

bestemmingsplan

Elzendweg 12, Bergharen

ontwerp 5 februari 2013



bestemmingsplan Elzendweg 12, Bergharen

overleg ex artikel 3.1.1 Bro
ontwerpplan ter visie
vastgesteld
vastgesteld plan ter visie
in werking getreden
onherroepelijk geworden

november 2012

ontwerp 5 februari 2013

DOCUMENTATIEPAGINA

plannaam	Elzendweg 12, Bergharen
planttype	bestemmingsplan
documentstatus	ontwerp
IMRO code	NL.IMRO.0296.BGBELZENDWEG-
IMRO publicatieversie	OW01
documentversie	1
datum	5 februari 2013
projectnummer	29811001A
auteur	Joost Nijssen
gecontroleerd door	Marina Verkuylen

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	11
Hoofdstuk 3	Plan	13
3.1	Bouwplan	14
3.2	Verkeer en parkeren	15
3.3	Groen en water	15
Hoofdstuk 4	Beleid	17
4.1	Nationaal niveau	17
4.2	Provinciaal niveau	18
4.3	Gemeentelijk niveau	19
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	21
5.1	Milieu	21
5.2	Waarden	25
5.3	Waterparagraaf	27
Hoofdstuk 6	Financiële aspecten	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Kostenverhaal	33
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	35
7.1	Algemeen	35
7.2	Planregels	35
Hoofdstuk 8	Procedure	39
Bijlagen bij de toelichting		41
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek	41
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai	41
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek	41
Bijlage 4	Natuurwaardenonderzoek	41
Bijlage 5	Ontwerpbesluit	41

Regels		43
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	45
Artikel 1	Begrippen	45
Artikel 2	Wijze van meten	49
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	51
Artikel 3	Agrarisch met waarden - 1	51
Artikel 4	Wonen - 1	55
Artikel 5	Leiding - Gas	60
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	62
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	65
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 8	Algemene bouwregels	66
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	67
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	70
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	71
Artikel 11	Overgangsrecht	71
Artikel 12	Slotregel	72
Bijlagen bij de regels		73
Bijlage 1	Te slopen voormalige agrarische opstallen	73

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Elzendweg 12, Bergharen" van de gemeente Wijchen.

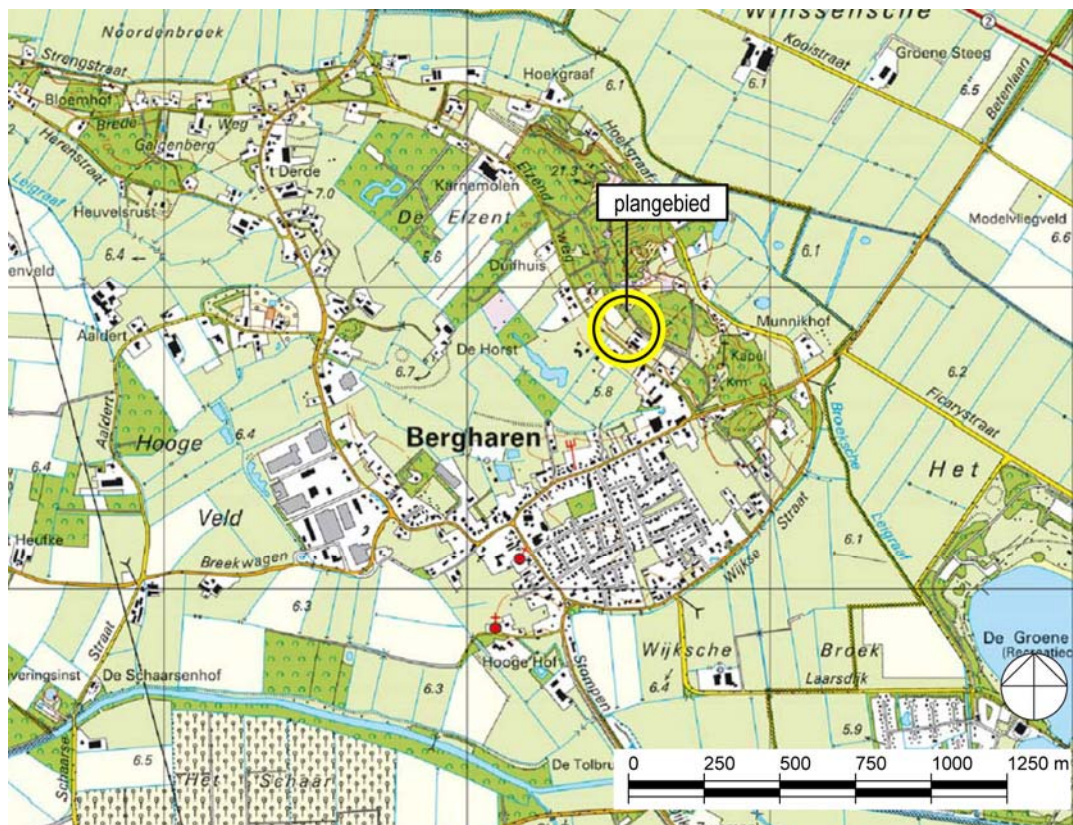
De woning Elzendweg 12 te Bergharen betreft een woning bij een voormalig agrarisch bedrijf. Het bedrijf is inmiddels beëindigd, maar de opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 1000 m² zijn nog aanwezig. Het perceel nummer H 128 ten noordwesten van de bestaande woning Elzendweg 12 is een onbebouwd perceel dat thans in agrarisch grondgebruik is. De bebouwing langs de Elzendweg vormt een bebouwingslint met verspreide bebouwing.

Initiatiefnemer, de heer M.B.M. van Duifhuizen woonachtig aan de Elzendweg 12, wenst op het onbebouwde perceel twee aaneengesloten woningen te realiseren in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische opstallen op zijn perceel.

Het vigerend bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe. Om een planologische basis te verkrijgen waarbinnen deze ontwikkeling wel mogelijk is, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging weer.



topografische situatie

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



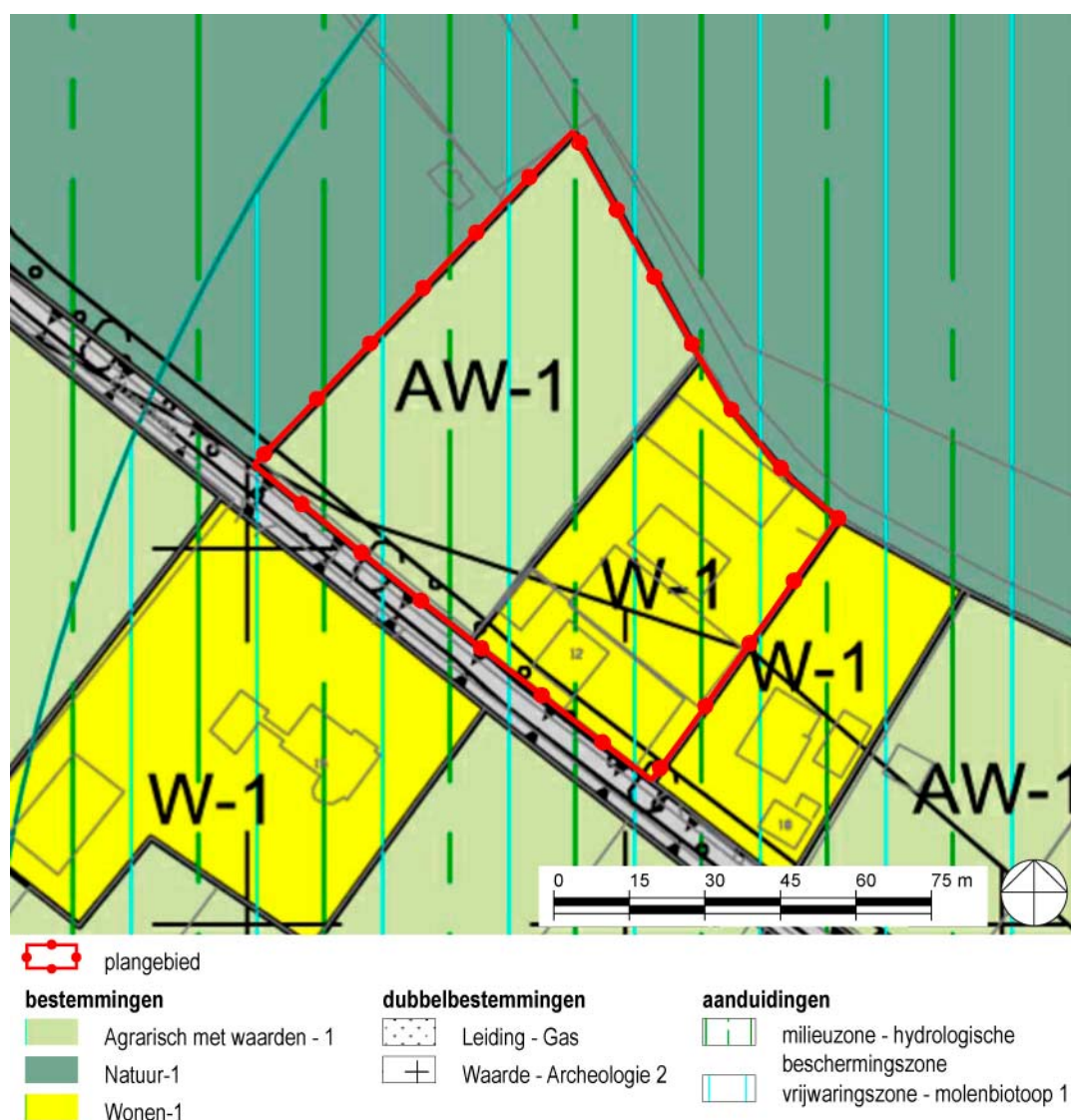
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Bergharen, sectie H, nummers 128, 741 en 742.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 7.180 m². De gronden zijn eigendom van M.B.M. van Duifhuizen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 juni 2011.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

Binnen het noordwestelijke, onbebouwde deel van het plangebied vigeert de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' (zonder bouwvlak). Ter plaatse is het onder meer toegestaan agrarische bedrijfsactiviteiten uit te oefenen, maar er is geen agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk.

Op het zuidoostelijke deel van het plangebied (perceel voormalig agrarisch bedrijf Elzendweg 12) is de bestemming 'Wonen - 1' van toepassing. Ter plaatse in één woning toegestaan.

In de Elzendweg ligt een aardgastransportleiding waarvan de beschermingszone deels binnen het plangebied ligt, aangegeven met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Hier gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen en anderszins bewerken van de grond.

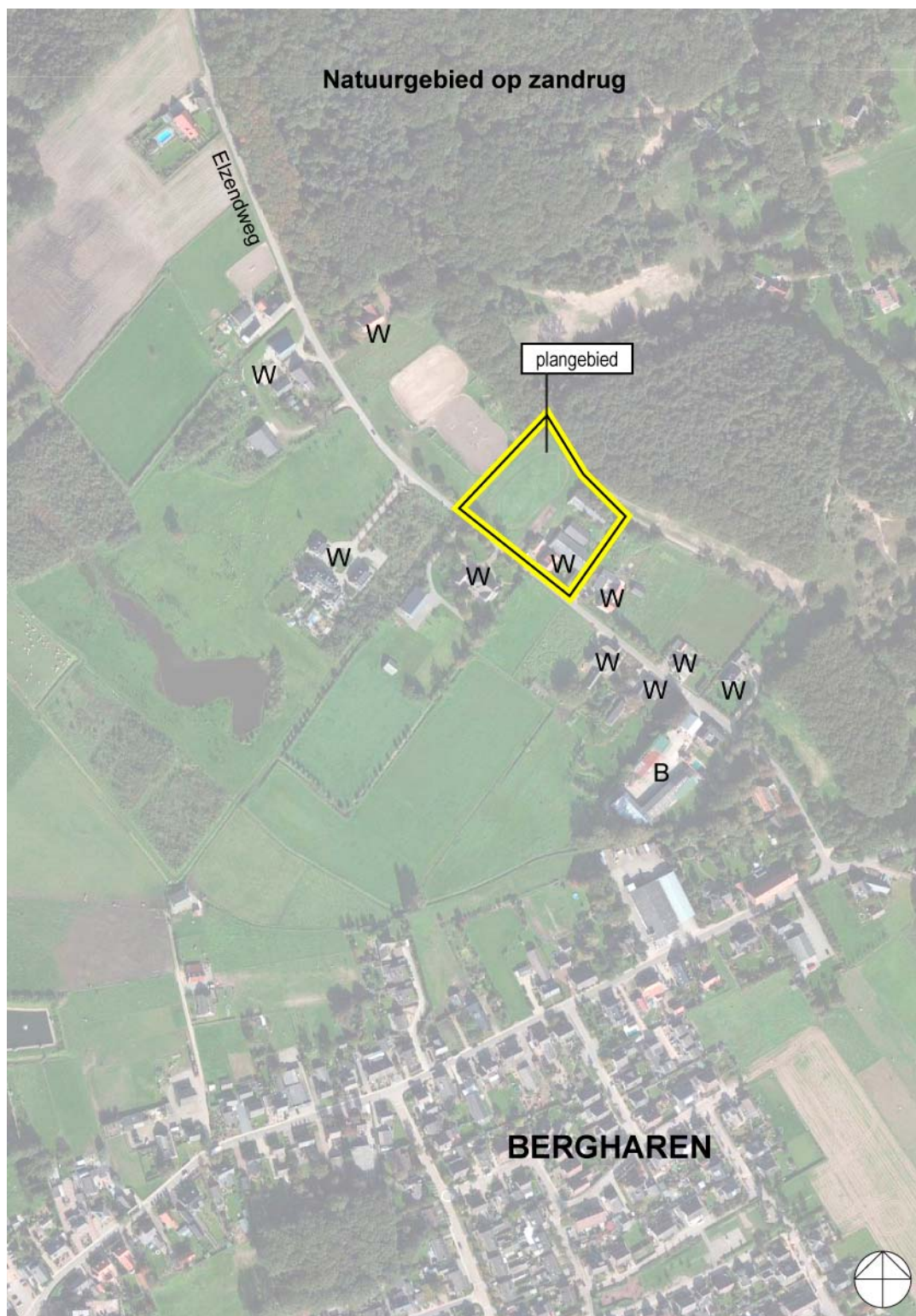
Het gedeelte van het plangebied aan de zijde van de Elzendweg is tevens bestemd als 'Waarde - Archeologie 2'. Hier geldt dat voor werkzaamheden in de grond voor het bouwen of anderszins met een oppervlakte van meer dan 120 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Ter plaatse van het plangebied gelden voorts de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1'. De eerstgenoemde aanduiding legt beperkingen op ten aanzien van grondwerkzaamheden; de tweede aanduiding ten aanzien van de toegestane bouwhoogte.

De voorgestane woningen kunnen niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding en foto geven de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



plangebied en omgeving



plangebied gezien vanaf de Elzendweg met op de achtergrond de bestaande bebouwing Elzendweg 12

Ontsluiting

Het plangebied is rechtstreeks ontsloten op de Elzendweg. Dit is een historische weg in het buitengebied met de functie van erftoegangsweg. De weg heeft een breedte van circa 5 meter. Voor de Elzendweg geldt het 60 km/uur-snelheidsregime. Ter hoogte van het plangebied ligt een drempel.

Ruimtelijk

De Elzendweg is van oudsher een bebouwingslint met verspreide bebouwing. Door de jaren heen heeft er verdichting plaatsgevonden, maar is er geen sprake van een gesloten lint.

Ten noordoosten van de Elzendweg ligt een natuurgebiedje op een zandrug. Het natuurgebiedje bestaat uit bossen. Het hoogteverschil is in het landschap zeer goed waarneembaar. Het niveau van het plangebied aan de straatzijde is duidelijk lager dan het niveau van de achterzijde van het perceel.

Het gebied ten zuidwesten van de zandrug heeft de kenmerken van een hoevelandschap. Het plangebied ligt in dit landschap.

Functioneel

Langs de Elzendweg was voorheen vooral agrarische bebouwing aanwezig. In de loop der tijd is in verband met de schaalvergroting van de landbouw de agrarische functie verdwenen. De onbebouwde gronden zijn nog wel in agrarisch gebruik.

De bebouwing in het lint bestaat uit woningen met bijgebouwen. Op het adres Elzendweg 7-9 is een loonwerker met landbouwmuseum gevestigd.

Hoofdstuk 3 Plan

Na voorgaande gebiedsanalyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan. Onderstaande afbeelding geeft de situering van het bouwplan weer.



situering bouwplan

3.1 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit een boerderijgebouw met een historisch-gerelateerde uitstraling. Het gebouw bestaat overwegend uit één bouwlaag voorzien van een met riet bedekt zadeldak, waarbij de onderste rand van het dak voorzien is van dakpannen. Een deel van het gebouw bestaat uit anderhalve bouwlaag. Het gebouw wordt met de zijgevel evenwijdig aan de weg gebouwd.

Het gebouw heeft een bebouwd oppervlak van 195 m². De goothoogte bedraagt circa 4,5 m en de bouwhoogte circa 8,6 m.

Onderstaande afbeeldingen geven de voor- en zijgevel van het gebouw weer.



zijgevel (straatzijde)



voorgevel

In het boerderijgebouw worden twee grondgebonden woningen gerealiseerd. Het plangebied wordt gesplitst in twee woonpercelen met oppervlakten van respectievelijk 860 m² en 1060 m².

Bij elke woning wordt een bijgebouw gebouwd. De bijgebouwen passen qua karakter bij het boerderijgebouw. De bebouwde oppervlakten van de bijgebouwen bedragen 95 m² respectievelijk 120 m². De goothoogte bedraagt circa 3,8 m, de bouwhoogte circa 6,5 m.

3.2 Verkeer en parkeren

De woonpercelen worden rechtstreeks op de Elzendweg ontsloten. Hiervoor moeten twee inritten worden toegevoegd. Gezien het karakter van de Elzendweg en de verkeersintensiteit is het toevoegen van inritten aanvaardbaar. Op het aanleggen van inritten is het gemeentelijke uitwegenbeleid van toepassing. De inritten worden zodanig aangelegd dat de drempel op de huidige locatie kan blijven liggen.

De gemeente Wijchen heeft geen eigen parkeernormen vastgesteld, maar hanteert de normen zoals genoemd in de uitgave "Parkeerkencijfers, Basis voor parkeernormering" (CROW, Ede, september 2008). Daarin is opgenomen dat voor woningen in het dure segment 2,2 (afgerond 3) parkeerplaatsen per woning nodig zijn.

De nieuwe woonpercelen zijn voldoende groot om in de parkeerbehoefte te voorzien.

3.3 Groen en water

Het plangebied is thans in agrarisch grondgebruik (weide).

Nadat de bebouwing is gerealiseerd worden de tuinen ingericht met erfbeplanting, waarbij op de perceelgrenzen afschermend groen in de vorm van hagen wordt aangebracht.

In het kader van de infiltratie van het hemelwater worden binnen het plan bovengrondse infiltratievoorzieningen aangebracht. Gezien het verloop van het maaiveld wordt geadviseerd deze aan de straatzijde aan te leggen. Zie tevens paragraaf 5.3.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijkbeleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het rijk voor minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Tot nu toe zijn de volgende belangen uitgewerkt:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De overige belangen volgen op een later moment.

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro is niet rechtstreeks van toepassing op het plan.

4.1.3 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Streekplan Gelderland 2005;
- Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Daarnaast is het Waterplan Gelderland 2010-2015 van toepassing.

Het plan wordt aan deze documenten getoetst.

4.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Het beleid is derhalve van kracht gebleven.

De provincie ziet in wonen een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Daarbij moet worden uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouwen worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Analyse

Het plan voorziet in de bouw van één nieuw woongebouw met twee woningen. De totale bebouwde oppervlakte (inclusief bijgebouwen) bedraagt 410 m². Er wordt 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsopstallen gesloopt, waarmee de reductie ten minste 50% bedraagt. De bestaande opstallen zijn niet geschikt voor hergebruik voor wonen.

Conclusie

Het plan past in c.q. is niet in strijd met het Streekplan Gelderland 2005.

4.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 1 maart 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: Verordening) in werking getreden. De Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Op basis van het bepaalde in artikel 2, lid 2 van de Verordening is het slechts toegestaan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen op te richten binnen de in dat lid genoemde gebieden. Het plangebied maakt geen deel uit van deze gebieden.

Op basis van artikel 2, lid 3, onder b van de Verordening kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, lid 2, nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen worden toegestaan in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits:

1. sprake is van vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en;

2. gelegen buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw, en;
3. sprake is van een landschappelijke inpassing.

Analyse

Zoals in paragraaf 4.2.1 vermeld leidt het plan tot een substantiële afname van de bebouwing in het gebied. Het plangebied ligt buiten de genoemde glastuinbouwgebieden. In paragraaf 3.3 is de wijze van landschappelijke inpassing opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan alle voorwaarden voor de nieuwbouw van de woningen.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

4.2.3 Waterplan Gelderland 2010-2015

Op 11 november 2009 is het Waterplan Gelderland 2010-2015 vastgesteld. In het waterplan zijn de hoofdlijnen van het provinciale waterbeleid beschreven.

Het waterplan bevat een functiekaart waarop is aangegeven welke functie leidend is voor het beheer en de inrichting van het watersysteem. Het plangebied ligt binnen een 'beschermingszone natte landnatuur'. Binnen deze zone geldt een 'stand still'-beginsel in geval van ruimtelijke ontwikkelingen die nadelig van invloed zijn op de natuurdoelen ter plaatse. Dit betekent dat als gevolg van de ontwikkelingen geen achteruitgang mag plaatsvinden.

Analyse

Voorliggend bestemmingsplan omvat het toevoegen van 410 m² bebouwing, hetgeen op zichzelf een nadelig effect heeft op de waterhuishouding. Toch kan aan het 'stand still'-beginsel worden voldaan, omdat de sloop van 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het aangrenzende perceel voorwaarde is voor de bouw van de nieuwe woningen, en omdat het hemelwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd. Het plan heeft per saldo een positief effect op de waterhuishouding en daarmee tevens op de natte landnatuur.

Conclusie

Het plan voldoet aan het beleid in het Waterplan Gelderland 2010-2015.

4.2.4 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.3 Gemeentelijk niveau

Er is geen specifiek gemeentelijk beleid van toepassing.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. water.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden aan de relevante milieuaspecten. In deze paragraaf worden deze aspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

5.1.1.2 Analyse

Hiertoe is door Van Dijk Geo- en milieutechniek BV uit De Meern een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd, rapport "Verkennd bodemonderzoek Nieuwbouw woonboerderij ten noordwesten van Elzendweg 12 te Bergharen" (23 december 2011, nr. 151339). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 1.

In het onderzoeksrapport wordt met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

5.1.1.3 Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Externe veiligheid

5.1.2.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen, die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit, om het leven zouden kunnen komen. Het doel van het beleid op het gebied van externe veiligheid is een ruimtelijke scheiding aanhouden of creëren tussen (beperkt) kwetsbare objecten en de risicobronnen in de directe omgeving.

Beperkt kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld verspreid gelegen woningen, kleine kantoren en kleine recreatieterreinen. Kwetsbare objecten zijn vooral concentraties van woningen, kantoren en ziekenhuizen.

Er zijn drie categorieën risicobronnen te onderscheiden: inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. Aan de risicobronnen wordt in de wetgeving een bepaald risico toegeschreven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

5.1.2.2 Analyse

Voorliggend plan betreft de realisatie van woningen. Dit zijn beperkt kwetsbare objecten.

In de omgeving van het plangebied liggen geen inrichtingen, buisleidingen of transportroutes die invloed hebben op de veiligheid binnen het plangebied (bron: Risicokaart Nederland). Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Geurhinder veehouderijen

5.1.3.1 Inleiding

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven, en of in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3.2 Analyse

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op een afstand van ruim 500 meter. Het betreft een intensieve veehouderij. De afstand is zodanig groot dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor dit bedrijf. Tevens kan in een goed woon- en leefklimaat worden voorzien.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Luchtkwaliteit

5.1.4.1 Inleiding

Het aspect luchtkwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen die een (negatieve) bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit en op ruimtelijke ontwikkelingen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen die een negatieve bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit zijn onder meer wegen, industrie, veehouderijen, glastuinbouw en verkeersaantrekkende projecten zoals woningen, kantoren, winkelcentra en recreatieterreinen. Ruimtelijke ontwikkelingen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit zijn onderwijsinstellingen, kinderopvang en verzorgings- en verpleegtehuizen.

5.1.4.2 Analyse

Het plan is kleinschalig van omvang en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plangebied ligt niet nabij autosnelwegen of andere wegen met een zeer hoge verkeersintensiteit. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is om in een goed woon- en leefklimaat te voorzien.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in industrielawaai en verkeerslawaaai. In de Wgh worden als geluidgevoelige objecten aangemerkt: woningen, inclusief woonwagendplaatsen; onderwijsgebouwen, zieken- en verpleeghuizen, terreinen behorende bij onderwijsgebouwen en terreinen horende bij zieken- en verpleeghuizen.

De normen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de (gevels van) geluidgevoelige objecten zijn vastgelegd in de Wgh en het Besluit geluidhinder.

5.1.5.2 Analyse

Verkeerslawaaï

De nieuwe woningen liggen binnen de onderzoekszone van de Elzendweg. Met het doel de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtbaar te maken heeft Cauberg-Huygen uit 's-Hertogenbosch een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Elzendweg te Bergharen" (29 juni 2012, nr. 20112508-03). Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bijgevoegd. Cauberg-Huygen concludeert dat in het gehele plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. De weg vormt vanuit de Wet geluidhinder geen belemmering voor het plangebied.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Milieuzonering

5.1.6.1 Inleiding

In het kader van een bestemmingsplan moet worden getoetst of:

1. de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
2. bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor de bovengenoemde toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.6.2 Analyse

1. Invloed ontwikkeling op omgeving

Het plan betreft de bouw van woningen. Woningen zijn geen milieubelastende objecten.

2. Invloed omliggende inrichtingen op voorgestane ontwikkeling

Op het adres Elzendweg 7-9 is een loonbedrijf met landbouwmuseum gevestigd. Een loonbedrijf is in de handreiking opgenomen als een categorie 3.1-bedrijf met een richtafstand van 50 meter. Een museum betreft een categorie 1-bedrijf met een richtafstand van 10 meter.

De werkelijke afstand van het loonbedrijf annex landbouwmuseum tot het plangebied bedraagt circa 170 meter. Het plangebied ligt ruim buiten de genoemde richtafstanden.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1.1 Inleiding

In de Monumentenwet 1988 (Mw '88) is het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden vastgelegd.

5.2.1.2 Archeologie

In het kader van artikel 38 Mw '88 heeft de gemeente Wijchen eigen archeologiebeleid van toepassing verklaard middels het vaststellen van de gemeentelijke Archeologische beleidskaart in 2008.

Analyse

Het gehele plangebied ligt binnen een zone in het buitengebied met een hoge archeologische verwachting. Voor alle bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² is een archeologisch onderzoek nodig.

ADC ArcheoProjecten uit Amersfoort heeft ter plaatse van de nieuwbouwlocatie een archeologisch onderzoek uitgevoerd, rapport "Plangebied ten noordwesten van Elzendweg 12, Bergharen, gemeente Wijchen, een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek" (19 december 2011, nr. 2951). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 3. Het onderzoeksbureau heeft zijn conclusies gebaseerd op de procedure behorende bij een omgevingsvergunning en niet op een bestemmingsplan. Het is derhalve noodzakelijk de resultaten van het onderzoek naar het bestemmingsplan te vertalen.

In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming ten aanzien van het aspect archeologie opgenomen. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat niet voor het gehele plangebied gesteld kan worden dat de dubbelbestemming kan verdwijnen. In voorliggend bestemmingsplan is ervoor gekozen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' voor het gehele plangebied te behouden. Dat betekent dat in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond moet worden dat er geen versterking van archeologische waarden zal plaatsvinden. Het uitgevoerde onderzoek van ADC ArcheoProjecten is hiervoor voldoende, behoudens voor wat betreft het bijgebouw aan de noordwestzijde.

Met het uitgevoerde onderzoek is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan met betrekking tot het aspect archeologie in voldoende mate aangetoond.

5.2.1.3 Cultuurhistorie

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is 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 noodzakelijk.

Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Het plangebied ligt binnen de molenbiotop van molen De Verrekijker. Om te voorkomen dat de windaanvoer naar de molen wordt belemmerd mag bebouwing binnen de biotop niet te hoog zijn. Voor de betreffende molen geldt de volgende biotoopformule voor de hoogte van gebouwen: (afstand van gebouw tot molen)/50 + 2,5 meter. De afstand van de molen tot het plangebied bedraagt circa 325 meter. Op basis van de biotoopformule mogen gebouwen binnen het plangebied maximaal 9 meter bedragen. De biotoopformule is in de planregels opgenomen. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van 8,6 meter en vormt derhalve geen belemmering voor het functioneren van de molen.

5.2.1.4 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan. Mogelijk is in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning een aanvullend onderzoek nodig. Dit is mede afhankelijk van de exacte locatie van de bijgebouwen en eventueel archeologiesparend bouwen.

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.2.2 Landschappelijke waarden

Het plangebied ligt binnen het provinciaal waardevolle landschap Rivierduin Wijchen-Bergharen. In de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen' zijn voor dit gebied de volgende kernkwaliteiten geformuleerd:

- kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen; grote hoogteverschillen bij rivierduin Bergharen;
- onregelmatige, blokvormige verkaveling;
- bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken;
- overgang naar noord en zuid met open kommen en kleinschalige oeverwallen, talrijke oude Maasarmen herkenbaar.

Het plan omvat de bouw van twee aaneengebouwde woningen op een thans onbebouwd perceel en betreft daarmee een verdichting van een historisch lint waarvan de een open bebouwingsstructuur behouden blijft. Het plan heeft tot gevolg dat 1000 m² agrarische bedrijfsgebouwen uit de tweede helft van de 20e eeuw wordt gesloopt. De nieuwe bebouwing heeft de uitstraling van een boerderijgebouw.

Het plan draagt beperkt bij aan de verbetering van de landschappelijke waarden en vormt zeker geen aantasting daarvan.

5.2.3 Flora en fauna

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. Middels de Natuurbeschermingswet 1998 worden waardevolle natuurgebieden beschermd. De Flora- en faunawet bevat een soortenbescherming.

5.2.3.2 Analyse

In het kader van de genoemde wetten heeft BRO uit Boxtel een onderzoek uitgevoerd: rapport "Verkenkend natuurwaardenonderzoek Elzendweg nabij nr. 12 te Bergharen" (23 december 2011, nr. 210x00224.069161_2). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

Uit het onderzoeksrapport volgen de volgende conclusies:

- Effecten vanwege het plan op de aangewezen habitattypen en habitatsoorten van het beschermde gebied zijn redelijkerwijs uit te sluiten. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke gebiedsbescherming.
- Vanuit de Ruimtelijke Verordening EHS van de provincie Gelderland zijn er geen aanvullende voorwaarden aan het project verbonden.
- (Negatieve) effecten door de ruimtelijke ontwikkeling op streng beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Voorts worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het is aan te bevelen geen privé toegang te realiseren voor de nieuwe woningen naar het achterliggende bosgebied.
- Het is aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is.

Beide aanbevelingen hebben geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

Op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij onder andere bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen en ontheffingen voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water (2003 en 2008).

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met het waterschap (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

5.3.1 Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. De maaiveldhoogte bedraagt circa 9 m +NAP aan de zijde van de weg en 11 m +NAP aan de achterzijde van het perceel (bron: Algemene Hoogtekaart Nederland). De bodem bestaat tot een diepte van 5,5 meter voornamelijk uit zand (bron: verkennend bodemonderzoek, zie bijlage 1). De waterdoorlatendheid van zandgrond is goed.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt 0,8 tot 1,4 meter onder maaiveld (m -mv). Ten tijde van het bodemonderzoek werd een grondwaterstand van 4 m -mv aangetroffen.

Door de bodemgesteldheid en het grondwatersysteem is er ruimte voor waterberging middels infiltratie, zoals beschreven in paragraaf 5.3.4.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied is gerioleerd door middel van de bestaande drukriolering in de Elzendweg.

Ecosysteem

Het plangebied ligt in de Ecologische hoofdstructuur (evz). De natte natuur heeft geen bijzondere waarde. Het plangebied ligt in een beschermingszone voor natte natuur. (zie paragraaf 4.2.3).

Onderhavig plan zorgt niet voor een aantasting van de Ecologische hoofdstructuur.

5.3.2 Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Het gemeentelijk waterbeleid (strategische waternota en uitvoeringsplan) omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

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

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de RWZI, (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

Op grond van de Waterwet (artt. 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevegd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast 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.

5.3.3 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

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.

Afkoppeling en waterberging

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.

Waterkwaliteit

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.

Natuurwaarden

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 mogen geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Drinkwaterbesparing

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

Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig.

5.3.4 Overwegingen, oplossingen en conclusie

Wateroverlast en volksgezondheid

Kleine plannen hebben slechts een minimaal effect op de waterhuishouding. Voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en minder dan 1500 m² in landelijk gebied is daarom geen compenserende waterberging vereist. Als kleine plannen onderdeel uitmaken van een groter plan, dan geldt de compensatieplicht voor het totale oppervlak.

Het plan omvat 410 m² bebouwing en circa 500 m² verharding. Voor onderhavig plan is geen compensatie vereist.

Gezien de GHG kan aan de ontwateringseisen voor woningbouw worden voldaan.

Afkoppeling en waterberging

Voor onderhavig plan is gekozen voor berging middels infiltratie binnen het plangebied. Het hemelwater kan worden vastgehouden in een binnen het plangebied aan te leggen verlaging (infiltratiesloot of wadi). Gezien het oplopende maaiveld wordt de verlaging bij voorkeur aan de zijde van de Elzendweg (laagste deel) aangelegd.

De GHG is voldoende laag om een goed functionerende infiltratievoorziening aan te leggen. De inhoud van de voorziening wordt bepaald aan de hand van de bufferopgave. Waterschap Rivierenland hanteert een bufferopgave van 436 m³ per hectare bebouwing/verharding. Deze opgave is gebaseerd op basis van een hevige regenbui die statistisch gezien eens in de 10 jaar voorkomt (T=10). In geval van T=100 bedraagt de bufferopgave 664 m³ per hectare bebouwing/verharding.

Omdat voorkomen moet worden dat overloop van de infiltratievoorziening leidt tot afstroming richting openbaar gebied is ervoor gekozen de bufferopgave T=100 te hanteren voor de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening. De inhoud bedraagt $(910/10.000) \times 664 = 60 \text{ m}^3$.

Uitgaande van een GHG van 0,8 m -mv ('worst case'-benadering) en een volledige benutting van de voorziening in geval van T=100 is een infiltratievoorziening nodig met een oppervlakte van ten minste 75 m². Het plangebied heeft aan de straatzijde een breedte van circa 40 meter. Het aanleggen van een infiltratiesloot is technisch mogelijk. De nadere uitwerking van de infiltratievoorziening vindt in de civieltechnische fase plaats.

Overige onderdelen

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande drukriolering in de Elzendweg geloosd worden. Omdat het niet mogelijk is om onder vrij verval op de drukriolering aan te sluiten, wordt op het eigen terrein een voorziening (pompinstallatie) getroffen om aansluiting mogelijk te maken.

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast. Overige onderdelen zijn, vanwege de aard van het plan, niet aan de orde.

Conclusie

Onderhavig plan betreft de nieuwbouw van een dubbele woning binnen een plangebied dat thans in agrarisch gebruik is (weide). Daarbij kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.
2. Het afvalwater wordt op de bestaande riolering aangesloten.
3. Er worden geen uitlopende materialen gebruikt.

5.3.5 Overleg met het waterschap

Formeel overleg met het waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het waterschap verplicht indien de toename van de verharding meer dan 500 m² (stedelijk gebied) of meer dan 1500 m² (landelijk gebied) bedraagt. Hierop volgt een wateradvies van het waterschap. Het advies van het waterschap dient in de waterparagraaf te worden opgenomen. In overige gevallen kan het ruimtelijke plan (i.c. waterparagraaf) ter kennisneming worden toegezonden aan het waterschap.

Gelet op bovenstaande hoeft dit plan niet te worden voorgelegd aan het waterschap.

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels leggen het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De standaardopbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP2008 betreft:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch met waarden - 1 (artikel 3)

Deze bestemming is van toepassing op het noordoostelijke deel van het plangebied. Binnen deze gronden is agrarische bodemexploitatie toegestaan, maar mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen - 1 (artikel 4)

De percelen met de bestaande woning Elzendweg 12 en de nieuwe woningen in vervat in de bestemming 'Wonen - 1'. 'Voor de bestaande woning en de nieuwe woningen gelden afzonderlijk bouwregels.

Leiding - Gas (artikel 5)

In de Elzendweg ligt een gasleiding. De beschermingszone ligt deels binnen het plangebied. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen.

Waarde - Archeologie 2 (artikel 6)

Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek is aan het gehele plangebied deze dubbelbestemming toegekend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 7)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Tevens is in dit artikel de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

In dit artikel zijn regels met betrekking tot de gebiedsaanduidingen 'hydrologische beschermingszone' en 'vrijwaringszone molenbiotoop' opgenomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de *omvang, het onderhoud en de herbouw* een overgangsregel opgenomen.

Het *gebruik* van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 12)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek verkeerslawaa
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Natuurwaardenonderzoek
Bijlage 5	Ontwerpbesluit

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Elzendweg 12, Bergharen van de gemeente Wijchen

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBELZENDWEG-OW01 met de bijbehorende regels en bijlage

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.5 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

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

1.6 aan huis verbonden beroep

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

1.7 aardkundige waarde

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

1.8 afhankelijke woonruimte

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

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen

1.10 archeologische waarden

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

1.11 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.12 bed & breakfast

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

1.13 bestaand

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.16 bevoegd gezag

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

1.17 bijgebouw

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

1.18 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 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.22 bouwvlak

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

1.23 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond

1.24 cultuurhistorische waarde

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

1.25 detailhandel

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

1.26 extensief recreatief medegebruik

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

1.27 gebouw

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

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 landschappelijke waarde

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

1.30 mantelzorg

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

1.31 natuurwaarde

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

1.32 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.33 woning/wooneenheid

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

1.34 woongebouw

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens

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

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

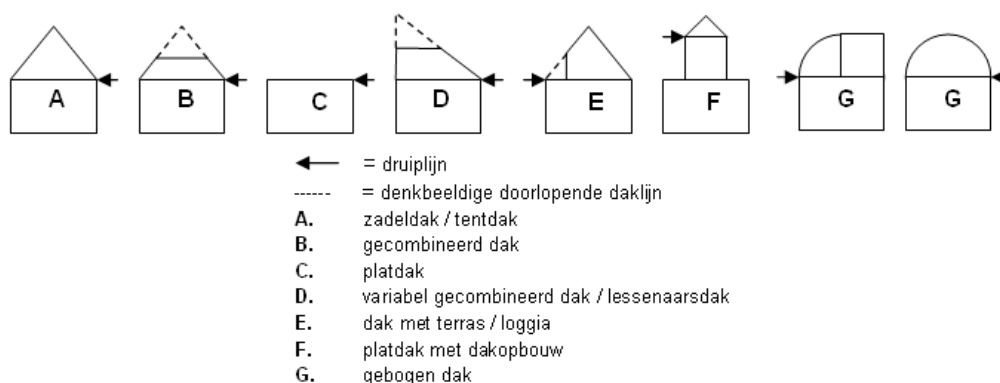
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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



2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 de hoogte van een windturbine

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

2.9 peil

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - c. extensief recreatief medegebruik;
 - d. doeleinden van openbaar nut;
 - e. tuin- en erfbepanting, landschapselementen, bosschages;
 - f. behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen, de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, meer specifiek zijnde het kleinschalige karakter en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, tuinen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

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

b Aardkundige waarden

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

c Extensief recreatief medegebruik

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

d Tuin

Het inrichten en gebruiken van gronden als tuin is toegestaan, voorzover het gronden betreft direct grenzend aan de bestemming 'Wonen - 1'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 (Maatvoering) bebouwing

Voor het oprichten van bouwwerken geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en
- c. het opslaan en be- of verwerken van producten;
- d. detailhandel;
- e. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- f. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met uitzondering van lage/tijdelijke voorzieningen in de vorm van afdekfolie en insectengaas.

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

3.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 3.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

3.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1.1, nader gedetailleerd in 3.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.4.4 Schema omgevingsvergunningen

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

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

- aanleggen van boomgaarden, behoudens de vervanging van bestaande boomgaarden	de aanleg van boomgaarden doet binnen een afstand van 50 m rondom de boomgaard geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat
--	---

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

- a. wonen;
- b. na een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.1, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;
- c. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden;

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

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a Aantal woningen

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

b Aan huis verbonden beroep

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

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

c Aan huis verbonden bedrijf

Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.3.

d Duurzame energie

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

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

4.2.2 Situering

Indien in een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

4.2.3 Maatvoering

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

Hoofdgebouw van de woning	Max.
goothoogte	6 m
(nok)hoogte	10 m
inhoud	zie 4.2.4

Bijgebouwen bij woning	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	120 m ² , indien de bestaande oppervlakte groter is dan 120 m ² geldt de bestaande oppervlakte als maximum
goothoogte	4 m
(nok)hoogte	6,5 m

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

4.2.4 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van woningen geldt het volgende:

- de inhoud van de bestaande woning niet meer bedragen dan 800 m³;
- dat de gezamenlijke inhoud van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag niet meer bedragen dan 1150 m³.

4.2.5 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

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

4.2.6 Zwembaden

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

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

4.2.7 Ondergronds bouwen

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering

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

4.3.2 Omgevingsvergunning inhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 teneinde de toegestane inhoud van de woningen te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1000 m³;
- b. de welstandscommissie wordt expliciet betrokken bij het besluit om al dan niet medewerking te verlenen aan de genoemde omgevingsvergunning;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan; dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 4.1.1 onder b. teneinde een bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

4.5.2 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder a en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning is aantoonbaar nodig vanuit een oogpunt van mantelzorg. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hieromtrent advies aan een onafhankelijk terzake deskundige instantie;

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

4.5.3 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

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

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 80 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, 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. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
- f. 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;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding, alsmede uit oogpunt van externe veiligheid geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het onder 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leiding betreffen.

5.4.3 Verlening

De in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leiding niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 5.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

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

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

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

6.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

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

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

6.3.2 Uitzonderingen

Het onder 6.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

6.3.3 Verlening

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

6.3.4 Voorwaarden

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

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

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

8.2 Afwijkende maatvoering

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

8.3 Voorwaardelijke verplichting sloop voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Voor wat betreft de in artikel 4 van deze regels genoemde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' wordt geen omgevingsvergunning verleend dan nadat afdoende is verzekerd dat de op bijlage 1 gemarkeerde bebouwing wordt gesloopt.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Hydrologische beschermingszone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' geldt ter bescherming van de waterhuishoudkundige situatie en de voorkomende natuurwaarden, het volgende:

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

a Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, uit te voeren:

- a. verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld, een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- d. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

b Uitzonderingen vergunningplicht

Het in a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een bouwvlak;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op moment van in werking treden van het bestemmingsplan.

c Verlening

De in a genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door die werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

d Advies waterstaatsgezag

Alvorens te beslissen over een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in a hoort het bevoegd gezag het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

9.2 Vrijwaringszone molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' geldt ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen, het volgende:

9.2.1 Bouwen

a Algemeen

Onverminderd het bepaalde in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde:

1. mogen binnen een afstand van 100 meter van de molen geen nieuwe bouwwerken, met een bouwhoogte die hoger is dan het onderste punt van de verticaal staande wiek worden opgericht;
2. geldt ten aanzien van de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen en ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop 1' een maximale bouwhoogte van $X / 50 + 2,5$ meter, in welke formule voorstelt: X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;
3. de maximale bouwhoogte zoals bedoeld in dit artikel wordt gerelateerd aan de begane grond van de molen. Voor zover ter plaatse van een op te richten bouwwerk het maaiveld hoger respectievelijk lager is gelegen, dient de afstand van het maaiveld tot het onderste punt van de verticaal staande wiek in de maximale hoogte te worden verdisconteerd.
4. Indien en voorzover binnen een perceel gebouwen aanwezig zijn die hoger zijn dan de hierboven onder 2 voorgeschreven hoogte en de maatvoering binnen de onderliggende bestemming deze bestaande hoogte mogelijk maakt, mag in afwijking van het bepaalde onder 2 de bestaande hoogte als maximum voor de overige gebouwen op het perceel, worden aangemerkt.

b Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in a teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits de hierdoor hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kunnen worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

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

a Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur met een grotere hoogte dan de molenbelt;
- b. het ophogen van gronden;

- c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing met een grotere hoogte dan de molenbelt.

b Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

1. die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel;
2. van ondergeschikte betekenis zijn en/of;
3. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
4. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering of aanwezig waren;
5. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
6. vallen binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel;
7. die voortvloeien uit het normale gebruik.

c Verlening

De onder a bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kunnen worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Omgevingsvergunning antennemast

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

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels bestemmingsplan Elzendweg 12, Bergharen

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Te slopen voormalige agrarische opstallen

