

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

Zorgplicht afvalwater en hemelwater

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

Zorgplicht grondwater

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

Waterschap

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

4.8.4 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan***Leefomgeving algemeen***

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

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

Gevolgen van/voor het plan:

Door de beoogde realisatie van één extra vrijstaande woning door transformatie van de bestaande schuur in het plangebied treden geen noemenswaardige veranderingen op ten aanzien van de waterhuishouding. Voor zowel de bestaande woning als de toekomstige extra woning vindt de vuilwaterafvoer plaats via de drukriolering en de hemelwaterafvoer via infiltratie en/of hergebruik op het eigen perceel.

Kwaliteit en beleving

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

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan:

Om te voorkomen dat het hemelwater vervuild raakt, wordt bij de bouw zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet-uitloogbare bouwmaterialen. Het hemelwater wordt niet gekoppeld aan het riool, maar op eigen terrein opgevangen voor hergebruik en/of infiltratie in de bodem. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig in het plangebied.

Klimaatverandering

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

Komen tot een 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. Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

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

Gevolgen van/voor het plan:

Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de verharding in het plangebied niet of nauwelijks toe, omdat het bebouwd oppervlak gelijk blijft. Het bestaande voormalige agrarische bijgebouw wordt getransformeerd tot woning. Het is niet waarschijnlijk dat bij klimaatbuien hemelwater in de woning komt, omdat het plangebied vanaf de schuur in zuidelijke richting afloopt. Daarnaast worden goede dakgoten aangebracht en eventueel een sleuf om het huis heen. Mogelijk kan in het kader van de omgevingsvergunning ook worden onderzocht of de begane grondvloer opgehoogd kan worden, met een extra afdeklaag, gecombineerd met eventuele energetische maatregelen, mits bouwkundig haalbaar.

Waterberging

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan:

In het voorliggende plan is niet of nauwelijks sprake van een toename van het verhard oppervlak. De eventuele beperkte toename zal bovendien onder de norm van de compensatieplicht blijven, zoals gehanteerd door het Waterschap Rivierenland. Het hemelwater wordt niet gekoppeld aan het riool, maar op eigen terrein opgevangen voor hergebruik en/of infiltratie in de bodem. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig in het plangebied.

Gezondheid en veiligheid

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan:

Er is voldoende ontwateringsdiepte tussen de gemiddeld hoogste grondwaterstand en het vloerpeil van de begane grond. De GHG ligt minimaal 0,8 m onder het maaiveld. Het plangebied heeft bovendien deels al de bestemming 'Wonen' en er is in de bestaande situatie geen sprake van wateroverlast. Eventuele gevolgen van de toename van de hoeveelheid afvalwater voor de capaciteit van de bestaande openbare drukriolering komen voor rekening van het plan. Indien het eigendom gesplitst wordt dan wordt de nieuwe woning rechtstreeks op de pompput aangesloten. Dit betekent dat een deel van de particuliere terreinriolering van de nieuwbouw op het terrein van de bestaande bebouwing komt te liggen. Hiervoor wordt een zakelijk recht tussen beide eigenaren gesloten.

4.8.5 Overwegingen en conclusie

Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de transformatie van het bestaande bijgebouw niet of nauwelijks toe. Watercompensatie is derhalve niet aan de orde. Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt en niet afgevoerd naar de riolering en/of een oppervlaktewatersysteem.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8.6 Overleg waterbeheerder

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder. De gemeente, het waterschap, de waterbeheerders, maar ook Rijkswaterstaat en/of de provincie kunnen waterbeheerder zijn. Het advies of resultaat van het vooroverleg dient te worden verwerkt in de waterparagraaf.

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 (dewatertoets.nl). Het hieruit voortvloeiende advies moet, in geval van een relevant waterschapsbelang, worden uitgewerkt in de waterparagraaf.

Wateradvies Geen Waterschapsbelang:

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die zijn ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland, zie ook Bijlage 6. Ook de gemeente adviseert positief ten aanzien van de waterparagraaf.

4.9 Ecologie

4.9.1 Regelgeving

De Wet natuurbescherming (Wnb) kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de 'overige soorten' die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

De Wnb brengt voor de bescherming van soorten in ieder geval de volgende drie voor de praktijk belangrijke wijzigingen met zich:

1. Allereerst is onder de Wnb niet langer de minister van Economische Zaken, maar zijn Gedeputeerde Staten van de provincies het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffingen.
2. Ten tweede kunnen de in de praktijk gehanteerde "tabelsoorten" niet langer gebruikt worden. In plaats daarvan wordt met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt.

3. Tot derde is de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen gewijzigd.

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Soortenbescherming

Gelet op het huidige gebruik als agrarisch erf, maakt het plangebied mogelijk deel uit van essentieel leefgebied van beschermde soorten. Ook kan het bijgebouw geschikt zijn als verblijfsplaats. Derhalve is een ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd. Wat betreft de aanwezigheid van beschermde flora en fauna kan geconcludeerd worden dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Geadviseerd wordt om tijdens de uitvoering van de verbouwing nest- en verblijfsgelegenheid voor vogels te integreren in de woning. Hier wordt bij de planuitvoering rekening mee gehouden.

In de te behouden kippenschuur op het achterterrein bestaat de mogelijkheid tot de aanwezigheid van beschermde soorten. Tijdens de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de (eventuele) aanwezigheid van de steenuil. Dit betekent dat, bij gebleken aanwezigheid, de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden (broedseizoen is van februari tot en met juli) of dat er gezorgd wordt voor tijdelijke voorzieningen, zoals het plaatsen van schermen om de rust van de verblijfplaats te garanderen. Voor het plaatsen van schermen kan contact worden opgenomen met een ecooloog.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', op een afstand van circa 7,5 km. Gezien deze afstand, de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling en de aard van de werkzaamheden, is van een externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS calculatie, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. De beoogde woning wordt duurzaam en zoveel mogelijk zelfvoorzienend gerealiseerd, waardoor de stikstofemissie, ondanks de toevoeging van één wooneenheid, slechts beperkt toeneemt.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

De archeologische dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied', uit het geldende bestemmingsplan, is bedoeld voor gronden die mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen geldt voor het zuidelijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde, voor het middelste deel een middelmatige verwachting en voor het noordelijk deel een lage verwachting. De noordoostelijke zijde van het plangebied maakt bovendien onderdeel uit van een gebied dat is aangeduid als 'gemeentelijke vindplaatsen en woongronden (waardegebied)'.



Uitsnede archeologische beleidskaart Wijchen met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Deze hoge en middelmatige verwachtingswaarden betekenen dat bij bodemingrepen groter dan 60 m² archeologisch onderzoek benodigd is. Bij een lage verwachtingswaarden vanaf 500 m². Vanwege de aanduiding als 'gemeentelijke vindplaatsen en woongronden (waardegebied)' is binnen de bebouwde kom archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 30 m². Voorliggend initiatief voorziet uitsluitend in een renovatie van het bestaande bijgebouw, waarbij de bodem niet of nauwelijks wordt geroerd en voornamelijk ter plaatse van de gronden met een lage en middelmatige archeologische verwachting en niet de gronden aangeduid als 'gemeentelijke vindplaatsen en woongronden (waardegebied)'. De vrijstellingsgrens wordt derhalve niet overschreden en archeologisch onderzoek is daarom niet benodigd.

Cultuurhistorie

Het plangebied is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied, omdat het onderdeel is van het waardevol dorpsgezicht van Leur en zowel de boerderij als de schuur gemeentelijke monumenten zijn. Het boerderijcomplex gelegen aan de Leurseweg 8 in Leur, is geregistreerd op de gemeentelijke monumentenlijst op 20-11-2007.

Het perceel bevindt zich in het beschermd dorpsgezicht Leur. Het karakteristieke erf met hallenhuisboerderij uit 1936 ligt enigszins van de weg af. Op het erf bevinden zich tevens een schuur en een kippenschuur uit dezelfde bouwperiode. Binnen het complex zijn opgenomen:

1. voormalige hallenhuisboerderij omgebouwd tot woonhuis, daterend uit 1936;
2. schuur uit dezelfde bouwperiode;
3. een kippenschuur uit dezelfde bouwperiode.

Door de transformatie van de schuur tot woning, wordt het in slechte staat verkerende monument en het ensemble voor de langere termijn behouden. Mogelijke ondergeschikte aanpassingen aan het gevelbeeld worden in samenhang met de monumentale waarde van het pand vormgegeven.

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

Het aspect 'leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

4.12.1 Regelgeving

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Wijchen.

5.1.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in de bestemmingsregels gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die tot verwarring kunnen leiden of voor meerderlei uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.1.2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels kennen, voor zover van toepassing, allemaal een gelijke opbouw.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het is een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

Bouwregels

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

Afwijken van de bouwregels

De afwijking van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

Specifieke gebruiksregels

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. In het kader van een omgevingsvergunningstelsel zijn bepaalde werken en werkzaamheden niet toegestaan zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verkregen van het daartoe bevoegde gezag.

Afwijken van de gebruiksregels

De afwijkingen van de gebruiksregels zijn afwijkingsbevoegdheden die worden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.1.3 Algemene regels

De algemene regels zijn een aantal standaardbepalingen.

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regelingen opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen en afwijkende maatvoering.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is een standaardbepaling welke is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels, op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

5.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent 2 enkelbestemmingen en 3 dubbelbestemmingen:

Wonen - Beeldbepalend

De bestemming 'Wonen - Beeldbepalend' is overgenomen uit het geldende 'Bestemmingsplan Leur'.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1, 2 en 3' zijn opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' opgenomen binnen deze dubbelbestemming. De bijbehorende beschermende bepalingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt moet worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

Aanleg van of wijziging aan bestaande openbare voorzieningen door of als gevolg van het plan worden verhaald op de initiatiefnemer d.m.v. anterieure overeenkomst.

Fysieke schade aan openbare voorziening door of als gevolg van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe wordt de staat van de openbare voorzieningen voorafgaand aan de uitvoering opgenomen en schriftelijk vastgelegd tussen gemeente en initiatiefnemer.

6.2 Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.3 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 23 december 2021 tot en met woensdag 2 februari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Bodemadvies ODRN

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Besluit hogere waarden geluid

Bijlage 5 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 6 Digitale watertoets

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Leurseweg 8 Leur met identificatienummer NL.IMRO.0296.LEURLeurseweg8-VG01 van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 bestemmingsplan Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen

het bestemmingsplan Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen met identificatienummer NL.IMRO.0296.ParapluplanChw-VG01, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 mei 2017;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit:

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

1.7 aan huis verbonden beroep:

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

1.8 aan- of uitbouw:

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

1.9 aardkundige waarde:

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde (beperkte) mate van bescherming genieten;

1.10 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren en andere dieren ten behoeve van de agrarische producten zoals (sier)vissen, wormen en bijen; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen;

1.11 agrarisch grondgebruik:

het gebruik van gronden ten behoeve van het telen van gewassen/bomen dan wel ten behoeve van het beweiden van landbouwdieren;

1.12 archeologische waarden:

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

1.13 bebouwing:

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

1.14 bedrijf:

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

1.15 bedrijfsactiviteiten:

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

1.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.17 bedrijfswoning/ dienstwoning:

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

1.18 bestaand:

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

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bevoegd gezag:

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

1.22 bijgebouw:

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

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 cultuurhistorische waarde:

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

1.29 detailhandel:

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

1.30 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;

1.31 gebouw:

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

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 landschappelijke waarde:

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

1.34 natuurwaarde:

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

1.35 omgevingsvergunning:

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

1.36 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.37 peil:

- de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van een gebouw;
- voor overige bouwwerken geldt de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende terrein;

1.38 seksinrichting

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

1.39 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.40 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.41 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.42 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.43 woning/ wooneenheid:

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

1.44 Woningwet:

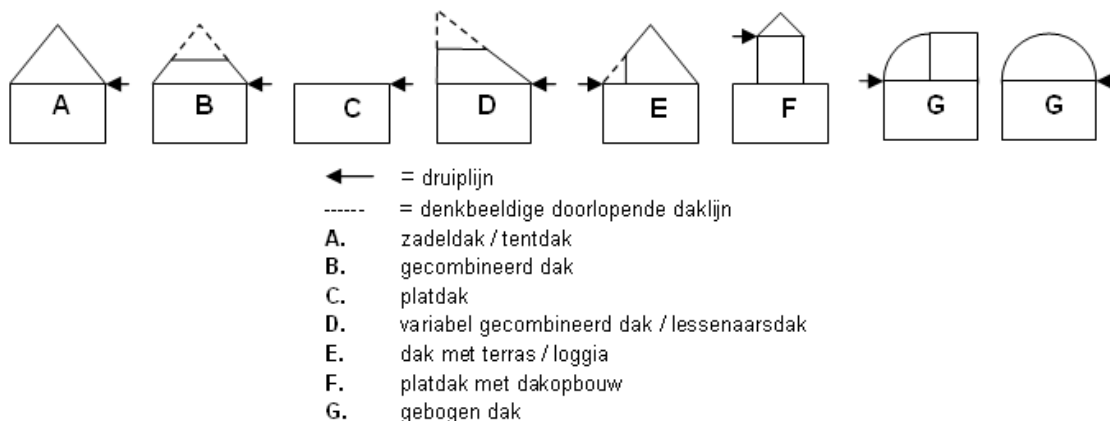
Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de druiplijn, waarbij in geval van een hellend dakvlak de druiplijn wordt bepaald door de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



2.2 de (nok)hoogte van een bouwwerk:

van het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat voor wat betreft gebouwen ondergeschikte bouwdelen daarbij niet worden meegerekend;

2.3 de inhoud van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken (zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen) en boven het peil;

2.4 de oppervlakte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en op het peil;

2.5 vanuit de grens van het bouwvlak

vanuit het hart van de op de plankaart aangegeven lijn die het bouwvlak begrenst.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - Beeldbepalend

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. woondoeleinden;
- b. het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument' een gemeentelijk monument;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 3.1.1 omschreven doeleinden dat:

- a. gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
 2. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
 4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
 5. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;
- b. aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten niet zijn toegestaan, behoudens na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1
- c. binnen de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend gebouwen in de vorm aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn toegestaan;
- d. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 1 per bouwvlak, behoudens voor zover dit is toegestaan op grond van artikel 3.5.2 (woningsplitsing);
- e. ter plaatse van de aanduiding 'karakterbepalend erf' de gronden primair zijn bestemd voor het behoud en herstel van deze erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 3.1.1 omschreven doeleinden.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd; met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte, (nok)hoogte en kaprichting niet mogen afwijken van de bestaande goothoogte, de (nok)hoogte en kaprichting;

3.2.3 Aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen

Voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen geldt dat:

- deze zowel in het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden opgericht;
- de goothoogte maximaal 3,0 m bedraagt;
- de (nok)hoogte maximaal 4,50 m bedraagt;
- per bouwperceel mag maximaal 75 m² aan aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen worden gerealiseerd, met dien verstande dat het oppervlak van het bestaande kippenhok hierin niet wordt meegerekend.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte maximaal bedraagt:

- voor terreinafscheidingen, ter plaatse van de aanduiding 'karakterbepalend erf', 1 m;
- voor terreinafscheidingen, niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'karakterbepalend erf', 2 m;
- voor carports en overkappingen 3 m, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt en deze uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak en/of binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- voor overige niet eerder genoemde bouwwerken voor zover deze zijn gelegen achter de naar de weg gekeerde zijde van gevels van woningen of het verlengde hiervan 3,5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden alsmede aardkundige waarden, nadere eisen stellen aan:

- de situering van bijgebouwen;
- de vorm van de kap van bijgebouwen;
- de afmetingen van de gebouwen;

één en ander in verband met het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur; de bescherming van een karakteristiek bebouwingsbeeld, het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning (met uitzondering van de transformatie van de bestaande schuur gelegen binnen het bouwvlak naar een woning) en als afhankelijke woonruimte;
- 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;
- 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;
- een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge deze voorschriften;
- een gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge deze regels;
- een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf.

3.4.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruik van de woning ter plaatse van de bestaande schuur gelegen binnen het bouwvlak, zoals beschreven in deze bestemming, is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de landschappelijke inpassing zoals deze is opgenomen in Bijlage 1 van deze regels moet binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zijn aangelegd en vervolgens in stand worden gehouden.

3.4.3 *Voorwaardelijke verplichting akoestiek binnenwaarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï*

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat, is het bouwen van woningen binnen het plangebied uitsluitend toegestaan indien is aangetoond, dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer dan 33 dB bedraagt.

3.4.4 *Voorwaardelijke verplichting afvalwater*

Het gebruik van de woning ter plaatse van de bestaande schuur gelegen binnen het bouwvlak, zoals beschreven in deze bestemming, is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de toename van de hoeveelheid afvalwater mag geen nadelige gevolgen hebben voor de capaciteit van de bestaande openbare drukriolering.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.2 onder d 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 1/3 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 gerealiseerd, 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 vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

3.5.2 *Omgevingsvergunning woningsplitsing*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.2 onder b ten behoeve van woningsplitsing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij monumenten en/of panden met de aanduiding 'karakteristieke gevel' met een inhoud van minimaal 700 m³ (inclusief inpandige stal/deel);
- b. het pand mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
- c. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
- d. de splitsing mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving en draagt bij aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;

- e. per woning een bijgebouw is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 75 m² of een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² met dien verstande dat:
 - 1. het bijgebouw primair dient te worden gevestigd in een bestaand cultuurhistorisch waardevol of karakteristiek pand en/of monument;
 - 2. de toegestane oppervlakte van max. 75 m² per woning mag worden overschreden indien de omvang van een bestaand hiervoor te benutten cultuurhistorisch waardevol of karakteristiek pand gebouw groter is dan 150 m²;
 - 3. nieuw op te richten bijgebouwen dienen bij te dragen aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
 - 4. overige bijgebouwen dienen te worden geamoveerd met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke panden en/of monumenten;
- f. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied.

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

3.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1.1 bedoelde gronden, voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak en/of de zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen, de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,30 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het rooien van bos, boomgaard en/of hagen;
- e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

3.6.2 Uitzonderingen

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werken en/of werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld, met uitzondering van het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend.

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige landschaps- en natuurwaarden alsmede aardkundige waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

3.6.4 *Advies deskundige*

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de alsmede aardkundige waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

3.6.5 *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.6, is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om AMK terreinen, archeologische vindplaatsen en oude woongronden, inclusief een zone van 50 m rondom deze gebieden.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

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

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

4.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen;
- d. verlagen van de waterstand.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 4.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- f. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- g. ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist.

4.3.3 Verlening

- a. de in sublid 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

4.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
 1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
 3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
 4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

5.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen;
- d. verlagen van de waterstand.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 5.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 120 m²;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- h. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

5.3.3 Verlening

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

5.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een middelhoge archeologische verwachting.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
 1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
 3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

6.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen;
- d. verlagen van de waterstand.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 6.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 1000 m².
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- h. ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist.

6.3.3 Verlening

- a. de in sublid 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

6.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 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.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 7.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in Bijlage 2 Cultuurhistorische waarderingskaart, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de, op het moment van vastelling geldende, beleidsnota cultuurhistorie 'Samen in verscheidenheid'.

a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen

Onder de gebieden zoals genoemd in 7.1.2 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.

7.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in 7.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

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

7.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 7.3.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

7.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden;
- d. die plaatsvinden ter plaatse van een 'bouwvlak' of ter plaatse van een andere bestemming dan Agrarisch of Agrarisch met waarden - 1, 2 en 3.

7.3.3 Verlening

De in 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover voldaan wordt aan de criteria gesteld in 7.3.4.

7.3.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
- het aanbrengen van (half-)verhardingen; - het rooien of vellen van houtgewas; - afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - graven of dempen van sloten; - verwijderen van perceelsrandbeplanting; - aanleggen van wegen of paden; - wijzigen van perceels- of kavelgrenzen; - het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden; -het verwijderen van wegen of paden.	de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de in 7.1 bedoelde gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maten

In die gevallen dat de goothoogte, (nok)hoogte, dakhelling, oppervlakte, inhoud en/of de afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, (nok)hoogte, dakhelling, oppervlakte, inhoud en/of de afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

9.2 Ondergronds bouwen

De voorschriften inzake de aanwezige landschaps- en natuurwaarden alsmede aardkundige waarden 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 maximaal 5 m mag bedragen;
- c. in afwijking van het hierboven bepaalde onder a mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25m² ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

9.3 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 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden alsmede aardkundige waarden, om doormiddel van een omgevingsvergunning op hoofdlijnen af te wijken van het bepaalde in het plan:

- a. voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (nok)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze voorschriften voorgeschreven afmetingen en afstanden.
 1. In afwijking van het bepaalde onder a dit op de (nok)hoogte van aan- uit en bijgebouwen uitsluitend van toepassing is indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden;
- b. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, 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 op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.
- d. het plaatsen van een antenne-opstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. het antenne-opstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op de plankaart aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning;
 2. het antenne-opstelpunt is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie;
 3. de hoogte van de antennespriet bedraagt niet meer dan 6 m.

een en ander met dien verstande dat de afwijking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

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

- 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

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

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Leurseweg 8 Leur.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Bijlage 2 Cultuurhistorische waarderingskaart