

bestemmingsplan

Kasteellaantje 1 en De Dreef 2, Hernen

bestemmingsplan

Kasteellaantje 1 en De Dreef 2, Hernen

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

mei 2012
29 augustus 2012
31 januari 2013

DOCUMENTATIEPAGINA

plannaam	Kasteellaantje 1 en De Dreef 2, Hernen
planttype	bestemmingsplan
documentstatus	vastgesteld
IMRO code	NL.IMRO.0296BGBKasteelDreef
IMRO publicatieversie	DFBP
documentversie	1
datum	31 januari 2013
projectnummer	29811002A
auteur	Martijn van Loon
gecontroleerd door	Joost Nijssen

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	15
Hoofdstuk 4	Beleid	17
4.1	Nationaal niveau	17
4.2	Provinciaal niveau	17
4.3	Gemeentelijk niveau	18
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	19
5.1	Milieu	19
5.2	Waarden	26
5.3	Waterparagraaf	29
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	37
Bijlagen bij de toelichting		39
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek	39
Regels		41
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	48
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	51
Artikel 3	Wonen - 1	51
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 1	58
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	61
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 6	Algemene bouwregels	62
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	63
Artikel 7	Overgangsrecht	63
Artikel 8	Slotregel	65
Vaststellingsbesluit		67

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Kasteellaantje 1 en De Dreef 2, Hernen" van de gemeente Wijchen.

1.1.1 Aanleiding

Op de percelen aan het Kasteellaantje 1 en de Dreef 2, te Hernen staat thans een dubbele woning. De initiatiefnemer wil deze dubbele woning slopen en op exact dezelfde locatie één nieuwe woning bouwen. Het vigerend bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe. Om een planologische basis te verkrijgen waarbinnen deze ontwikkeling wel mogelijk is, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

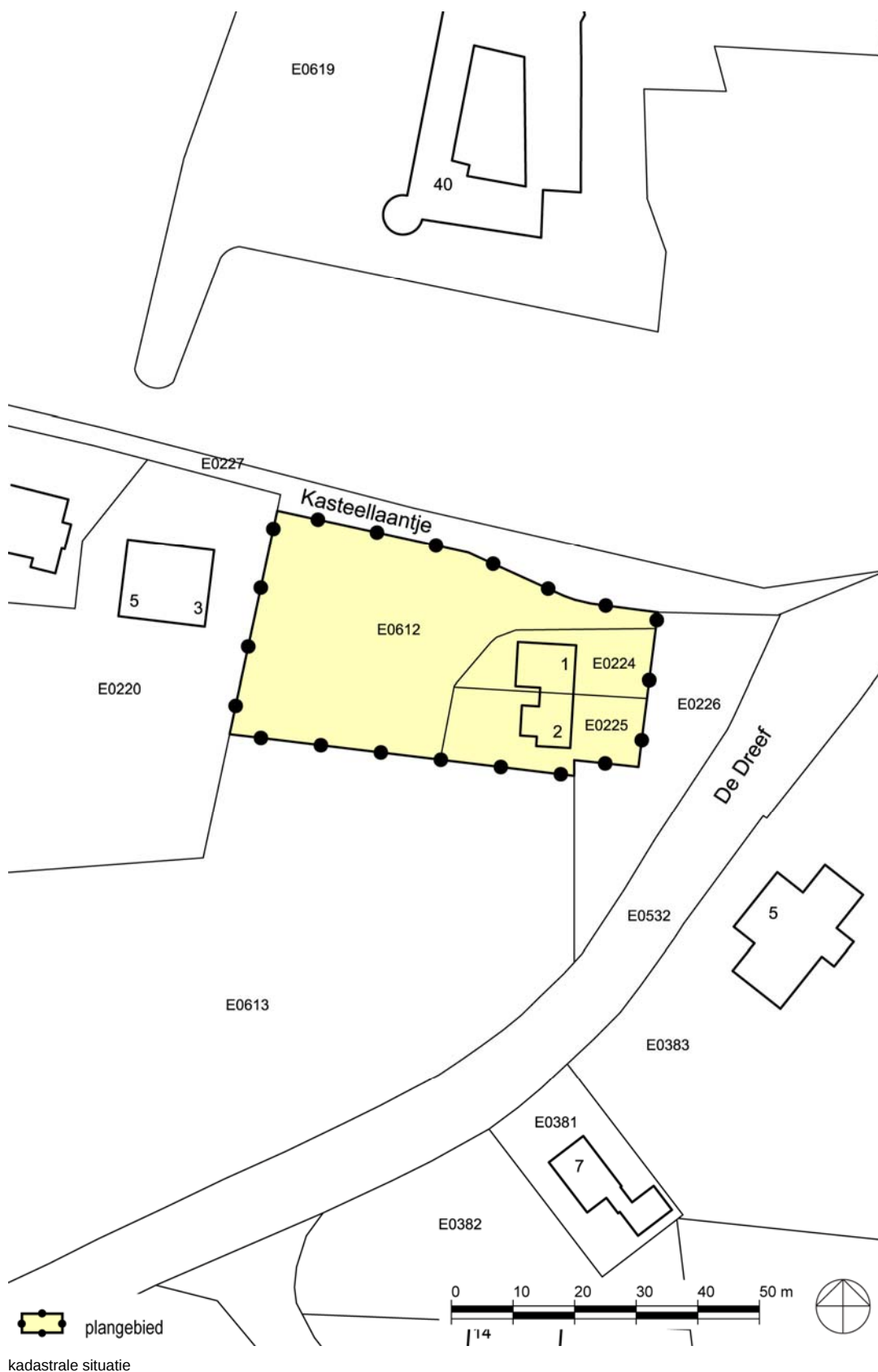
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging weer.



topografische situatie

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



Onderstaande tabel bevat de perceelnummers, oppervlakten en eigenaren.

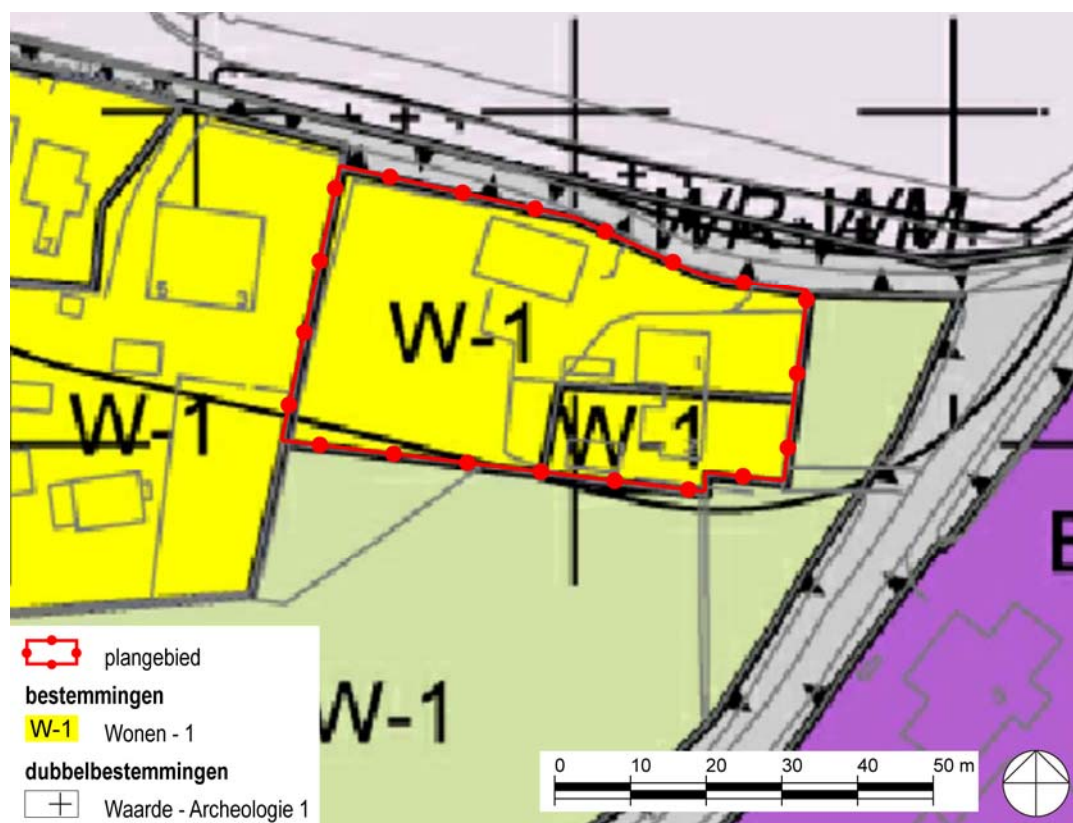
perceel	oppervlakte	eigenaar
E0224	290 m ²	H.F.M. Hendriks, S. Schutte
E0225	390 m ²	H.F.M. Hendriks, S. Schutte
E0612	1430 m ²	H.F.M. Hendriks, S. Schutte

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 2110 m².

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 plangebied vigeert de bestemming 'Wonen - 1'. Tevens ligt over de gehele bestemming de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. De bestemming 'Wonen - 1' is opgedeeld in twee afzonderlijke bestemmingsvlakken.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen en de daarbij horende voorzieningen. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Toetsing aan het vigerend bestemmingsplan

De nieuwe woning wordt zodanig gebouwd dat deze binnen beide bestemmingsvlakken ligt. Ongeacht de toetsing of het realiseren van één woning binnen twee vlakken is toegestaan, moet worden voorkomen dat binnen het plangebied op enig moment opnieuw een tweede woning wordt gerealiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in maximaal één woning binnen het plangebied.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via het Kasteellaantje. Het Kasteellaantje sluit aan op De Dreef. Via De Dreef kan het dorpscentrum van Hernen worden bereikt en tevens het nabijgelegen Wijchen en nabijgelegen rijkswegen.

Bebouwing en functies

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Hernen. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid gelegen woningen. In de directe omgeving is sprake van bedrijvigheid aan De Dreef 5 (detailhandel in rijwielen), en aan De Dreef 1 (hoveniersbedrijf).

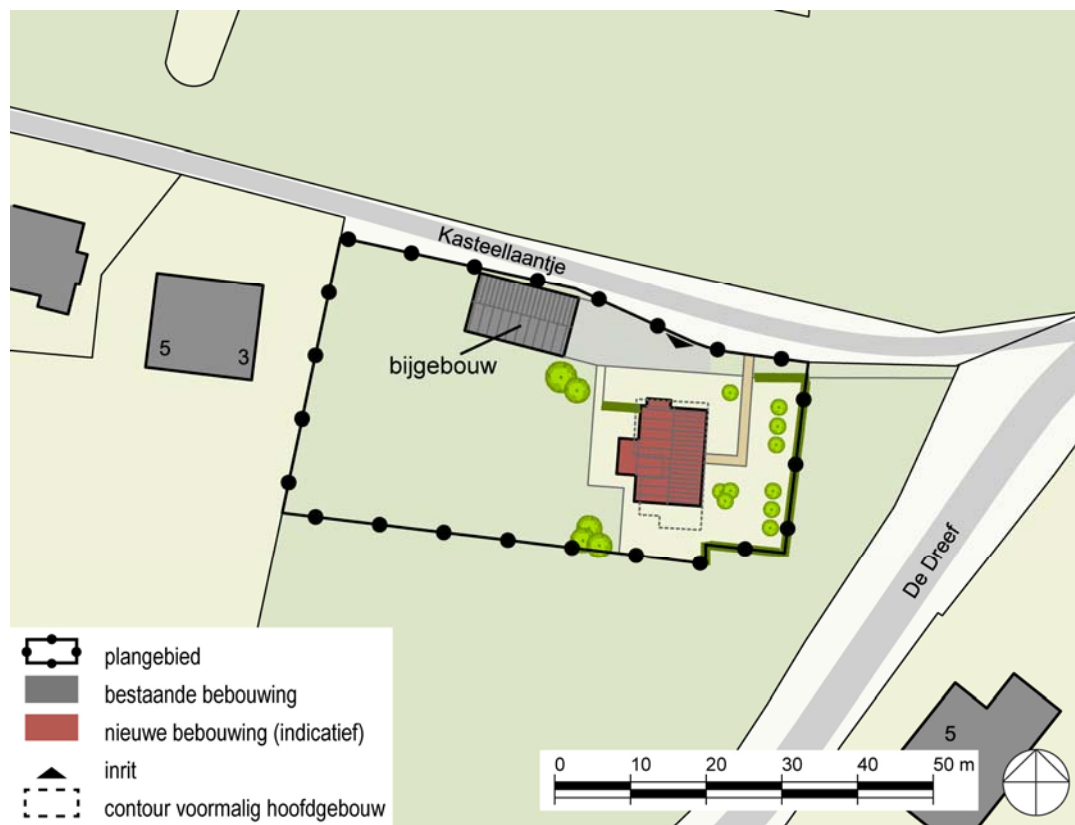
Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich het 14e eeuwse 'Kasteel Hernen'.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat momenteel uit twee aaneengebouwde woningen en een bijgebouw. De woningen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 135 m². Het bijgebouw heeft een oppervlakte van ca. 105 m². Het plangebied is momenteel gedeeltelijk verhard en gedeeltelijk ingericht als tuin.

Zoals al eerder vermeld ligt ten noorden van het plangebied het statige 'Kasteel Hernen'. De bebouwing zoals nu binnen het plangebied aanwezig is, heeft een geringe uitstraling, en past niet binnen de uitstraling van het gebied.

Hoofdstuk 3 Plan

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



situering bouwplan

Bouwplan

Binnen het plangebied staat momenteel een dubbele woning en een bijgebouw. Zoals eerder al vermeld heeft de woning een oppervlakte van ca. 135 m² en het bijgebouw een oppervlakte van ca. 105 m².

De dubbele woning zal worden gesloopt en worden vervangen door één vrijstaande woning. Deze woning zal worden gerealiseerd op de footprint van het voormalig hoofdgebouw (de dubbele woning). Het bijgebouw blijft behouden.

De nieuwe woning heeft een oppervlakte van ca. 130 m². De bebouwing zal uit één bouwlaag bestaan en worden afgedekt met een zadeldak. De nokhoogte van het gebouw zal 8,5 meter bedragen, de goothoogte 3,5 meter.

De woning wordt uitgevoerd in een traditioneel-gerelateerde stijl, passend bij het kasteel en zijn omgeving. De welstandscommissie was zeer te spreken over het ontwerp.

Op onderstaande afbeelding is de voorgevel van de nieuwe woning weergegeven.



voorgevel nieuwe woning

Verkeer en parkeren

Het bouwplan omvat de wijziging van een bouwmassa met daarin twee woningen naar een bouwmassa met daarin één woning. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via het Kasteellaantje, de uitrit zal ingericht worden conform de gemeentelijke beleidsregels uitwegen, en 3 m breed zijn. De ontsluiting op De Dreef komt te vervallen. Het parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein. Er is geen sprake van een extra verkeersaantrekkende werking.

Groen en water

Ten behoeve van het realiseren van het plan wordt geen waardevolle beplanting verwijderd. Er is geen oppervlaktewater gepland.

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 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

4.1.2 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:

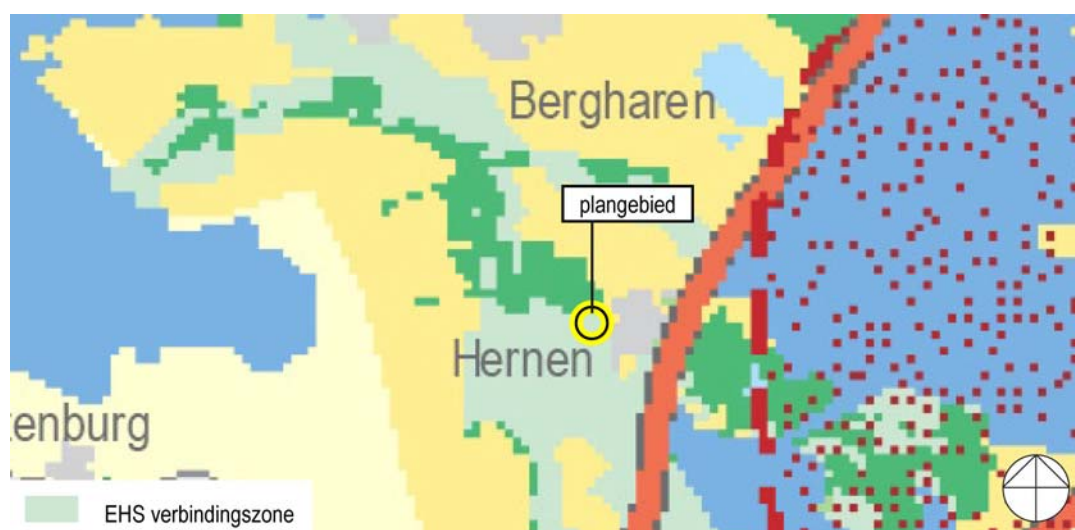
- Streekplan Gelderland 2005;
- Provinciale ruimtelijke verordening

Het plan wordt aan deze twee 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.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling weergegeven.



uitsnede Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'EHS verbindingszone', onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur zegt het streekplan: *"Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang."*

Onderhavig plan betreft de bouw van een één nieuwe woning binnen de footprint van een bestaande bouwmassa met twee woningen. Wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden derhalve niet aangetast.

Conclusie

Het plan past binnen 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 in werking getreden. Deze 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.

Onderhavig plan bevat de bouw van één woning ter plaatse van een reeds bestaande bouwmassa. Er zijn geen provinciale of nationale belangen van toepassing.

4.2.3 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 belang.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

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

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

5.1 Milieu

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer moet een toetsing plaatsvinden aan de relevante milieuaspecten. In deze paragraaf worden deze aspecten afzonderlijk beschreven. Naast bovengenoemde wetten gelden per aspect afzonderlijke wetten en/of besluiten.

5.1.1 Bodemkwaliteit

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzichtelijk worden gemaakt of de voorgenomen bestemmingswijziging door een eventuele bodemverontreiniging wordt belemmerd. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd door Inpijn-Blokpoel, rapport "Verkennd bodemonderzoek aan De Dreef 2 te Hernen " (8 maart 2012 , nr. 12P000302). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 1. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hierna weergegeven.

"Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de zintuiglijk onverdachte bovengrond matig verontreinigd is met zink en licht verontreinigd met cadmium, lood en PAK. In de puinhoudende ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

Naar aanleiding van de matige verontreiniging met zink in bovengrondmengmonster MM1 is een separaat deelmonsteronderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat in de zintuiglijk onverdachte bovengrond van boring B03 (vanaf maaiveld tot 0,35 m - mv) een sterke verontreiniging met zink wordt aangetoond. In de overige grondmonsters is geen of een niet meer dan licht verhoogd gehalte aan zink gemeten.

Naar aanleiding van bovengenoemde sterke zinkverontreiniging in de bovengrond van de boring B03, is een nader onderzoek uitgevoerd. Hierbij is de verontreiniging in horizontale en verticale richting op het buitenterrein geheel in kaart gebracht. In de bovengrond van de boringen B104, B106, B108 en B109, geplaatst ter horizontale inkadering, zijn lichte verontreinigingen met zink gemeten. De zintuiglijk onverdachte klei, direct onder de sterk met zink verontreinigde grondlaag, is eveneens licht verontreinigd met zink.

Middels onderhavig onderzoek is aangetoond dat de bodemverontreiniging met zink zich beperkt tot de bovengrond nabij de boring B03. Op basis van de beschikbare gegevens is op onderhavig perceel sprake van maximaal circa 10 m3 sterk met zink verontreinigde grond. Eventueel aanwezige (sterke) verontreiniging onder de woning is niet in kaart gebracht. Ook is niet uitgesloten dat de gemeten zinkverhoging een 'piek' waarde betreft.

Gezien de hoeveelheid sterk verontreinigde grond (maximaal circa 10 m³) is ter plaatse géén sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging', ervan uitgaande dat onder de bestaande woning geen sterke verhogingen aanwezig zijn. Van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' is sprake indien meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is. In dat geval wordt gesproken over een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Uitgangspunt is verder dat het hier een 'historisch' geval van verontreiniging (dat wil zeggen veroorzaakt vóór 1987) betreft. Geadviseerd wordt onderhavig rapport voor te leggen bij de gemeente Wijchen.

De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan tot slot verder consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Sterk verontreinigde grond is per definitie niet herbruikbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd (AP-04)."

Algemene 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.

Aan de risicobronnen wordt in de wetgeving een bepaald risico toegeschreven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico - PR

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij/zij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute of buisleiding.

Groepsrisico - GR

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

5.1.2.2 Wettelijk kader

De belangrijkste wetgeving voor respectievelijk inrichtingen en transport van gevaarlijke stoffen op het gebied van de externe veiligheid is hieronder beschreven.

1. Inrichtingen

Voor inrichtingen zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenswaarden en richtwaarden opgenomen voor het PR.

Voor het GR is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gewaarborgd. Het Bevi vermeldt bovendien welke inrichtingen er onder het besluit vallen en wat onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan.

2. Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de circulaire 'Risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' uit 2004 van toepassing. Hierin is onder meer de minimale afstand tot woningen geregeld. Inmiddels is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in voorbereiding, dat te zijner tijd de genoemde circulaire zal vervangen. Het Btev regelt onder meer een veiligheidszone rond infrastructuur. Het concept Besluit transportroutes externe veiligheid (cBtev) kan reeds gebruikt worden als leidraad voor de ruimtelijke inpassing van het transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en binnenwater.

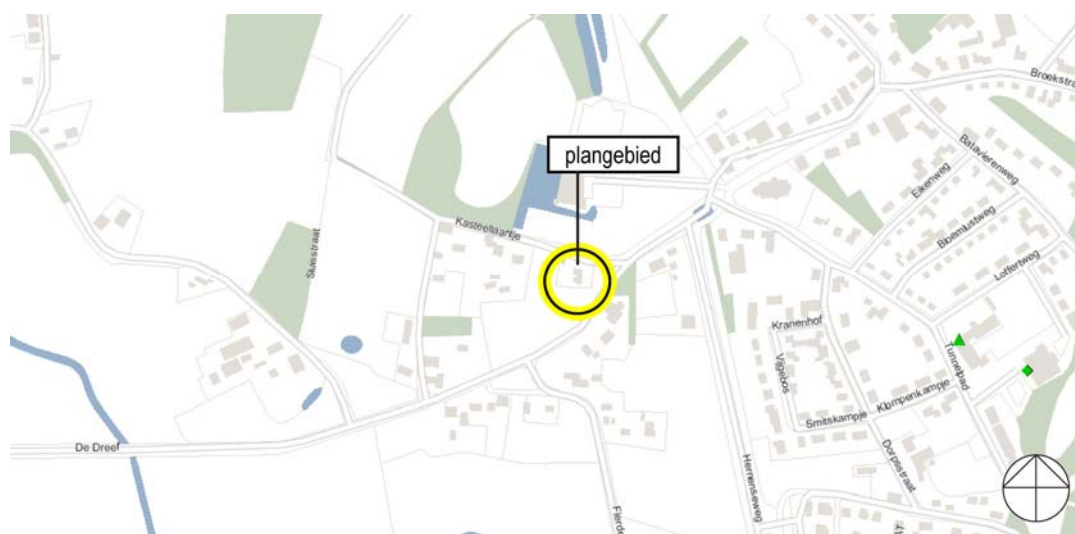
3. Buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is op 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dit besluit wordt onder andere geregeld welke veiligheidsafstanden tot buisleidingen moeten worden aangehouden.

5.1.2.3 Toetsing

Voorliggend plan betreft de realisatie van één nieuwe woning. Deze woning vervangt twee reeds bestaande woningen.

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen die mogelijk van invloed zijn op het plan. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart Nederland.



uitsnede Risicokaart Nederland

Het plangebied en de omgeving zijn geïnventariseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen.

Het plan ligt niet binnen een risicocontour voor het plaatsgebonden risico of binnen een gebied waar het groepsrisico dient te worden verantwoord.

5.1.2.4 Conclusies

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.3 Geurhinder veehouderijen

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of:

1. de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.
2. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3.1 Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig.

5.1.3.2 Conclusie

1. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende agrarische bedrijven.
2. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

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 Wettelijk kader

1. De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Daarnaast gelden het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen alsmede de Regelingen niet in betekenende mate (NIBM), beoordeling luchtkwaliteit 2007 en projectsaldering luchtkwaliteit 2007.
2. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet tevens voldaan worden aan de criteria van 'een goede ruimtelijke ordening' in het kader van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

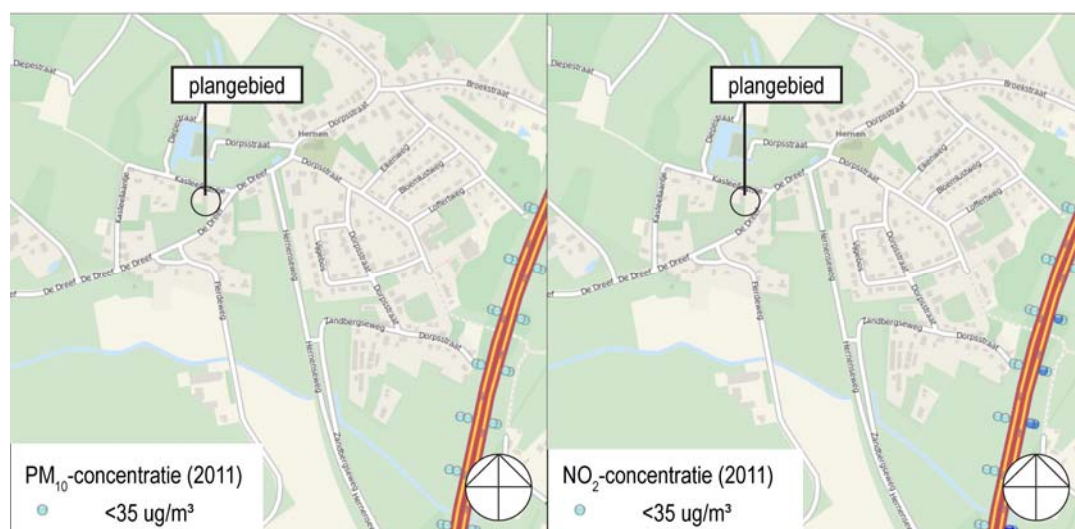
5.1.4.3 Toetsing

1. Toets plan aan hoofdstuk 5 Wet milieubeheer

Wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit voldoet het aan de Wet milieubeheer. Omdat dit project een feitelijke vermindering van het aantal woningen inhoudt, betekent dit dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

2. Toets aan 'een goede ruimtelijke ordening'

Als onderdeel van het NSL-programma is een monitoringstool ontwikkeld die de huidige en (verwachte) luchtkwaliteit weergeeft. Deze tool is gebruikt om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Onderstaande afbeeldingen zijn een weergave van de monitoringstool ter plaatse van het plangebied.



Ter plaatse van de autosnelweg A50, waar de meest nabijgelegen meetpunten zijn, is de luchtkwaliteit goed. Omdat aangenomen kan worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de A50 het minst goed is, kan gesteld worden dat deze ter plaatse van het plangebied eveneens voldoet aan de norm.

5.1.4.4 Conclusies

1. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
2. Binnen het plangebied voldoet de luchtkwaliteit aan de wettelijke normen.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake de geluidshinder.

Geluid speelt een rol bij:

Het ontwikkelen van nieuwe geluidgevoelige objecten

Als een plan voorziet in de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten, is het verplicht de in de omgeving aanwezige geluidsbronnen in kaart te brengen en de geluidbelasting te berekenen die deze bronnen veroorzaken op de nieuwe geluidgevoelige objecten.

Het ontwikkelen van nieuwe geluidsbronnen

Wanneer een plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe geluidsbron dient de geluidsbelasting ervan te worden berekend op de in de nabijheid aanwezige geluidgevoelige objecten.

5.1.5.2 Wettelijk kader

In de Wet worden als geluidsbronnen onderscheiden: industrieterreinen, wegen, spoorwegen en andere geluidsbronnen waaronder luchtvaart.

In artikel 1 van de Wet worden als geluidsgevoelige objecten aangemerkt: woningen, inclusief woonwagenstandplaatsen; onderwijsgebouwen, zieken- en verpleeghuizen, terreinen behorende bij onderwijsgebouwen en terreinen horende bij zieken- en verpleeghuizen.

De normen voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de (gevels van) geluidgevoelige objecten zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Daarnaast zijn de Luchtvaartwet en de bijbehorende besluiten 'Besluit geluidbelasting grote luchtvaart' en 'Besluit geluidbelasting kleine luchtvaart' van toepassing voor ontwikkelingen nabij vliegvelden.

Genoemde wetgeving schrijft aan wegen en spoorwegen onderzoekszones toe. Binnen deze zones dient de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten te worden berekend. Het bevoegd gezag bepaalt de grenswaarden voor de geluidbelasting. De wetgever heeft bandbreedtes bepaald waarbinnen het bevoegd gezag deze grenswaarden kan vaststellen.

Naast bovengenoemd wettelijk kader ter voorkoming van geluidhinder moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook gezorgd worden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij objecten die volgens de Wet geluidhinder weliswaar geen gevoelig object zijn, maar die toch gevoelig zijn voor geluidhinder.

5.1.5.3 Toetsing

Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van een woning. Dit is de ontwikkeling van een nieuw geluidgevoelig object. Het plan ligt niet binnen de zone van een geluidsbron.

5.1.5.4 Conclusie

1. Het plan ligt niet binnen een geluidszone. Een ontheffing hogere grenswaarden is niet vereist.
2. Het plan veroorzaakt geen geluidsbelasting. Een ontheffing is niet vereist.

5.1.6 Milieuzonering

5.1.6.1 Inleiding

De centrale norm voor de inhoud van een bestemmingsplan is een goede ruimtelijke ordening. Deze voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten.

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.

5.1.6.2 Wettelijk kader

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

5.1.6.3 Toetsing

1. Toets invloed ontwikkelingen op omgeving

Voorliggend plan betreft de realisatie van een woning. Op de locatie stonden voorheen twee woningen. Dit betekent een vermindering van de belemmering op de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

2. Toets invloed omliggende inrichtingen op voorgestane ontwikkeling

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

bedrijf	SBI-code	categorie	richt-afstand	werkelijke afstand
Dreef 1, hoveniersbedrijf	016	2	30 m	70 m
Dreef 5, winkel/reparatie-inrichting	952	1	10 m	20 m

5.1.6.4 Conclusies

Het plan vormt geen belemmering voor omliggende bedrijvigheid of milieugevoelige objecten. Daarnaast vormen ook nabijgelegen bedrijven geen belemmering voor dit plan.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1.1 Inleiding

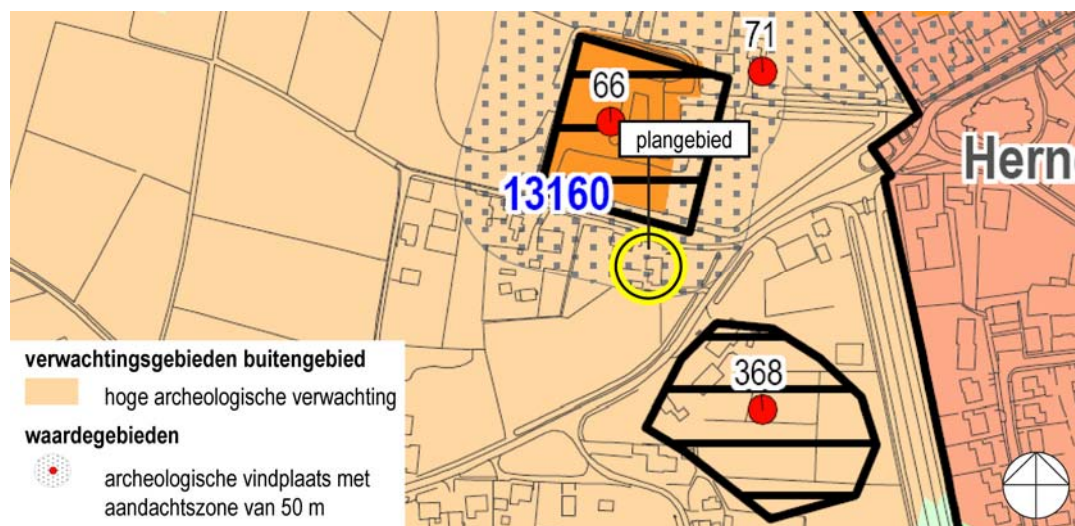
Ook de belangen van archeologie en cultuurhistorie moeten in de voorbereiding van een bestemmingsplan worden meegewogen.

5.2.1.2 Wettelijk kader

Ingevolge artikel 38A van de Monumentenwet 1988 dient voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening gehouden te worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

5.2.1.3 Toetsing archeologie

In het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente haar eigen archeologiebeleid vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Het plangebied is aangeduid.



uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Wijchen

Het plangebied ligt binnen een zone die is aangeduid met de aanduiding hoge archeologische verwachtingswaarde.

Onderhavig project betreft de ontwikkeling van een woning op de footprint van een reeds bestaande dubbele woning. De grond ter plaatse van de ontwikkeling is dus reeds geroerd, waarbij mogelijk aanwezig zijnde archeologische waarden verloren zijn gegaan. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie archeologie

Er zijn geen archeologische waarden van belang. Een nader onderzoek is niet vereist.

5.2.1.4 Toetsing cultuurhistorie

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is Kasteel Hernen aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.

Voorliggende ontwikkeling zorgt voor de opwaardering van de bebouwing aan de het Kasteellaantje. De nieuwe bebouwing is beter passend bij de sfeer die Kasteel Hernen uitstraalt.

Conclusie cultuurhistorie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.2.2 Flora en fauna

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de belangen van flora en fauna. Daarbij zijn twee wetten van toepassing:

1. De Natuurbeschermingswet

Deze wet betreft de bescherming van de Natura 2000-gebieden. Deze zijn vastgelegd in de Europese wetgeving.

2. De Flora- en Faunawet

Deze wet regelt de bescherming van de in Nederland in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. In artikel 2 van deze wet is de 'zorgplicht' voor de beschermde soorten vastgelegd.

Toetsing

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent tevens een zogenaamde 'externe werking', wat betekent dat ook projecten buiten Natura 2000-gebieden vergunningplichtig kunnen zijn wanneer zij een negatief effect hebben op deze gebieden.

Gezien de beperkte omvang van de voorgestane ontwikkelingen en de grote afstand (6 km) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Uiterwaarden Waal) is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Binnen het plangebied komen naar verwachting alleen algemeen voorkomende soorten die hun leefgebied hebben in agrarisch gebied voor. Voor deze soorten zal met de voorgestane ontwikkelingen geen leefgebied verloren gaan, omdat de ontwikkeling binnen de bestaande footprint plaatsvindt.

De aanwezigheid van vleermuizen in de bestaande bebouwing is niet waarschijnlijk, omdat de bebouwing momenteel in gebruik is voor wonen. Mocht blijken dat binnen de te slopen bebouwing toch vleermuizen, of andere beschermde soorten, aanwezig zijn kunnen er in het kader van de omgevingsvergunning voor het slopen aanvullende eisen ter bescherming van deze soorten worden gesteld.

Een inventariserend onderzoek door een ter zake kundig persoon wordt niet nodig geacht.

Conclusies

1. Het plan heeft geen invloed op de beschermde gebieden.
2. Het plan leidt niet tot een aantasting/bedreiging van de beschermde soorten.
3. Een ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 of Flora- en faunawet is niet nodig.

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 een 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

De planlocatie is gesitueerd in het landelijk gebied. De maaiveldhoogte bedraagt circa 7,5 m +NAP (bron: Algemene Hoogtekaart Nederland). De bodem bestaat voornamelijk uit matig fijn tot matig grof zand (bron: verkennend bodemonderzoek, zie paragraaf 5.1.1). De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt ca. 80-140 cm -mv (bron: bodemkaart).

De geohydrologie en het grondwatersysteem biedt ruimte voor waterberging middels infiltratie, zoals beschreven in paragraaf 5.3.4.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Ten noorden van het plangebied ligt de kasteelgracht, deze heeft de status van C-watgang. In of langs het plangebied is geen watgang gelegen met een HEN- (hoogst ecologische norm) of SED- (specifiek ecologische norm) status. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Ecologische doelstelling wateren slotenstelsels en plassen HEN-SED' (bron: Wateratlas Gelderland). Het plangebied is gerioleerd door middel van het bestaande riool aan het Kasteellaantje.

Het bouwplan zorgt niet voor veranderingen binnen de zone 'Ecologische doelstelling wateren slotenstelsels en plassen HEN-SED'. De lozing op de riolering wijzigt niet als gevolg van het bouwplan

Ecosysteem

Het plangebied ligt in de Ecologische hoofdstructuur (evz). De natte natuur heeft geen bijzondere waarde. Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor natte natuur (bron: Wateratlas Gelderland).

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 de zorg 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 (art 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 danwel 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 toekomstige beheer van de planlocatie mag 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

Het verharde oppervlakte neemt beperkt af. De bestaande dubbele woning met een oppervlakte van ca. 135 m² wordt vervangen door een woning met een oppervlakte van ca. 130 m². Van overige veranderingen is geen sprake. De totale afname van de verharding is $135 - 130 = 5 \text{ m}^2$.

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.

Onderhavig plan resulteert niet in een toename van het verharde oppervlak. Compensatie is daarom niet nodig.

Het voorkomen van vochtige kruipruimten, stilstaand water, onveilige oevers etc. is onderdeel van de bouw- en civieltechnische fase.

Afkoppeling en waterberging

Voor onderhavig plan is gekozen voor berging middels infiltratie binnen het plangebied. De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 0,30 meter. Het hemelwater kan worden vastgehouden in een binnen het plangebied aan te leggen verlagings (infiltratiesloot of wadi). 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 riolering van het Kasteellaantje geloosd worden. In de huidige situatie wordt reeds via één aansluitleiding geloosd, er hoeft derhalve geen aansluitleiding te worden opgeheven. Er worden in de toekomstige situatie geen veranderingen in de samenstelling en de hoeveelheid van het afvalwater verwacht.

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 vervanging van een dubbele woning. Deze woning wordt vervangen door een enkele woning, welke op dezelfde footprint zal worden gebouwd. Deze ontwikkeling heeft derhalve geen, of een zeer geringe, invloed op de waterhuishoudkundige situatie. 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 uitlogende 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) en 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 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. Het plan betreft de herbouw van een bestaande woning, de opdrachtgever gaat deze zelf bewonen.

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 vormen de juridische regels voor 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 BESTEMMINGSGEELLS

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 standaard opbouw 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 werken, 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:

Wonen - 1 (artikel 3)

Deze bestemming bevat één bestemmingsvlak waarbinnen één woning is toegestaan. Alle regels zijn rechtstreeks afkomstig uit het bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen".

Waarde - Archeologie - 1 (artikel 4)

Deze bestemming bevat regels ter bescherming voor het behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. De regels zijn rechtstreeks afkomstig uit het bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen".

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 5)

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 6)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 7)

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 8)

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 Verkennend bodemonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Kasteellaantje 1 en De Dreef 2, Hernen van de gemeente Wijchen

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBKasteelDreef-DFBP met de bijbehorende regels

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.5 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

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

1.6 aan huis verbonden beroep

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

1.7 afhankelijke woonruimte

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

1.8 agrarisch bedrijf

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

1.9 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

1.10 bebouwing

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

1.11 bed & breakfast

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

1.12 bedrijfsactiviteiten

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

1.13 bedrijfsgebouw

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

1.14 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

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.17 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

1.18 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

1.19 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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

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

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

1.25 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

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

1.26 detailhandel

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

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 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf

1.30 kampeerplaats

standplaats voor een kampeermiddel

1.31 kleine windturbine

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

1.32 minicamping

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

1.33 nevenactiviteit

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

1.34 omgevingsvergunning

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

1.35 ondergeschikte functie

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

1.36 overkapping/ carport

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

1.37 paardenbak

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

1.38 vloeroppervlak(te)

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

1.39 voorgevelrooilijn

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

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;

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

1.40 vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een overkapping of pergola

1.41 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.42 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

1.43 Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan

1.44 woning/ wooneenheid

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

1.45 Woningwet

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

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

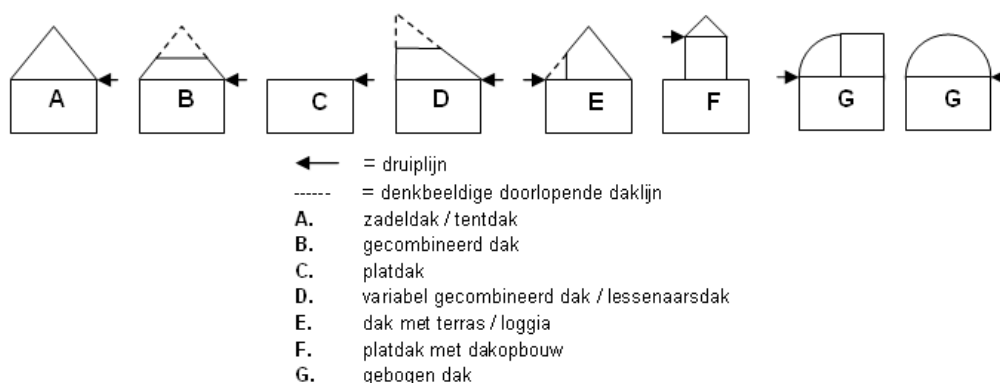
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen

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 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. wonen;
- b. na een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.1 of 3.6.2, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast danwel kleinschalig kamperen (mini camping);
- c. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden;

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

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

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

a Aantal woningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

b Aan huis verbonden beroep

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

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

c Aan huis verbonden bedrijf

Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.4.

d Duurzame energie

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

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

3.2.2 Situering

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

3.2.3 Maatvoering

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

Hoofdgebouw van de woning	Max.
goothoogte	6 m
(nok)hoogte	10 m
inhoud	zie 3.2.4

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	3 m
(nok)hoogte	6 m

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

3.2.4 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van woningen geldt het volgende:

- indien de bestaande inhoud van een woning kleiner is dan 350 m³ dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 450 m³;

- b. indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 350 m³ maar kleiner dan 450 m³ dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 450 m³ maar kleiner dan 800 m³, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 800 m³;
- d. indien de bestaande inhoud van de woning 800 m³ of meer dan 800 m³ bedraagt, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- e. voorzover het een gesplitste woning betreft, geldt de inhoud van voor de splitsing voor de gesplitste woningen gezamenlijk als totale maximale inhoud.

3.2.5 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;

3.2.6 Zwembaden

In afwijking van het bepaalde in 3.2.3 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.

3.2.7 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.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken en de situering van de minicamping, ten behoeve van de cultuurhistorische waarde van het Kasteel Hernen en zijn omgeving.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunning maatvoering

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

3.4.2 Omgevingsvergunning inhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 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;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

3.4.3 Omgevingsvergunning kleine windturbines

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

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

3.4.4 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.5 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

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

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning minicamping

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

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden binnen deze bestemming en tot maximaal 100 m uit de in dit plan begrepen gronden;
- b. de minicamping dient gesitueerd te zijn op een afstand van minimaal 100 m van het bestemmingsvlak van woningen van derden;
- c. indien de kampeermiddelen worden gesitueerd buiten de binnen dit plan begrepen gronden zijn de bepalingen in het daar betreffende bestemmingsplan van toepassing;
- d. slechts zijn kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans)
- e. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;
- f. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestaande bijgebouw;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren landschapsplan en realisatie overeenkomst te overleggen;
- h. de voorziening is uitsluitend toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- i. 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;
- j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

3.6.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.1 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.

3.6.3 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 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.

3.6.4 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 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 4 Waarde - Archeologie - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

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

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

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

4.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

4.3.2 Uitzonderingen

Het onder 4.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

4.3.3 Verlening

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

4.3.4 Voorwaarden

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

4.3.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte 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.

6.2 Afwijkende maatvoering

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Algemeen

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

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

7.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

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

7.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 7.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.2.4 Uitzondering

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

Artikel 8 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels bestemmingsplan Kasteellaantje 1 en De Dreef 2, Hernen

Vaststellingsbesluit

