

Bestemmingsplan

Huurlingsedam 54, Wijchen

Gemeente Wijchen



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Huurlingsedam 54, Wijchen
Identificatienummer:	NL.IMRO.0296.HUURLingsedam54-OW01
Status:	Ontwerp
Datum:	December 2019
Projectnummer Buro SRO:	56.10.04

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Fam. Peters
----------------	-------------

Gegevens Buro SRO:

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

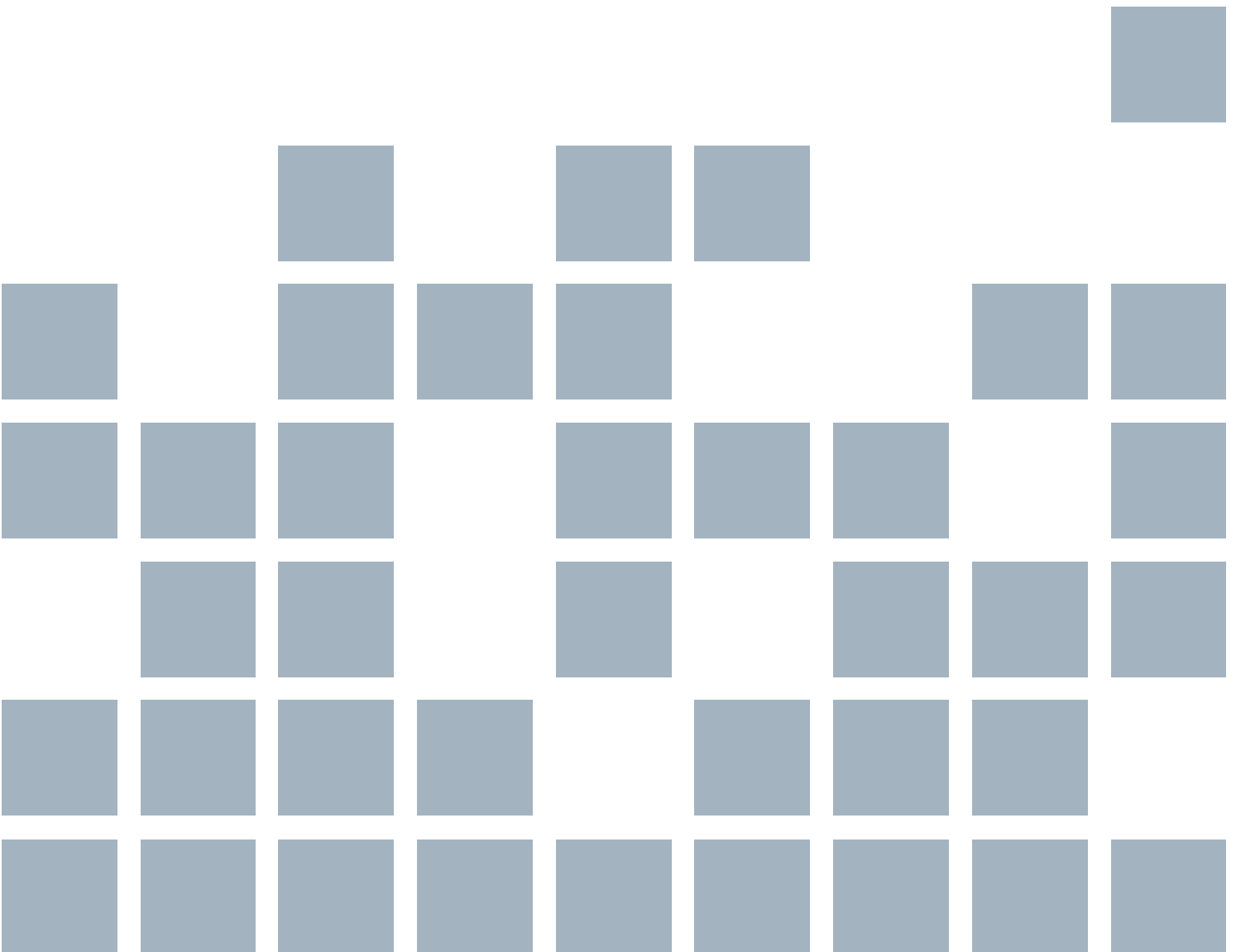


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Duurzaamheid	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	18
4.1 Milieu	18
4.2 Water	23
4.3 Ecologie	27
4.4 Verkeer	28
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	28
4.6 Economische uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Wijze van bestemmen	31
Hoofdstuk 6 Procedure	32
6.1 Algemeen	32
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	32
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	32
6.4 Verslag zienswijzen	32
Bijlagen bij de toelichting	33
Bijlage 1 Inrichtingsplan Huurlingsedam/Mandenmaker	35
Bijlage 2 Verkennend asbest- en bodemonderzoek	37
Bijlage 3 Watertoets	39
Bijlage 4 Voortoets stikstofdepositie	41
Bijlage 5 Quickscan flora en fauna	43
Bijlage 6 Archeologisch onderzoek	45
Bijlage 7 Selectiebesluit archeologie	47

Regels		49
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	51
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	56
Artikel 3	Verkeer	56
Artikel 4	Wonen	56
Hoofdstuk 3	Algemene regels	60
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 6	Algemene bouwregels	60
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 9	Overige regels	61
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	62
Artikel 10	Overangsrecht	62
Artikel 11	Slotregel	62

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

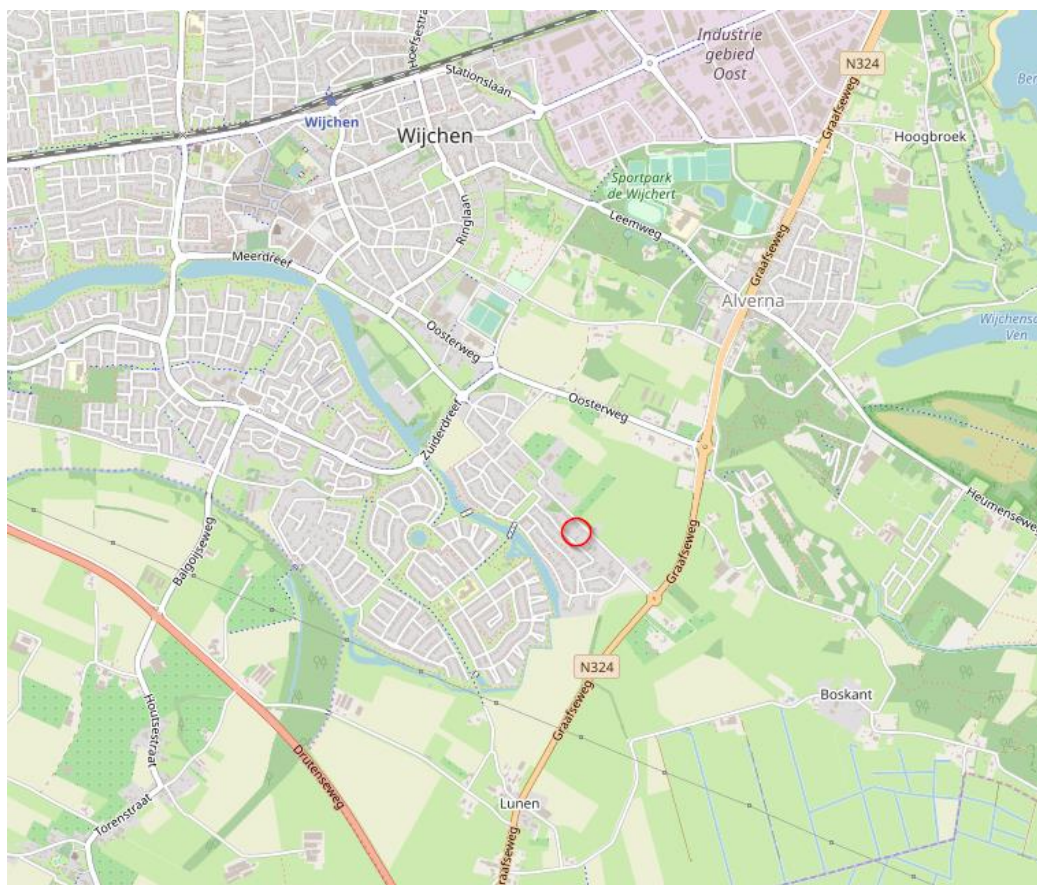
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemers zijn voornemens om het perceel aan de Huurlingsedam 54 in Wijchen op te splitsen en het zuidelijke perceel te herstructureren. Op het perceel wordt de bestaande schuur gesloopt en worden vier rijwoningen gerealiseerd.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Huurlingsedam 54 in het zuidoosten van de kern Wijchen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied (bron: openstreetmaps.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 aan de Huurlingsedam 54 in het zuidoosten van de kern Wijchen. Het perceel is gelegen tussen de woonpercelen aan de historische weg Huurlingsedam en de Mandenmaker en is intussen onderdeel van de uitbreidingswijk Huurlingsedam. De weg verbindt de Graafseweg en de Oosterweg. Hieraan staan diverse (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en (voormalige bedrijfs)woningen. Aan de zuidwestzijde van de Huurlingsedam zijn diverse nieuwe vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen gebouwd.

Het plangebied was in het verleden onderdeel van het buitengebied en lag vrij van andere bebouwing. Inmiddels vormt het plangebied door de ontwikkeling van Huurlingsedam de overgang tussen Huurlingsedam fase 1 en het buitengebied. In de toekomstige situatie zal, na verdere ontwikkeling van Huurlingsedam fase 2, het plangebied in zijn geheel binnen het stedelijk gebied zijn opgenomen.

Aan de zuidwestzijde en noordwestzijde van het plangebied nadert Huurlingsedam fase 1 de eindfase. De woningen zijn nagenoeg allen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen en zijn uitgevoerd met een kap. De woningen hebben een traditionele uitstraling met eigentijdse details. Nagenoeg elk woonblok heeft een ander uiterlijk met een wisselend stratenpatroon waardoor het gebied een speels karakter heeft en dorps aandoet. Onderstaande afbeelding geeft een luchtfoto van het plangebied weer.



Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK)

In het noordoostelijke deel van het perceel Huurlingsedam 54 bevindt zich de voormalige woning van de initiatiefnemers. Naast de bestaande woning is inmiddels een seniorenwoning gerealiseerd waar de initiatiefnemers wonen. Het plangebied, het zuidwestelijke deel van het perceel Huurlingsedam 54, heeft een oppervlakte van circa 1.100 m².

De locatie grenst aan de zuidzijde aan de Mandenmaker en hier ligt tevens een wadi. In het noordwesten van het plangebied is een parkeerterrein gesitueerd. Het plangebied is grotendeels ingericht als tuin. Er staat een verouderde schuur met een oppervlakte van circa 220 m². Deze schuur bepaalt voor een belangrijk deel het aanzicht van de nieuwe woningen aan de Mandenmaker en vanaf de omliggende wegen. Onderstaande afbeeldingen geven het zicht op de verouderde schuur weer.



Zicht vanaf de Mandenmaker op de verouderde schuur

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers hebben de bestaande woning aan de Huurlingsedam 54 verkocht en zijn ingetrokken in de seniorenwoning. Zij hebben geen behoefte meer aan de grote zuidwestelijk gelegen tuin. Het voornemen bestaat daarom om het perceel op te splitsen en het zuidwestelijke perceel te herstructureren. Het noordoostelijke perceel blijft overeenkomstig de huidige situatie. In de toekomstige situatie wordt op het zuidwestelijke perceel de verouderde schuur gesloopt en worden vier rijwoningen gerealiseerd in het plangebied. De onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het inrichtingsplan weer. Het gehele inrichtingsplan inclusief legenda is toegevoegd als bijlage 1.



Uitsnede inrichtingsplan

De woningen worden gesitueerd richting de Mandenmaker. Het woningtype en de uitstraling van de woningen sluit aan bij de andere woningen aan de Mandenmaker. De percelen zijn echter wat dieper en de hoekkavels hebben meer ruimte. De bouwmassa bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. De maximale goothoogte is 4,5 meter en de maximale bouwhoogte is 10 meter. De kopgevels worden voorzien van ramen om een tweezijdige oriëntatie te maken. Hiermee wordt ook zicht gecreëerd op de oostelijk gelegen wadi en het westelijk gelegen parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt heringericht en vergroot (18 parkeerplaatsen). De parkeerkoffer wordt ontsloten via de Mandenmaker en vanaf het terrein wordt een achterpad naar de woningen aangelegd. Langs de Mandenmaker worden nog drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Langs de zuidoostelijke perceelsgrens bestaat de erfafscheiding uit een haag en bomen, waarmee het perceel landschappelijk goed wordt ingepast. Langs de Mandenmaker worden laanbomen en groene erfafscheidingen gerealiseerd.

De doelgroep voor de woningen betreft starters. Hiermee wordt ingespeeld op de woningbehoefte voor deze doelgroep. Mede daarom heeft de gemeente Wijchen een positief principebesluit genomen ten aanzien van dit initiatief. De onderstaande afbeeldingen tonen enkele impressies van de woningen en de openbare ruimte met het parkeerterrein in de toekomstige situatie.



Referentiebeelden toekomstige rijwoningen en langspaarkeerplaatsen



Referentiebeelden openbare ruimte met parkeerterrein

2.3 Duurzaamheid

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

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dicht bij 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

Voorliggend plan betreft de realisatie van vier rijwoningen. Het uitgangspunt is om de woningen energieneutraal te bouwen, onder andere door de toepassing van zonnepanelen, een lucht-warmtepomp en tripple glas. Daarnaast worden de woningen conform het Bouwbesluit gasloos gebouwd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR 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 rijkswaagen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

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."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend initiatief omvat de bouw van vier woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het voorliggende plan past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Omgevingsverordening Gelderland

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

Planspecifiek

Onderhavig plangebied was in het verleden onderdeel van het buitengebied, maar bevindt zich inmiddels tussen de woningen van de nieuwe woonwijk Huurlingsedam. Na de verdere ontwikkeling van Huurlingsedam fase 2 zal het plangebied aan alle zijden omgeven worden door de nieuwe wijk en daarmee onderdeel worden van het stedelijk gebied. Met voorliggend plan worden vier starterswoningen gerealiseerd op een plek waar een vervallen schuur staat en gronden die potentieel braak komen te liggen. Het plan voldoet hiermee aan het borgen van kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het behoud van vitale steden en dorpen, zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik hoeft niet te worden doorlopen, zie daarvoor paragraaf 3.1.

Desondanks kan worden gesteld dat de behoefte naar starterswoningen in de gemeentelijke woonvisie wordt onderschreven en dat het plan is afgewogen ten opzichte van andere plannen in de gemeente middels een 'Afwegingskader kleinschalige initiatieven'.

Het initiatief is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda

In de Gelderse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen dat de regiogemeenten komen tot afspraken over de kwantitatieve woningbouwopgave. Deze afspraken vormen gelijk een belangrijke motivering voor de behoefte onderbouwing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.1 en 3.2).

Op 7 februari 2018 is door de Regio Nijmegen een nieuwe Woonagenda ondertekend. Als gevolg hiervan stijgt het totaal aantal te bouwen woningen met ongeveer 350 woningen tot 1.100 woningen voor de periode tot 2027. Uitgangspunt daarbij is dat met name vraaggerichte woningbouw voorrang krijgt op standaard woningbouwprojecten.

Planspecifiek

Voorliggend plan draagt met vier woningen bij aan de kwantitatieve behoefte zoals die regionaal is afgesproken, maar zoals eerder gemeld ook bij de kwalitatieve woningvraag van de gemeente en de regio (dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 3.4.). Het aantal woningen past binnen de afspraken die de gemeente Wijchen met de regio heeft gemaakt. Dit wordt jaarlijks getoetst bij het toedelen van de woningbouwprojecten binnen de gemeente.

Het initiatief sluit aan bij de regionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie en Structuurvisie Wijchen

Strategische Visie Wijchen

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten: bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit. Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Wijchen zet in op een beheerste groei van recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen. Er wordt een groene relatie tussen het stedelijk gebied met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières. De groen-blauwe relatie tussen de kern Wijchen en het omringende buitengebied wordt verbeterd teneinde groen en water tot in de kern te laten doorlopen.

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

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

De groene ambities zijn nader vorm gegeven in het gemeentelijke Groenstructuurplan kleine kernen (april 2004) en het Landschapsonwikkelingsplan (december 2006).

De gemeente Wijchen streeft naar het zo goed mogelijk benutten van de ruimte in bestaand stedelijk gebied voor het bouwen van woningen (inbreiding en revitalisering). Er zijn twee gebieden aangewezen voor grootschalige stedelijke ontwikkeling: Huurlingsedam en Wijchen West.

Structuurvisie Wijchen

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

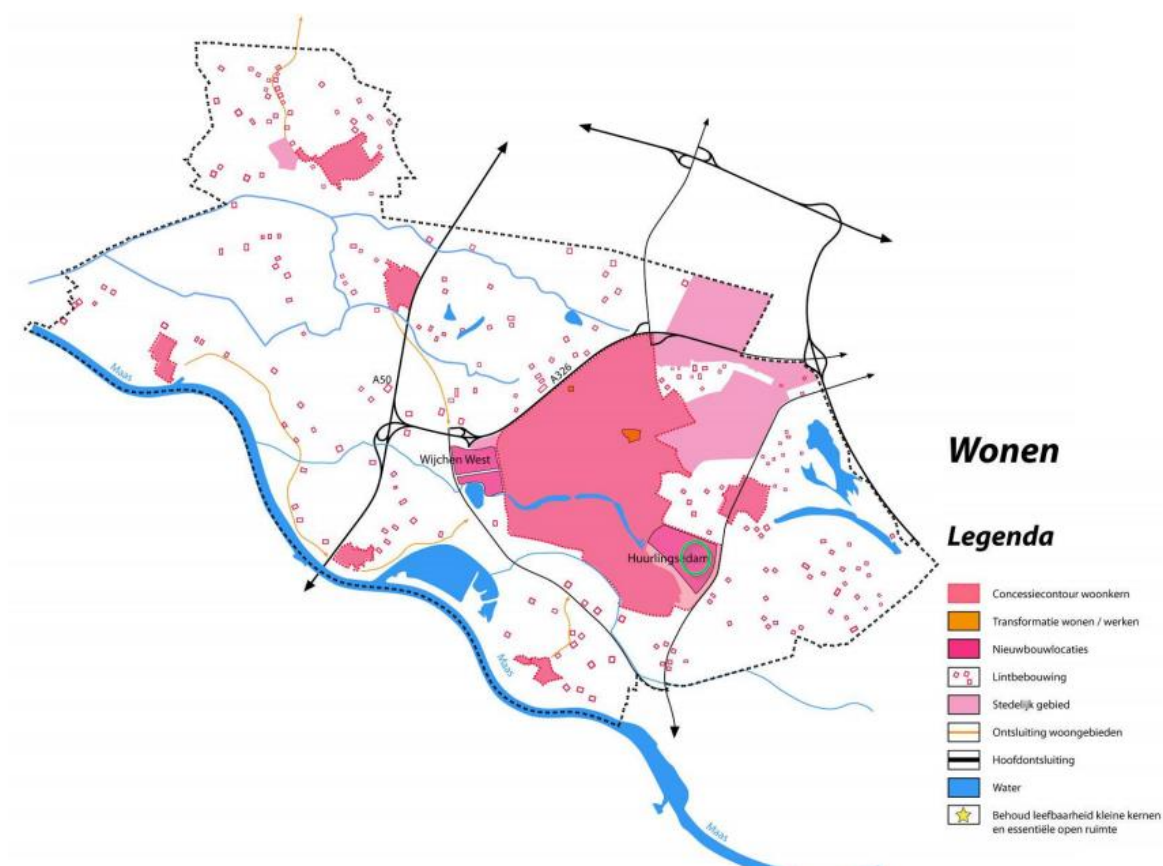
De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer:

1. herstel hydrologie kwelgebieden in Oost Wijchen;
2. ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen – Horssen;
3. aanleg van landschapselementen en (erf)beplantingen, die passen bij het gebied;
4. versterken van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
5. nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
6. kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;
7. ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;
8. behoud en versterking bestaande recreatie terreinen;
9. extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
10. behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

Voor het aspect wonen worden met name het gebruik van bestaande bebouwing voor woonfuncties en het toevoegen van nieuwe landelijke woonmilieus onderscheiden. Een bebouwing met een grote landschappelijke meerwaarde is van belang voor het handhaven van sociale verbanden in het landelijk gebied. Voor de eigen bevolking is er gebrek aan passende woonruimte. Noodgedwongen verhuizen starters naar de omliggende dorpen of de verder weg gelegen steden. Hierdoor vergrijsst de plattelandsbevolking, neemt de economische activiteit op het platteland af en gaat de leefbaarheid achteruit. Om deze ontwikkeling te keren worden meer woonfuncties toegestaan. Door deze ontwikkeling met ruimtelijk beleid te begeleiden is er geen sprake van aantasting van ruimtelijke kwaliteit, maar veeleer van behoud en versterking van kwaliteiten.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief worden vier starterswoningen gerealiseerd. Uit de Structuurvisie blijkt dat hier behoefte aan is in de gemeente Wijchen. Op de kaart 'Wonen' uit de structuurvisie Wijchen waar navolgende afbeelding een uitsnede van toont, blijkt dat het plangebied is aangeduid als nieuwbouwlocatie. Rondom het plangebied is de nieuwbouwwijk Huurlingsedam fase 1 gerealiseerd en wordt Huurlingsedam fase 2 in de toekomst gerealiseerd. Het initiatief is passend binnen de gemeentelijke strategische- en structuurvisie.



Uitsnede kaart Wonen Structuurvisie Wijchen

3.4.2 Woonvisie Wijchen 2025

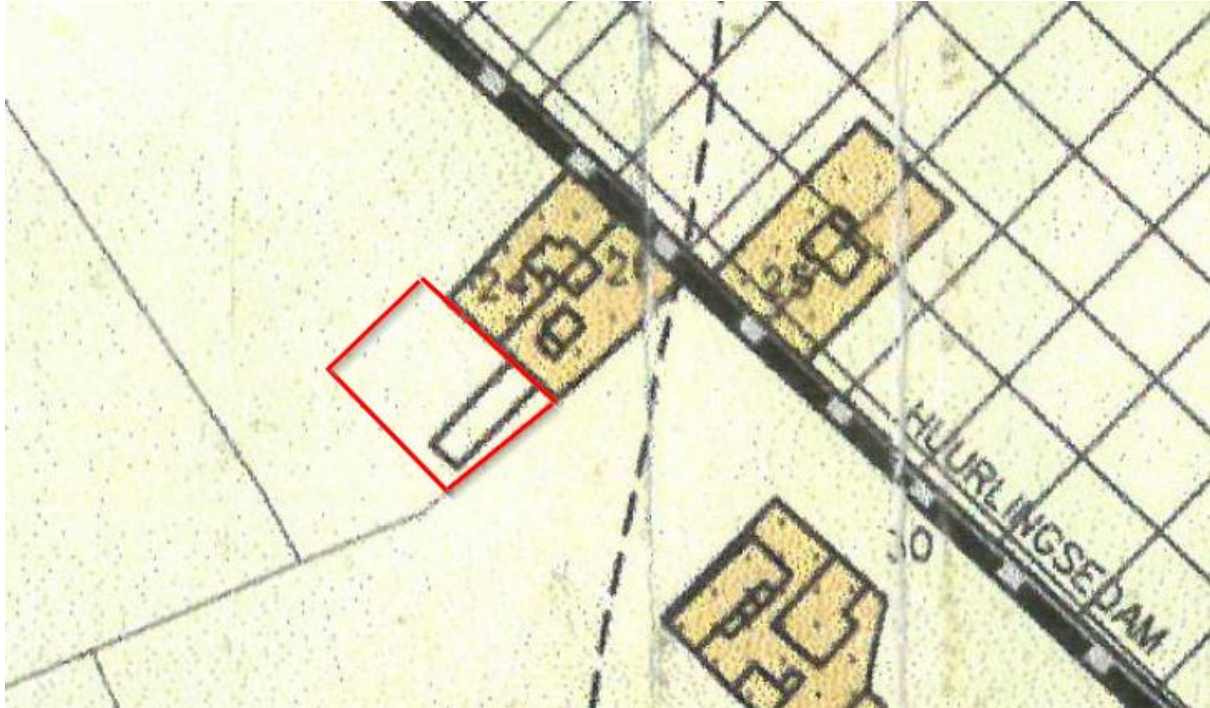
De Woonvisie Wijchen zet de koers van het gemeentelijk woonbeleid uit naar de toekomst. Hierin wordt omschreven waar moet worden bijgestuurd, afgeremd of versneld om de doelen van het woonbeleid te bereiken. De woonvisie heeft twee uitgangspunten: het thuisgevoel versterken en verder kijken dan de trends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

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt de bouw van vier starterswoningen mogelijk. In de Woonvisie wordt de behoefte aan starterswoningen in de gemeente Wijchen benadrukt. Het initiatief draagt er aan bij dat starters in de gemeente kunnen blijven of komen wonen. Het plan speelt daarmee direct in op een actuele behoefte binnen de gemeente. Het initiatief sluit hiermee aan op het beleid uit de Woonvisie.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Bijgevoegde afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weer. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' met daarin een bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Tevens geldt in het plangebied het 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen', vastgesteld op 3 mei 2017.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de realisatie van vier woningen niet toegestaan. Daarom is voorliggend initiatief strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de sloop van een schuur en de realisatie van vier rijwoningen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 2. Hierin wordt geconcludeerd dat er matige verontreinigingen met koper zijn aangetoond. Verder zijn er enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Bij twee boorgaten is asbestverdacht materiaal aangetoond. Hiervoor wordt een nader onderzoek geadviseerd. Zowel het nader onderzoek naar de matige verontreiniging met koper als het nader onderzoek naar asbest zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Tevens dient voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden en na de sloop van de schuur de bovengrond ter hoogte van de schuur verkennend onderzocht te worden conform de NEN-5740 norm. Geconcludeerd wordt dat de resultaten geen belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen.

Voorliggend initiatief is hiermee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2

microgram per m³) een '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 NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15562329 (aan de Graafseweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m ³)	20 µg/m ³	18,7 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen van 4 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen van 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, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan geldt dat industrielawaai of spoorweglawaai niet aan de orde zijn. Het plangebied ligt aan de Mandenmaker en nabij de weg Huurlingsedam. Ten oosten van de planlocatie ligt de Graafseweg op

circa 400 meter afstand. Het plangebied ligt buiten de onderzoekszone van deze weg (250 meter). Ten noorden van het plangebied ligt de Zuiderdreef/Oosterweg op circa 500 meter afstand. De planlocatie ligt ook buiten de onderzoekszone van deze weg (200 meter). Op de wegen nabij het plangebied, de Mandenmaker en de Huurlingsedam, geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Dergelijke wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen geluidszone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. Aangezien er voornamelijk woningen aanwezig zijn aan de Mandenmaker rijdt er niet veel vrachtverkeer. Tevens is het geen grote doorgaande ontsluitingsroute, waardoor ook met het oog op een goede ruimtelijke ordening geen akoestisch onderzoek nodig is.

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 afstandsdiere'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdiere.

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

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

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

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

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

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Effecten vanuit geur kunnen daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

Met voorliggend initiatief worden nieuwe milieugevoelige objecten toegevoegd (4 woningen). Het plangebied grenst aan de woonwijk Huurlingsedam fase 1 en ligt na de ontwikkeling van Huurlingsedam fase 2 midden in de nieuwe woonwijk met rondom voornamelijk de functie wonen. Ten zuidoosten van het plangebied ligt aan de Warmoezenier 11 een kinderdagverblijf op circa 150 meter afstand. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG geeft hiervoor een minimale richtafstand van 30 meter in verband met het aspect geluid. Ten westen van het plangebied ligt op circa 160 meter afstand een wijkcentrum aan de Brink 27. Hiervoor geldt tevens een minimale richtafstand van 30 meter in verband met het aspect geluid. Aan de gegeven richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er in de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat dit plan omliggende bedrijven of functies niet belemmert in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart met plangebied rood omcirkeld

Uit de uitsnede van de risicokaart is op te maken dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water, de weg of het spoor liggen.

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Wettelijk kader

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

Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In een ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag immers geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie en vice versa. Dit moet zijn onderzocht en onderbouwd in de waterparagraaf van bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Overigens betreft de watertoets niet alleen het belang van de waterbeheerder, maar ook het gemeentelijk waterbelang.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap (of resultaat van de digitale watertoets) in de waterparagraaf verwerkt. Onderdelen van de waterparagraaf zijn: beschrijving beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie (oude en nieuwe situatie), motivering van meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen.

Het waterschap kent primaire keringen en regionale waterkeringen. Het waterkerend vermogen van de dijken mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. De huidige sterkte van de waterkering blijft nodig. Niet alleen de dijk, maar ook de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk verdienen bescherming. De Keur van waterschap Rivierenland is hierop van toepassing. Er gelden restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de dijken. De kern- en beschermingszone vormen samen de waterkering, daarnaast wordt bij primaire waterkeringen ook een buitenbeschermingszone onderscheiden. Ook hierop is de Keur van Waterschap Rivierenland van toepassing.

1. Huidig watersysteem

Geomorfologie en grondwatersysteem

Het plangebied ligt op de grens van het stedelijk en landelijk gebied van Wijchen op een hoogte van circa 7,2 m +NAP.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Binnen het plangebied liggen geen watergangen of beschermingszones. De nieuwe woningen uit voorliggend plan worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Ecosysteem

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd natuurgebied of natte natuur.

2. Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Waterbeleid

In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder punt 3 samengevat. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. 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.

Zorgplichten

De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33 en Waterwet art 3.4). Hemelwater dient door perceeleigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet art 3.5).

Wat betreft grondwater heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen dan wel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Waterschap

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

3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

3.1 Wateroverlast en volksgezondheid

Beleidsuitgangspunten

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Gevolgen voor het plan

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als tuin. Het plan betreft het slopen van een grote schuur (circa 220 m²) en de bouw van vier starterswoningen. Gezien de beperkte toename in verhard oppervlak zal er geen sprake zijn van wateroverlast (zie ook alinea 3.2 afkoppeling en waterberging). In de huidige situatie is er geen sprake van grondwateroverlastsituaties en er is voldoende ontwateringsdiepte. Daarmee wordt er geen wateroverlast veroorzaakt.

3.2 Afkoppeling en waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1.

Benutting, 2. Bodeminfiltratie, 3. Vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. Afvoeren via rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer).

Hemelwater dient in beginsel op eigen perceel te worden verwerkt. Wanneer hemelwaterberging niet op eigen perceel kan plaatsvinden en direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan is het plan compensatieplichtig op grond van het waterschapsbeleid. De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven.

In alle gevallen moet het adequaat functioneren van de infiltratie- of bergingsvoorziening voor hemelwater zijn gewaarborgd.

Gevolgen voor het plan

Voor dit plan op de grens van het stedelijk en landelijk gebied is de te verwachten toename van verhard oppervlak kleiner dan 500 m². Het plan betreft het slopen van een grote schuur (circa 220 m²) en de bouw van vier starterswoningen. Het hemelwater wordt niet op de openbare riolering geloosd of naar een buurperceel afgevoerd, maar in het plangebied geborgen en geïnfiltreerd. Er is op eigen terrein voldoende ruimte om infiltratievoorzieningen te realiseren en de omstandigheden (bodemdoorlatendheid, grondwaterstand, hoogte peil woning) voor infiltratie op het eigen perceel zijn gunstig. Tevens ligt er langs de zuidoostzijde van het plangebied een wadi.

3.3 Waterkwaliteit

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt primair voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Gevolgen voor het plan

Het afvalwater wordt in de toekomstige situatie aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Daarmee heeft onderhavig plan geen negatief effect op de waterkwaliteit.

3.4 Natte natuurwaarden

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstig beheer van de planlocatie geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Bij aanleg van open water moet worden gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Gevolgen voor het plan

Het plangebied ligt niet binnen beschermingszone voor (natte) natuur. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op deze natuurwaarden.

3.5 Drinkwaterbesparing

Beleidsuitgangspunten

Drinkwatersverspilling dient te worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Gevolgen voor het plan

Er worden geen specifieke voorzieningen voor het voorkomen van drinkwatersverspilling getroffen.

3.6 Beleving van water

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd.

Gevolgen voor het plan

Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen watergangen of andere vormen van oppervlaktewater aanwezig.

4. Overwegingen en conclusie

Overwegingen

Voorliggend plan betreft het slopen van een grote schuur (220 m²) en de realisatie van vier rijwoningen. Hierbij is de toename van verhard oppervlak kleiner dan 500 m². Zodoende zijn er geen negatieve effecten wat betreft het aspect water.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van water.

5. Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

Voor alle ruimtelijke plannen geldt dat een digitale watertoets moet worden uitgevoerd door de initiatiefnemer (www.digitalewatertoets.nl). Dit resulteert in een wateradvies van het waterschap. Wanneer sprake is van een relevant waterschapsbelang, moet het wateradvies worden uitgewerkt in de waterparagraaf. In sommige gevallen is een nader overleg met de waterbeheerder noodzakelijk.

Initiatieven in het buitendijkse gebied moeten worden afgestemd met Rijkswaterstaat. Ook het advies van deze waterbeheerder moet, voor zover aan de orde, in de waterparagraaf worden meegenomen.

Gevolgen voor het plan

Voor het plan is de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 3. Hieruit blijkt dat het waterschap voor het bestemmingsplan een positief advies geeft over het plan. Het plangebied ligt (deels) in een gebied met specifieke natuurdoelen. In deze gebieden geldt het stand-stillbeginsel. Dit houdt in dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten volledig worden gecompenseerd. Voorliggend plan leidt niet tot een achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie.

4.3 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op circa 8,8 kilometer afstand van het plangebied. De vier woningen uit onderhavig plan zullen in de toekomstige situatie geen uitstoot veroorzaken (gasloos gebouwd). Om de depositie van stikstof als gevolg van de ontwikkeling te berekenen is een voortoets stikstofdepositie gedaan. De rapportage is toegevoegd als bijlage 4. Hierin is geconcludeerd dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee zijn er geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Voor onderhavig plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 5. Uit de quickscan blijkt dat de te slopen bebouwing geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen enkele maatregelen te worden getroffen om eventuele nadelige effecten te voorkomen:

- Aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Gelegenheid geven aan dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli).

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten via de Mandenmaker. De locatie ligt in de bebouwde kom in een 30 km zone. Het initiatief betreft de bouw van vier woningen. Het aantal verkeersbewegingen zal daardoor iets toenemen, maar niet in die mate dat het problemen zou kunnen opleveren. De Mandenmaker en omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze beperkte verkeerstoename op te vangen.

Op basis van het 'Parkeerbeleidsplan' van de gemeente Wijchen geldt voor een koopwoning tussen/hoek een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte komt daarmee op 10 parkeerplaatsen ($2,3 \times 4 = 9,2$). Met voorliggend plan worden aan de zuidwestzijde van het plangebied 3 parkeerplaatsen gerealiseerd langs de Mandenmaker en wordt het westelijk gelegen parkeerterrein vergroot en heringericht, waardoor het aantal parkeerplaatsen toeneemt van 9 naar 18. Er worden dus 12 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

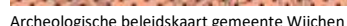
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en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

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

Cultuurhistorie

Het plangebied van voorliggend initiatief ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het plan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

De onderstaande afbeelding geeft een uitsnede weer van de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen. Hierop is te zien dat in het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Bij een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m².



Aan de hand van het archeologisch onderzoek en op grond van diverse overwegingen heeft het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen, besloten dat er geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden en dat het plangebied archeologisch wordt vrijgegeven (zie het selectiebesluit in bijlage 7).

Huurlingsedam 54, Wijchen

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

Verbeelding

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

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- De bestemming 'Wonen ', waarbij een bouwvlak is opgenomen voor de vier woningen met de aanduiding 'aangegebouwd' en een aanduiding die parkeren op het eigen terrein uitsluit.
- De bestemming 'Verkeer', ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het plangebied en ter plaatse van de ontsluiting en het parkeerterrein aan de westzijde van het plangebied.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

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

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

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

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan.

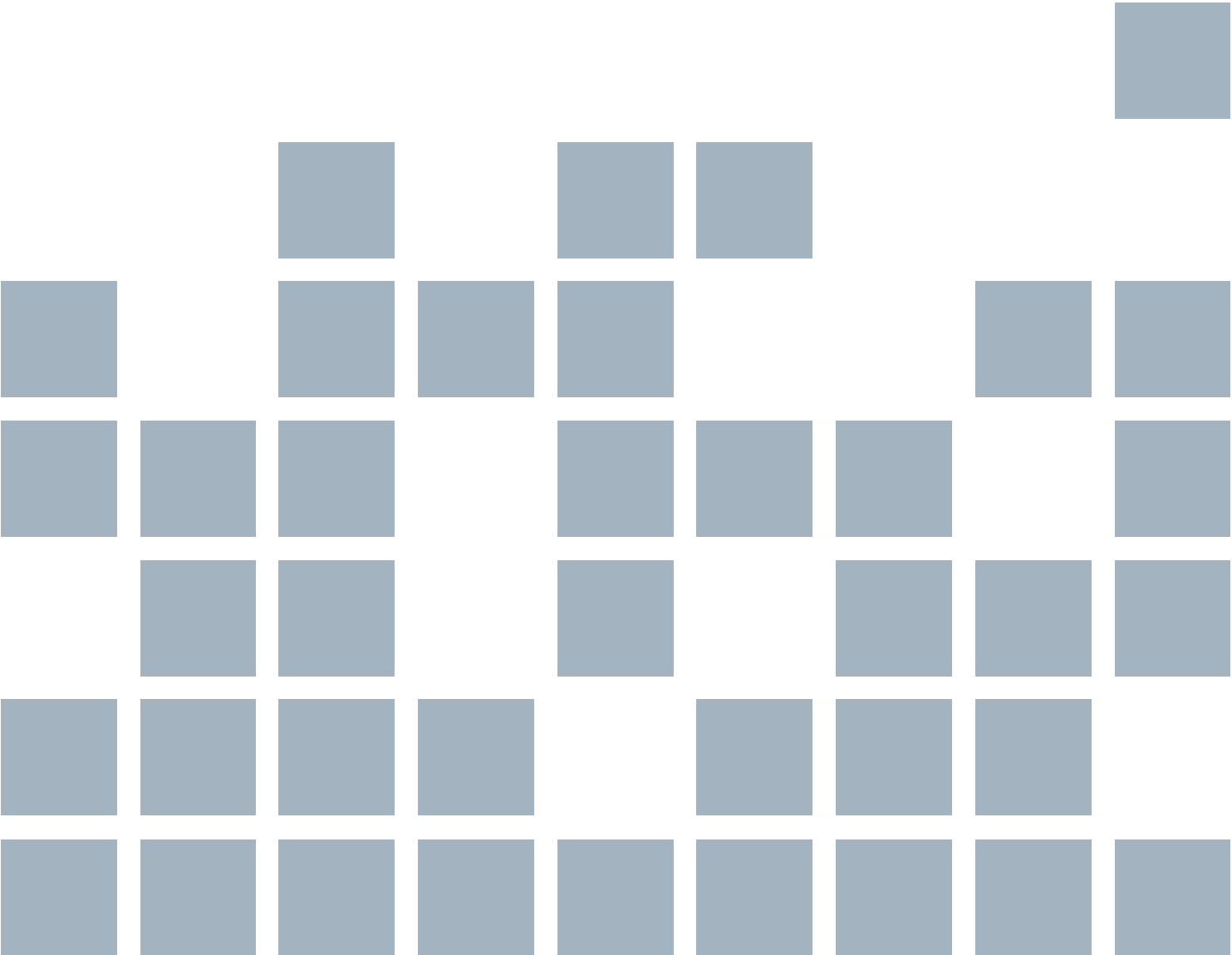
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De directe omwonenden zijn geïnformeerd over het plan.

6.4 Verslag zienswijzen

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

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Inrichtingsplan Huurlingsedam/Mandenmaker

Bijlage 2 Verkennend asbest- en bodemonderzoek

Bijlage 3 Watertoets

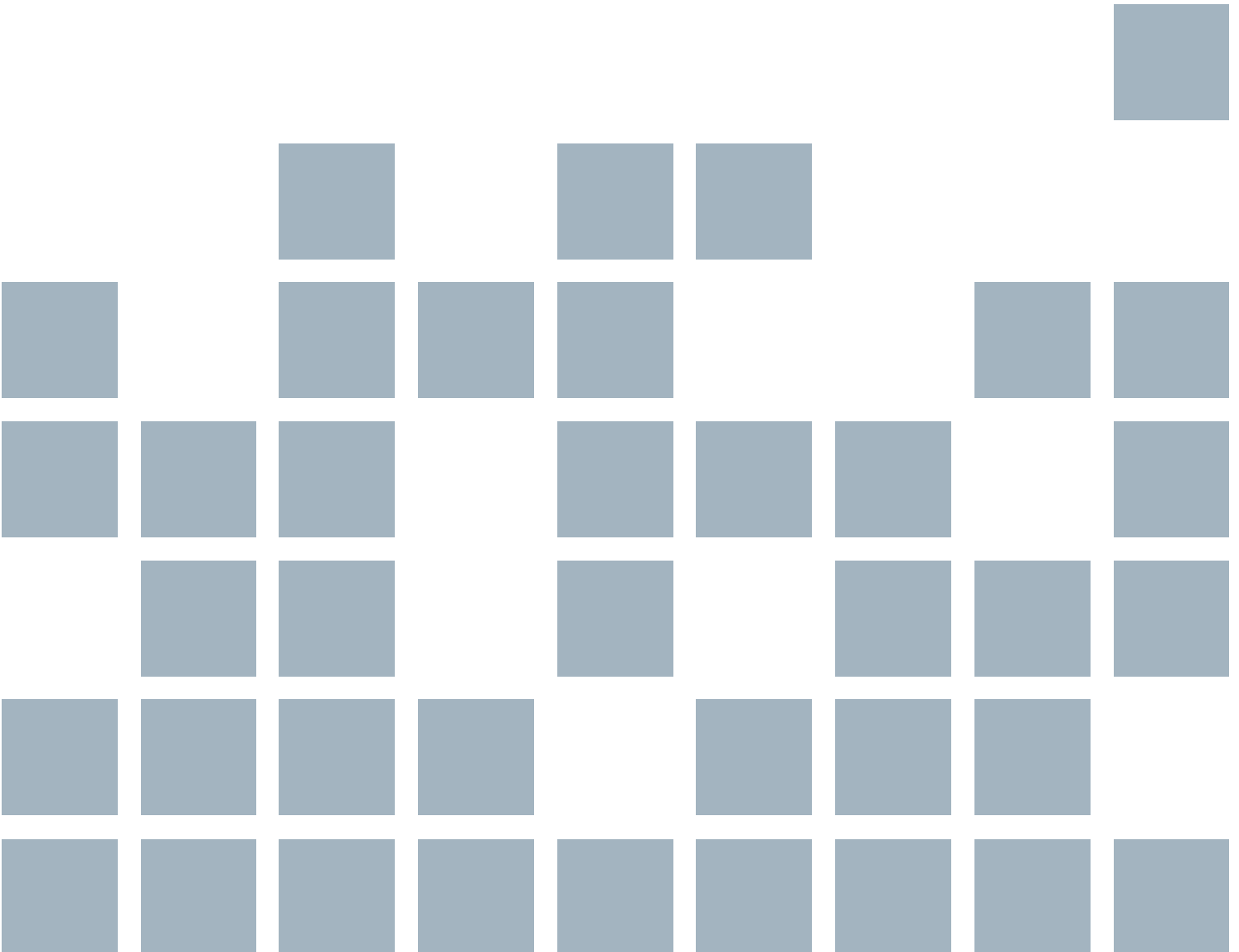
Bijlage 4 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 5 Quicksan flora en fauna

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Selectiebesluit archeologie

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Huurlingsedam 54, Wijchen met identificatienummer NL.IMRO.0296.HUURLingsedam54-OW01 van de gemeente Wijchen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

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

1.4 aan huis verbonden beroep:

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

1.5 aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is, maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap;

1.6 aanduiding:

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

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 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;

1.9 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.10 aaneengebouwd:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

1.13 bedrijf:

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

1.14 bestand:

- a. bij legaal gebruik: aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan;
- b. bij legale bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte);

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk geen gebouw zijnde:

elk bouwwerk, dat geen gebouw is;

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 carport:

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

1.27 dak:

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

1.28 gebouw:

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

1.29 gebruiken:

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 huishouden:

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

1.32 kap:

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

1.33 ondergeschikte bouwdelen:

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

1.34 ondergronds:

beneden peil;

1.35 opstelplaats:

een stuk grond (niet zijnde binnen een gebouw) dat naar omvang en inrichting geschikt is om één personenauto die niet aan het verkeer deelneemt te parkeren;

1.36 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.37 plat dak:

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

1.38 prostitutiebedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

1.39 seksinrichting:

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

1.40 voorgevel:

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

1.41 voorgevelrooilijn:

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

1.42 vrijstaand:

bebouwing waarbij het hoofdgebouw aan minimaal een zijde niet in de perceelsgrens is gebouwd en vrijstaat ten opzichte van de bebouwing op aangrenzende percelen;

1.43 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;

1.44 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand van een bouwwerk tot de grens van het bouwperceel:

tussen de (zijdelingse) grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

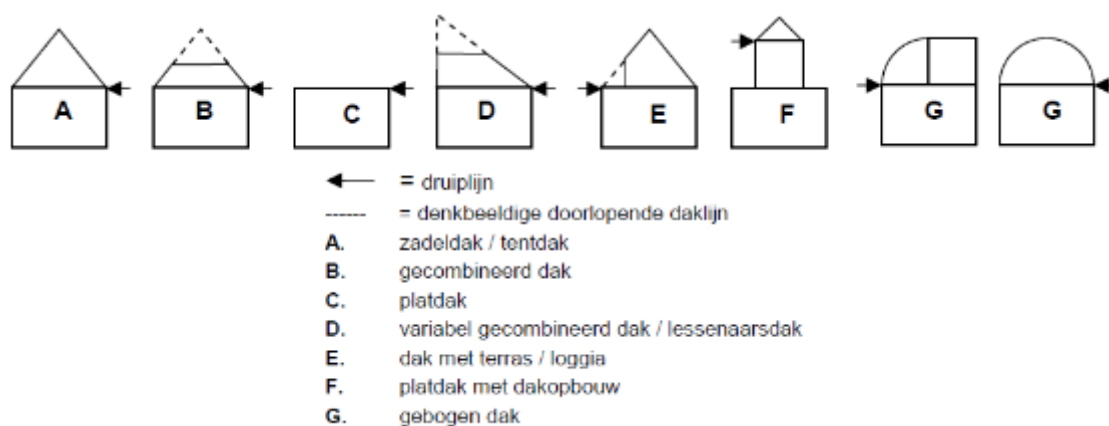
2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

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

in voorkomende gevallen wordt de druiplijn bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



2.4 breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de zijgevels.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 horizontale diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.7 inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingen met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. wegen en (fiets)paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water(lopen) en oevers;
- f. voorzieningen voor waterberging- en infiltratie (waaronder wadi's);
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

al dan niet in combinatie met:

- h. nutsvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. kunstwerken;
- k. oeververbindingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.2.2 Andere bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 - 1. 8 m voor licht-, reclame- en vlaggenmasten, bewegwijzering en verkeersregulering;
 - 2. 5 m voor speeltoestellen;
 - 3. 5 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. voor zover de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de voorgenoemde aanduiding is weergegeven;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- f. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

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

1. aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, waarbij aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 110 m², met dien verstande dat voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² geldt, dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 125 m² mag bedragen;
3. het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd;
4. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m en met een maximum van 4 m;
5. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
6. de bouwhoogte van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

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

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

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

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

In afwijking van het bepaalde in 4.2.2 onder a mogen aan- en/of uitbouwen voor de voorgevelrooilijn gebouwd

worden tezamen met een overkapping/luifel, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande, dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 1. 8 m voor vlaggenmasten;
 2. 3 m voor speeltoestellen;
 3. 2,5 m voor pergola's;
 4. 3 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. voor carports en overkappingen, anders dan bedoeld in lid 4.2.2 onder c, geldt dat:
 1. deze 1 m voor of ten minste 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
 2. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

4.3 *Afwijken van de bouwregels*

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

- a. lid 4.2.2 onder a, sub b voor het toestaan van een grotere horizontale diepte, met dien verstande dat de horizontale diepte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. lid 4.2.2 onder a, sub f voor het toestaan van een kleinere afstand tot het openbaar gebied;
- c. lid 4.2.2 onder b, sub b voor het toestaan van een grotere horizontale diepte, met dien verstande dat de horizontale diepte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- d. lid 4.2.2 onder b, sub f voor het toestaan van een kleinere afstand tot het openbaar gebied;

een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Parkeren

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - parkeren' is parkeren op eigen terrein niet toegestaan.

4.4.2 Aan huis verbonden beroep

Binnen de bestemming is het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
- d. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
- e. vanaf de openbare weg zijn zichtbare excessieve reclame-uitingen niet toegestaan.

4.4.3 Strijdig gebruik

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

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.3 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

De regels inzake situering van bouwwerken als bedoeld in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is;
- b. de verticale diepte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. in afwijking van het hierboven bepaalde onder a mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m² ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

6.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder a ten behoeve van het ondergronds bouwen in verband met de aanleg van waterbergende voorzieningen met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
- b. de bebouwde oppervlakte per aan te leggen voorziening maximaal 700 m² mag bedragen;
- c. deze voorzieningen uitsluitend worden gesitueerd binnen het openbaar gebied;
- d. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- e. het woon- en leefklimaat niet onevenredig mogen worden aangetast.

6.3 Waterdicht bouwen

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

6.4 Parkeren

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf;
- f. een gebruik van aan- of uitbouwen of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte.

7.2 Parkeren

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het plan:

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

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

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

10.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10 %.

10.1.3 Uitzondering

Lid 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning 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 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 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 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 10.2.1 na de 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

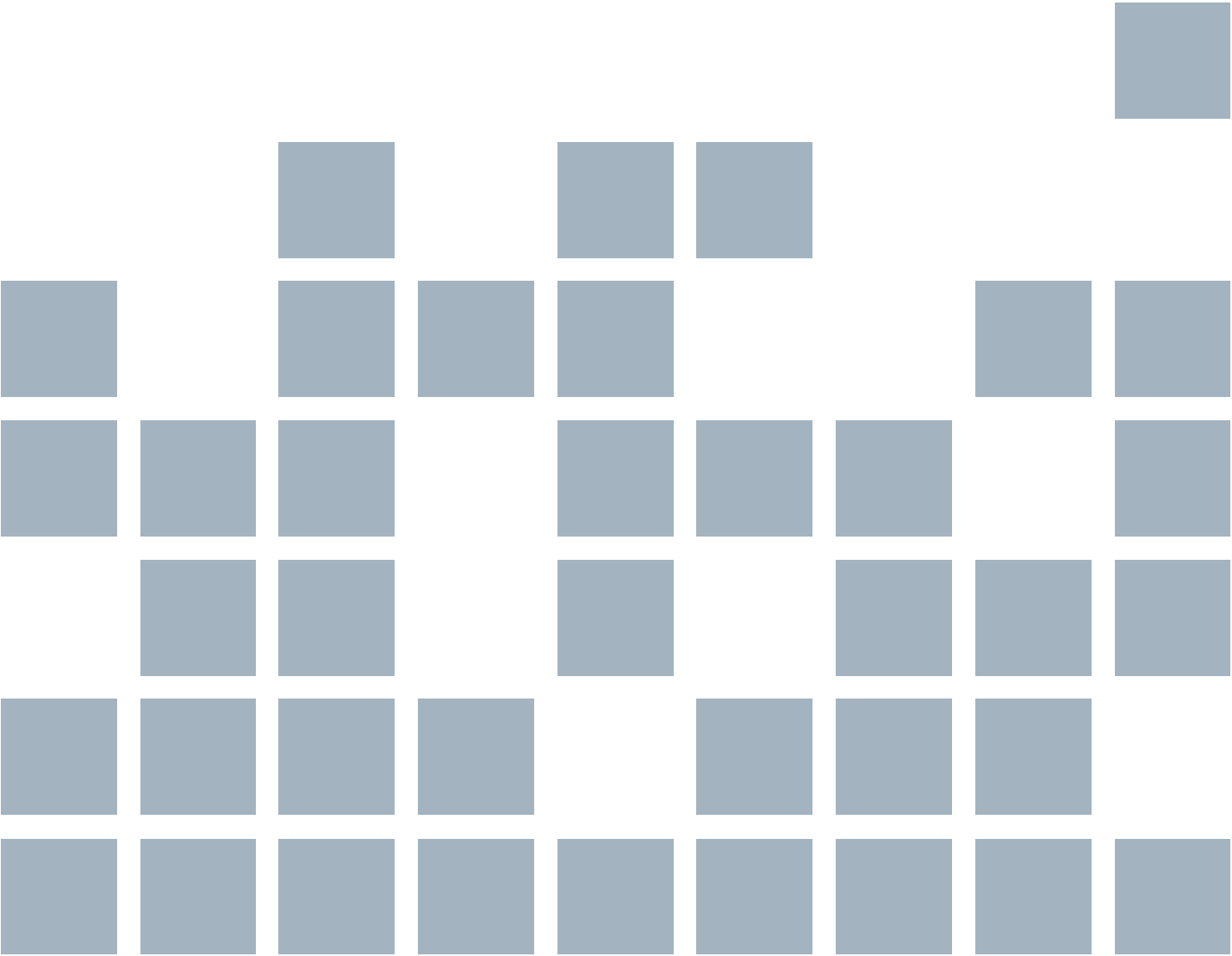
Lid 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Huurlingsedam 54, Wijchen'.

Verbeelding



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement