

# Bestemmingsplan

Laaksestraat 11, Batenburg

Gemeente Wijchen



## **COLOFON**

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

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Plannaam:               | Laaksestraat 11, Batenburg          |
| Identificatienummer:    | NL.IMRO.0296.BTBLaaksestraat11-VG01 |
| Status:                 | Vastgesteld                         |
| Datum:                  | Maart 2024                          |
| Projectnummer Buro SRO: | 56.90.42                            |

### **Gegevens projectbetrokkenen:**

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Opdrachtgever: | Mevr. Stoelwinder en mevr. Samuels |
|----------------|------------------------------------|

### **Gegevens Buro SRO:**

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

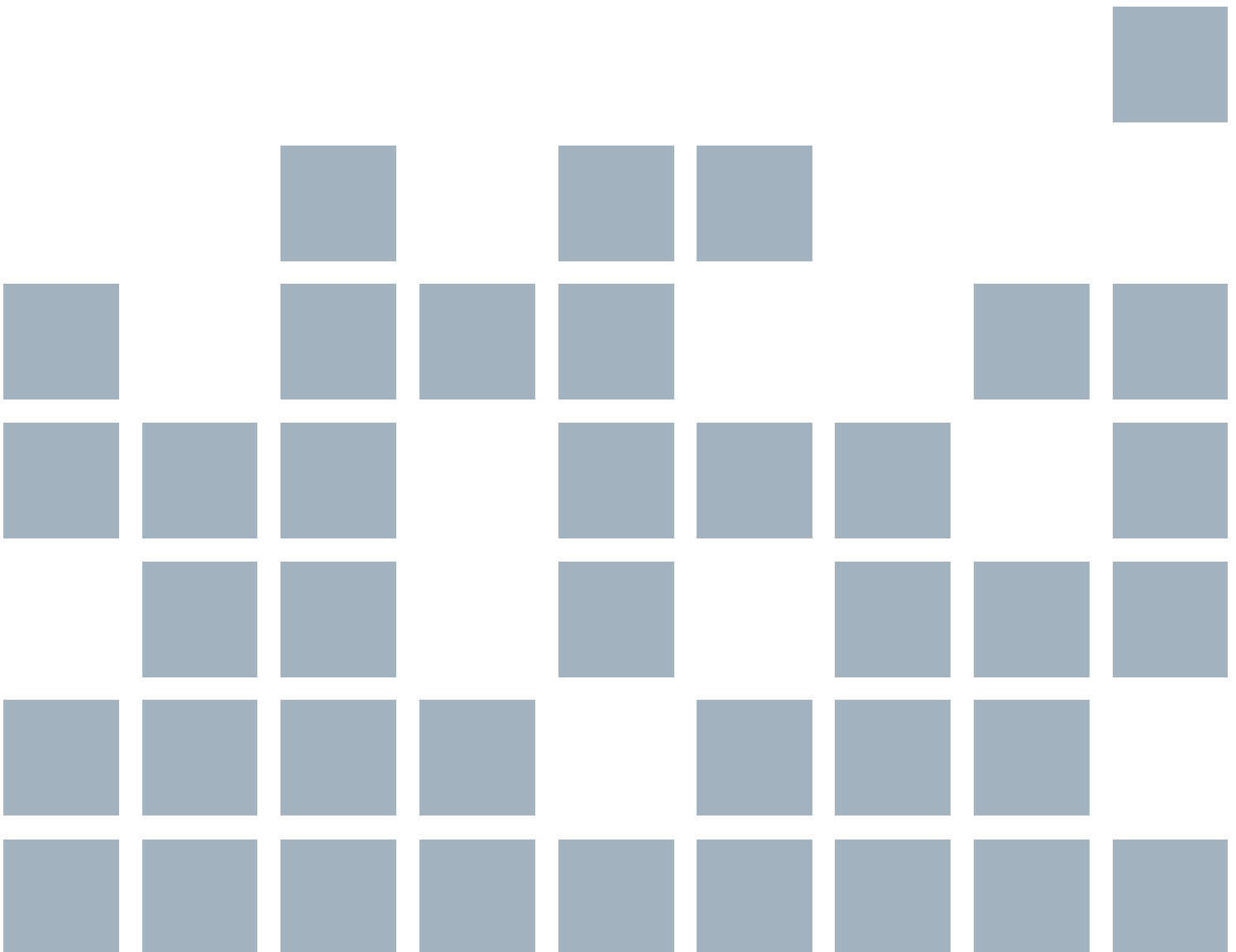


# Inhoudsopgave

|                                    |                                          |           |
|------------------------------------|------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                 |                                          | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b>                 | <b>Inleiding</b>                         | <b>7</b>  |
| 1.1                                | Aanleiding voor het bestemmingsplan      | 7         |
| 1.2                                | Ligging plangebied                       | 7         |
| 1.3                                | Leeswijzer                               | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                 | <b>Het initiatief</b>                    | <b>9</b>  |
| 2.1                                | Huidige situatie                         | 9         |
| 2.2                                | Toekomstige situatie                     | 10        |
| 2.3                                | Duurzame stedenbouw                      | 11        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                 | <b>Beleidskader</b>                      | <b>13</b> |
| 3.1                                | Rijksbeleid                              | 13        |
| 3.2                                | Provinciaal beleid                       | 14        |
| 3.3                                | Regionaal beleid                         | 16        |
| 3.4                                | Gemeentelijk beleid                      | 16        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                 | <b>Uitvoerbaarheid</b>                   | <b>20</b> |
| 4.1                                | Milieu                                   | 20        |
| 4.2                                | Water                                    | 25        |
| 4.3                                | Ecologie                                 | 30        |
| 4.4                                | Verkeer                                  | 32        |
| 4.5                                | Cultuurhistorie en archeologie           | 32        |
| 4.6                                | Economische uitvoerbaarheid              | 33        |
| <b>Hoofdstuk 5</b>                 | <b>Juridische planbeschrijving</b>       | <b>34</b> |
| 5.1                                | Algemeen                                 | 34        |
| 5.2                                | Wijze van bestemmen                      | 34        |
| <b>Hoofdstuk 6</b>                 | <b>Procedure</b>                         | <b>35</b> |
| 6.1                                | Algemeen                                 | 35        |
| 6.2                                | Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro | 35        |
| 6.3                                | Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro    | 35        |
| 6.4                                | Verslag zienswijzen                      | 35        |
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b> |                                          | <b>37</b> |
| <b>Bijlage 1</b>                   | <b>Beplantingsplan</b>                   | <b>39</b> |
| <b>Bijlage 2</b>                   | <b>Akoestisch onderzoek</b>              | <b>41</b> |
| <b>Bijlage 3</b>                   | <b>Digitale watertoets</b>               | <b>43</b> |
| <b>Bijlage 4</b>                   | <b>Quickscan Flora en Fauna</b>          | <b>45</b> |

|                                   |                                               |               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|
| <b>Regels</b>                     |                                               | <b>47</b>     |
| <b>Hoofdstuk 1</b>                | <b>Inleidende regels</b>                      | <b>49</b>     |
| Artikel 1                         | Begrippen                                     | 49            |
| Artikel 2                         | Wijze van meten                               | 53            |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                | <b>Bestemmingsregels</b>                      | <b>55</b>     |
| Artikel 3                         | Wonen - 1                                     | 55            |
| Artikel 4                         | Waarde - Archeologie 3                        | 60            |
| Artikel 5                         | Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied   | 62            |
| Artikel 6                         | Waterstaat - Waterkering                      | 64            |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                | <b>Algemene regels</b>                        | <b>65</b>     |
| Artikel 7                         | Anti-dubbeltelregel                           | 65            |
| Artikel 8                         | Algemene bouwregels                           | 65            |
| Artikel 9                         | Algemene afwijkingsregels                     | 65            |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                | <b>Overgangs- en slotregels</b>               | <b>66</b>     |
| Artikel 10                        | Overgangsrecht                                | 66            |
| Artikel 11                        | Slotregel                                     | 66            |
| <br><b>Bijlagen bij de regels</b> |                                               | <br><b>67</b> |
| <b>Bijlage 1</b>                  | <b>Cultuurhistorische waarderingskaart</b>    | <b>69</b>     |
| <b>Bijlage 2</b>                  | <b>Beleidsnota 'Samen in verscheidenheid'</b> | <b>70</b>     |

# Toelichting





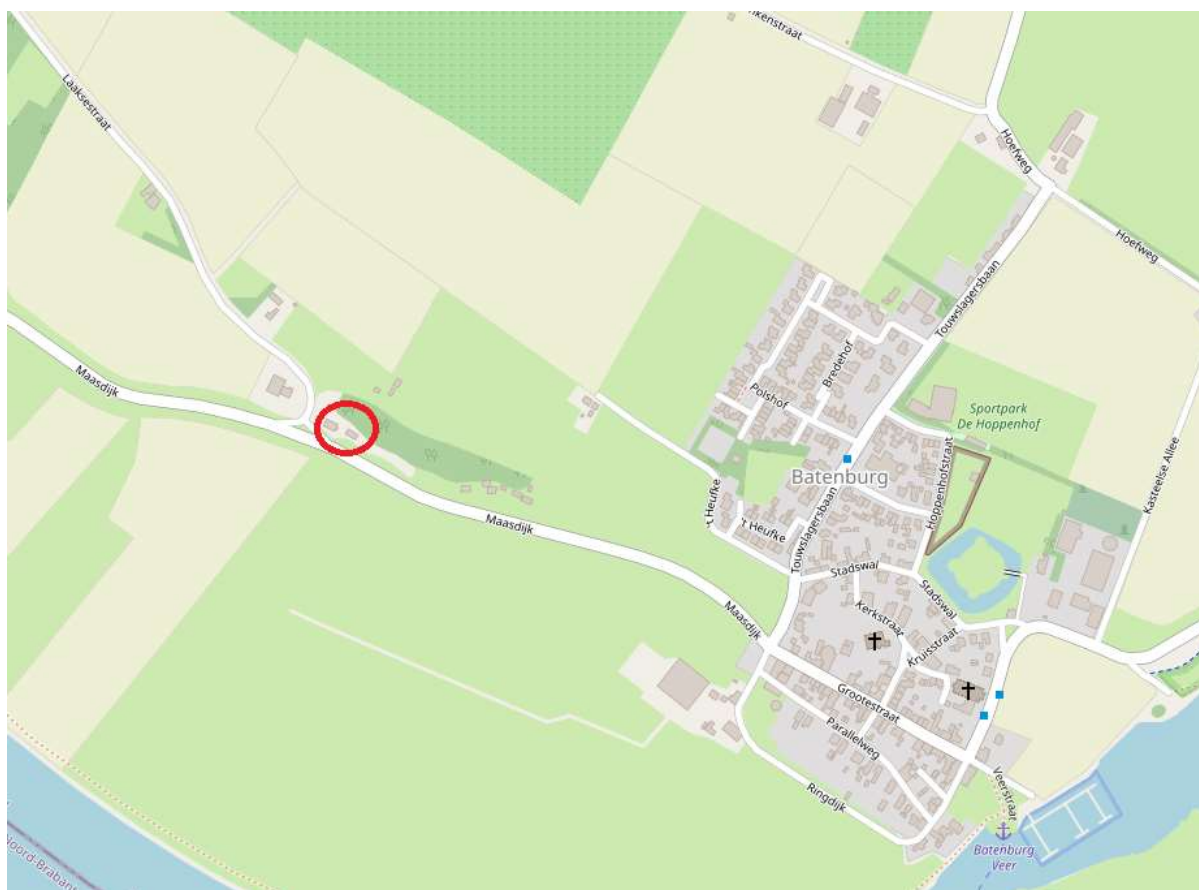
# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Laaksestraat 11 in het buitengebied van Wijchen bevindt zich een woning die al een kleine 20 jaar dubbel bewoond wordt. De initiatiefnemers zijn voornemens om de woning formeel te splitsen tot twee woningen en de planologische situatie daarmee aan te laten sluiten op het werkelijke gebruik. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## 1.2      Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Laaksestraat 11 te Batenburg, in het buitengebied van de gemeente Wijchen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

### **1.3 Leeswijzer**

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

## Hoofdstuk 2      Het initiatief

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

### 2.1      Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Wijchen. De locatie bevindt zich aan de Laaksestraat 11, tussen de kern Batenburg en het buurtschap Laak. Het betreft het perceel kadastraal bekend als E-98 (kadastrale gemeente Batenburg). Rond het perceel bevindt zich voornamelijk agrarische grond, met in de omgeving nog enkele vrijstaande woningen. Daarnaast bevindt zich aan de rand van het perceel een smalle bosstrook. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Maasdijk. Onderaan de dijk bevindt zich een richting de Maasdijk georiënteerde woning, die reeds bijna 20 jaar bewoond wordt door 2 huishoudens. Één huishouden woont aan de westzijde van het gebouw, het andere huishouden aan de oostkant. De gronden aan de westzijde van het woongebouw worden door één huishouden gebruikt als tuin. Op dit gedeelte bevinden zich enkele kleinere bijgebouwen en een zwembad. Aan de oostzijde van het woongebouw bevindt zich een bijgebouw (garage). Ten oosten van het woongedeelte bevinden zich een paardenbak en een weide. Het plangebied wordt ontsloten via de Laaksestraat. Parkeren vindt plaats op het gezamenlijke erf, ten oosten van de woning. Navolgende afbeeldingen geven de situatie in het plangebied weer.



Luchtfoto plangebied (bron: PDOK viewer)



*Woongebouw ter hoogte van Laaksestraat 11 te Batenburg (bron: Google Streetview)*

## 2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan maakt de planologische splitsing van de bestaande woning aan de Laaksestraat 11 mogelijk. De woning wordt al bijna 20 jaar dubbel bewoond. Deze nieuwe situatie is gewenst en belangrijk voor de initiatiefnemers, zodat zij ieder officieel een eigen woning hebben. Na de planologische splitsing kunnen beide huiseigenaren ook de nodige aanpassingen doen om de woningen levensloopbestendig te maken. De woningsplitsing is tevens gericht op een kwaliteitsverbetering in het kader van duurzaamheid met het levensloopbestendig maken van de woningen en het nemen van energiebesparende maatregelen (zie paragraaf 2.3). De planologische splitsing van het woongebouw betreft enkel het juist bestemmen van een bestaande situatie. Met het plan wijzigt er ruimtelijk gezien verder niets. Verbouwingen aan de woning, in het kader van duurzaamheid of het levensbestendig maken ervan, vinden intern plaats.

Het plangebied blijft ontsloten via de Laaksestraat. Parkeren blijft net zoals in de huidige situatie plaatsvinden op eigen terrein. Daarvoor is voor beide woningen voldoende ruimte in het plangebied aanwezig. De landschappelijke inpassing heeft bij voorliggend plan voornamelijk betrekking op het in stand houden van de bestaande inrichting, mede vanwege het achtergelegen bosperceel dat aan het plangebied grenst. Alle bestaande bomen, bestaande hagen en het bestaande struweel blijven behouden. Landschappelijke versterking vindt plaats door het toevoegen van vrijgroeïende hagen en natuurinclusief bloem- en kruidenrijk grasland. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het beplantingsplan. Het volledige beplantingsplan is toegevoegd als bijlage 1.



Uitsnede beplantingsplan

## 2.3 Duurzame stedenbouw

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

### *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**

Met voorliggend plan wordt een extra woning toegestaan in een bestaand gebouw. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De planologische splitsing stelt de initiatiefnemers tevens in staat om wijzigingen ten behoeve van duurzaamheid aan te brengen aan de woningen. Hierbij valt te denken aan het plaatsen van zonnepanelen, betere isolatie en het verwarmen van de woningen door middel van een (hybride) warmtepomp. Waar nog geen HR++ of HR+++ glas aanwezig is, denken de initiatiefnemers eraan om dit wel te plaatsen. In het kader van de landschappelijke inpassing blijft het bestaande groen behouden en worden nieuwe hagen en natuurinclusief bloem- en kruidenrijk grasland aangeplant. Dit kan bijdragen aan het voorkomen van hittestress en het watervasthoudend vermogen van het plangebied. Tevens bevordert dit extra groen de biodiversiteit.

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

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

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

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

#### *Gebiedsgericht*

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

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

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

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

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

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

### **Planspecifiek**

#### *Gebiedsgericht*

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro. Er zijn geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Voorliggend plan betreft enkel een splitsing van een bestaande woning in twee woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat pas van een stedelijke ontwikkeling sprake is als woningbouwprojecten voorzien in 11 woningen of meer. Voorliggend plan blijft hier qua aantal ruim onder, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

### Conclusie

Voorliggend plan is passend binnen het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

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 5 juli 2022 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

### **3.2.1 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.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

#### Planspecifiek

Met de planologische splitsing kunnen de initiatiefnemers de woningen in de toekomst levensloopbestendig maken en de woningen verduurzamen. Hiermee draagt het plan tevens bij aan de ambitie uit de Omgevingsvisie voor een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Het plangebied grenst aan het Gelders Natuurnetwerk (GNN), zie de navolgende afbeelding. De voorgenomen ontwikkeling, het formaliseren van een woningsplitsing, zal gezien de aard van de ontwikkeling geen ruimtelijke effecten hebben op de doelstellingen van het GNN gebied. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang van het GNN. De landschappelijke inpassing heeft bij voorliggend plan voornamelijk betrekking op het in stand houden van de bestaande inrichting, mede vanwege de ligging nabij het GNN. Alle bestaande bomen, bestaande hagen en het bestaande struweel blijven behouden. Landschappelijke versterking vindt plaats door het toevoegen van vrijgroeïende hagen en natuurinclusief bloem- en kruidenrijk grasland (zie het beplantingsplan in bijlage 1). De Omgevingsvisie en -verordening doen verder geen concrete uitspraken die voor onderhavig initiatief van belang zijn. Het plan is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.



Uitsnede kaart 'Regels Natuur - Kaart 1' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### Conclusie

Het plan is passend binnen het provinciaal beleid.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Woondeal

Op 8 maart 2023 is de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Aanleiding hiervoor zijn de toenemende woningtekorten en de complexiteit van de stedelijke vraagstukken. De woondeal is een pakket met afspraken met het ministerie van BZK, de regio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland. 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.

#### Planspecifiek

Het plan voorziet in het toevoegen van één woning in het buitengebied van de gemeente Wijchen. Daarmee levert het plan een summiere bijdrage aan het verkleinen van het woningtekort in de regio. Tevens draagt het plan bij aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door het splitsen van een bestaande woning. Het plan draagt daarnaast bij aan verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Hiermee is het plan passend binnen de Woondeal.

#### Conclusie

Het plan is passend binnen het regionaal beleid.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Strategisch Kompas

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.

#### Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt een woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad in het buitengebied van de gemeente Wijchen. Daarmee levert het plan een bijdrage aan het verkleinen van de kwantitatieve woonbehoefte. De gemeente zet in het Strategisch Kompas in op het versterken van de sociale cohesie in de wijken. Dit punt neemt de gemeente mee in de wijkontwikkeling, onder andere door het creëren van nieuwe woonvormen. Woningssplitsing is hiervan een voorbeeld. Omdat de toe te voegen woning levensloopbestendig gemaakt kunnen worden, wordt tevens voorzien in de kwalitatieve behoefte naar passende woningen voor

ouderen. De met dit plan beoogde woningsplitsing sluit daarmee aan op het eerste speerpunt uit het Strategisch Kompas: Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase.

### 3.4.2 Structuurvisie Wijchen

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

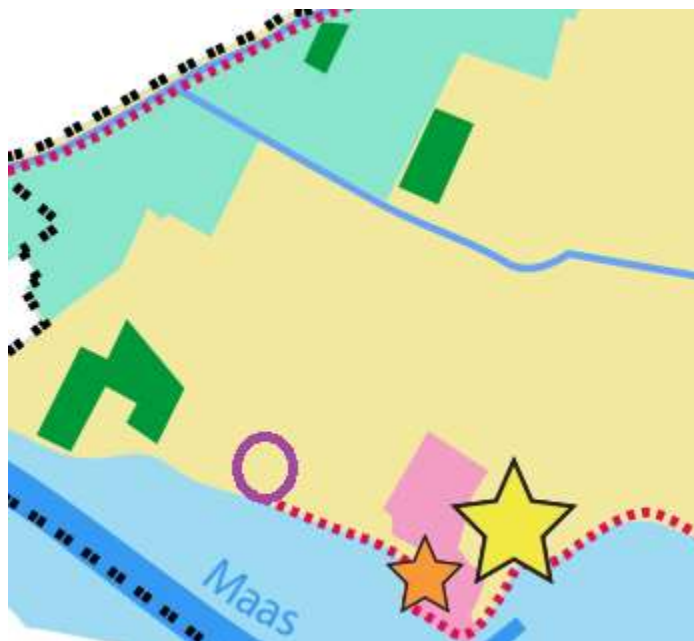
De structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor de komende tien jaar. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met 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

##### *Landbouw en recreatie*

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'Structuurvisie - Wijchen'. Hierop is te zien dat het plangebied in de Structuurvisie is aangewezen als onderdeel van de zone 'Schaalvergroting/grootschalige ontwikkeling landbouw'. Tevens is het plangebied gelegen aan een 'recreatieve route op oude lijn'. Voorliggend plan betreft enkel een woningsplitsing en heeft geen betrekking op deze onderwerpen. De ligging in deze zone heeft daarmee geen gevolgen voor het plan.



*Uitsnede kaart behorende bij Structuurvisie (bron: gemeente Wijchen)*

### *Wonen*

Voor gebieden in het buitengebied geldt dat bij ontwikkelingen zorgvuldig omgegaan dient te worden met de bestaande waardes en kwaliteiten in een gebied. Als er sprake is van kwaliteitsverbetering, bestaan er mogelijkheden voor ontwikkelingen. Omdat beide huishoudens in de woning na de splitsing officieel kunnen beschikken over een eigen woning, kan de woning beter en duurzamer worden onderhouden. De splitsing levert daarmee een bijdrage aan het verhogen van de kwaliteit van het woonaanbod in de gemeente Wijchen. Gelet op de mogelijkheden tot levensloopgeschiktheid van de woning, past het initiatief binnen de beoogde structurele aanpak voor het tekort aan huisvesting voor ouderen op korte termijn. Het plan is daarmee passend binnen de Structuurvisie Wijchen.

#### **3.4.3 Woonvisie Wijchen 2025**

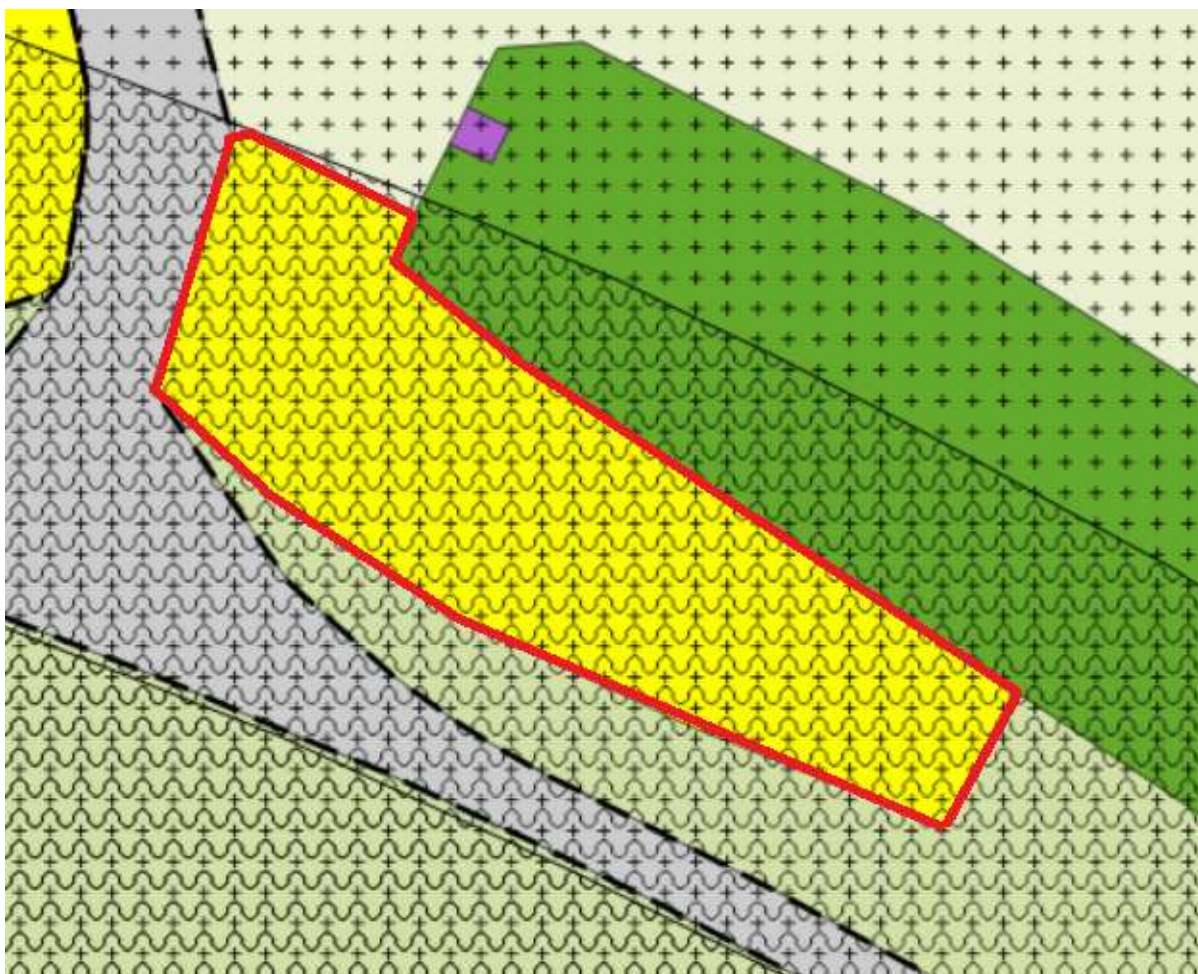
De Woonvisie Wijchen zet de koers van het gemeentelijk woonbeleid uit naar de toekomst. Hierin wordt omschreven waar moet worden bijgestuurd, afgeremd of versneld om de doelen van het woonbeleid te bereiken. De woonvisie heeft twee uitgangspunten: het thuisgevoel versterken en verder kijken dan de trends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

#### **Planspecifiek**

Met voorliggend initiatief wordt een bestaande woningsplitsing gelegaliseerd. Beide huishoudens kunnen hierdoor officieel beschikken over een eigen woning. Bewoners kunnen eenvoudiger verhuizen, waardoor doorstroming op de woningmarkt sneller gaat. Qua omvang (in het buitengebied zijn nu veelal grote huizen beschikbaar) en type (mogelijkheid tot levensloopbestendig maken) leidt het plan tot een meer divers woonaanbod in het buitengebied. Het plan is daarmee passend binnen de Woonvisie.

#### **3.4.4 Geldend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied gelden het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen', vastgesteld op 31-01-2013 en het daarbij horende 'Buitengebied herziening 2014', vastgesteld op 16-10-2014. In het bestemmingsplan kent het gehele plangebied de enkelbestemming 'Wonen - 1'. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wonen. Verder kent het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Waterkering'. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming, beheer en behoud van respectievelijk de eventueel aanwezige archeologische waarden in de grond en de naastgelegen dijk. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan:



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is per bestemmingsvlak maximaal één woning toegestaan. De voorgenomen woningsplitsing is daarmee strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

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

### 4.1      Milieu

#### 4.1.1      Bodem

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

#### Planspecifiek

Voorliggend initiatief omvat splitsing van een bestaande woning in twee woningen. Het plangebied is in de huidige situatie al geruime tijd in gebruik als woning en heeft al sinds lange tijd een woonbestemming. Er vindt met het plan geen functiewijziging plaats. Bodemonderzoek is daarom niet nodig. Aangenomen wordt dat de bodem geschikt is voor wonen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

#### 4.1.2      Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' is het van belang te bepalen wat de bijdrage van het plan is aan die luchtkwaliteit.

#### *Luchtkwaliteit ter plaatse*

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

#### *Bijdrage aan luchtkwaliteit*

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

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

|                                                                         | NO <sub>2</sub><br>(stikstofdioxide) | PM <sub>10</sub><br>(fijnstof) | PM <sub>2,5</sub> (fijnere fractie<br>van fijnstof) |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Gemeten totale concentratie<br>jaargemiddelde 2020 (µg/m <sup>3</sup> ) | 14,1 µg/m <sup>3</sup>               | 12,8 µg/m <sup>3</sup>         | 10,7 µg/m <sup>3</sup>                              |
| Grenswaarde concentratie<br>(µg/m <sup>3</sup> )                        | 40 µg/m <sup>3</sup>                 | 40 µg/m <sup>3</sup>           | 25 µg/m <sup>3</sup>                                |

De gemeten concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zeer 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 (woningsplitsing, toevoegen 1 woning) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

### 4.1.3 Geluid

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

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

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

### Planspecifiek

Het plangebied ligt aan de Laaksestraat en nabij de Maasdijk. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Hinder van spoorweglawaai en industrielawaai kan daarom op voorhand worden uitgesloten. Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. De Laaksestraat heeft een zeer lage verkeersintensiteit en is daarom akoestisch niet relevant. De maximumsnelheid op de Maasdijk bedraagt 60 km/uur. Omdat het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van deze weg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Maasdijk ten

hoogste 49 dB bedraagt (na aftrek 5 dB ex art. 110-g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op de af te splitsen woning overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Maatregelen aan de bron zijn om civieltechnische en financiële redenen niet haalbaar. De verkeerssnelheid kan niet worden teruggebracht gezien het karakter van de weg. Afscherming van alle woonlagen van de woning is op deze locatie landschappelijk ongewenst. Voor de extra woning dient daarom een hogere waarde te worden vastgesteld van 49 dB. Deze hogere waarde procedure zal gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan worden doorlopen.

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:             | Max. toegestane geurbelasting (odour units per m <sup>3</sup> lucht) |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| concentratiegebied binnen bebouwde kom      | 3,0 ouE/m <sup>3</sup>                                               |
| concentratiegebied buiten bebouwde kom      | 14,0 ouE/m <sup>3</sup>                                              |
| niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom | 2,0 ouE/m <sup>3</sup>                                               |
| niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom | 8,0 ouE/m <sup>3</sup>                                               |

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

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

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

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

#### **Planspecifiek**

De extra woning die als een gevolg van de splitsing ontstaat betreft een geurgevoelige object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de woning dient vastgesteld te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De dichtstbijgelegen veehouderij is op circa 800 meter ten noordwesten van het plangebied gelegen. Dit betreft een varkenshouderij aan de Wethouder Bankenstraat 6 te Batenburg. Gelet op de grote afstand van het plangebied tot deze veehouderij wordt aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De bestaande woonbestemming wijzigt niet en komt niet dichterbij veehouderijen te liggen. Voorliggend plan heeft daarmee geen invloed op ontwikkelmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving van het plangebied.

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**

Door de woningsplitsing neemt het aantal woningen - en daarmee het aantal milieugevoelige objecten - in formele zin met één toe. Het plangebied ligt in een gebied met in de nabije omgeving enkel woonlocaties, met op grotere afstand agrarische bedrijven. Om vast te stellen of voor de locatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat, worden de VNG-richtafstanden gebruikt. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een fruitbedrijf op circa 500 meter ten noorden van het plangebied. Hiervoor geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter (geluid). Het plangebied ligt hier ruim buiten. Gelet op de grote afstanden ten opzichte van andere bedrijven en instellingen, alsmede de aard van de activiteiten, wordt milieuhinder van deze bedrijven uitgesloten. Voor het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden met het plan geen bedrijven in hun ontwikkelmogelijkheden beperkt.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot 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.

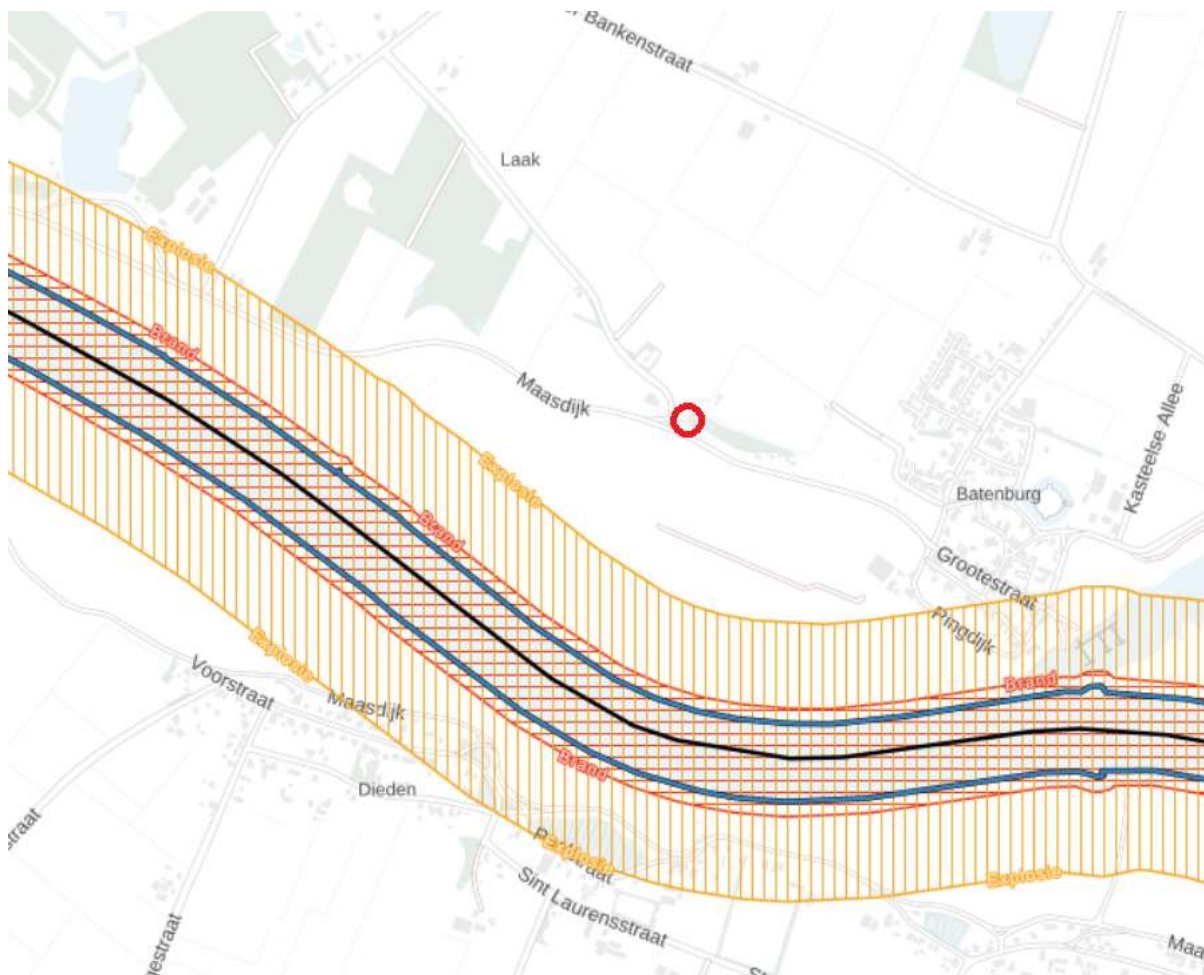
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

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

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

### Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit voorgaande afbeelding valt op te maken dat het plangebied enkel in de omgeving van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt. Dit betreft de rivier de Maas, waarvan de oever op circa 450 meter afstand van het plangebied ligt. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi of binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Ook ligt het niet in het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

#### *Transport gevaarlijke stoffen over water*

De plaatsgebonden risicocontour (PR  $10^{-6}$ ) van de Maas ligt maximaal op de oeverlijn. Gelet op de afstand van het plangebied tot de rivier, vormt het PR geen belemmering voor onderhavig plan. Het plangebied ligt eveneens niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico (200 meter). Hierdoor heeft het plan geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het plan.

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

## **4.2 Water**

### **Wettelijk kader**

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

### **Watertoets**

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

### **Waterparagraaf**

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

## **1. Beschrijving watersysteem**

### **Geomorfologie en geohydrologie**

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Wijchen, op een hoogte van circa 7,5 m +NAP (Bron: AHN). De bodem ter plaatse bestaat voornamelijk uit klei en een klein gedeelte veen.

Op ongeveer 650 m ten noorden van het plangebied bevindt zich een peilbuis (nr. B39H0176). Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode mei 1974 t/m mei 1999 niet hoger gestaan dan 5,4 m+NAP en niet lager dan 4,5 m+NAP. De gemiddelde grondwaterstand in deze peilbuis was ongeveer 5,15 m+NAP. Voor het plangebied betekent dit dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 5,5 m+NAP en niet lager dan 4,6 m+NAP en het gemiddelde op 5,25 m+NAP.

### **Oppervlakte- en afvalwatersysteem**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilbesluit Bloemers (2022). Hierin is het winterpeil bepaald op 5,3 m+ NAP en het zomerpeil op 5,5 m +NAP.

Afvalwater wordt in de toekomstige situatie op dezelfde wijze als in de huidige situatie verwerkt. Het bestaande rioleringsstelsel blijft behouden.

### **Ecosysteem**

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het Gelders natuurnetwerk (zie paragraaf 3.2.2). De woningsplitsing bevindt zich buiten het GNN en heeft geen gevolgen voor dit natuurgebied. Het plangebied ligt niet in 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. 6.4).

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

#### Gevolgen van/voor het plan

Voorliggend initiatief betreft enkel het formaliseren van een woningsplitsing. Er vinden geen ruimtelijke wijzigingen plaats en de hoeveelheid verharding neemt hierdoor ook niet toe. Het plan heeft daarmee geen gevolgen voor de waterhuishouding of watergangen en oppervlaktewater in de omgeving. Hemelwater wordt op eigen terrein 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 belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij worden water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

#### Gevolgen van/voor het plan

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. Met betrekking tot het thema 'beleving van water' is er geen relatie met voorliggend initiatief. Het hemelwater zal worden opgevangen op eigen terrein. Voor de woningsplitsing vinden hoogstens in pandige bouwwerkzaamheden plaats. Iedere woning krijgt een eigen rioolaansluiting voor het afvalwater. De capaciteit van de riolering is voldoende om het afvalwater van de woningen te ontvangen. Zwembadwater wordt niet via de openbare riolering 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

Met het formaliseren van een bestaande woningsplitsing zijn er geen risico's met betrekking tot klimaatverandering. Voorliggend plan voorziet niet in het toevoegen van extra verharding. Wel wordt extra groen toegevoegd. Splitsing van de woningen stelt de bewoners in staat de woningen te verduurzamen. Hemelwater wordt en blijft op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd.

### **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 m<sup>2</sup> (stedelijk gebied) en 1500 m<sup>2</sup> (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

Voorliggend plan betreft enkel het legaliseren van een reeds bestaande woningsplitsing. Er vinden verder geen fysieke (bouw)ingrepen plaats en er is geen sprake van toename van verharding. Compensatie van verhard oppervlak is daarmee niet aan de orde. Het hemelwater wordt in de huidige situatie al niet op de openbare riolering geloosd of naar een buurperceel afgevoerd, maar in het plangebied geborgen en geïnfiltreerd. Dit blijft zo. Met het plan worden extra hagen en bloemrijk grasland aangeplant. Dit bevordert het watervasthoudend vermogen van het plangebied,

### **3.5 Gezondheid en veiligheid**

#### Beleidsuitgangspunten

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

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

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

#### Gevolgen van/voor het plan

Wateroverlast is als gevolg van het plan niet te verwachten. Het initiatief maakt geen nieuwe bouwwerken of andere bebouwing mogelijk binnen het plangebied. In de bestaande situatie treedt reeds geen wateroverlast op. Omdat het hier gaat om het planologisch mogelijk maken van bewoning in een bestaand pand vinden er geen bouwwerkzaamheden waarbij invloed uitgeoefend kan worden op de ontwateringsdiepte en drooglegging.

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**

Voorliggend plan betreft enkel het legaliseren van een bestaande woningsplitsing. Er worden geen ruimtelijke ingrepen in het plangebied gedaan. De hoeveelheid verhard oppervlak blijft gelijk. Op het terrein is voldoende ruimte om hemelwater te bergen en laten infiltreren. In het plangebied zijn geen oppervlaktewateren aanwezig. Gezien de aard van de ontwikkeling (splitsing) kunnen negatieve effecten op in de omgeving gelegen watergangen uitgesloten worden. Afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater. Iedere woning krijgt een eigen aansluiting voor het afvalwater.

##### **Conclusie**

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

#### **5. Overleg met waterbeheerder**

##### **Advies waterbeheerder**

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder. 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](http://www.digitalewatertoets.nl)). Het hieruit voortvloeiende advies moet, in geval van een relevant waterschapsbelang, worden uitgewerkt in de waterparagraaf.

#### Gevolgen voor het plan

Het waterschap Rivierenland is middels het uitvoeren van de watertoets op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. De uitkomst van de toets is toegevoegd als bijlage 3 en verwerkt in deze paragraaf. Voorliggend plan betreft enkel een woningsplitsing en kent verder geen fysieke ingrepen. Het Waterschap Rivierenland heeft middels de digitale watertoets aangegeven geen belang bij de procedure te hebben en heeft daarmee geen bezwaar tegen dit plan.

## 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*

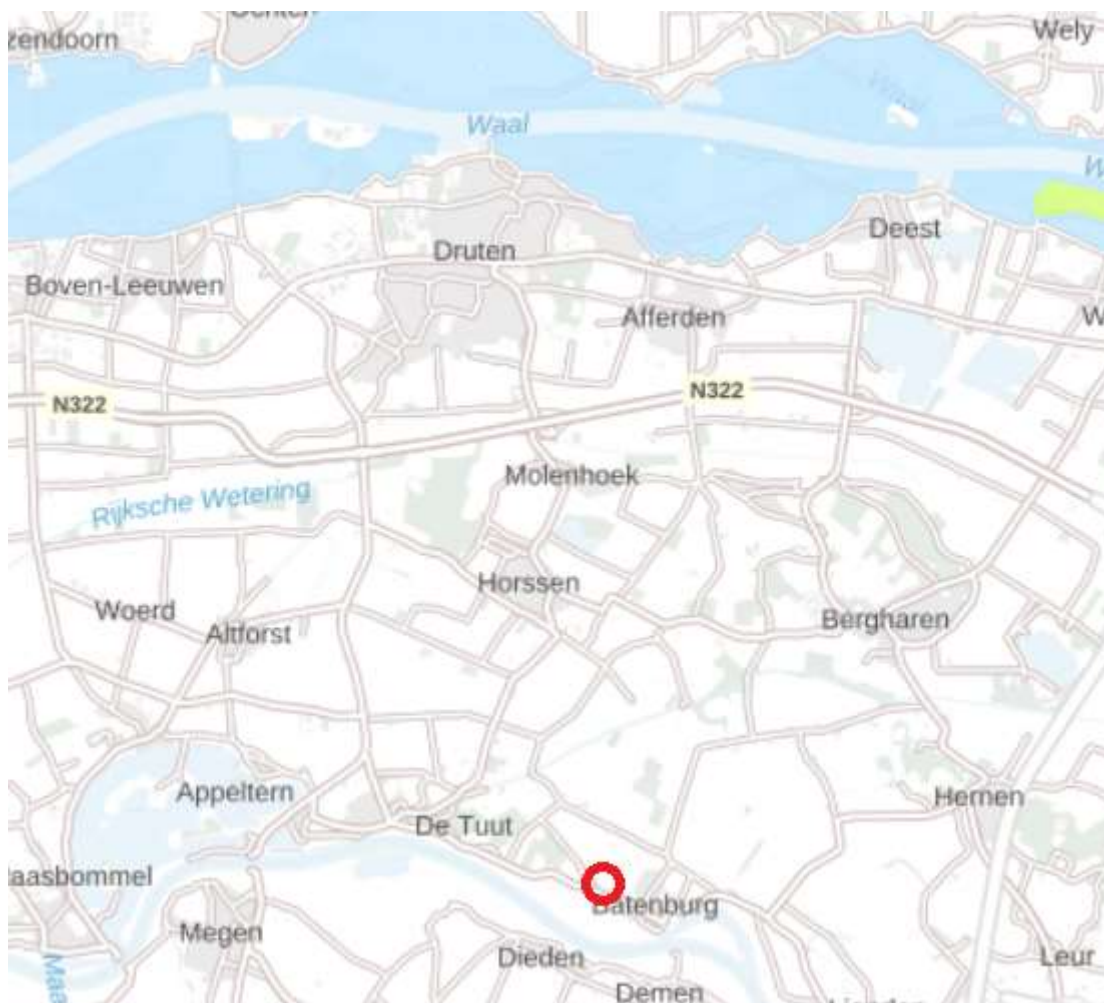
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd 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**

Ten aanzien van het plan is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (zie bijlage 4). Navolgend worden de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek beschreven.

### *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermd gebied. Bijgaande afbeelding geeft een uitsnede van deze website weer met daarop alle in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden zichtbaar. Hieruit valt op te maken dat het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied gelegen is op circa 7 km van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gelet op de aard van de ontwikkeling (formaliseren bestaande woningsplitsing) en de grote afstand tot het Natura 2000-gebied worden effecten op het Natura 2000-gebied uitgesloten. Een voortoets stikstofdepositie en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. De mogelijke effecten ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) zijn besproken in paragraaf 3.2.2.



Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden (bron: atlasleefomgeving.nl)

### Soortenbescherming

Uit de Quickscan blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. In het rapport wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming. Nader ecologisch onderzoek is niet nodig. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen geen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Als er werkzaamheden zijn die invloed hebben op vleermuizen, moet hier een ontheffing Wet natuurbescherming voor worden afgegeven. Er is geen reden om aan te nemen dat een dergelijke ontheffing niet verleend kan worden in het kader van de Omgevingsvergunning. Waar mogelijk wordt gekeken naar maatregelen en voorzieningen ten aanzien van natuurinclusief bouwen, bijvoorbeeld door het toevoegen van vogelhuisjes.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

## 4.4 Verkeer

### *Verkeer*

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend plan betreft het legaliseren van een bestaande woningsplitsing. Planologisch gezien neemt hiermee het aantal motorvoertuigenbewegingen per etmaal zeer beperkt toe. In de huidige situatie vinden deze verkeersbewegingen echter al plaats. De Laaksestraat is een rustige straat met voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen van één extra woning (die in de huidige situatie reeds gebruikt wordt) te verwerken. Het plangebied blijft in de toekomstige situatie ontsloten via de Laaksestraat.

### *Parkeren*

De gemeente Wijchen heeft een eigen 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen'. Daarin is opgenomen dat de gemeente met betrekking tot de normen voor parkeren aansluit op de maximale normen van het CROW. Met voorliggend plan wordt formeel één extra woning toegevoegd in het plangebied. De gesplitste woningen kunnen beschouwd worden als twee-onder-een-kapwoningen (koop) in het buitengebied. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,6 parkeerplaats per woning. In het plangebied dient daarom ruimte voor 6 (5,2 afgerond naar boven) parkeerplaatsen te zijn. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar (zie o.a. het beplantingsplan in bijlage 1).

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot verkeer en parkeren.

## 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*

In het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' is het plangebied aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Dit betreft gronden die mede bestemd zijn voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden. Voor het formaliseren van de bestaande woningsplitsing worden geen ruimtelijke wijzigingen in het plangebied gedaan. De cultuurhistorische waarden van het gebied blijven daarmee behouden en worden niet aangetast.

#### *Archeologie*

Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' (vastgesteld 31 januari 2013) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze aanduiding wijst op gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voorliggend plan betreft enkel het positief bestemmen van een bestaande woningsplitsing. Bij de uitvoering van het plan vinden geen bodemingrepen plaats. Eventueel in de grond aanwezige archeologische waarden worden daarmee met onderhavig plan niet geschaad. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie.

## **4.6 Economische uitvoerbaarheid**

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

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

### **Planspecifiek**

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. 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.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

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

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

#### Verbeelding

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

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

#### Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

### 5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen - 1', ter plaatse van het gehele plangebied, ten behoeve van het mogelijk houden van wonen in het plangebied. Binnen het bestemmingsvlak is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' opgenomen, waarmee binnen het woongebouw twee wooneenheden zijn toegestaan. Tevens is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopgeschikte woning' opgenomen, waarbinnen levensloopgeschikte grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', ter plaatse van het gehele plangebied, ten behoeve van het beheer, behoud en bescherming van eventueel in de grond aanwezige archeologische resten;
- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', ter plaatse van het gehele plangebied, ten behoeve van het beheer, behoud en bescherming van de naastgelegen dijk;
- De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied', ter plaatse van het gehele plangebied, ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Dit plan kent geen verdere bijzonderheden.

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

## **Hoofdstuk 6      Procedure**

### **6.1      Algemeen**

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

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

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

### **6.2      Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Dit plan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante instanties.

### **6.3      Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro**

Voorliggend plan maakt geen gebruik van een formele inspraakprocedure. Het plan is direct als ontwerp ter inzage gelegd. Direct omwonenden zijn op de hoogte gesteld van het plan en hebben geen bezwaar tegen het plan.

### **6.4      Verslag zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.



## **Bijlagen bij de toelichting**



## **Bijlage 1    Beplantingsplan**



## **Bijlage 2    Akoestisch onderzoek**



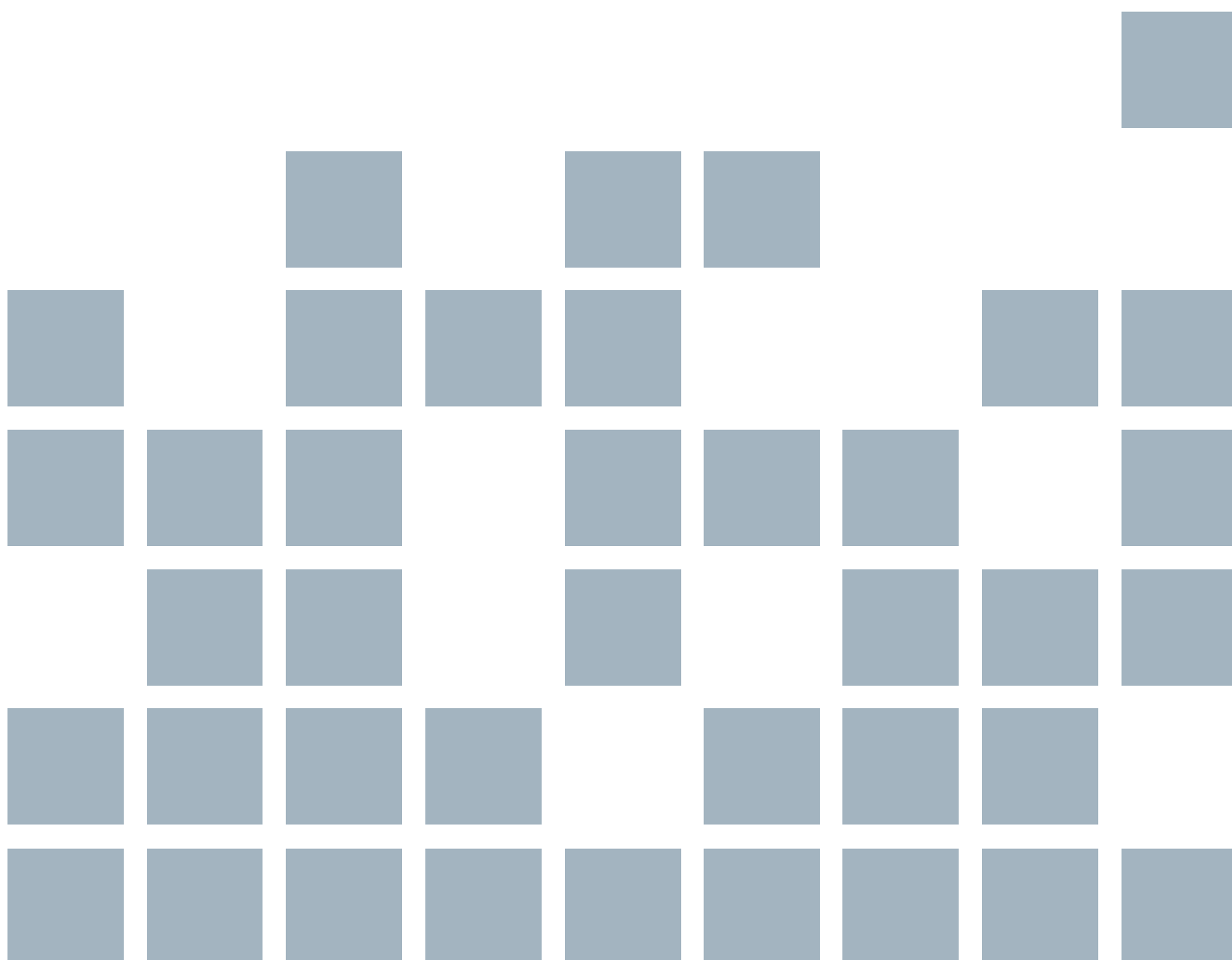
## **Bijlage 3    Digitale watertoets**



## **Bijlage 4      Quicksan Flora en Fauna**



# Regels





# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### 1.1      plan:

het bestemmingsplan Laaksestraat 11, Batenburg met identificatienummer NL.IMRO.0296.BTBLaaksestraat11-VG01 van de gemeente Wijchen.

### 1.2      bestemmingsplan:

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

### 1.3      aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 bedrijfsactiviteiten:

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

### 1.6      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      bebouwing:

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

### 1.9      bedrijf:

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

### 1.10      bedrijfsactiviteiten

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

**1.11    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.

**1.12    bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13    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.

**1.14    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.

**1.15    bouwen:**

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

**1.16    bouwperceel:**

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

**1.17    bouwvlak:**

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

**1.18    bouwwerk:**

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

**1.19    bouwwijze:**

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

**1.20 cultuurhistorische waarde:**

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

**1.21 detailhandel:**

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

**1.22 duurzame energie:**

energie die is opgewekt met behulp van bronnen die hernieuwbaar zijn of niet uitputbaar, energie uit bronnen die niet op kunnen raken én niet vervuilen.

**1.23 gebouw:**

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

**1.24 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.25 huishouden:**

persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

**1.26 kleine windturbine:**

windturbine bedoeld voor het leveren van elektriciteit aan de op hetzelfde perceel gelegen woning of bedrijf, waarbij de restenergie aan het elektriciteitsnet doorgeleverd kan worden.

**1.27 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.

**1.28 levensloopgeschikte grondgebonden woning;**

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

**1.29 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.

**1.30 omgevingsvergunning:**

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

**1.31 omgevingsvergunning voor het aanleggen:**

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

**1.32 omgevingsvergunning voor het afwijken:**

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

**1.33 omgevingsvergunning voor het bouwen:**

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

**1.34 ondergeschikte functie:**

een functie die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de bestemming.

**1.35 overkapping/carport:**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal 3 zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

**1.36 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.

**1.37 pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.38 vloeroppervlak(te):**

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

**1.39 voorgevelrooilijn:**

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

- a. gelijk is aan de afstand van gebouwen uit de voorgeschreven afstand van de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- b. kleiner is dan de afstand bedoeld onder a voor bestaande bebouwing.

**1.40 vrijstaand:**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd.

**1.41 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

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

#### 1.42 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

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

#### 1.43 wonen:

het verblijven van één huishouden in een woning.

#### 1.44 woning/wooneenheid:

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

#### 1.45 Woningwet:

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

#### 1.46 woongebouw:

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels 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:

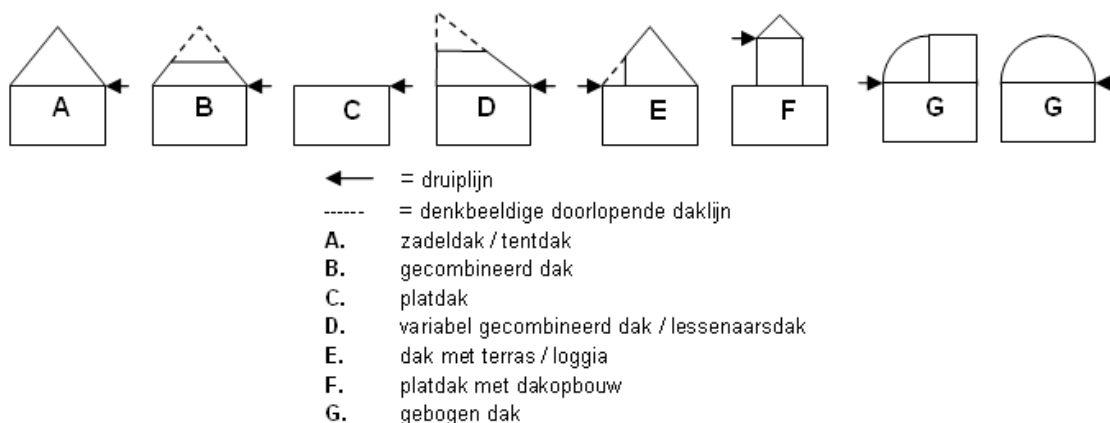
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

#### 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 duiplijn, 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

**2.8 de hoogte van een windturbine:**

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

**2.9 peil:**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopgeschikte woning' levensloopgeschikte grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- b. beroep of bedrijf aan huis;
- c. na een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.1 of 3.5.2, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast danwel kleinschalig kamperen (mini camping);
- 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 perceelssontsluitingen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

##### 3.1.2 Nadere detaillering

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

#### **a Aantal woningen**

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1" één woongebouw bestaande uit twee wooneenheden is toegestaan.

#### **b Aan huis verbonden beroep**

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

1. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
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. Extra parkeerruimte moet op eigen terrein gerealiseerd worden;
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.

#### **c Aan huis verbonden bedrijf**

Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.4;

#### **d Duurzame energie**

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

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Toegestane bebouwing

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

#### 3.2.2 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       |
| (nok)hoogte               | 10 m      |
| Inhoud                    | Zie 3.2.3 |

| BIJGEBOUWEN BIJ WONING              | MAX.               |
|-------------------------------------|--------------------|
| gezamenlijke oppervlakte per woning | 120 m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup>                                                                                    |
| hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde | 6 m                                                                                                  |
| oppervlakte paardenbakken                      | 1200 m <sup>2</sup> tezamen met het deel dat eventueel binnen de agrarische bestemming is gesitueerd |

#### 3.2.3 Inhoud

De inhoud van voor de splitsing geldt als totale maximale inhoud voor de gesplitste woningen gezamenlijk.

#### 3.2.4 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- 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).

#### 3.2.5 Zwembaden

In afwijking van het bepaalde in 3.2.2 geldt voor zwembaden, niet zijnde een gebouw, dat:

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

#### 3.2.6 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 m<sup>2</sup> buiten de woning, alsmede onder de vrijstaande bijgebouwen.

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

#### **3.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde de voorgeschreven goot- en bouwhoogte met 10% van de voorgeschreven hoogte te verhogen.

#### **3.3.2 Omgevingsvergunning inhoud woning**

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

- a. de voorgeschreven goot- en bouwhoogte mag met maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering worden verhoogd;
- b. de commissie ruimtelijke kwaliteit dient om advies gevraagd te worden met betrekking tot de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het voornemen;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

#### **3.3.3 Omgevingsvergunning kleine windturbines**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde binnen het bestemmingsvlak de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomvoorziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

#### **3.3.4 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.4 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.

### **3.3.5 Omgevingsvergunning t.b.v. kapschuur**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 voor zover het de maximale goothoogte van bijgebouwen bij de woning betreft, teneinde een maximale goothoogte van 4,5 m aan één zijde te kunnen toestaan ten behoeve van een zogenaamde kapschuur (schuur met ongelijke goothoogte) met dien verstande dan 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.

## **3.4 Specifieke gebruiksregels**

### **3.4.1 Strijdig gebruik**

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

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

## **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **3.5.1 Omgevingsvergunning minicamping**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.1 onder c teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. indien de kampeermiddelen worden gesitueerd in de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1, Agrarisch met waarden - 2, of Agrarisch met waarden - 3, zijn respectievelijk de bepalingen 3.6.2, 4.6.2, 5.6.2, of 6.5.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' van toepassing;
- b. in afwijking van de bepalingen genoemd onder a. worden de noodzakelijke voorzieningen, als bedoeld in de aanhef, waaronder de sanitaire voorzieningen, binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1 gesitueerd;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied.

### **3.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast**

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

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

### 3.5.3 *Omgevingsvergunning mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 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 ter zake deskundige instantie;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen; met dien verstande dat de maximale oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 120 m<sup>2</sup> 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.

### 3.5.4 *Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 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 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

## **Artikel 4      Waarde - Archeologie 3**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

### **4.2      Bouwregels**

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

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
  1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
  3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
  4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

#### **4.3.1      Omgevingsvergunningsplicht**

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

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting;

- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen;
- d. verlagen van de waterstand.

#### *4.3.2 Uitzonderingen*

Het onder 4.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>;
- 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.

#### *4.3.3 Verlening*

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

#### *4.3.4 Voorwaarden*

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

### **4.4 Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 5      Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *5.1.1      Algemeen*

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

#### *5.1.2      Nadere detaillering van de bestemming*

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 5.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in bijlage 1, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota 'Samen in verscheidenheid' en in bijlage 2 nader beschreven.

#### *5.1.3      Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen*

Onder de gebieden zoals genoemd in 5.1.2 bevinden zich ook de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

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

### **5.2      Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in 5.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

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

#### *5.3.1      Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 5.3.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### *5.3.2      Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Het onder 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden;

- d. die plaatsvinden ter plaatse van een 'bouwvlak' of ter plaatse van een andere bestemming dan Agrarisch of Agrarisch met waarden - 1, 2 en 3.

### 5.3.3 Verlening

De in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien er voor zover voldaan wordt aan de criteria gesteld in 5.3.4.

### 5.3.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden

| Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van (half-)verhardingen;</li> <li>- het rooien of vellen van houtgewas;</li> <li>- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;</li> <li>- graven of dempen van sloten;</li> <li>- verwijderen van perceelsrandbeplanting;</li> <li>- aanleggen van wegen of paden;</li> <li>- wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;</li> <li>- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden;</li> <li>-het verwijderen van wegen of paden.</li> </ul> | <p>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de in 5.1 bedoelde gronden.</p> |

## **Artikel 6      Waterstaat - Waterkering**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering alsmede voor de instandhouding en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de dijk.

### **6.2      Bouwregels**

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

### **6.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in 6.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de waterkering geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

### **6.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **6.4.1      Aanlegvergunningsplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

#### **6.4.2      Uitzonderingen vergunningsplicht**

Het onder 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### **6.4.3      Toetsing aan aanwezige waarden**

De in 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.

#### **6.4.4      Advies beheerder waterkering**

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 6.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de functie van de waterkering, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## **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.

### **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.

## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 10      Overgangsrecht

#### 10.1      Overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1    Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 10.1.2    Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10 %.

##### 10.1.3    Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2      Overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1    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.

##### 10.2.2    Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

##### 10.2.3    Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

##### 10.2.4    Uitzondering

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

### Artikel 11      Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Laaksestraat 11, Batenburg'.

## **Bijlagen bij de regels**



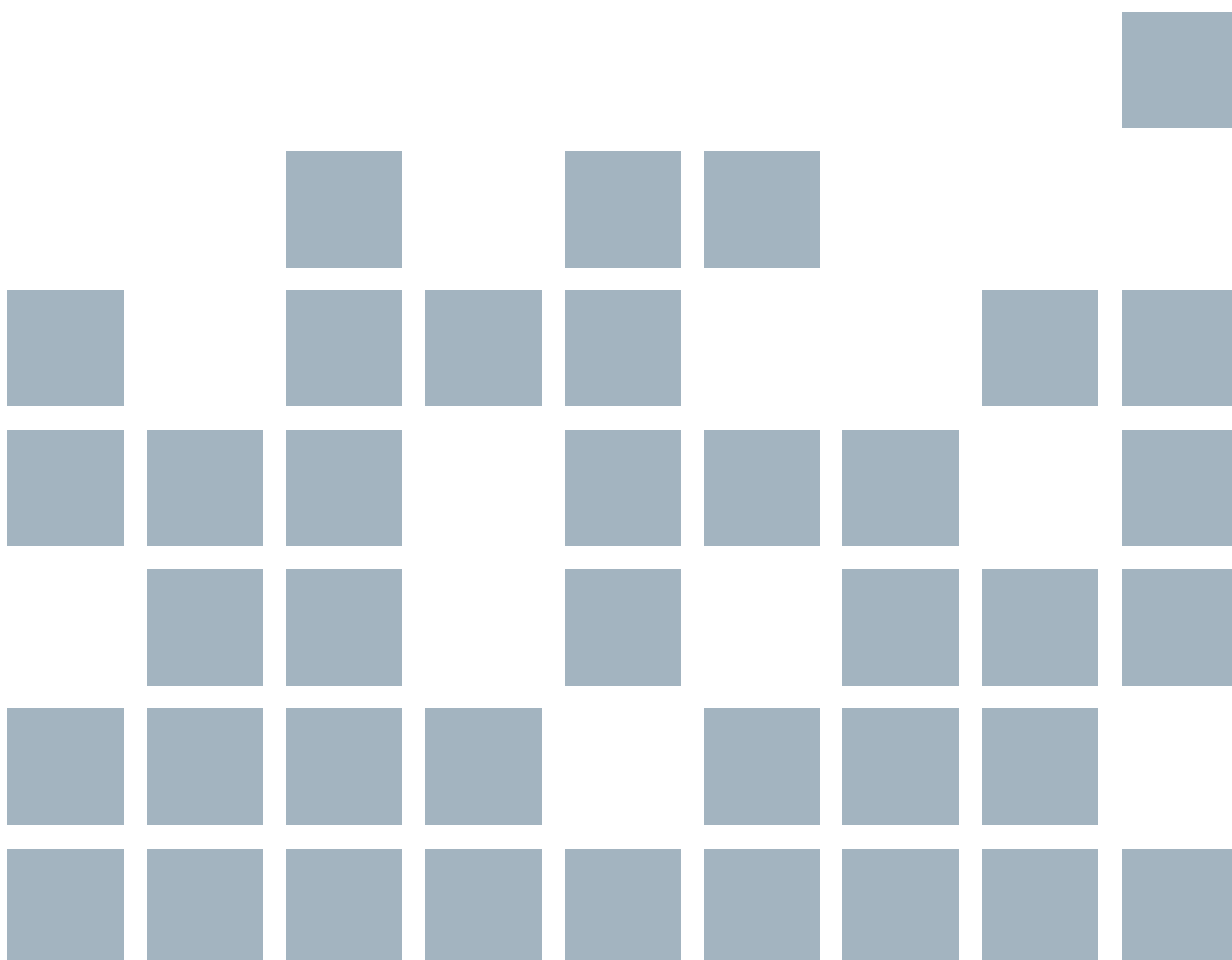
## **Bijlage 1      Cultuurhistorische waarderingskaart**



## **Bijlage 2      Beleidsnota 'Samen in verscheidenheid'**



# Verbeelding









**buro-sro.nl**