

bestemmingsplan

Lagestraat 36, Niftrik

Gemeente Wijchen



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Lagestraat 36, Niftrik
Identificatienummer:	NL.IMRO.0296.NTKLagestraat36-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	21 oktober 2022
Projectnummer Buro SRO:	56.40.01

Gegevens Buro SRO:

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

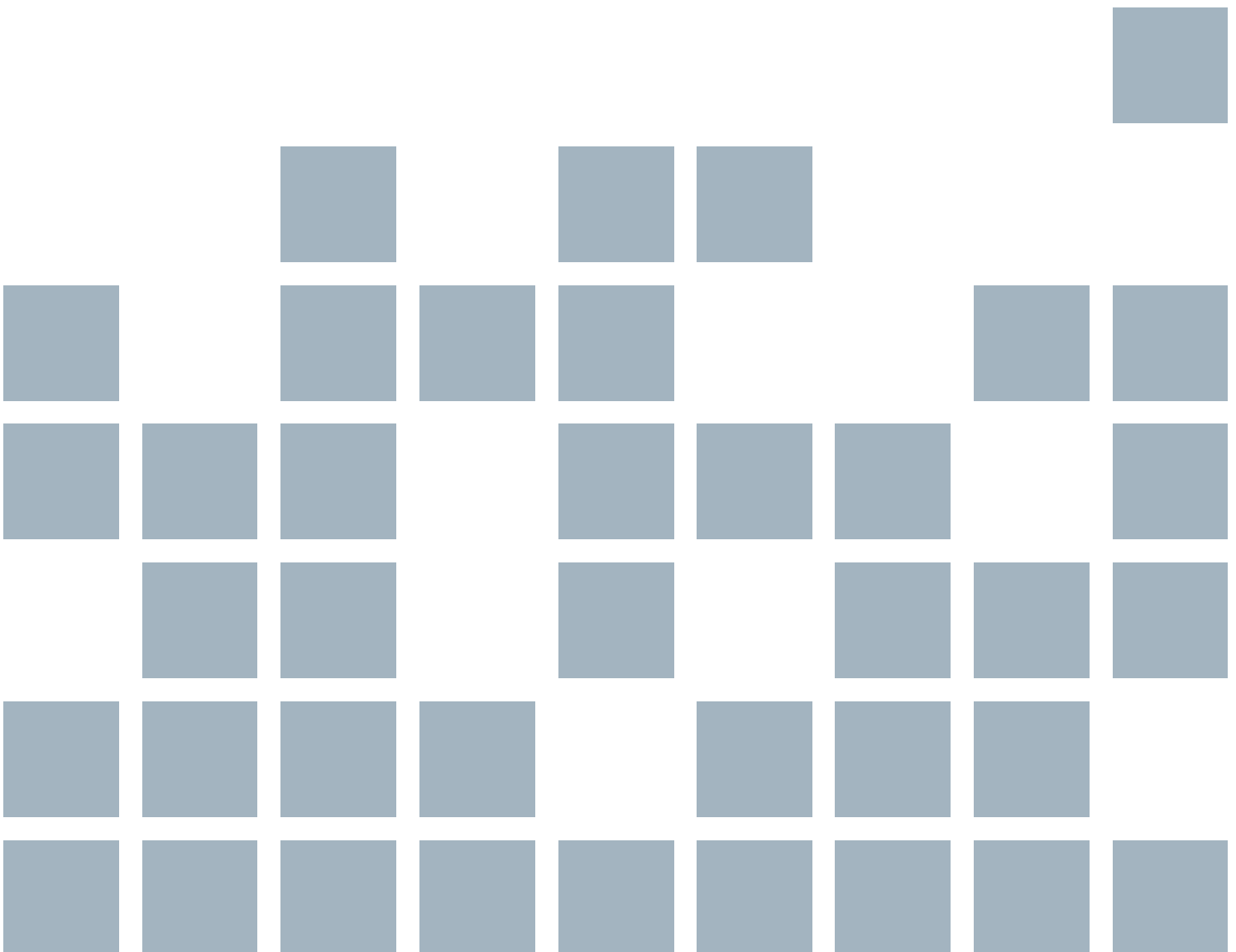


Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Het initiatief	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	18
4.1	Milieu	18
4.2	Water	26
4.3	Ecologie	32
4.4	Verkeer	33
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	34
4.6	Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Wijze van bestemmen	36
Hoofdstuk 6	Procedure	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	37
6.4	Verslag zienswijzen	37
Bijlagen bij de toelichting		39
Bijlage 1	Schetsontwerp	41
Bijlage 2	Bodemonderzoek	43
Bijlage 3	Bodemadvies ODRN	45
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek	47
Bijlage 5	Watertoets	49
Bijlage 6	Quickscan flora & fauna	51

Regels		53
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	55
Artikel 1	Begrippen	55
Artikel 2	Wijze van meten	58
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Wonen - 1	59
Artikel 4	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	65
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 6	Algemene bouwregels	65
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	66
Artikel 7	Overgangsrecht	66
Artikel 8	Slotregel	66
Bijlagen bij de regels		67
Bijlage 1	Beplantingsplan	69
Bijlage 2	Beeldkwaliteitskader	71
Bijlage 3	Beleidsnota cultuurhistorie	73
Bijlage 4	Cultuurhistorische waarderingskaart	75
Bijlage 5	Cultuurhistorische waardering	77

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

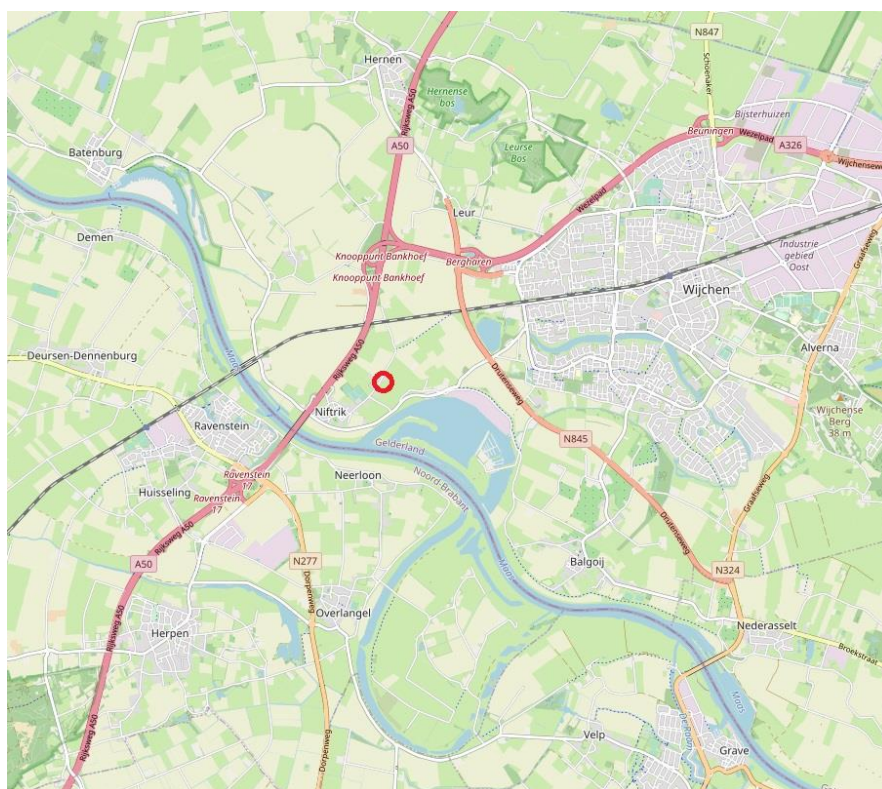
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een woning te bouwen bij het bestaande erf Lagestraat 36 te Niftrik. Voor de woning, het erf en aanliggende gronden is een ruimtelijk inpassingsplan gemaakt waarmee een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt. Naast de bouw van een woning wordt ook geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wijchen, ten noordoosten van de kern Niftrik. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied ten opzichte van omgeving (bron: openstreetmap)

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het oeverwallenlandschap aan de noordzijde van de Maas. De Lagestraat is een oud bebouwingslint, met zowel woningen als (voormalige) agrarische bedrijven.

Het huidige erf bestaat uit een woonboerderij met een schuur aan de noordzijde. Beide hebben karakteristieke details en geven het erf een fraai aanzicht. Bijzonder is de omgekeerde oriëntatie van het erf. Zo is de pronkgevel niet gericht naar de straat maar naar de dijk.

Het erf wordt ontsloten aan de noordzijde van de woning waar de oude staldeuren aan de Lagestraat nog aanwezig zijn.

De beoogde plek voor de bouw van een nieuwe woning is aan de zuidkant. Dit is nu een open weide met een grote Amerikaanse Eik. Aan de achterzijde van het erf liggen drie langgerekte begrazingsweiden (richting de dijk). De onderstaande afbeelding toont de huidige situatie in het plangebied.



Beeld van het huidige erf met hoofd- en bijgebouw en pronkgevel

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van een extra woning op het erf van Lagestraat 36 ten zuiden van de bestaande boerderij. De ontwikkeling is gericht op het realiseren van een kwaliteitsverbetering van het perceel en de omgeving en duurzaam behoud van het karakteristieke erf. Op de plek van de nieuwe woning stond in het verleden een schuur. Met deze ontwikkeling wordt de historische opzet van het erf hersteld. De volgende afbeelding is de gewenste inrichting aangegeven. Deze is ook opgenomen in bijlage 1.



Schetsontwerp Lagestraat 36 (ontwerp: Buro SRO)

In deze opzet blijft de bestaande woonboerderij het hoofdgebouw van het erf. De nieuwe woning krijgt in de architectonische uitwerking de kenmerken van een schuur met sobere detaillering en passend kleur- en materiaalgebruik. De woning en bijgebouw worden geïntegreerd in één gebouw. De woning is, net als bij de boerderij, georiënteerd op het landschap, het garagedeuren zijn gericht naar de Lagestraat. De onderstaande afbeelding toont een impressie van de geplande woning. De woning zal worden gerealiseerd met een goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van maximaal 8 meter. De totale inhoud van de nieuwe bebouwing zal maximaal 800 m³ bedragen, waarvan ca. 500 m³ ten dienste zal doen als woning. De overige ruimte zal in gebruik worden genomen als inpandige garage en bergruimte. Op onderstaande afbeelding een impressie van het nieuwbouw.

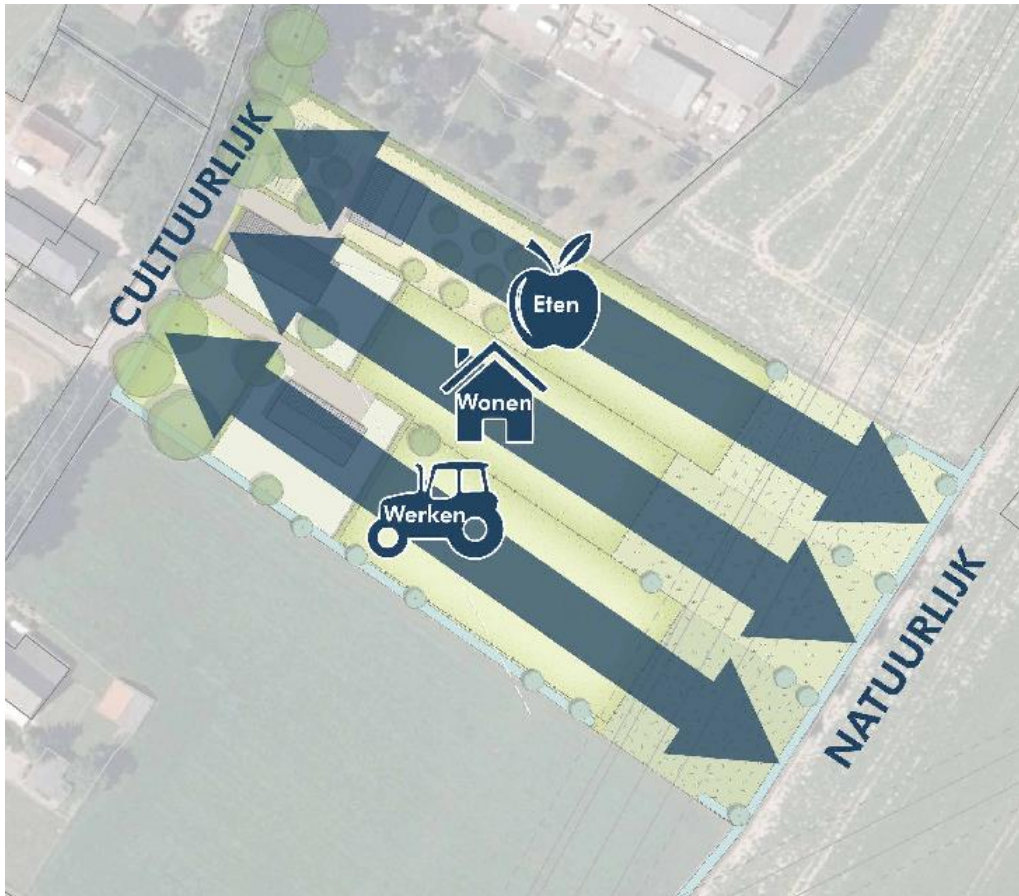


Impressie van geplande woning (ontwerp: Hoogte 2 architecten)

De nieuwe woning krijgt een eigen inrit aan de Lagestraat. Deze inrit is ook van belang voor de ontsluiting van het achterliggende weiland. Op eigen erf is voldoende ruimte om te parkeren (aan de voorzijde van het bijgebouw en naast de woning).

Landschappelijke inpassing

Naast de bouw van een woning wordt ook geïnvesteerd in een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Het concept dat ten grondslag ligt aan het ruimtelijke ontwerp is een eigentijdse invulling van de traditionele zonering van boeren erven in de zones: eten, wonen en werken. De thema's die op elk boerenerf een eigen plek innemen. Ingegeven door de oorspronkelijke opzet van het erf en de indeling van de begrazingsweiden in de huidige situatie, wordt deze zonering doorgezet in het landschap. Nabij de straat heeft de zone een cultuurrijk karakter, naarmate men zich van de straat begeeft, wordt hieraan een natuurlijke inrichting gegeven.



Ruimtelijk concept plangebied (ontwerp: Buro SRO)

De noordelijke strook krijgt een invulling met voorzieningen ten aanzien van eten: een groentetuin, fruitboomgaard en een plukhaag. Aan de natuurlijke zijde van deze zone wordt een kruidenveld gerealiseerd. In de middelste zone staat het wonen centraal met de reeds aanwezige woonboerderij, de daaromheen gelegen siertuin en een natuurlijke bloemenweide.

De zuidelijke zone omvat het werkgedeelte van het erf. Hierop bevindt zich de geplande (schuur)woning. Via deze inrit zijn de agrarische percelen aan de achterzijde bereikbaar. Langs de sloot aan de zuidzijde worden knotwilgen geplant. De knotwilgen vervangen de bestaande fruit- en (jonge) eikenbomen langs de perceelsgrens. De conditie van de bomen laat te wensen over, zijn niet erg passend op de plek en belemmeren (op termijn) het uitzicht naar de dijk. Aan de straatzijde wordt ter hoogte van het erf de laanbeplanting met eiken aangevuld. De bestaande Amerikaanse eik op het zuidelijke perceel blijft gehandhaafd.

Het landschappelijk inpassingsplan is uitgewerkt in een beplantingsplan. Deze is opgenomen in bijlage 1 van de regels en in de regels voorwaardelijk verplicht gesteld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Gebiedsgericht

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Voorliggend initiatief betreft het mogelijk maken van één woning. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 15 december 2021 is door Provinciale Staten van Gelderland de nieuwe Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

3.2.3 Omgevingsverordening

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

Planspecifiek

Het provinciaal beleid zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, waarin ook aandacht is voor de vitaliteit en kleine dorpen en kernen. Onderhavig plan, waarin de bouw van een

woning op een bestaand erf mogelijk wordt gemaakt, draagt hieraan bij. De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening stellen geen specifieke eisen aan voorliggende locatie. Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda Subregio Nijmegen

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

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

Thema's van de woonagenda

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

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

De woningbouwopgave voor Wijchen tot 2030 bedraagt 1.430 woningen.

Planspecifiek

De gemeente Wijchen heeft haar woonbeleid uitgewerkt in de Woonvisie Wijchen 2025 (zie paragraaf 3.4.3). Voorliggende ontwikkeling is een initiatief dat inspeelt op de woningbehoefte en de diversiteit van het woonmilieu versterkt. Het plan is in lijn met de Woonagenda Subregio Nijmegen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Wijchen 2025 en Structuurvisie Wijchen

Strategische Visie

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten: bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit. Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling.

Wijchen zet in op een beheerste groei van recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen. Er wordt een groene relatie tussen het stedelijk gebied met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières.

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

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

Structuurvisie

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

De gemeente wil onder meer werken aan:

- versterking van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
- nieuwe woningen in het buitengebied alleen in het geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
- kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;
- ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;
- extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
- behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling voorziet de realisatie van één woning in het buitengebied, ter plaatse van een bestaand erf. Met deze ontwikkeling wordt het oorspronkelijke erf in ere hersteld: de nieuwe woning wordt gebouwd op de plek van een voormalige schuur die onderdeel uitmaakte van het boerderijcomplex. Daarbij is het plan voorzien van een goede landschappelijke inpassing en een beplantingsplan, welke voorwaardelijk verplicht is gesteld in de regels. Het plan levert hiermee een bijdrage aan de versterking van cultuurhistorische landschapselementen en patronen. Gezien de korte afstand tot de kern Niftrik, de ligging in de lintbebouwing van de Lagestraat en de aansluiting op het bestaande erf, wordt de bouw van een woning op deze locatie passend geacht.

De ontwikkeling is passend binnen de Strategische Visie Wijchen 2025 en de Structuurvisie Wijchen.

3.4.2 Landschapsonwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

De gemeente Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapsonwikkelingsplan op laten stellen (december 2006, Brons & Partners). Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Daarnaast zijn een aantal projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. Het LOP vormt een vervolg op en herziening van de bestaande landschapsbeleidsplannen. Het LOP geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke functies in de deelgebieden gewenst zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen geeft het LOP de landschappelijke randvoorwaarden aan. Het vormt een beleidskader om de bestaande waarde te behouden en daarnaast dient het plan als toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap. Het landschap van de drie gemeenten is opgedeeld in acht landschapstypen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt op een Maasoeverwal. Voor het landschapstype Maasoeverwallen staat het behoud en versterken van de historische kernen als beleefbaar ijkpunt in een kleinschalig landschap met wisselende uitzichten op kernen vanaf de dijk centraal. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande patronen en deze waar nodig met het toevoegen van landschapselementen versterken.

Voorliggende ontwikkeling voorziet het herstellen van een historische situatie ter plaatse van een bestaand erf, middels de bouw van een (schuur)woning op de plek van een vroegere schuur. Met een beplantingsplan wordt een bijdrage geleverd aan het landschappelijk inpassen van de te realiseren woning en het versterken van de landschappelijke kwaliteit. Hiermee levert het plan een bijdrage aan het gestelde in het LOP.

3.4.3 Woonvisie Wijchen 2025

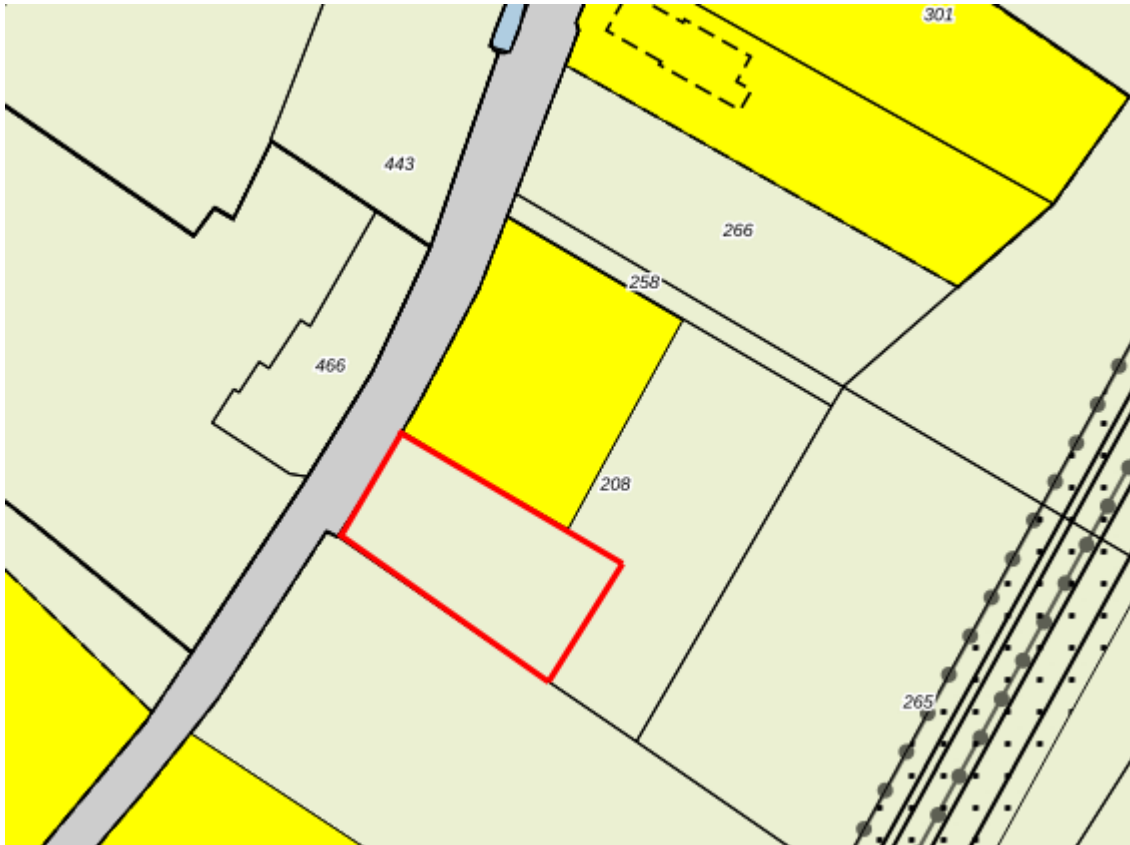
De Woonvisie Wijchen zet de koers van het gemeentelijk woonbeleid uit naar de toekomst. Hierin wordt omschreven waar moet worden bijgestuurd, afgeremd of versneld om de doelen van het woonbeleid te bereiken. De woonvisie heeft twee uitgangspunten: het thuisgevoel versterken en verder kijken dan de trends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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van één levensloopbestendige woning op een bestaand erf, nabij de kern Niftrik. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat een familie op het erf blijft wonen. Indien nodig kan er in de toekomst mantelzorg worden geboden. Het plan speelt hiermee direct in op de behoefte binnen de gemeente. Het initiatief past binnen de Woonvisie.

3.4.4 Geldend bestemmingsplan

Voor de in het bestemmingsplan begrepen gronden vigeert thans het bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014', vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2015. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch'.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan ten hoogte van plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen deze bestemming is de bouw van een nieuwe woning niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 2. Zowel in de boven- als in de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met enkele zware metalen vastgesteld. Deze worden toegeschreven aan een diffuse bodembelasting als gevolg van het langdurig historisch gebruik van de locatie en zijn zodanig licht verhoogd at aanvullend onderzoek niet nodig is. Geconcludeerd wordt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt het terrein geschikt is voor de toekomstige bestemming. Dit wordt onderschreven door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (zie bijlage 3).

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

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

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 720207 (aan de Rijksweg A50 ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	23,5 µg/m ³	18,7 µg/m ³	11,6 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

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

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

De nieuwe woning wordt op ca. 16 meter uit de as van de Lagestraat gebouwd. De Lagestraat is een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende weg met een lage verkeersintensiteit. Akoestisch is deze weg niet relevant. Om te onderzoeken wat de invloed is van de snelweg A50 is een geluidonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van wegverkeer op de A50 ten hoogste 48 dB bedraagt na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

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

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

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

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

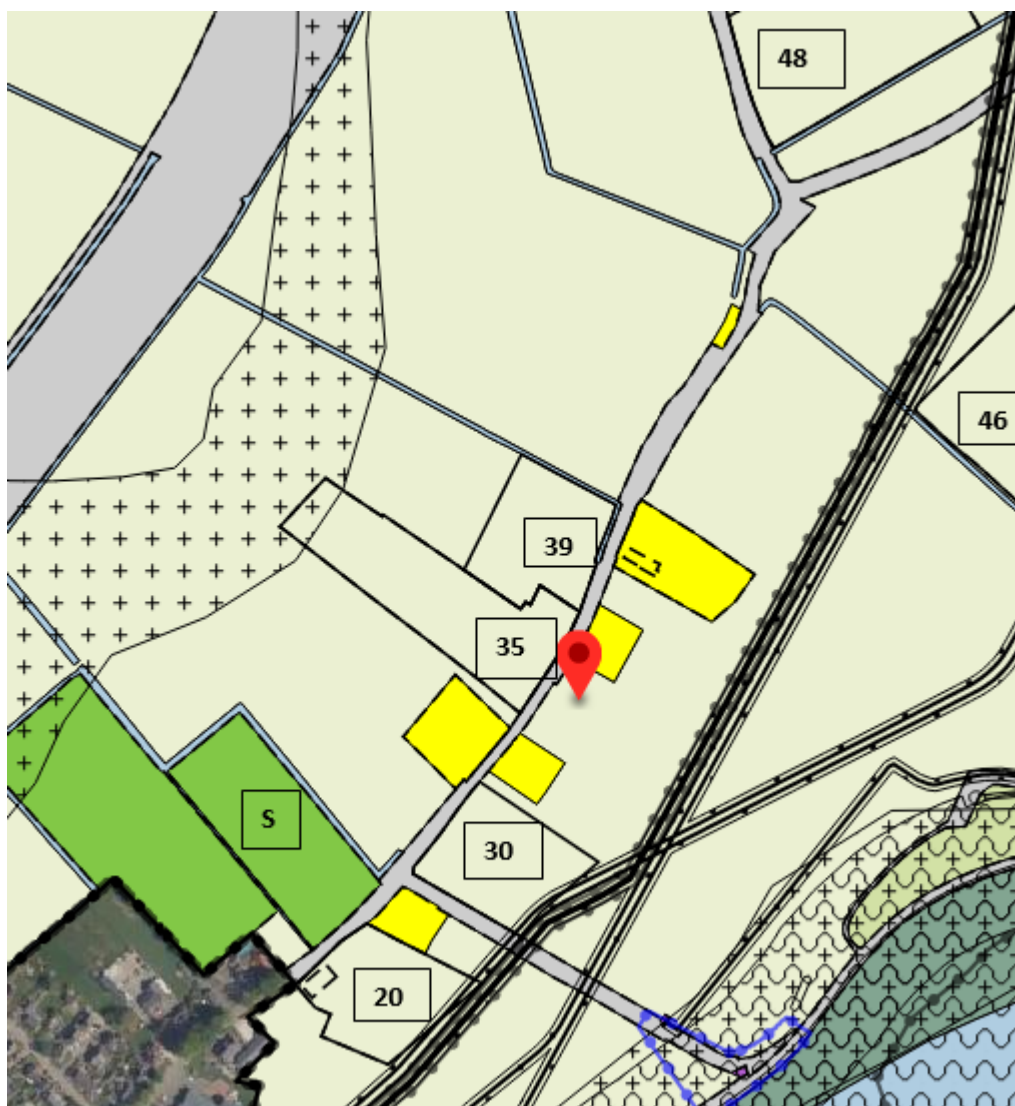
- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

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

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

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied liggen diverse agrarische bedrijven, zoals onderstaand kaartje laat zien.



Agrarische bedrijven en andere functies aan de Lagestraat, met huisnummers

adres	soort bedrijf	afstand tot plangebied	aantal dieren volgens melding/vergunning (IGO)	bijzonderheden
Lagestraat 20	intensieve veehouderij	250 m	2052 zeugen en biggen 15 zoogkoeien 40 jongvee	bedrijf grenst aan de bebouwde kom
Lagestraat 30	vaste afstandsdieren	105 m	100 melkvee 70 jongvee	
Lagestraat 35	vaste afstandsdieren	12 m	75 melkvee 60 jongvee	70 meter tussen woning en stal
Lagestraat 39	-	42 m	-	geen melding
Lagestraat 46	intensieve veehouderij	340 m	1806 vleesvarkens 1567 zeugen en biggen 3 dekberen	
Lagestraat 48	intensieve veehouderij	470 m	1860 vleesvarkens 2482 zeugen en biggen	

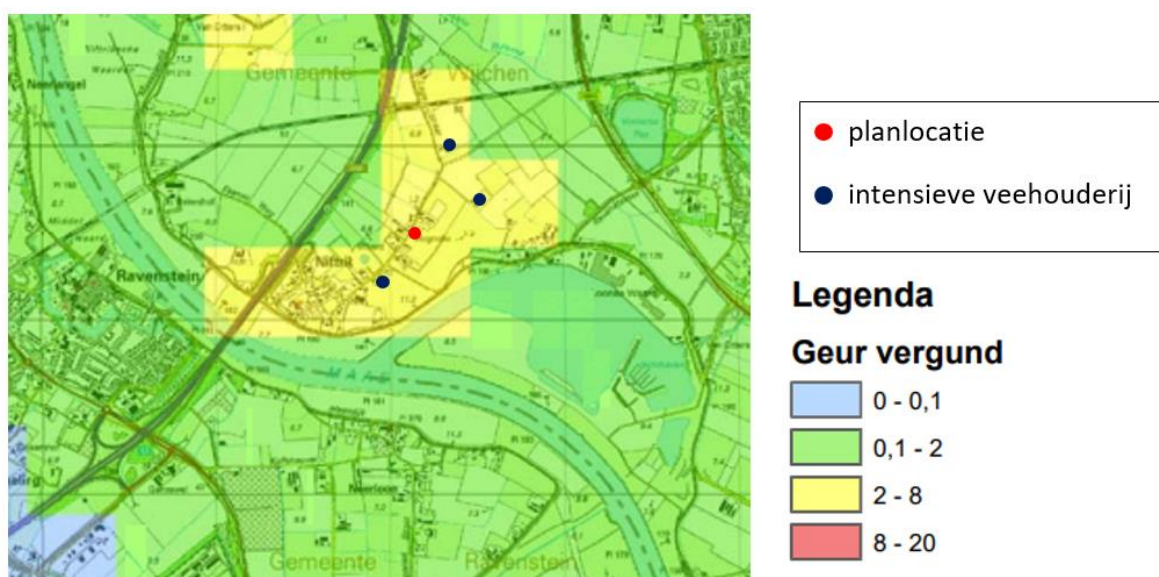
Aan de overzijde van de weg ligt op het perceel Lagestraat 35 een agrarisch bedrijf dat in het geldende bestemmingsplan de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' heeft. De varkenshouderij is echter niet meer aanwezig en de vergunning voor het houden van varkens is op 29 januari 2020 ingetrokken. Het bedrijf is nog wel actief als akkerbouw- en bloemsierteeltbedrijf. Hoewel er bedrijfsmatig wordt momenteel geen vee meer aanwezig is, mag er volgens de melding nog wel melkrundvee worden gehouden. De afstand tussen de stal en de nieuwe woning bedraagt ruim 70 meter, waarmee aan de afstandseis wordt voldaan. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat het bedrijf aan de voorzijde uitbreidt met nieuwe stalruimte, niet alleen worden er bedrijfsmatig geen dieren meer gehouden, maar ook heeft het bedrijf aan de achterzijde nog veel uitbreidingsruimte. Om tot op minder van 50 meter van het nieuwe woongebouw te komen, zou op nr. 35 tot vóór de rooilijn van de agrarische bedrijfswoning moeten worden gebouwd. Dat is ook om stedenbouwkundige redenen ongewenst. Evenmin is het waarschijnlijk dat er een nieuwe intensieve veehouderij zich hier vestigt, hoewel dat planologisch nog mogelijk is volgens de functieaanduiding in het vigerende bestemmingsplan. In de directe omgeving liggen op korte afstand meerdere woningen, die de mogelijkheden van het bedrijf in dit opzicht reeds beperken. Voor de toetsing aan andere hinderaspecten van het bedrijf (geluid, stof) wordt verwezen naar paragraaf 4.1.5 Milieuzonering.

Lagestraat 30 betreft een agrarisch bedrijf waar (volgens melding) vaste afstandsdieren zijn toegestaan. De afstand tot onderhavig plangebied is voldoende groot.

Ter plaatse van Lagestraat 39 is in het vigerende bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak opgenomen. Echter zoals bovenstaande tabel toont vindt hier geen bedrijvigheid meer plaats.

Voor de andere veehouderijbedrijven kan worden aangenomen dat de afstand zodanig groot is dat er geen sprake zal zijn van geurhinder. Het bedrijf Lagestraat 20 grenst aan de bebouwde kom van Niftrik, wat beperkingen oplegt aan de geuruitstoot.

In de plan-MER die is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied is de geurverspreiding van de vergunde situatie en een maximale variant doorgerekend met programma V-stacks. Er is gerekend met een raster van 500 x 500 meter, waarbij aan iedere cel een waarde is toegekend die is berekend voor het midden van de cel. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen cellen die een geurbelasting hebben van meer dan 8 ouE/m³. Dit betekent dat de geurbelasting binnen de norm ligt. Hoewel de plan-MER al enige jaren oud is (2011) mag worden gesteld dat de situatie niet verslechterd is, omdat er op kortere afstand van het bedrijf reeds andere woningen aanwezig zijn waaraan getoetst moet worden. Dit in combinatie met de afstand (340-470 meter) maakt dat aangenomen kan worden dat de geurbelasting niet hoger is dan 8 ouE/m³.



Berekende geurbelasting per cel (500 x 500 m) (bron: Plan-MER bestemmingsplan buitengebied Wijchen)

Voor alle bedrijven geldt ook dat ze door voorliggend plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt, omdat er reeds andere burgerwoningen aanwezig zijn die in dat geval maatgevend zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

De Lagestraat is een uitloper van de kern Niftrik met een afwisseling tussen agrarische bedrijven en woningen. Richting het dorp zijn er ook andere vormen van bedrijvigheid en ligt er een sportcomplex. Er is een evenredige verdeling tussen woningen en het aantal bedrijven (zie de afbeelding in paragraaf 4.1.4). Daarmee kan het gebied worden getypeerd als een 'gemengd gebied', waarbij er sprake is van een zekere mate van verstoring en een andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Derhalve kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden teruggebracht.

Het aspect geur is reeds in paragraaf 4.1.4 behandeld. Voor de aspecten stof en geluid geldt voor omliggende bedrijven op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een minimale richtafstand van 30 meter, die vanwege de ligging in gemengd gebied kan worden verkleind tot 10 meter. Onderstaande tabel toont de bedrijven nabij het plangebied:

Adres	Inrichting	SBI-code	Geur	Geluid	Stof	Gevaar	Feitelijke afstand
Lagestraat 30	Fokken en houden van rundvee	0141, 0142	100	30	30	0	105 m
Lagestraat 35	Akkerbouw (i.c.m. houden van dieren)	011,012,013 (0141, 0142)	10 (100)	30 (30)	10 (30)	10 (0)	12 m
Lagestraat 39	Agrarisch bedrijf (geen dieren aanwezig)		10		0	0	42 m

Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt aan de overzijde van de weg aan de Lagestraat 35. Gelet op de aard van het omliggende gebied en het verkleinen van de richtafstand, geldt hier een minimale afstand van 10 meter, Daaraan wordt voldaan. Daarbij kan nog worden vermeld dat bij de nieuwe woning de geluidsgevoelige ruimtes aan de achterzijde worden gerealiseerd. De ruimte aan de wegzijde betreft het (niet-geluidsgevoelige) bijgebouw. De feitelijke afstand tussen de woonruimte en het bedrijf bedraagt meer dan 30 meter. Geconcludeerd wordt dat er vanuit milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De bestaande bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. In de nabijheid zijn reeds woningen aanwezig die maatgevend zijn betreffende het uitbreiden van de bedrijvigheid. Dit betreft de woningen Lagestraat 43, 41, 40, 36, 32 en Niftriksestraat 11 (zie het kaartje in voorgaande paragraaf 4.1.4).

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart ten hoogte van plangebied (bron: risicokaart)

Uit voorgaande afbeelding is op te maken dat er in de omgeving van het plangebied meerdere transportroutes, inrichtingen en leidingen aanwezig zijn:

- Op ca. 700 meter ten noorden van het plangebied loopt de spoorlijn van het traject Roosendaal - Arnhem. Het plangebied ligt buiten het meest relevante risicogebied (200 m).
- Op ca. 470 meter ten westen van het plangebied ligt de Rijksweg A50. De weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}), maar wel een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Gezien de afstand tussen de route en de ontwikkellocatie vormt dit geen belemmering. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied voor de gestelde transportroute. Er dient een verantwoording betreffende bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid opgenomen te worden.
- Op ca. 450 meter noorden van het plangebied is een propaantank aanwezig bij het bedrijf Lagestraat 48. Hier geldt een plaatsgebonden risicoafstand van 25 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

- Ten oosten van het plangebied, op ca. 90 meter, liggen meerdere gastransportleidingen. Het plangebied ligt binnen de 100% lethaleitsgrens (220 meter) van de betreffende leidingen. Met voorliggend plan wordt één woning toegevoegd aan het buitengebied. De personendichtheid, die in het buitengebied al laag is, neemt hiermee slechts heel beperkt toe. Daarmee is er ook sprake van een heel beperkte toename van het groepsrisico. Daarom kan worden volstaan met een standaard verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.
- Ten slotte loopt op ca. 800 meter van het plangebied de Maas. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord bedraagt 200 meter. Het plangebied ligt buiten deze afstand.

Beperkte verantwoordingsplicht

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

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

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

Bestrijdbaarheid

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Wettelijk kader

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

Watertoets

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

Waterparagraaf

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

4.2.1 Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Wijchen, op een hoogte van circa 7,6 m +NAP (Bron: AHN).

De bodem ter plaatse bestaat uit klei tot ca. 3,4 meter, daaronder vindt men zand.

Op ongeveer 200 m ten zuiden van het plangebied bevindt zich een peilbuis (nr. B45F0077). Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode mei 1974 t/m mei 1999 niet hoger gestaan dan 7,00 m+NAP en niet lager dan 4,70 m+NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand in deze peilbuis ligt op 6,57 m+NAP. Voor het plangebied betekent dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 7,10 m+NAP en niet lager dan 4,80 m+NAP en het gemiddelde op 6,67 m+NAP.

Bij het uitgevoerde bodemonderzoek (zie bijlage 2) is het grondwater vastgesteld op 2,45 meter -mv. Ter plaatse van de desbetreffende peilbuis bedraagt het maaiveld 7,64 m +NAP. Hiermee valt de gemeten grondwaterstand van 5,01 m +NAP binnen de hiervoor genoemde grondwaterrange.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere watergangen te vinden. Tussen het plangebied en de Lagestraat ligt een C-watergang (id: 095285). Daarnaast loopt aan de overzijde van de Lagestraat een B-watergang (id: 429161).

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilbesluit Bloemers (2014). Hierin is het winterpeil bepaald op 5,2 m+ NAP en het zomerpeil op 5,2 m+ NAP.

In de huidige situatie is er geen sprake van afvalwater.

Ecosysteem

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

4.2.2 Gemeentelijk waterbeleid en waterbeleid

Gemeentelijk waterbeleid

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

Zorgplicht afvalwater

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

Zorgplicht hemelwater

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

Zorgplicht grondwater

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

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)

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

4.2.3 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

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

4.2.3.1 Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten

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

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

Gevolgen van/voor het plan

Voorliggend initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding of watgangen en oppervlaktewater in de omgeving. Zo wordt de woning hydrologisch neutraal gebouwd en zal het hemelwater op eigen terrein worden opgevangen en hergebruikt dan wel afgevoerd. Ten behoeve van dit initiatief worden waar nodig nabijgelegen sloten verbreed en/of verdiept. Dit om meer ruimte te bieden voor de opvang en afvoer van hemelwater. Onder punt 4.2.3.2 tot en met 4.2.3.5 is in meer detail weergegeven welke concrete invulling aan het aspect water is gegeven.

4.2.3.2 *Kwaliteit en beleving*

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde 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

Aan de voorzijde van het plangebied ligt een C-watgang. De bouw van een woning en ontsluiting ervan hebben geen invloed op de watgang. Ter plaatse van de toekomstige inrit is de C-watgang reeds beduikerd. In het plangebied zijn geen natte natuurwaarden aanwezig die beïnvloed kunnen worden door het initiatief. Verontreiniging van hemelwater zal worden voorkomen door het gebruik van de juiste materialen voor de woning. Het hemelwater zal in de bodem worden geïnfiltreerd.

4.2.3.3 *Klimaatverandering*

Beleidsuitgangspunten

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

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

In navolgend onderdeel 4.2.3.4 in uiteengezet hoe er wordt omgegaan met de toevoeging van verharding in het plangebied en welke maatregelen worden getroffen met betrekking tot het opvangen van regenwater.

4.2.3.4 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

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

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

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

Gevolgen van/voor het plan

In de huidige situatie is het plangebied geheel onverhard. Voor de toekomstige verharding wordt uitgegaan van een oppervlakte van circa 460 m² (280 m² oprit en 180 m² woning). Deze toename valt binnen de eenmalige uitzondering voor particulieren en kleine bedrijven van het waterschap Rivierenland. Conform het gemeentelijke uitgangspunt dient al het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt. Daarbij wordt uitgegaan van de totale hoeveelheid verharding binnen het plangebied in de toekomstige situatie: circa 460 m². Er is gerekend met 15 millimeter water berging per m². Dit staat voor een bui die 1 keer per jaar valt. Dit komt neer op een capaciteit van 6,9 m³.

Om deze benodigde capaciteit binnen het plangebied op te kunnen vangen worden maatregelen getroffen. Onder andere het plaatsen van infiltratiekratten, grindkoffers, een greppel, wadi of vijver/poel bij de nieuwe woning kan ervoor zorgen dat hemelwater binnen eigen terrein opgevangen wordt en de gronden van de naastgelegen percelen en de weg niet te maken krijgen met wateroverlast. Ook kan gedacht worden aan het plaatsen van regentonnen om zo hemelwater te kunnen hergebruiken. Daarnaast is het mogelijk om bij de aanleg en inrichting van de tuin rekening te houden met de waterberging. Hemelwater dat valt op terrassen kan in de tuin infiltreren. De exacte uitvoering van de compensatiemaatregelen worden nader uitgewerkt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen waarin is bepaald dat hydrologisch neutraal moet worden gebouwd. De nieuwe woning heeft een peilhoogte van 7,87 + NAP, hiermee is de bebouwing hoger gelegen dan de omliggende gronden. Daarbij betreffen de omliggende gronden onverharde weilanden. De kruin van de Lagestraat ligt op 7,60 m +NAP. De kans op wateroverlast in de woning tijdens een klimaatbui is klein.

4.2.3.5 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

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

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

Gevolgen van/voor het plan

Wateroverlast is als gevolg van het plan niet te verwachten.

Voor de ontwateringsdiepte is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) relevant. Om grondwateroverlast te voorkomen, moet de GHG meer dan 1,00 meter onder vloerpeil begane grond komen te liggen. Het vloerpeil van het plangebied ter plaatse van de nieuwbouw ligt op 7,87 m +NAP. Dit is 1,20 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand van 6,67 m +NAP. In een worstcase scenario (hoogst gemeten grondwaterstand) is er sprake van een hoogste grondwaterstand van 7,00 m+NAP (zie 4.2.1). Ook in die situatie is er geen sprake van wateroverlast.

Voor de drooglegging dient het oppervlaktewaterpeil meer dan 1,30 meter onder het vloerpeil te liggen. Het zomerpeil betreft 5,2 m+NAP (zie 4.2.1). Met een vloerpeil van 7,87 m+NAP is dit voldoende gewaarborgd. Aan de voorzijde van het perceel ligt een C-watergang. Gezien de afstand tot de woning en de beperkte breedte en diepte van de watergang is er geen sprake van verdrinkingsgevaar. Bovendien wordt een voortuin in het algemeen weinig gebruikt in tegenstelling tot het achtererf. Verdrinkingsgevaar en gezondheidsrisico's vanwege een ligging nabij overstorten of stilstaand water niet aan de orde.

4.2.4 Overwegingen en conclusies

Overwegingen

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woning ter plaatse van een bestaand erf in het buitengebied van Wijchen. Met onderhavig initiatief wordt er naar verwachting circa 460 m² aan verharding toegevoegd aan het plangebied (woning en oprit). Het overgrote deel van het plangebied zal in de toekomstige situatie onverhard blijven. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd of afgevoerd. De capaciteit van nabijgelegen sloten kan indien nodig worden vergroot om te voldoen aan de gestelde eisen van de gemeente betreffende de opslag van hemelwater.

In de omgeving is verder geen (beschermd) oppervlaktewater aanwezig waar dit plan een negatief effect op kan hebben. Afvalwater afkomstig van de nieuwe woning moet worden afgevoerd naar de openbare drukriolering in de Lagestraat. Daarvoor moet de woning onder vrij verval worden aangesloten op de aanwezige pompput die 6 meter noordelijk van de bestaande woning ligt. De kosten voor aansluiting en eventuele aanpassingen zijn voor rekening van initiatiefnemer. Voorliggend plan heeft daarmee geen noemenswaardige effecten op het aspect water.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van water.

4.2.5 Overleg met waterbeheerders

Advies waterbeheerders

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

Gevolgen voor het plan

Het waterschap Rivierenland is middels het uitvoeren van de watertoets op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. De uitkomst van de toets is toegevoegd als bijlage 5. Het waterschap heeft aangegeven dat de reguliere watertoetsprocedure moet worden doorlopen. Dit heeft te maken met de ligging van de C-watgang aan de voorzijde van het plangebied. Het plan heeft echter geen invloed op deze watgang.

4.3 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Planspecifiek

Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot negatieve effecten op beschermde gebieden of soorten is Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 6 bijgevoegd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied of het Gelders Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Rijntakken' op ca. 9,4 km. Gezien de aard van de werkzaamheden en het toekomstig gebruik, en de afstand tot de omliggende Natura 2000 gebieden, is van een externe werking op de Natura 2000 gebieden geen sprake. Een Aeriusberekening voor de stikstofdepositie op de Natura 2000 gebieden is voor dit initiatief niet nodig. Ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën en insecten die niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatie 15 maart - 15 juli).

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de ecologische kwaliteit ter plekke te versterken door het plan uit te voeren met mussenpannen en nestkastjes. In de tuin komt een insectenhotel.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De locatie wordt ontsloten via een eigen inrit op de Lagestraat. Via deze inrit kunnen ook de achterliggende agrarische percelen worden bereikt (zie ook de tekening in paragraaf 2.2). Door het toevoegen van een woning zal het aantal verkeersbewegingen beperkt toenemen. Deze toename is echter zodanig beperkt dat dit zonder problemen door de bestaande wegen kan worden opgevangen.

Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat op eigen terrein moet worden geparkeerd. In het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' is aangegeven dat voor de gemeente de parkeernormen uit de CROW publicatie 317 gelden, waarbij voor het buitengebied van Wijchen de maximale norm voor een matig stedelijke gemeente wordt gehanteerd. Voor het toevoegen van één vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,8 pp. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerplaatsen te realiseren, zoals onderstaande afbeelding laat zien.



4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

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

Planspecifiek

Cultuurhistorie

De gemeente Wijchen heeft in 2017 het 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld met als doel om via beleid en regels waardevolle gebouwen en gebieden binnen de gemeente te beschermen. De gemeente vindt het daarbij van belang dat, bijvoorbeeld bij functiewijziging, de historische- en beeldwaarde van gebieden of panden niet worden aangetast.

In het parapluplan ligt het plangebied binnen het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. De structuur en de kleinschaligheid van het oorspronkelijke cultuurlandschap is hier goed bewaard gebleven. Karakteristiek is de omgekeerde ligging van de boerderij met de pronkgevel naar het landschap. De nieuwe woning wordt op eenzelfde wijze gesitueerd. Met het plan wordt de historische erfinrichting in ere hersteld en door de nieuwe woning vorm te geven als een schuurwoning wordt het vroegere boerderij-ensemble teruggebracht. Het is niet gewenst dat er daarnaast nog vrijstaande bijgebouwen op het erf worden gebouwd, ook niet vergunningvrij. Om dit goed te kunnen waarborgen is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1” opgenomen.

Het landschappelijk inpassingsplan gaat uit van een traditionele zonering in eten - wonen - werken. Het beplantingsplan versterkt de kleinschaligheid van het landschap.

De dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorisch waardevol gebied' is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen heeft het gebied een lage archeologische verwachting. Bij ingrepen groter dan 2.000 m² dient bij deze gronden archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woning, hiermee blijft het onder de gestelde grenswaarde. Derhalve is nader archeologisch onderzoek niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

Tevens zal een realisatieovereenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer. Hiermee komen planschadekosten eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

Verbeelding

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

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- *Wonen*

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. De woning moet worden gesitueerd binnen het bouwvlak en wordt levensloopbestendig uitgevoerd. De woning zal qua maatvoering en gebruik worden gerealiseerd zoals beschreven in 2.2. Omdat het voorgenomen bouwplan uitgaat van één gebouw met een inpandig bijgebouw, is met een specifieke bouwaanduiding aangegeven dat er daarbuiten géén vergunningvrije bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoering van de landschappelijke inpassingsmaatregelen conform het Beplantingsplan zoals dat in bijlage 1 van de regels is opgenomen. Ook het voldoen aan de het beeldkwaliteitskader (bijlage 2) is voorwaardelijk verplicht.

- *Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied*

De dubbelbestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en is gericht op het behouden, beheren en versterken van de cultuurhistorische waarden.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

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

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

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

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

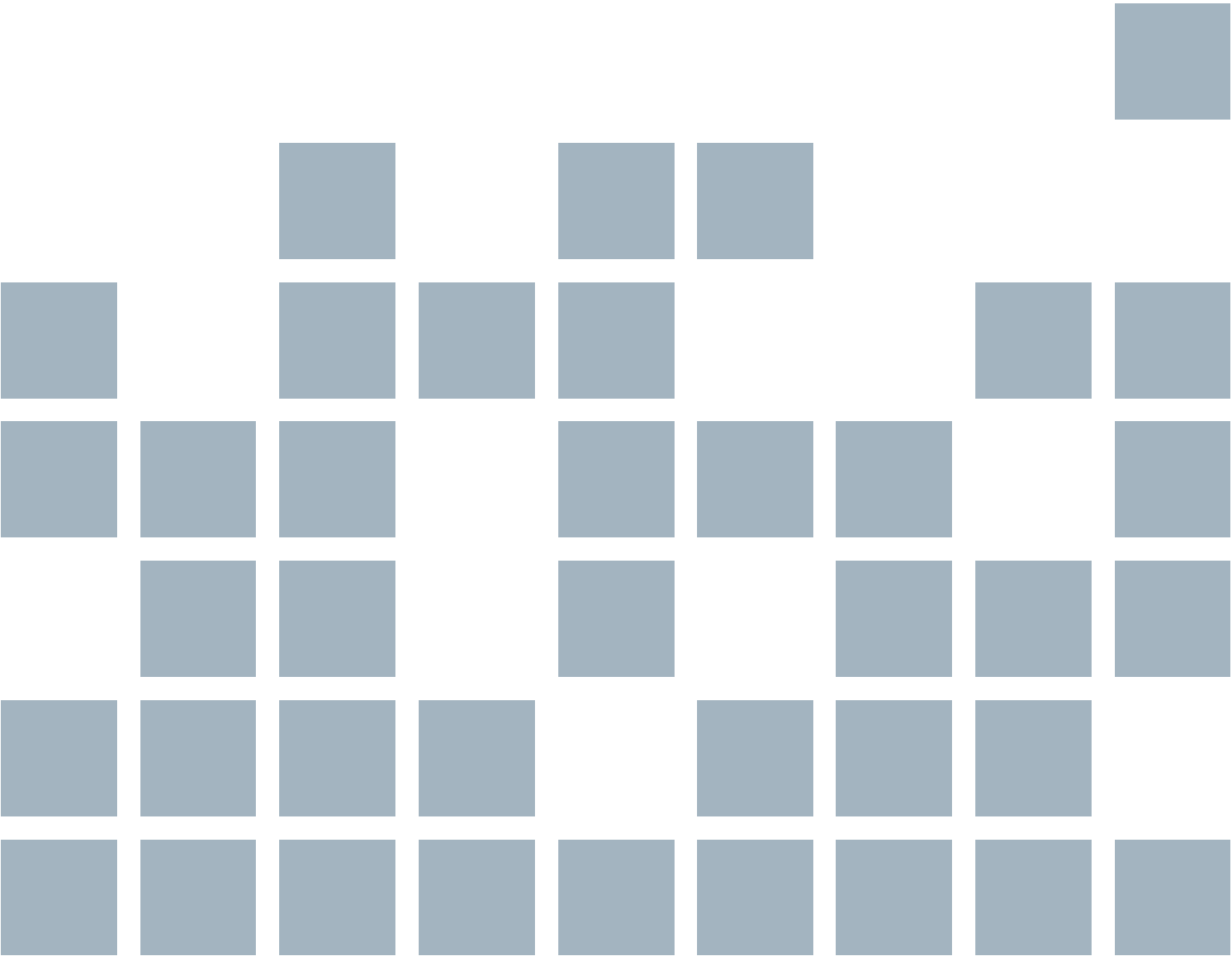
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De initiatiefnemer heeft zelf zijn naaste burens op de hoogte gesteld van het initiatief.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 juli tot en met 31 augustus 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Schetsontwerp

Bijlage 2 Bodemonderzoek

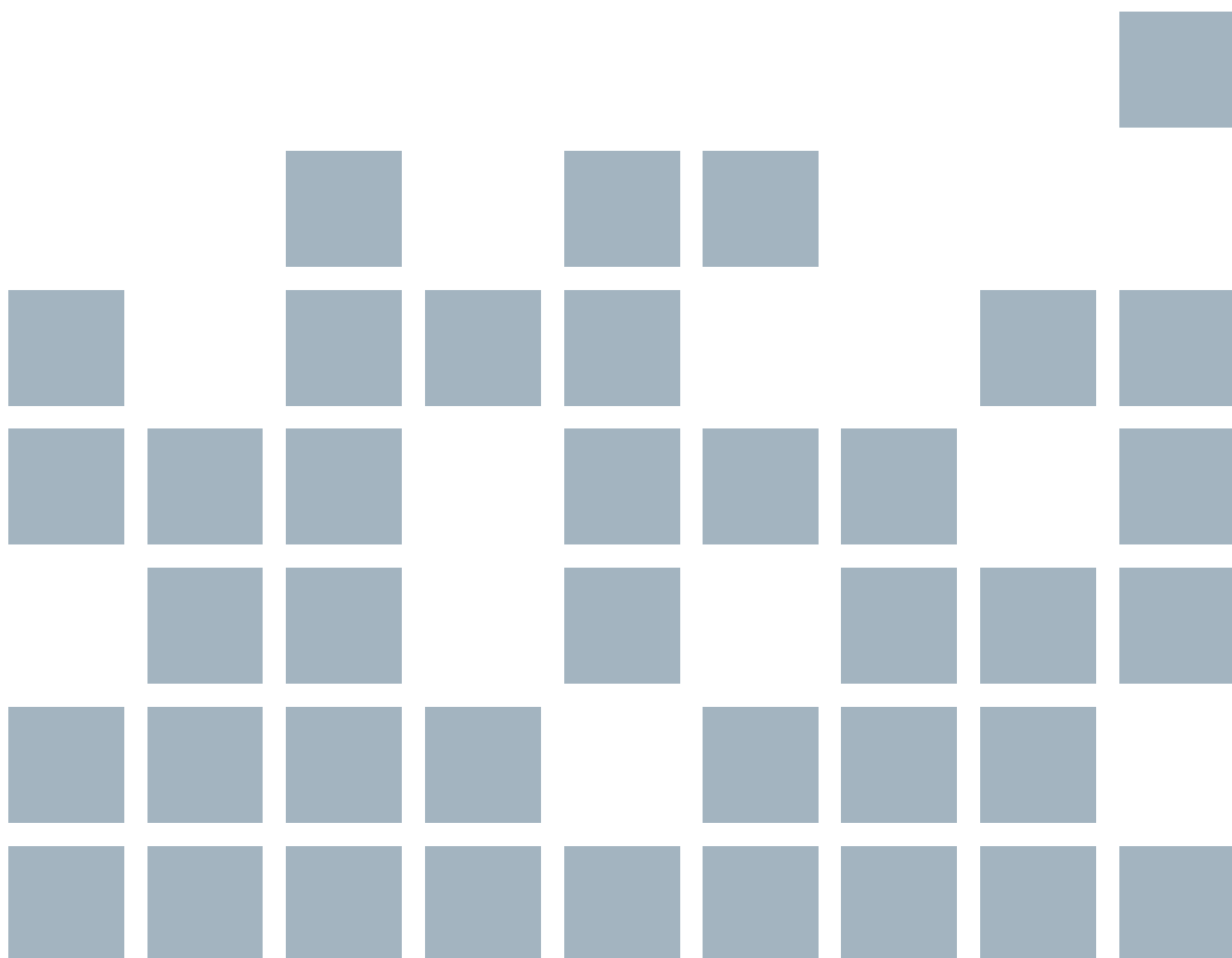
Bijlage 3 Bodemadvies ODRN

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Quicksan flora & fauna

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Lagestraat 36, Niftrik met identificatienummer NL.IMRO.0296.NTKLagestraat36-VG01 van de gemeente Wijchen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden 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;

1.6 aan huis verbonden beroep

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

1.7 afhankelijke woonruimte

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

1.8 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;

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

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

1.11 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, met een absoluut maximum van zeven overnachtingen, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.12 bestand

- 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;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 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;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 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;

1.24 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;

1.25 gebouw

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

1.26 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;

1.27 huishouden

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

1.28 kleine windturbine

windturbine bedoeld voor het leveren van stroom aan de/het ter plaatse aanwezige woning/bedrijf, waarbij reststroom aan het net doorgezet kan worden. De windturbine heeft een ashoogte van niet meer dan 15 meter en een tiphoogte van niet meer dan 20 meter;

1.29 levensloopbestendige woning

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

1.30 mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een op dat perceel wonende huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.31 minicamping

een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

1.32 nevenactiviteit

activiteiten die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een bouwperceel;

1.33 omgevingsvergunning

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

1.34 ondergeschikte functie

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

1.35 overkapping/carport

een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.36 permanente bewoning

bewoning van een bouwwerk waarbij sprake is van gebruik van het object als hoofdverblijf zoals bedoeld in de wet GBA en/of er geen sprake is van een hoofdverblijf elders;

1.37 vloeroppervlak(te)

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

1.38 waterhuishoudkundige doeleinden

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.39 woning/wooneenheid

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

1.40 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning.

1.41 woongebouw

een gebouw ten behoeve van woondoeleinden, bestaande uit twee of meerdere wooneenheden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

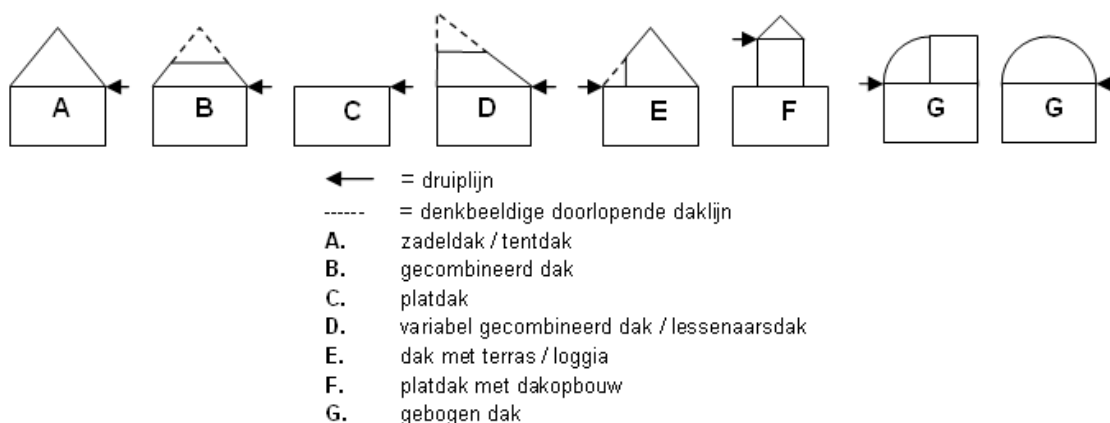
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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



2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de hoogte van een windturbine:

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

2.9 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van wonen - levensloopbestendige woning' zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan;
- c. beroep of bedrijf aan huis;
- d. na een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.1, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;
- e. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
- f. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden": het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de omgeving;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijhorende voorzieningen, zoals perceelontsluiting, tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

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

a Aantal woningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

b Aan huis verbonden beroep

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

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

c Aan huis verbonden bedrijf

Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.3.

d Duurzame energie

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

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

3.2.2 Situering

Indien in een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid zijn woningen en bijgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

3.2.3 Maatvoering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

HOOFDGEBOUW (woning met inpandig bijgebouw)	MAX.
goothoogte	3 m
(nok)hoogte	8 m
inhoud	800 m ³
max. inhoud van de woning	500 m ³

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX
hoogte erfafscheidingen	2 m
hoogte carports c.q. overkappingen	3 m tenzij een afwijkende maximum bouwhoogte is toestaan, ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	6 m
oppervlakte paardenbakken	1200 m ² tezamen met het deel dat eventueel binnen de agrarische bestemming is gesitueerd

3.2.4 Beeldkwaliteit

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning moet worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitskader in bijlage 2 van de regels.

3.2.5 Ondergronds bouwen

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

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting hydrologisch neutraal bouwen

- Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden conform het gemeentelijk beleid. Al het hemelwater dient op eigen terrein te worden verwerkt en mag niet afstromen naar een naburig perceel. De te realiseren voorzieningen dienen op het eigen terrein aangebracht te worden. Deze hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden.
- Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6 onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

3.2.7 Uitsluiten vergunningsvrij bouwen

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" is het bouwen van bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 2 lid 3 en in artikel 3 lid 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan, uitgesloten.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 teneinde de voorgeschreven goot- en bouwhoogte met 10% van de voorgeschreven hoogte te verhogen.

3.3.2 Omgevingsvergunning inhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 teneinde de toegestane inhoud van de woningen te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

3.3.3 Omgevingsvergunning kleine windturbines

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 teneinde binnen het bestemmingsvlak de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomvoorziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de ashoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 20 m;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 genoemde waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting gebruik nieuwe woningen

Gebruik overeenkomstig de bestemming conform lid 3.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na ingebruikname uitvoering is gegeven aan de aanleg en vervolgens de instandhouding van de maatregelen zoals opgenomen in het Beplantingsplan in bijlage 1 van de regels of een vergelijkbaar landschappelijk inpassingsplan ter beoordeling van het bevoegd gezag.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.1 onder c. teneinde een bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;

- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

3.5.2 *Omgevingsvergunning mantelzorg*

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

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

3.5.3 *Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 80 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. de activiteit mag niet milieuvergunningplichting zijn.

Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 4.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart 4, zoals deze is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de Beleidsnota cultuurhistorie en in Bijlage 5 nader beschreven.

a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen

Onder de gebieden zoals genoemd in 4.1.2 bevinden zich ook de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

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

4.2 Nadere eisen

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

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

4.3.1 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 4.3.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

4.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 4.3.1 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.

4.3.3 Verlening

De in 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover voldaan wordt aan de criteria gesteld in .

4.3.4 Schema omgevingsvergunningplichtige 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 4.1 bedoelde gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt.

6.2 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar waarvan de maatvoering afwijkt van de bouwregels van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan in de bestaande maatvoering.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 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.

7.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 7.1.1 met maximaal 10 %.

7.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 7.1.1 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.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 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.

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2.1, 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.

7.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 7.2.1 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.

7.2.4 Uitzondering

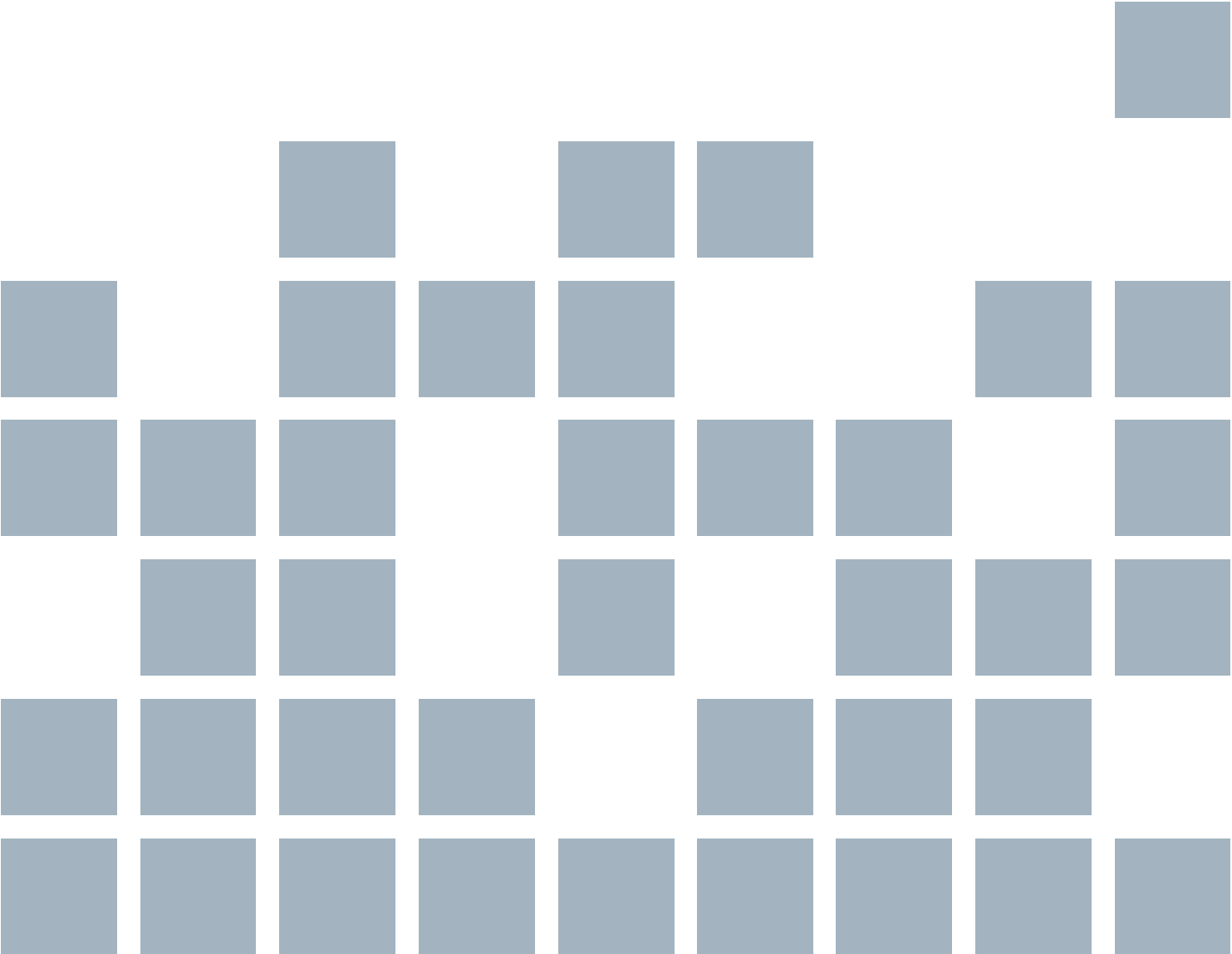
Het bepaalde in 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Lagestraat 36, Niftrik'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Beplantingsplan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitskader

Bijlage 3 Beleidsnota cultuurhistorie

Bijlage 4 Cultuurhistorische waarderingskaart

Bijlage 5 Cultuurhistorische waardering



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement



LEGENDA



Plangebied

Enkelbestemmingen



Wonen - 1

Dubbelbestemmingen



Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

Functieaanduidingen



specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woning

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



bijgebouwen

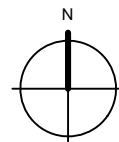


specifieke bouwaanduiding - 1

Overig



Ondergrond (KAD, 28 juli 2020)



Bestemmingsplan Lagestraat 36, Niftrik Gemeente Wijchen

idn : NL.IMRO.0296.NTKLagestraat36-VG01
 schaal : 1:1000
 formaat : A4

 projectnr. : 56.40.01
 laatst gew. : 21 oktober 2022
 tekenaar : RvdB / RvB
 www.buro-sro.nl : Vestiging Arnhem