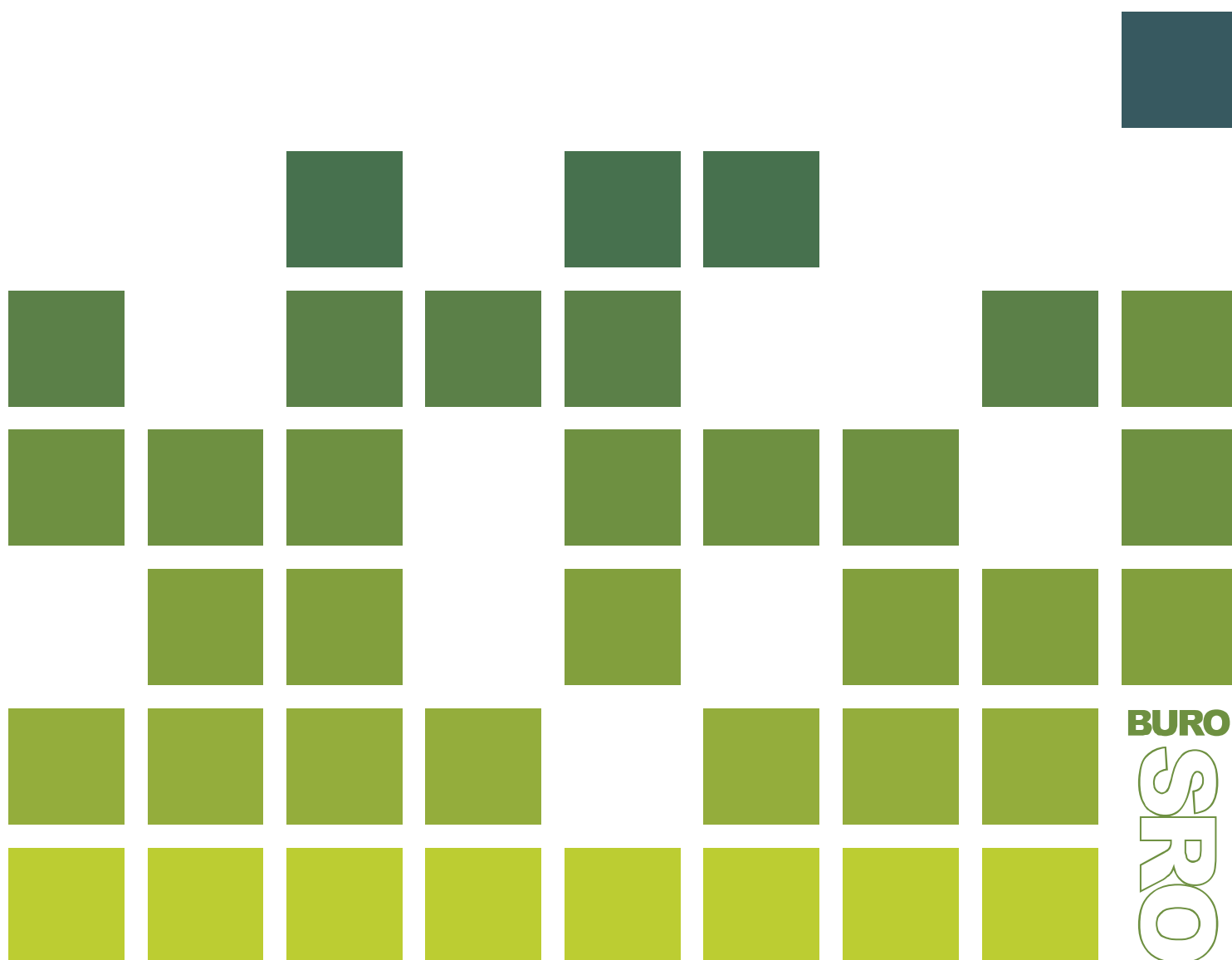


Bestemmingsplan

Egelpad 15, Wijchen

Gemeente Wijchen



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Egelpad 15, Wijchen
Identificatienummer:	NL.IMRO.0296.BGBEgelpad15-OW01
Status:	ontwerp
Datum:	23 november 2023
Projectnummer Buro SRO:	56.90.44

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	
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
2.3	Duurzaamheid	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	20
4.1	Milieu	20
4.2	Water	26
4.3	Ecologie	31
4.4	Verkeer	33
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	33
4.6	Klimaatadaptatie	35
4.7	Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Wijze van bestemmen	38
Hoofdstuk 6	Procedure	40
6.1	Algemeen	40
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	40
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	40
6.4	Verslag zienswijzen	40
Bijlagen bij de toelichting		41
Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek	42
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek	43
Bijlage 3	Quickscan Flora en Fauna	44
Bijlage 4	Digitale watertoets	45

Regels		47
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	49
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	54
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	56
Artikel 3	Agrarisch met waarden - 1	56
Artikel 4	Wonen - 1	60
Artikel 5	Waarde - Archeologie 1	65
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	67
Hoofdstuk 3	Algemene regels	70
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	70
Artikel 8	Algemene bouwregels	70
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	70
Artikel 10	Overige regels	70
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 11	Overgangsrecht	71
Artikel 12	Slotregel	71
Bijlagen bij de regels		73
Bijlage 1	Beplantingsplan	75

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

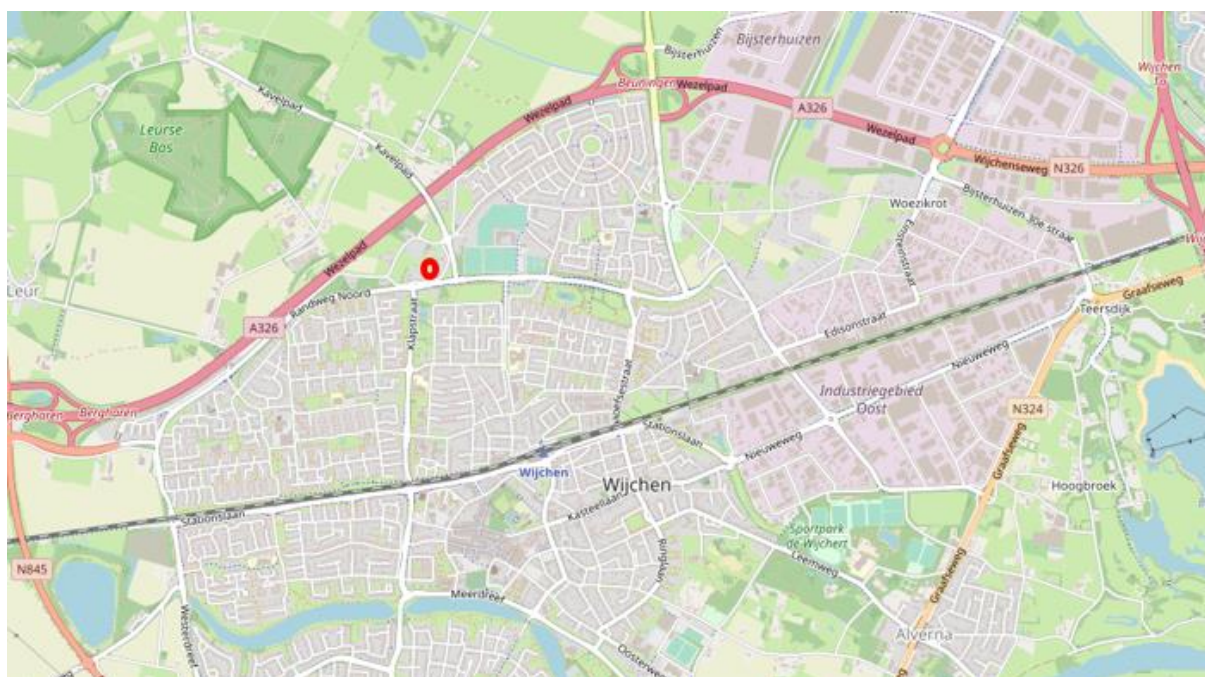
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om bij de bestaande woning aan het Egelpad 15 te Wijchen twee seniorenwoningen te realiseren. De bestaande woning op het perceel blijft behouden. Voor het initiatief is een beplantingsplan opgesteld en de woningen worden landschappelijk ingepast. Naast dat er hiermee wordt voldaan aan de in de Woonvisie op genomen woonbehoefte waarbij senioren langer thuis kunnen blijven wonen, wordt er tevens met de ontwikkeling een kwaliteitsverbetering gerealiseerd door de aanleg van de in het beplantingsplan opgenomen onderdelen.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Egelpad 15 in het buitengebied van Wijchen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



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

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het perceel aan de Egelpad 15 ligt op de grens van de bebouwde kom en het buitengebied. Ten zuiden van de nabijgelegen Randweg Noord liggen woonwijken van Wijchen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een sportpark en op circa 220 m ten noorden van het plangebied loopt de rijksweg A326. De directe omgeving van het perceel bestaat uit diverse voormalige agrarische percelen die zijn omgevormd naar reguliere woonpercelen. De bebouwing op deze percelen is veelal geclusterd en bestaat uit burgerwoningen met bijgebouwen. Op het aangrenzende perceel De Passerot 18 is een voormalige intensieve veehouderij gesaneerd en staat nieuwbouw gepland voor vier vrijstaande woningen.

Het perceel heeft een omvang van 6.135 m². De oorspronkelijke weide-indelingen zijn een aantal jaren geleden verwijderd en het perceel is een aantal jaren geleden omzoomd door een inlandse beukenhaag. Op het perceel staat een zogenaamde PéGé-woning (Pieter Guelen woningen, uit De Wederopbouw) alsmede ca. 250 m² voormalige veestallingen (koeien en varkens). Deze opstallen zijn niet meer agrarisch functioneel.

Op de navolgende afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven.



Luchtfoto van het plangebied, plangebied is rood omkaderd (bron: Google Maps)



Aanzicht op het plangebied vanaf het Egelpad (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Programma

Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van twee seniorenwoningen op het perceel aan de Egelpad 15. Een deel van de voormalige agrarische opstallen worden gesloopt. De bestaande woning blijft behouden en wordt voorzien van diverse duurzaamheid maatregelen. Navolgend kaartbeeld toont de te slopen agrarische opstallen op het perceel.



Te slopen agrarische opstallen (oranje gearceerd) in de toekomstige situatie

De bestaande ontsluiting van het perceel blijft gehandhaafd. De twee seniorenwoningen en de bestaande woning vormen een cluster op het perceel en zijn bereikbaar via aftakkingen van de centrale ontsluiting van het perceel. In lijn met het gemeentelijk beleid krijgen de seniorenwoningen de volgende maatvoering: een vloeroppervlakte van maximaal 100 m², een inhoud van maximaal 450 m³ en een maximale goot- en nokhoogte van 3 en respectievelijk 7.5 meter. In paragraaf 2.3 is nader onderbouwd welke duurzaamheidsmaatregelen er worden getroffen bij de realisatie van de woningen.

Ruimtelijke kwaliteit en Beplantingsplan

Voorliggend plan wordt aangegrepen om ook de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Naast de sloop van de voormalige agrarische bebouwing is met het oog op een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen een beplantingsplan opgesteld voor de locatie. In het ontwerp is het perceel voorzien van o.a. een veelheid aan bomen, streekeigen beplanting, een struweel, nieuwe hagen en een ruim open terrein (dierenweide). Het beplantingsplan is opgenomen in bijlage 1 van de regels en er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en instandhouden van de landschapselementen.

Navolgende inrichtingstekening van het beplantingsplan toont de beoogde toekomstige situatie.



Inrichtingstekening van de toekomstige situatie (Bron: Buro SRO)

Navolgende afbeeldingen betreffen referentiewoningen voor de ontwikkeling op het perceel.



Referentiebeelden van de seniorenwoningen (Bron: principeverzoek initiatiefnemer)

De realisatie van de twee nieuwe seniorenwoningen sluit aan op het gemeentelijk woonbeleid om senioren langer thuis te laten wonen (zie verder 3.4.2). Samen met de kwaliteitsverbetering van de landschappelijke waarden voorziet het initiatief daarmee in een passende en gewenste ontwikkeling.

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichterbij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

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

Planspecifiek

Het aspect duurzaamheid is geïntegreerd in de planvorming. De woningen worden gebouwd volgens het principe CLT bouwen (Cross Laminated Timber ofwel kruislings gelamineerd hout) of een vergelijkbaar principe en er worden diverse duurzame technieken toegepast.

De voorgenomen bouwtechniek van de woningen (volgens het zogenaamde CLT of vergelijkbaar principe, prefab vervaardigd en op locatie in elkaar gezet) impliceert een zeer korte bouwtijd binnen het plangebied ten opzichte van de traditionele bouw waarmee de aanlegfase sterk wordt verkort. Dit heeft een positieve invloed op een beperking aan CO2 belasting.

De woningen worden niet aangesloten op het gasnetwerk of andere fossiele energiebronnen. De initiatiefnemer wil o.a. een warmte(bodem)pompinstallatie te installeren, zonnepanelen te plaatsen, hogere isolatiewaarden aan te houden en hemelwater deels op te vangen en her te gebruiken. De toepassing van deze duurzaamheidsmaatregelen wordt het energieverbruik tot nul gereduceerd waarmee de woningen Nul op de meter (NOM) zullen zijn. De te nemen maatregelen worden opgenomen in de exploitatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. In het vervolg van de ontwikkeling, bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen, volgt een concrete uitwerking van de wijze waarop duurzame technieken worden toegepast.

Tenslotte bestaat het voornemen het perceel te voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing met beplantingsplan en om de woningen natuurinclusief te bouwen. Hierbij wordt onder andere bekeken hoe het plaatsen van nestkasten, vogelvides, een paddenpoel en foeragegebieden kan worden toegepast op het perceel.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Gebiedsgericht

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden van de NOVI en het Barro. Het initiatief heeft daarmee op voorhand geen effect op één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

Ladder duurzame verstedelijking

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

Voorliggend initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

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

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Omgevingsverordening Gelderland

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

Klimaatadaptatie

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptatie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. In paragraaf 4.6 is invulling gegeven aan de wijze waarop in dit plan is omgegaan met het voorkomen en/of beperken van de risico's van klimaatverandering.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het realiseren van twee nieuwe seniorenwoningen binnen een bestaand woonperceel. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van de gemeente Wijchen en wordt geanticipeerd op de ontwikkeling van de woningmarkt. De woningen zijn landschappelijk zorgvuldig ingepast en sluit qua bebouwing aan bij de woningen in de omgeving. De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening stellen verder geen specifieke eisen aan het plangebied die relevant zijn voor dit plan.

Het plan is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Het beleid van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is gericht op het fysieke domein. De organisatie onderscheidt vijf verschillende opgaven, waaronder ook de opgave 'Groene groeiregio'. De regio kent een grote (verstedelijkings-)opgave en een tekort aan woningen. Het doel van deze opgave is het terugbrengen van dit woningtekort. Ook staat het bieden van voldoende (betaalbare) woningen op de agenda. Balans tussen stedelijke ontwikkeling en leefbaarheid dient behouden te blijven. De GMR hanteert twee speerpunten voor deze opgave:

1. Wonen in balans: versnellen van de woningbouw;
2. Leefomgeving: verbinden van de ruimtelijke opgaven.

Op 8 maart 2023 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen geactualiseerd. Met de geactualiseerde Woondeal onderkennen partijen de grote woonopgave in de regio. De woondeal is een pakket met afspraken tussen gemeenten, provincie, rijk, corporaties en marktpartijen, waarmee samengewerkt wordt aan meer woningen en meer betaalbare woningen. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid. De Woondeal 2.0 borduurt daarmee voort op de eerste Woondeal uit 2020.

In de woondeal zet conform de provinciaal bestuurlijke afspraken in op de bouw van minimaal 33.000 woningen tot en met 2030. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. Dit betekent een ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen. Daarnaast wordt ingezet op het beter benutten van de bestaande

voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'. Voor de gemeente Wijchen wordt ingezet op het realiseren van 2.080 woningen tot 2030.

Planspecifiek

Binnen de woondeal heeft de gemeente Wijchen de ruimte gekregen om 2.080 nieuwe woningen te realiseren. Hierbinnen is voldoende ruimte voor de extra woningen in dit plan. Vanuit kwalitatief oogpunt speelt het plan, door het mogelijk maken van twee seniorenwoningen, in op een actuele lokale vraag naar meer geschikte woningen voor senioren. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 3.4. Het plan past daarmee binnen de regionale woondeal 2.0.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Kompas en Structuurvisie Wijchen

Strategisch kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'

Op 20 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Wijchen vastgesteld. Het Strategisch kompas vormt het koersdocument van de gemeente tot het jaar 2035. Het document vormt een toetsingskader voor toekomstig beleid en formuleert de opgaven van de gemeente voor deze periode.

De gemeente Wijchen voorziet tot 2035 een groei naar circa 45.000 - 50.000 inwoners. De vergrijzing van de gemeente leidt tot opgaven, bijvoorbeeld door het trekken van meer jongeren. Brede welvaart en duurzaamheid zijn aspecten waar aandacht aan besteed wordt. De gemeente wil zich daarnaast nog meer richten op de verbindende rol die het heeft: inwoners, partners en ondernemers werken aan prettig wonen, werken en leven.

Speerpunten uit het Strategisch Kompas zijn:

1. Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
2. Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid;
3. Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven kwantiteit;
4. Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis;
5. Energieneutrale en fossielvrije toekomst;
6. Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners, ondernemers en partners.

Wat betreft het eerste speerpunt is het in 2035 goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van onze inwoners. Er zijn voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud. Inwoners hebben de mogelijkheid om hun eigen woning aan te passen of binnen de gemeente te verhuizen naar een woning die hen past. Daarnaast is er ruimte voor specifieke doelgroepen als ouderen en mensen met een beperking. We groeien door naar een gemeente met ongeveer 45.000-50.000 inwoners en werken aan verdere groei om ervoor te zorgen dat we de vergrijzing tegengaan en jongeren een plek kunnen geven in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan we graag een bijdrage leveren. Dit betekent dat er de komende jaren ongeveer 4.000 woningen worden bijgebouwd. Er zijn dan genoeg passende woningen beschikbaar, voor zowel de toenemende groep eenpersoonshuishoudens als de toenemende groep ouderen en jongeren.

Naast het tegengaan van vergrijzing en ontgroening zien we ook een opgave in het versterken van de sociale cohesie, door onder andere nieuwe woonvormen te creëren. Doorstroming van generaties draagt bij aan

passend wonen. Door een goede mix van woningen worden de wijken divers en inclusief. Dit betekent verschillende woningtypen, doelgroepen en prijsklassen naast elkaar, waardoor de wijk ook op lange termijn veerkrachtig en leefbaar blijft.

De Wijchenaren/het is belangrijk dat het dorpse karakter van Wijchen behouden blijft. Daarom vindt de uitbreiding van woningen vooral in de kern van Wijchen plaats.

Structuurvisie Wijchen

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

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

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

Planspecifiek

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisiekaart met het plangebied ter plaatse van de blauwe cirkel.



Uitsnede van de structuurvisiekaart Wijchen (bron: Structuurvisie Wijchen, 2009)

Het plangebied ligt binnen het gebied 'gemengde functies buitengebied'. Op deze locatie in het kernrandgebied van Wijchen zijn verschillende functies, waaronder wonen, toegestaan. In de structuurvisie en het strategisch kompas benoemt de gemeente ook het belang van voldoende huisvesting voor ouderen om er voor te zorgen dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Deze behoefte is nog steeds actueel, zo blijkt mede uit het huidige woonbeleid dat aan bod komt in navolgende paragraaf 3.4.2. Het toevoegen van twee seniorenwoningen draagt bij aan de beleidsdoelstelling uit de structuurvisie en het strategisch kompas.

Het initiatief past binnen de Strategisch kompas en Structuurvisie Wijchen.

3.4.2 Woonvisie Wijchen 2025

De Woonvisie Wijchen zet de koers van het gemeentelijk woonbeleid uit naar de toekomst. Hierin wordt omschreven waar moet worden bijgestuurd, afgeremd of versneld om de doelen van het woonbeleid te bereiken. De woonvisie heeft twee uitgangspunten: het thuisgevoel versterken en verder kijken dan de trends van nu. Om het woningaanbod in balans te krijgen wordt in de woonvisie gesproken over meer mogelijkheden voor starters, jonge gezinnen, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag. Het is de bedoeling dat starters en jonge gezinnen in de gemeente kunnen blijven of komen wonen. Dit kan onder andere door mogelijkheden te bieden voor splitsing van bestaande woningen, waardoor een koopwoning binnen het financiële bereik van starters kan komen. Daarnaast is 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 maakt twee extra woningen mogelijk binnen het plangebied. In de toekomstige situatie bestaat het kwalitatieve woningaanbod binnen het plangebied daardoor uit een eengezinswoning in de huursector (bestaande woning) en twee seniorenwoningen. In de woonvisie benadrukt de gemeente het belang dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Door het toevoegen van twee seniorenwoningen draagt voorliggend plan direct bij aan het behalen van deze doelstelling.

Het initiatief past binnen de Woonvisie Wijchen 2025.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen', vastgesteld op 31 januari 2013 en in 2014 herzien. Navolgende afbeelding toont de vigerende planologische situatie ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede van de bestaande planologische situatie ter plaatse van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen - 1' en 'Agrarisch met waarden - 1'. Binnen de woonbestemming is één woning toegestaan. Binnen de agrarische bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan. Verder geldt voor het grootste gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Die aanduiding is toegekend aan gronden met een hoge archeologische verwachting. Onderzoek is nodig als nieuwe ontwikkelingen bouwwerken mogelijk maken groter dan 120 m² en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld. Voor een klein gedeelte geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Die aanduiding is toegekend aan gronden met een zeer hoge archeologische waarden (rijksmonumenten) en archeologische monumenten.

Op 3 mei 2017 heeft de gemeente Wijchen het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld. Het plangebied is aangewezen als 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Binnen het plangebied is één woning toegestaan. Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van twee extra woningen waarmee het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie met dien verstande dat, aangegeven door de Omgevingsdienst, de noodzaak bestaat voor aanvullend (asbest)bodemonderzoek. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels als ook de bepalingen van de bouwverordening wordt geborgd dat dit ook daadwerkelijk plaats vindt. Op deze wijze is verzekerd dat bodem niet aan uitvoering van dit plan in de weg staat.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$ (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt $40 \mu g/m^3$, van $PM_{2,5}$ is dat $25 \mu g/m^3$.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ($1,2 \mu g/m^3$) 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 Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen 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)	13,9 µg/m ³	16,4 µg/m ³	9,5 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

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

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2. In het onderzoek komt naar voren dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden als gevolg van de geluidsbelasting door het wegverkeer op omliggende wegen. Het aanvragen van een hogere waarde is niet aan de orde. Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect geluid sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. Er zijn voor de gevels van de woningen geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

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:

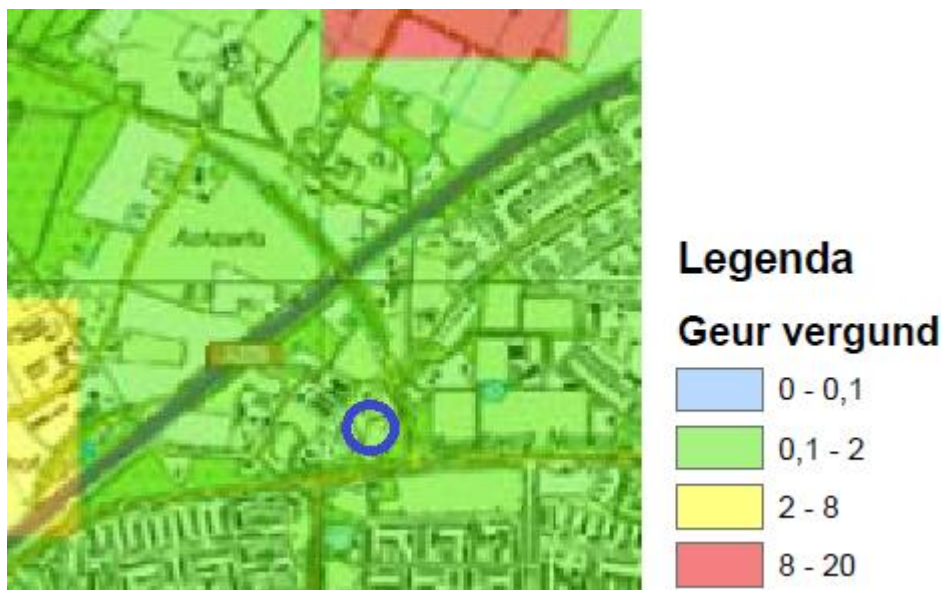
geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0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

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

Voorliggend initiatief voorziet in de oprichting van twee nieuwe woningen, die aangemerkt worden als extra geurgevoelige objecten binnen het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen intensieve veehouderijen. Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf ligt op circa 135 m ten oosten van het plangebied aan De Passerot 7. Het betreft een veehouderij met vaste afstandsdieren (rundvee). Gelet op de feitelijke afstand tussen het plangebied en het agrarische bedrijf wordt er ruimschoots voldaan aan de minimale wettelijke afstandsvereisten (50 m tussen een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en de dichtstbij gelegen stal). Doordat de nieuwe woningen ruimschoots buiten de 50 m zone gerealiseerd worden zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast kan op voorhand worden gesteld dat er geen veehouderijen worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door voorliggend plan. Vanuit voorgrondbelasting is er geen sprake van geurhinder.

In de plan-MER (en aangepaste plan-MER) uit het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen zijn de maximale planologische gebruiksmogelijkheden van agrarische bouwvlakken doorberekend en verwerkt in navolgende geurhinderkaart. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een geurbelasting tussen de 0,1 en 2 ou/m³. Dit wordt beschouwd als een aanvaardbare geurbelasting. Ook vanuit de achtergrondbelasting is er geen sprake van geurhinder.



Uitsnede van de achtergrondbelasting geur, maximaal vergunde situatie (plan-MER bestemmingsplan Buitengebied)

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het toevoegen van twee woningen. Dit betreffen twee milieugevoelige objecten in het kader van milieuzonering. Het plangebied ligt in een gemengd gebied in het kernrandgebied van Wijchen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk burgerwoningen, sportvoorzieningen en agrarische bedrijven. Om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat zijn in navolgende tabel de functies met hun milieucategorie, richtafstand en feitelijke afstand tot het plangebied opgenomen. Omdat er sprake is van een gemengd gebied, wordt het plan getoetst aan één milieucategorie lager.

Functie (adres)	Categorie	Minimale richtafstand (gemengd gebied)	Feitelijke afstand tot plangebied
Agrarisch bedrijf rundvee, De Passerot 7	3.2	50 m (geur)	ca. 135 m
Agrarisch bedrijf rundvee, Wezelsebergweg 21	3.2	50 m (geur)	ca. 240 m
Sportclub, o.a. voetbal, Suikerbergseweg 6	3.1	30 m (geluid)	ca. 139 m

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

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

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

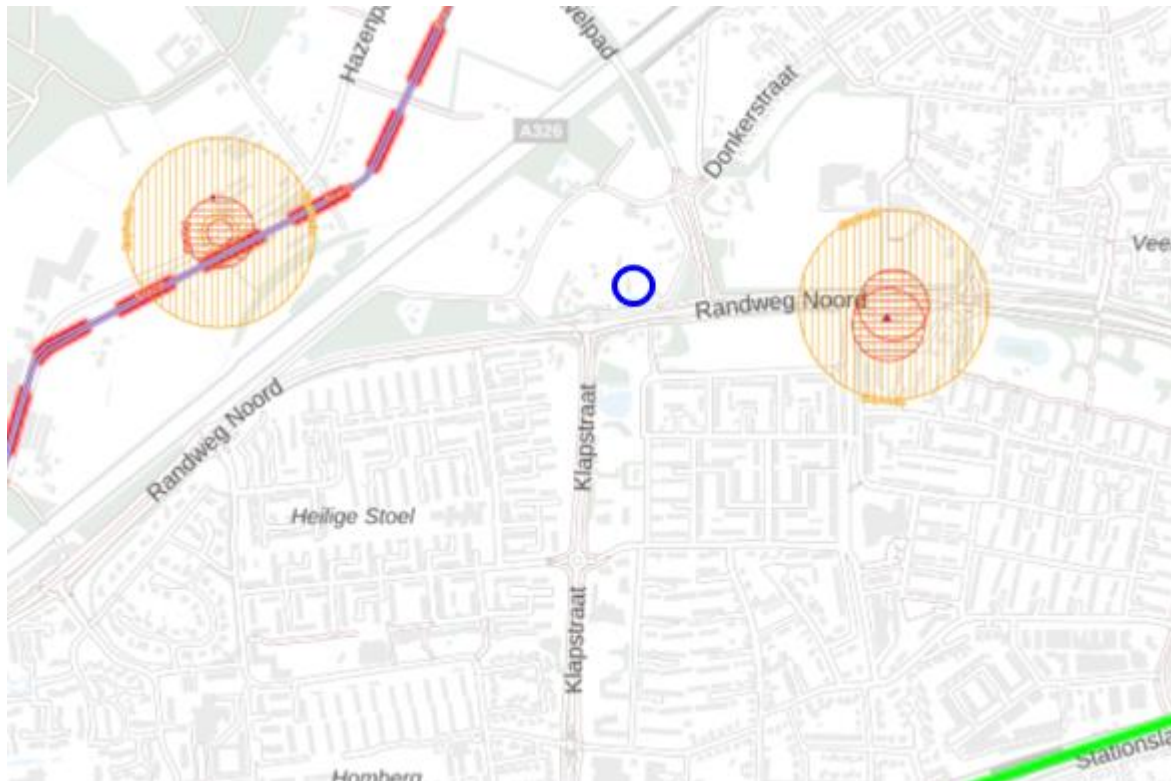
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van twee kwetsbare objecten (twee woningen) waardoor het van belang is om te kijken naar de mogelijke effecten vanuit externe veiligheid. Via de website atlasleefomgeving.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. Het plangebied is hier globaal aangegeven met de blauwe cirkel.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Rijksweg A326

Het plangebied ligt op circa 245 m afstand tot de rijksweg A326. De A326 is niet opgenomen in het Basisnet weg. Deze weg ligt buiten de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone) waarmee verdere verantwoording van het groepsrisico niet nodig is.

Tankstation

Op circa 435 m afstand ten westen van het plangebied bevindt zich een tankstation met LPG. Voorliggend plangebied bevindt zich ruim buiten het bijbehorende explosieaandachtsgebied van dit tankstation. Een nadere toetsing ten aanzien van het tankstation is niet aan de orde.

Hogedrukaardgasleidingen

Op circa 460 m afstand ten westen van het plangebied lopen twee hogedrukaardgasleidingen. Het plangebied ligt buiten de belemmeringstrook van beide leidingen waarmee het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt. Op de risicokaart is vastgelegd dat er bij beide leidingen sprake is van een buisleiding (aardgas) met een diameter van 1219 mm en een maximale werkdruk van 6620 kPa, met een bijbehorende toetsafstand van 540 m. De nieuwe woningen liggen op een afstand van 460 m en daarmee binnen de 1% letaliteitsgrens. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is daarmee dan ook nodig. Recent is in het kader van de ontwikkeling op het naastgelegen perceel Passerot 16 een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd naar deze buisleidingen. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geen belemmering vormt voor de planrealisatie aan de Passerot 16. De uitgangssituatie van dit onderzoek (de onderzochte bronnen, te weten de buisleidingen, het tankstation en de A326) zijn niet veranderd of verplaatst waarmee de afstand van deze bronnen tot het plangebied gelijk is gebleven. Voorliggend initiatief aan het Egelpad 15 ligt op een grotere afstand tot deze buisleidingen waarmee geconcludeerd wordt dat er geen belemmering bestaat ten aanzien van de ontwikkeling van de twee woningen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit 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.

1. Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het plangebied ligt net buiten de bebouwde kom van Wijchen, op een hoogte van ca 9,3 m +NAP. De bodem ter plaatse bestaat uit zand (fijne categorie), tot circa 1,3 meter, daaronder bestaat de bodem uit leem tot een diepte van 1,8 meter. Hieronder bestaat de bodem weer uit zand (fijne categorie).

Op ongeveer 480 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een peilbuis (nr: B39H0004). Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode september 1950 t/m oktober 1998 niet hoger gestaan dan 6,80 m +NAP en niet lager dan 5,65 m +NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand in deze peilbuis ligt op 6,2 m +NAP. Voor het plangebied betekent dat dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 6,90 m +NAP en niet lager dan 5,75 m +NAP en het gemiddelde op 6,3 m +NAP.

Op ongeveer 580 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een peilbuis (nr: B39H0067). Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode januari 1956 t/m april 2005 niet hoger gestaan dan 6,55 m +NAP en niet lager dan 5,35 m +NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand in deze peilbuis ligt op 5,95 m +NAP. Voor het plangebied betekent dat dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 6,65 m +NAP en niet lager dan 5,45 m +NAP en het gemiddelde op 6,05 m +NAP.

Gemiddeld genomen kan gebaseerd op de genoemde peilbuizen in de omgeving van het plangebied gesteld worden dat er naar verwachting de grondwaterstand ter plaatse niet hoger is dan 6,8 m +NAP en niet lager dan 5,6 m +NAP en het gemiddelde op 6,2 m +NAP.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Binnen het plangebied liggen geen watergangen of beschermingszones van watergangen. De bestaande woning is aangesloten op de openbare drukriolering, dit blijft gehandhaafd. De twee nieuwe woningen worden eveneens aangesloten op deze riolering.

Ecosysteem

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

2. Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de Strategische waternota Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven (zie ook punt 3). Het Gemeentelijk rioleringsplan beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater en hemelwater

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

Zorgplicht grondwater

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

Waterschap

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen/ activiteiten in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt het waterschap het onderhoud van A-watergangen en draagt zorg voor het zuiveren van afvalwater (Waterwet art. 3.4).

3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Deze paragraaf beschrijft op welke wijze op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving. Als onderdeel hiervan een motivering van getroffen maatregelen om negatieve effecten op/van het watersysteem tot een minimum te beperken, inclusief de ruimtelijke consequenties daarvan.

3.1 Leefomgeving algemeen

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag 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 nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Zo worden de woningen hydrologisch neutraal gebouwd en zal hemelwater op eigen terrein worden opgevangen en hergebruikt. Onder punt 3.2 tot en met 3.5 is in meer detail weergegeven welke concrete invulling aan het aspect water is gegeven.

3.2 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen of andere vormen van oppervlaktewater aanwezig. Ook ligt het plangebied niet binnen een beschermingszone voor Ecologisch natte zones of natte natuur. Het hemelwater zal worden opgevangen op eigen terrein. Bij de bouw worden niet-uitlogende materialen gebruikt. Afvalwater wordt met een nieuwe aansluiting op het bestaande rioolsysteem afgevoerd. De capaciteit van de riolering is voldoende om het afvalwater van de woningen te ontvangen. Mocht er een zwembad worden gerealiseerd, zal het zwembadwater niet via de openbare riolering worden afgevoerd.

3.3 Klimaatverandering

Beleidsuitgangspunten

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

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

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

Gevolgen van/voor het plan

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 twee seniorenwoningen mogelijk, in combinatie met de aanleg van beplantingen om het geheel op een goede manier in te passen in het landschap.

In navolgende onderdeel 3.4 is uiteengezet hoe er wordt omgegaan met de toevoeging van verharding in het plangebied en welke maatregelen worden getroffen met betrekking tot het opvangen van regenwater.

Drinkwaterbesparing is bijvoorbeeld mogelijk door een opslagsysteem voor hemelwater te realiseren en bij droogte met het opgeslagen regenwater de tuin te besproeien. Of een dergelijk systeem wordt toegepast wordt bepaald (en nader uitgewerkt) bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

3.4 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

In de huidige situatie is het plangebied deels verhard, met de aanwezigheid van één woning, voormalige agrarische bijgebouwen en oprit. Hierbij is er sprake van circa 505 m² verharding. In de toekomstige situatie worden bijgebouwen (circa 85 m²) gesloopt en worden er twee seniorenwoningen (maximaal 100 m² per woning, daarnaast omliggend terras en extra ontsluiting) gerealiseerd. Hiermee is er sprake van een toename van circa 390 m², waardoor er in de toekomstige situatie circa 900 m² aan verhard oppervlak aanwezig is. De totale toename blijft ruim onder de grens van 1.500 m² die het waterschap stelt.

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 900 m². Er is gerekend met 15 millimeter waterberging per m². Dit staat voor een bui die 1 keer per jaar valt. Dit komt neer op een capaciteit van 13,5 m³.

Er zijn op eigen terrein voldoende mogelijkheden om deze capaciteit op te vangen. De inrichting van het terrein zal er opgericht zijn dat overtollig hemelwater niet buiten het plangebied en niet in de woning terecht komt. Ook kan gedacht worden aan het plaatsen van regentonnen om zo hemelwater te kunnen hergebruiken. 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.

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

Voorliggend initiatief heeft tot gevolg dat de bebouwing en verhard oppervlak binnen het plangebied toeneemt. Het plangebied behoudt echter voor een groot deel een groene inrichting, bestaande uit weide/grasland en opgaand groen in de vorm van bomen. Er zal geen sprake zijn van een noemenswaardige toename in verhard oppervlak. Er wordt in de bestaande situatie geen wateroverlast ervaren binnen het plangebied en er wordt in de toekomstige situatie ook geen wateroverlast verwacht. De woningen worden bovendien hydrologisch neutraal gebouwd. Dit is met een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan geborgd. Bij dit plan zijn verdrinkingsgevaar en gezondheidsrisico's vanwege een ligging nabij overstorten of stilstaand water niet aan de orde.

4. Overwegingen en conclusie

Overwegingen

Voorliggende ontwikkeling voorziet de realisatie van twee seniorenwoningen ter plaatse van een bestaand erf aan de rand van het buitengebied van Wijchen. Met onderhavig plan wordt er naar verwachting circa 300 m² aan verharding toegevoegd aan het plangebied (woningen en oprit). Het overgrote deel van het plangebied zal in de toekomstige situatie onverhard blijven. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.

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

5. Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder. Veelal is de waterbeheerder het waterschap, maar kan ook Rijkswaterstaat of de Provincie zijn. Het advies of resultaat van het vooroverleg dient te worden verwerkt in de waterparagraaf. Voor wat betreft het waterschapsbelang geldt voor alle ruimtelijke plannen dat bij aanvang van het planproces een digitale watertoets moet worden ingevuld door de initiatiefnemer (www.digitalewatertoets.nl). Het hieruit voortvloeiende advies moet, in geval van een relevant waterschapsbelang, worden uitgewerkt in de waterparagraaf.

Gevolgen voor het plan

Waterschap Rivierenland is via de digitale watertoets op de hoogte gebracht van voorliggend initiatief, zie bijlage 4. Voor dit plan is de korte procedure van toepassing. Het waterschap heeft aangegeven positief te adviseren over het plan. Daarmee hoeft het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg ook niet meer toegezonden te worden aan Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

4.3 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Voor voorliggend initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is toegevoegd in bijlage 3.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Gelders Natuurnetwerk. Het perceel ligt op circa 7 km afstand tot het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de grote afstand tot dit gebied en de zeer beperkte aard en schaal van het initiatief zijn er in zowel de gebruiks- als de aanlegfase geen negatieve effecten te verwachten ten aanzien van stikstof op het beschermde Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

In de quickscan flora en fauna wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, mogelijke aanwezige huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen in de bebouwing die behouden blijft en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De te treffen maatregelen zijn:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
- Sloopwerkzaamheden van de schuren 2 en 4 uitvoeren met lichte machines en handgereedschappen om verstoring van mogelijke vleermuisverblijfplaatsen in het woonhuis te voorkomen.

Hiermee is voldoende inzichtelijk gebracht dat voorliggende ontwikkeling uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

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

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking neemt door voorliggend plan (planologisch) beperkt toe, namelijk met maximaal 17,2 (2 x 8,6) verkeersbewegingen per dag. Het Egelpad en de andere wegen in de omgeving van het plangebied kunnen deze extra verkeersaantrekkende werking goed aan.

Parkeren

Voor de woningen dienen volgens de norm 5,6, afgerond 6, parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Binnen het perceel is voldoende ruimte om hier aan te voldoen. In de regels van dit plan is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwe woningen pas in gebruik mogen worden genomen als is voldaan aan de parkeernorm uit het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' die van toepassing is op dit plan. De parkeerplaatsen zijn tevens opgenomen in het voorwaardelijk verplichte beplantingsplan in de bijlage van de regels.

Ontsluiting

De bestaande woning heeft al een inrit aan het Egelpad. De nieuwe woningen worden vanuit deze toegangsweg ontsloten via aftakkingen.

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

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

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

Planspecifiek

Cultuurhistorie

De gemeente Wijchen heeft in 2017 een 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld met als doel om via beleid en regels waardevolle gebouwen en gebieden binnen de gemeente te beschermen. De gemeente vindt het daarbij van belang dat de historische waarde en beeldwaarde van gebieden of panden niet mogen worden aangetast. Op de verbeelding van het parapluplan heeft de gemeente waardevolle gebieden en panden aangegeven. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze aanduidingen dienen te voldoen aan gestelde regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Het plangebied en de directe omgeving is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het plangebied is aangewezen als Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorisch waardevolle gebieden betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zie navolgende afbeeldingen.



Uitsnede cultuurhistorische waarderingskaart, plangebied rood omcirkeld



Brouwerij en historische kavelgrens, voor 1832, plangebied wit omcirkeld

Het gebied/landschap is getypeerd als droge kamptongingen op rivierduin of dekzandrug (ktd1) Inventarisatiekaart van cultuurlandschappen, landschapselementen en bouwkunst (RAAP rapport 3040). Sporen van de zeldzame restjes van de droge kamptongingen aan de noord- en noordwestelijke rand van de bebouwde kom is een primaire aanbeveling. Het gaat dan om het gebied aan weerszijden van de A326, zowel richting Hernen als in de omgeving van De Passerot. Voor zover nog mogelijk is een 'vriendelijke' overgang van landelijk gebied naar bebouwde kom hier wenselijk. De kleinschaligheid van het landschap van droge kamptongingen is hier, ondanks de opkomst van burgerbebouwing in de 20e eeuw, nog wel zicht- en voelbaar.

Vanuit cultuurhistorisch opzicht wordt met het planinitiatief getornd aan het gebied toegekende waarde. De toevoeging van twee senioren woningen is echter kleinschalig en doet geen onevenredige afbreuk aan het gebied toegekende waarde. De historische kavelgrens blijft hierbij gehandhaafd.

Archeologie

Ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen geldt binnen het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Die aanduiding is toegekend aan gronden met een hoge archeologische verwachting. Onderzoek is nodig als nieuwe ontwikkelingen bouwwerken mogelijk maken groter dan 120 m² en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld. Het initiatief overschrijdt deze oppervlakte waarmee het uitvoeren van archeologisch onderzoek nodig is. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in een vroeg stadium van de omgevingsvergunningsfase als de exacte locatie van de bodemingrepen bekend is. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden wordt in voorliggend plan de archeologische dubbelbestemming overgenomen.

Daarnaast geldt voor een zeer klein gedeelte van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Die aanduiding is toegekend aan gronden met een zeer hoge archeologische waarden (rijksmonumenten) en archeologische monumenten. Op deze locatie van het plangebied zijn geen bodemingrepen voorzien. Ook deze dubbelbestemming zal worden opgenomen in voorliggend plan.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen.

Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek

Op basis van de klimaateffectatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

Wateroverlast

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het plangebied een toename van het aantal zeer natte dagen verwacht wordt. Gemiddeld neemt de jaarlijkse neerslag neemt toe, echter neemt de hoeveelheid neerslag in de zomer naar verwachting af ten opzichte de huidige situatie. Veel en langdurige regenval leidt waarschijnlijk niet tot grondwateroverlast op het perceel door de lage grondwaterstand. Voorliggend plangebied blijft daarbij in de toekomstige situatie voor het grootste deel onverhard waardoor water in de bodem kan infiltreren.

Hittestress

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat binnen het plangebied meer tropische dagen en langere hitte verwacht kan worden. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee voldoen de woningen aan de toegenomen koelbehoefte die kan ontstaan als een gevolg van hittestress. Daarbij zal het plangebied rondom de woning zo groen mogelijk worden ingericht en met zo min mogelijk verharding, ter voorkoming van hittestress.

Droogte

De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft droogte zien dat het plangebied een hoger neerslagtekort verwacht kan worden. Dit heeft gevolgen voor de grondwaterstanden en droogtegevoeligheid van het gebied. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. De kans op een natuurbranden is bij langdurige droogte blijft in de toekomst gelijk aan de huidige situatie.

Overstroming

De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er het plangebied op enige afstand tot het grote water de Waal en Maas ligt. Mochten ergens de dijken bezwijken dan is er slechts een kleine kans (1/300 tot 1/3.000 per jaar) dat het plangebied overstroomt.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect klimaatadaptatie.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

Verbeelding

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

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

'Agrarisch met waarden - 1'

Voor de gronden ten noorden van de woningen is de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' opgenomen.

Wonen - 1

De gronden ter plaatse van de bestaande en de nieuwe woningen krijgen de bestemming 'Wonen - 1'. Er worden bouwvlakken opgenomen, waarbij bij de nieuwe woningen de aanduiding 'maximum volume (m3)' geldt met een maximale inhoud van 450 m³ en een op de verbeelding opgenomen 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)'. Voor de bestaande woningen blijft de bestaande maatvoering gelden. In de regels is met een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwe woningen hydrologisch neutraal gebouwd moeten worden. Daarnaast is in de regels met een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwe woningen in gebruik mogen worden genomen als is voldaan aan het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en de realisatie en instanthouding van de landschappelijke inpassing conform het beplantingsplan.

Waarde - Archeologie 1

Deze dubbelbestemming geldt voor slechts een klein gedeelte aan de westzijde van het plangebied om de archeologische waarden in de bodem te beschermen.

Waarde - Archeologie 2

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

Het 'Parapluplan Cultuurhistorie' van de gemeente Wijchen blijft onverminderd van toepassing. Het plangebied is aangewezen als 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'.

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

Het plan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de relevante instanties.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

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

6.4 Verslag zienswijzen

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 4 Digitale watertoets

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Egelpad 15, Wijchen met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBEgelpad15-OW01 van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden 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 agrarisch bedrijf

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

1.9 agrarisch grondgebruik

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

1.10 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;

1.11 bebouwing

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

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bedrijfsactiviteiten

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

1.15 bedrijfsgebouw

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

1.16 bestaand

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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;

1.20 bijgebouw

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

1.21 bouwen

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

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 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;

1.28 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;

1.29 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.30 gebouw

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

1.31 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;

1.32 hooischelf

bijgebouw of schuilstal bestaande uit twee delen, te weten een overdekte en geheel door wanden omsloten onderbouw met daarop een losse, langs een aantal geleiders, in hoogte beweegbare kap. De ruimte tussen de onderbouw en de beweegbare kap mag niet worden dichtgebouwd en dient enkel ten behoeve van de opslag van stro, hooi en vergelijkbare producten;

1.33 huishouden

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

1.34 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;

1.35 kuilvoerplaat

agrarische bedrijfsvoorziening in de vorm van een gesloten (doorgaans betonnen) vloer ten behoeve van opslag van veevoeder (hooi, stro, gras e.d.);

1.36 landschappelijke waarde

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

1.37 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;

1.38 mestplaat

constructie in de vorm van een verharde vloer, al dan niet voorzien van keerwanden bedoeld voor de opslag van meststoffen;

1.39 minicamping

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

1.40 nevenactiviteit

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

1.41 omgevingsvergunning

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

1.42 ondergeschikte functie

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

1.43 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;

1.44 paardenbak

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.45 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;

1.46 schuilstal

gebouw ten behoeve van het bieden van schuilgelegenheid aan gehouden dieren welke noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;

1.47 seniorenwoning

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

1.48 sleufsilos

agrarische bedrijfsvoorziening in de vorm van een (doorgaans betonnen) keerwand van maximaal 3 m hoog en dichte vloerafdekking, ten behoeve van opslag van veevoeder (hooi, stro, gras e.d.);

1.49 teeltondersteunende voorzieningen

ondersteunende voorzieningen ten behoeve van vollegrondsgroente-, fruit-, bloemen, en boomteelt; te onderscheiden in de volgende categorieën:

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend nodig zolang de teelt het vereist zoals insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter zoals een containerveld;
- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend nodig zolang de teelt het vereist, zoals menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten (tijdelijk voorzover het het gebruik van hagelnetten betreft; de bij de hagelnetten behorende constructiepalen zijn permanent);
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m met een permanent karakter, zoals stellingenteelt en regenkappen;

1.50 vloeroppervlak(te)

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

1.51 voorgevelrooilijn

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

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.52 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.53 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning.

1.54 woning/wooneenheid

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

1.55 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

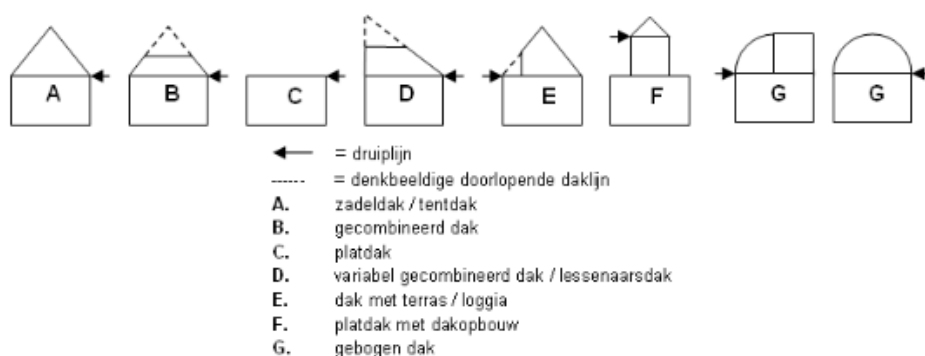
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

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 Agrarisch met waarden - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. nevenactiviteiten;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. tuin- en erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag;
- i. behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen, de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, meer specifiek zijnde het kleinschalige karakter en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, parkeervoorzieningen, tuinen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit houdt in dat het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de historische verkavelingstructuur en kleinschaligheid van het landschap. Daarnaast dienen de binnen het gebied voorkomende reliefrijke bodem, kronkelende wegen, het door bos en heide ontstane besloten karakter en voorkomende landschapselementen te worden gehandhaafd.

Verder is het beleid gericht op behoud en bescherming van de historische bebouwing bestaande uit kastelen, landgoederen en boerderijen, de compacte en historische dorpen en de verspreid liggende bebouwing aan de dijk alsmede de openheid en doorzichten die hierdoor ontstaan.

b Aardkundige waarden

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

c Extensief recreatief medegebruik

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

d Duurzame energie

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

e Tuin

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwen ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestplaten niet is toegestaan;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een hoogte die niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede permanente constructiepalen ten behoeve van de (tijdelijke teeltondersteunende) hagelnetten met een hoogte van maximaal 6 m;
- d. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- e. paardenbakken zijn niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

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

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

3.3.2 Omgevingsvergunning schuilstal

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

- a. de schuilstal dient noodzakelijk te zijn in het kader van dierenwelzijn;
- b. aannemelijk dient te worden gemaakt dat er geen mogelijkheid bestaat om de schuilstal op te richten binnen het direct aangrenzende, bijbehorende agrarisch bouwperceel, woonbestemming of andere niet agrarische bestemming;

- c. de oppervlakte van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. bij een schuilstal in de vorm van een hooischelf mag de hoogte van de onderbouw niet meer bedragen dan 2,5 m en de nokhoogte niet meer dan 6 m;
- f. de schuilstal wordt landschappelijk ingepast; dit betekent dat bij de situering zoveel mogelijk aansluiting dient te worden gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidingsen of aangrenzende bebouwing;
- g. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1.2 genoemde waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij:
 - 1. het gebruik in het kader van de bestemming betreft én in pandig plaatsvindt; of
 - 2. het gebruik in het kader van de agrarische of agrarisch gerelateerde productie ten behoeve van een nevenactiviteit betreft én plaatsvindt binnen het bouwvlak; of
 - 3. het opslag in het kader van de agrarische of agrarisch gerelateerde productie ten behoeve van een nevenactiviteit buiten het bouwvlak betreft, voorzover deze opslag in het kader van de oogst én voor maximaal één aaneengesloten periode van één maand plaatsvindt;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en het be- of verwerken van producten, tenzij:
 - 1. het gebruik in het kader van de bestemming betreft én in pandig plaatsvindt; of
 - 2. het gebruik in het kader van de agrarische of agrarisch gerelateerde producten ten behoeve van een nevenactiviteit betreft én plaatsvindt binnen het bouwvlak;
- c. detailhandel;
- d. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. het bewonen van bedrijfsruimte;
- g. het in pandig bedrijfsmatig houden van dieren, anders dan op de begane grondlaag van agrarische bedrijfsgebouwen;
- h. de huisvesting van tijdelijke werknemers;
- i. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met uitzondering van lage/tijdelijke voorzieningen in de vorm van afdekfolie en insectengaas;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 contour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;
- k. een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

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

3.5.1 Vergunningplicht

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

3.5.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

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

- a. welke plaatshebben binnen een bouwvlak;
- b. welke betreffen het aanleggen van de ecologische verbindingszone;

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

3.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.4.1 nader gedetailleerd in 3.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.5.4 Schema omgevingsvergunningen

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

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ² , anders dan ten behoeve van recreatieve paden	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke cultuurhistorische en ecologische waarden, de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
- het aanplanten van houtopstanden dan wel het vellen of rooien van houtgewas	-er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke cultuurhistorische en ecologische waarden; dit betekent onder meer dat: - de openheid en herkenbaarheid van de open akkers niet onevenredig mogen worden aangetast; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
- het diepploegen en diepwoelen van de bodem; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden: dit betekent onder meer dat: a. de openheid van de open akkers niet onevenredig mogen worden aangetast; b. het reliëfrijke karakter van de bodem niet onevenredig wordt aangetast;
- het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; - het graven en dempen van waterpartijen en watergangen	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden: dit betekent onder meer dat het reliëfrijke karakter van de bodem niet onevenredig wordt aangetast.
aanleggen van boomgaarden, behoudens de vervanging van bestaande boomgaarden.	de aanleg van boomgaarden doet binnen een afstand van 50 m rondom de boomgaard geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging Natuur - 1

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming (gedeeltelijk) wijzigen in de bestemming Natuur - 1, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de belangen van de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig geschaad;
- b. het bepaalde in Natuur - 1 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

- a. wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - seniorenwoning' uitsluitend een seniorenwoning is toegestaan;
- b. beroep of bedrijf aan huis;
- c. na een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.1, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;
- d. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a. Aantal woningen

Per bouwvlak 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 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 4.5.3.

d. Duurzame energie

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

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

4.2.2 Situering

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.

4.2.3 Maatvoering

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

HOOFDGEBOUW VAN DE WONING	MAX.
goothoogte	6 m, tenzij een afwijkende maximum goothoogte is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
(nok)hoogte	10 m, tenzij een afwijkende maximum goothoogte is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
inhoud	zie 4.2.4
bebouwd oppervlak	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' opgenomen oppervlakte.

BIJGEBOUWEN BIJ WONING	MAX.
gezamenlijke oppervlakte per woning	120 m ² ;
goothoogte	3 m;
(nok)hoogte	6 m;

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.
hoogte erfafscheidingen	2 m
hoogte carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	6 m
oppervlakte paardenbakken	1200 m ² tezamen met het deel dat eventueel binnen de agrarische bestemming is gesitueerd

4.2.4 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van woningen geldt het volgende:

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

- e. voorzover het een gesplitste woning betreft, geldt de inhoud van voor de splitsing voor de gesplitste woningen gezamenlijk als totale maximale inhoud;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' mag de inhoud van het woongebouw niet meer bedragen dan met deze aanduiding is aangegeven.

4.2.5 *Herbouw*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

4.2.6 *Zwembaden*

In afwijking van het bepaalde in 4.2.3 geldt voor zwembaden, niet zijnde een gebouw, dat:

- 1. deze uitsluitend op het zij- en/of achtererf worden gebouwd;
- 2. de hoogte maximaal 1 m bedraagt;
- 3. de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
- 4. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
- 5. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken op het zij- en achtererf maximaal 50% van de oppervlakte van dat zij- en achtererf bedraagt.

4.2.7 *Ondergronds bouwen*

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

4.2.8 *Voorwaardelijke verplichting hydrologisch neutraal bouwen*

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden conform het gemeentelijk beleid. Al het hemelwater dient op eigen terrein te worden verwerkt en mag niet afstromen naar een naburig perceel. De te realiseren voorzieningen dienen op het eigen terrein aangebracht te worden. Deze hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.8. onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Omgevingsvergunning maatvoering*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde de voorgeschreven goot- en bouwhoogte met 10% van de voorgeschreven hoogte te verhogen.

4.3.2 *Omgevingsvergunning inhoud woning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 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 voorgeschreven goot- en bouwhoogte mag met maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering worden verhoogd;

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

4.3.3 Omgevingsvergunning kleine windturbines

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde binnen het bestemmingsvlak de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomvoorziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de ashoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 20 m;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 genoemde waarden.

4.3.4 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2.5 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

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

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

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting beplantingsplan

Gebruik van de nieuwe woningen overeenkomstig de bestemming conform lid 4.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat er binnen een termijn van maximaal 2 jaar na ingebruikname van de nieuwe woningen uitvoering is gegeven aan de aanleg en vervolgens instandhouding van de landschappelijke elementen zoals opgenomen in het beplantingsplan van bijlage 1 of een vergelijkbare door het bevoegd gezag goedgekeurde landschappelijke inpassing.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting asbest en bodemonderzoek

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform het bepaalde in artikel 3.1 en 4.1 is alleen toegestaan mits:

- a. een aanvullend verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 ter plaatse van de opstallen is uitgevoerd en akkoord is bevonden door de gemeente;
- b. een aanvullend verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 ter plaatse van de met asbestverdacht bodemvreemd materiaal belaste bodemlagen is uitgevoerd en akkoord is bevonden door de gemeente.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 4.1.1 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. 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.

4.5.2 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.4.1 onder a en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning is aantoonbaar nodig vanuit een oogpunt van mantelzorg. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hieromtrent advies aan een onafhankelijk 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 vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 120 m² mag bedragen;
- d. er dient gebruik te worden gemaakt van het dichtst bij de hoofdwoning gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw/bedrijfsgebouw meer geschikt is;
- e. de afhankelijke woonruimte dient te worden bewoond door degene(n) die de zorg nodig heeft/ hebben;

- f. de voorziening dient te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit;
- g. zakenrechtelijke splitsing is niet toegestaan;
- h. de afhankelijke woonruimte mag geen eigen perceelssluiting hebben;
- i. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

4.5.3 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

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

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
 1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
 3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

5.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

5.3.2 Uitzonderingen

Het onder 5.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

5.3.3 Verlening

- a. De onder 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in

voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;

- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

5.3.4 Voorwaarden

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

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

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

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
 - 1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 - 2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
 - 3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 - 4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

6.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

6.3.2 Uitzonderingen

Het onder 6.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 120 m².
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- h. ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist.

6.3.3 Verlening

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

deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

6.3.4 Voorwaarden

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

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

8.2 Afwijkende maatvoering

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

8.3 Parkeren

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Omgevingsvergunning antennemast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor de plaatsing van een antennemast voor mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de antennemast wordt geplaatst binnen een bestemmingsvlak waarin geen woningen aanwezig zijn;
- b. de antennemast leidt ook overigens niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
- d. de antennemast is niet hoger dan noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie met een maximum van 40 m.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Van toepassing verklaring

Het bestemmingsplan:

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

is overeenkomstig van toepassing op de gronden van het bestemmingsplan 'Egelpad 15, Wijchen'

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

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

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

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

11.1.3 Uitzondering

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Strijdig gebruik

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

11.2.3 Onderbroken gebruik

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

11.2.4 Uitzondering

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Egelpad 15, Wijchen.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beplantingsplan



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement