



Bestemmingsplan

Onderdeel Toelichting

Buitengebied, Boskant 130-132

Gemeente Wijchen

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied, Boskant 130-132

Gemeente Wijchen

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0296.BGBboskant130132-OW01
Projectnummer	: 007573
Profitmanagernr.	: P165859
Opdrachtgever	: Bouwadvies De Groot
Opsteller	: mr. Bernadette van den Hoek
Status	: ontwerp
Datum	: 27 mei 2016



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Bestemmingsplan	1
1.3	Ligging plangebied	2
1.4	Leeswijzer	2
2	HET PLAN	3
2.1	De aangepaste bouwregel	3
2.2	Beschrijving in vigerend bestemmingsplan van het plan	3
2.2.1	<i>Verkaveling</i>	4
2.2.2	<i>Stedenbouwkundige setting</i>	4
2.2.3	<i>Bouwplan</i>	4
2.2.4	<i>Erfinrichting</i>	6
2.2.5	<i>Eén-erfconcept</i>	6
2.3	Conclusie	7
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	8
3.1	Beleidskader	8
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	8
3.3	Economische uitvoerbaarheid	8
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
4	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	9
4.1	Algemene plansystematiek	9
4.2	Indeling	9
4.3	Artikelsgewijze bespreking	10
4.3.1	<i>Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1</i>	10
4.3.2	<i>Artikel 4 Wonen</i>	12
4.3.3	<i>Artikel 5 Waarde – Archeologie 2</i>	13
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING		
Bijlage 1	Toelichting vigerend plan	
Bijlage 2	Bijlage bij vigerend: uitwerking landschappelijke verevening	
Bijlage 3	Bijlage bij vigerend: schetsplan	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2011 is voor de locatie Boskant 130-132 het bestemmingsplan “Buitengebied, VAB-locatie Boskant-Zandbergseweg” vastgesteld, om hiermee op een VAB-locatie een woonbestemming op te nemen. Er zijn hier twee woningen toegestaan, waarvan er één reeds is gerealiseerd.

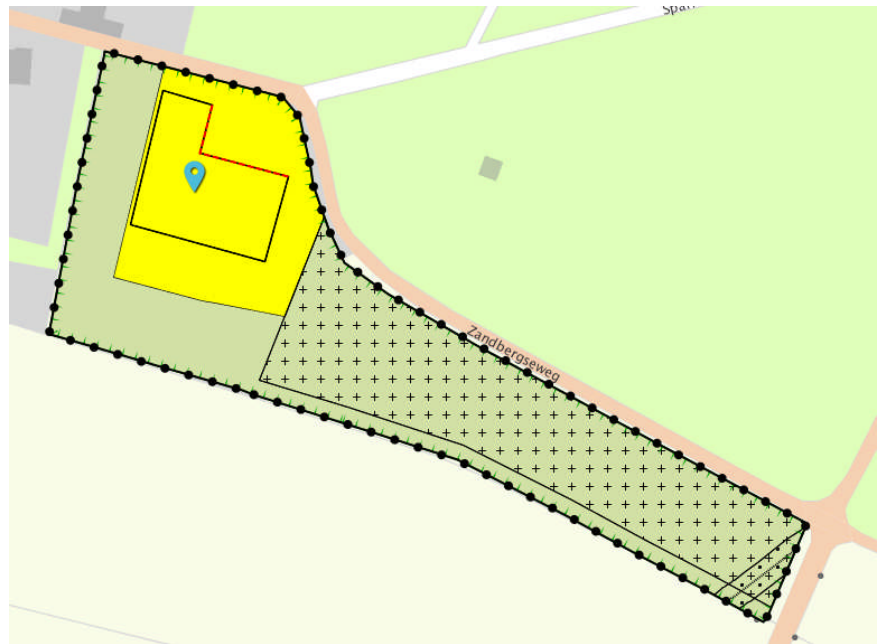
De gronden zijn inmiddels kadastraal gesplitst, waarbij de erfgrens nagenoeg gelijkligt met de aangeduide – naar het oosten gerichte – gevellijn.

In de bijbehorende bouwregels is een bepaling opgenomen dat de voorgevel uitsluitend in de “gevellijn” mag worden gebouwd. Deze bouwregel blijkt niet of nauwelijks uitvoerbaar te zijn met de tot stand gekomen erfgrens. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om van deze bouwregel af te wijken. Het planvoornemen bestaat er uit om *evenwijdig* aan deze gevellijn te bouwen in plaats van *in* de gevellijn. Derhalve wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsvlak en het bouwvlak blijven gelijk aan de vigerende regeling.

1.2 Bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied, VAB-locatie Boskant-Zandbergseweg” (vastgesteld 6 oktober 2011). Aan de gronden op de planlocatie is de bestemming 'Wonen' toegekend, met een aanduiding 'bouwvlak', een aanduiding gevellijn en de aanduiding dat 2 wooneenheden zijn toegestaan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in het zuidoostelijk deel van het buitengebied van de gemeente Wijchen.

1.4 Leeswijzer

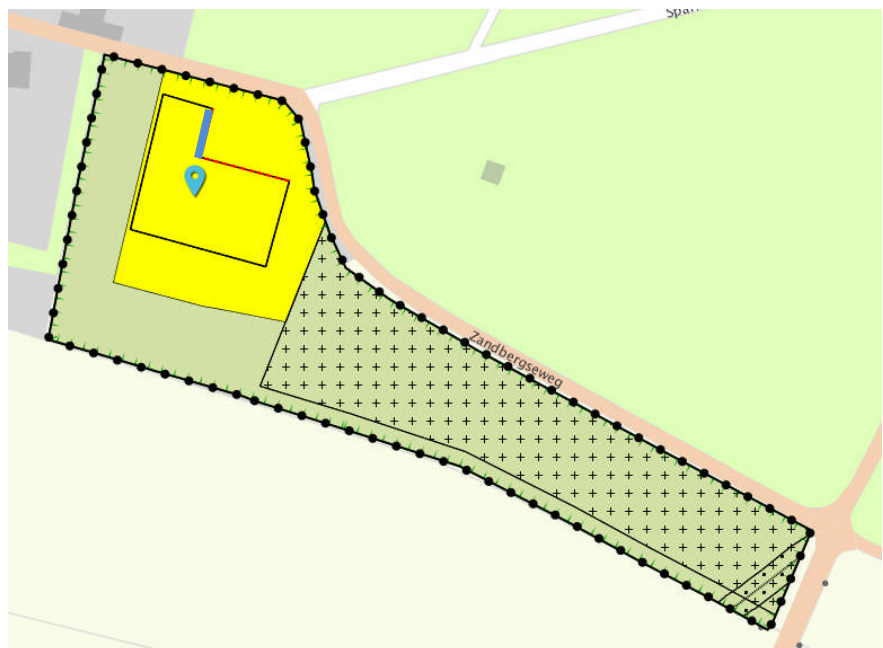
Na deze inleiding wordt de voorgenomen functieverandering beschreven en getoetst aan de beleidsuitgangspunten in het vigerende bestemmingsplan (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 is ingegaan op de haalbaarheid van het plan, bestaande uit een toets aan de relevante milieuaspecten en de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid. Tot slot is in hoofdstuk 4 in gegaan op de wijze van bestemmen.

2 HET PLAN

2.1 De aangepaste bouwregel

Het vigerende bestemmingsplan staat de bouw van 2 woningen toe. De eerste woning is reeds gebouwd, op het oostelijke deel van het perceel. De tweede woning wordt op het westelijke deel van het perceel gesitueerd.

De gronden zijn inmiddels kadastraal gesplitst, waarbij de erfgrens nagenoeg gelijkligt met de aangeduide – naar het oosten gerichte – gevellijn (blauwe lijn).



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met de bedoelde gevellijn in blauw (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de bijbehorende bouwregels (4.2.1 onder d) is een bepaling opgenomen dat de voorgevel uitsluitend in de “gevellijn” mag worden gebouwd. Deze bouwregel blijkt niet of nauwelijks uitvoerbaar te zijn met de tot stand gekomen erfgrens. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om van deze bouwregel af te wijken. Het planvoornemen bestaat er uit om *evenwijdig* aan deze gevellijn te bouwen in plaats van *in* de gevellijn.

2.2 Beschrijving in vigerend bestemmingsplan van het plan

Onderstaand volgen een aantal fragmenten uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan, waaraan het oorspronkelijke planvoornemen is gemotiveerd.

2.2.1 Verkaveling

Het schetsontwerp voor het plangebied gaat uit van de splitsing van kadastraal perceel 183 in 2 woonpercelen en een open graslandperceel, dat het spannende doorzicht naar het open landschap in stand houdt.



2.2.2 Stedenbouwkundige setting

In stedenbouwkundig opzicht worden de woonhuizen zo gesitueerd dat beiden een twee-eenheid vormen. De woningen zijn georiënteerd op een gemeenschappelijk element in de vorm van een kleine boomgaard. Dit element draagt bij aan het landelijke karakter van het bebouwingscluster en vormt een markant punt in de bocht van de Zandbergseweg. Bij de situering van de woningen wordt ingespeeld op het gebogen tracé van de weg, waarbij de woningen ten opzichte van elkaar een kwart zijn gedraaid.

2.2.3 Bouwplan

Met betrekking tot het bouwplan gaat de wens uit naar een historiserende bouwtrant, waarbij grote aandacht uitgaat naar oorspronkelijke detaillering, traditioneel materiaalgebruik en passende vormgeving. De woningen krijgen een inhoud van respectievelijk maximaal 1250 m³ en 800 m³.



Referentiebeeld

Voor het oostelijke woonperceel is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in een type T-boerderij. Het bijgebouw is in de historische karakteristiek vorm gegeven evenals de hooischuur die op het achtererf wordt gesitueerd.



LinkerZijgevel~Oost.



Voorgevel~Noord.



Voorgevel.



Voorgevel.



Rechtergevel.

Voor de westelijke locatie wordt gestreefd naar een enkelvoudige bouwvorm die qua uitstraling ondergeschikt is aan het bovenstaande ontwerp.

2.2.4 *Erfinrichting*

De percelen krijgen elk een eigen ontsluiting en per woning wordt voorzien in een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 120 m². Zowel de toeritten, als de bijgebouwen worden ruimtelijk gebundeld, zodat het effect ervan (verkeerskundig, ruimtelijke werking, visuele uitstraling) wordt beperkt. Parkeren vindt plaats op eigen erf.

Het dak- en verhardingswater van beide woonpercelen wordt ter plaatse (op het eigen erf) via puinkoffers geïnfiltreerd.

2.2.5 *Eén-erfconcept*

Gekozen is voor de sloop van alle bijgebouwen en het qua beeldwaarde matige woonhuis. Het plan omvat de herbouw van het oorspronkelijke woonhuis in teruggelegde positie en de bouw van een tweede woonhuis terzijde van het huidige, opstreckende bouwperceel. Door deze uitwisseling wordt de bestaande uitzwerming van bebouwing in het open Maaskommengebied teniet gedaan en kan een compacter en vooral sterker aan de weg gerelateerde bebouwingsopzet worden gerealiseerd.

De bebouwingsopzet is er verder op gericht om de onderlinge samenhang tussen beide erven te benadrukken. Beide woonhuizen zijn gericht op een gemeenschappelijke element, gevormd door het brinkje met vruchtbomen, en daarmee in tweede instantie ook op elkaar. De bijbehorende bijgebouwen zijn zodanig gegroepeerd, dat ook hiermee wordt bijgedragen aan de suggestie van een gemeenschappelijke erf.

Door een riante gemeenschappelijke inrit aan te leggen wordt de suggestie van een samenhangend ensemble op een gemeenschappelijk erf nog verder versterkt. Een strategisch geplaatste solitaire boom (bv. een walnoot) op de virtuele perceelsscheiding biedt de bewoners juist voldoende gevoel van onderlinge afstand.

In de expressie van beide woonhuizen zal een zekere hiërarchie gaan doorklinken. Het oostelijk gelegen huis krijgt de voorname uitstraling van een rivierendwarshuis.

Deze woning ligt immers door de enigszins teruggelegde positie op een markante plek, precies in de zichtlijn van de Zandbergseweg, en bovendien – zelfbewust – georiënteerd op de weg.

De westelijke woning, die een meer bescheiden positie langs de weg aanneemt en, in plaats van een voorgevel, haar zijgevel naar de weg keert, krijgt een eenvoudiger karakter in de vorm van een hallehuis. De waardevolle openheid aan de oostzijde van het bestaande bouwperceel blijft intact. Het open graslandperceel aan de westzijde wordt deels behouden, waardoor de nieuwe bebouwing zich als zelfstandig cluster blijft uitspreken. Het doorzicht draagt bovendien bij aan de informele, dorpse sfeer van de gehele nederzetting. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een tweetal zelfstandige percelen met een bewoning door twee gelijkwaardige huishoudens. Dit betekent dat naast de ruimtelijke wens om de onderlinge samenhang te onderstrepen (één-erfconcept), ook het belang van een zeker wooncomfort meespeelt. Het evenwicht tussen beide doelstellingen (in gezamenlijkheid, maar toch ook zelfstandig), wordt in dit plan op deze wijze bereikt.

2.3 Conclusie

Bovenstaand is de stedenbouwkundige opzet gemotiveerd. Dit stedenbouwkundige uitgangspunt is vertaald naar het opnemen van een gevellijn op de verbeelding. Dit is in de regels vertaald naar het bouwen *in* de gevellijn.

Door met het voorliggende bestemmingsplan in de planregels op te nemen dat *evenwijdig* aan de gevellijn kan worden gebouwd, wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit perceel.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Met het plan zal moeten worden voldaan aan een aantal omgevingsaspecten, alsmede nieuw vastgesteld provinciaal beleid. In dit hoofdstuk wordt op deze aspecten ingegaan.

3.1 Beleidskader

De gewenste aanpassing van het bestemmingsplan raakt geen beleidskaders.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Het vigerende bestemmingsplan staat reeds woningen in het gehele bouwvlak toe. De planaanpassing brengt hierin geen verandering en derhalve ook geen beperkingen voor omliggende bedrijven of functies.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemers. De kosten voor de begeleiding van de planprocedure zijn door middel van legeskosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden. Van een noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is dan ook geen sprake. Het verhaal van de kosten is immers anderszins verzekerd.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eenieder heeft de mogelijkheid om op het ontwerpbesluit te reageren binnen de daartoe gebruikelijk procedure binnen de gemeente Wijchen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid zijn bedenkingen kenbaar te maken. Eventuele inbreng zal door de gemeente gewogen worden voorafgaand aan het definitief te nemen besluit.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 Algemene plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Er is gekozen voor een 'compleet' bestemmingsplan (in plaats van een herziening), om inzichtelijk te houden welke regels er voor dit perceel gelden. Er hoeft nu maar één bestemmingsplan te worden geraadpleegd om een compleet beeld te hebben.

De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De toelichting bevat een motivering en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

Het bestemmingsplan is volledig gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, VAB-locatie Boskant-Zandbergseweg", met uitzondering van de aangepaste bouwregel in 4.2.1 onder d.

Het overige deel van de juridische toelichting is daarom overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de regels per bestemming, en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik vast. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene gebruiksregels. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.

Hoofdstuk 4 bevat ten slotte het overangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

4.3 Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008. Een aantal begrippen is opgenomen als direct gevolg van de inwerking getreden Wabo. In dit verband is onder andere een definitie opgenomen van 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'*.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

4.3.1 Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

De gronden die deel uitmaken van het plangebied, buiten de woonpercelen, hebben de bestemming Agrarisch met waarden-1 gekregen. Deze gronden zijn gelegen in het waardevolle landschap. Er zijn binnen de bestemming geen bouwvlakken opgenomen (er zijn geen agrarische bedrijfspercelen). De gronden binnen deze bestemming zijn aangewezen voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van het kleinschalige karakter;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;
- erfbeplanting en tuinen;
- behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen.

Uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, ten behoeve van de in de hierboven genoemde doeleinden.

In de regels is de maatvoering opgenomen.

De bestemmingsregeling kent de mogelijkheid toe aan het bevoegd gezag, om onder nader in de regels genoemde voorwaarden, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van nader genoemde bouwregels. In dit geval betreft dit een afwijkingsmogelijkheid voor een grotere hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bepaling is met name bedoeld voor bouwwerken die een landschappelijke ondersteuning vormen (bijvoorbeeld een ooievaarsnest).

Ook aan het gebruik zijn er, in aanvulling op de bepaling hieromtrent in de Wabo (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c), beperkingen opgelegd. Zo is het niet toegestaan gronden en/of opstallen te gebruiken voor:

- paardenbakken;
- het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- detailhandel,
- buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van lage/ tijdelijke voorzieningen in de vorm van afdekfolie en insectengaas.

Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van bovenstaande gebruiksregels voor het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

Daarnaast is in de regels de mogelijkheid opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Een en ander ter bescherming van de in het gebied aanwezige belangen en waarden, met inbegrip van het gerealiseerde landschapsplan. Voor de volgende aspecten is geen omgevingsvergunning noodzakelijk:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het op de bestemming gerichte beheer en ontwikkeling van de gronden, gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en behoud, herstel en ontwikkeling van het kleinschalige karakter (hiermee is mede de mogelijkheid tot de ontwikkeling van het landschapsplan

- gewaarborgd);
- b. werken en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
 - c. werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 - d. werken en werkzaamheden die het normale agrarische gebruik, landschapsonderhoud en/of landschapsbeheer betreffen.

4.3.2 Artikel 4 Wonen

De gronden zijn primair aangewezen voor wonen. Daarnaast zijn ondergeschikte functies toegestaan, zoals het in ondergeschikte vorm opwekken van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag en voor waterhuishoudkundige doeleinden. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan, onder voorwaarden, een recreatieve voorziening in de vorm van een bed & breakfast worden toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het (in de verbeelding) aangeduide bouwvlak, waarbij de woningen met de voorgevels in de aangeduide gevellijn dienen te worden gesitueerd. Een afwijking op de situeringseis is het toestaan van één hooiberg buiten het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden aangegeven. De inhoud van de woningen is gemaximaliseerd in de regels. Zowel de woningen als de bijgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand worden gesitueerd. Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is maatvoering opgenomen.

De bestemmingsregeling kent de mogelijkheid toe aan het bevoegd gezag, om onder nader in de regels genoemde voorwaarden, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van een aantal bouwregels:

- een verhoging van 10% van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte;
- een vergroting van de inhoud van de woning;
- de realisatie van een kleine windturbine.

Ook aan het gebruik zijn er, in aanvulling op de bepaling hieromtrent in de Wabo (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c), beperkingen opgelegd. Zo is het niet toegestaan gronden en/of opstallen te gebruiken voor:

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

Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van bovenstaande gebruiksregels voor:

- het toestaan van een bed & breakfast;
- een paardenbak voor hobbymatig gebruik;
- het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- een aan huis verbonden, aan de woning ondergeschikt, bedrijf.

4.3.3 Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

Met de benaming en de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij de regeling uit het ontwerp bestemmingsplan voor het buitengebied.

De gronden met de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2, zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij het realiseren van een bouwwerk groter dan 120 m² gelden specifieke regels.

Daarnaast is in de regels de mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te verwijderen als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevat bepalingen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling sluit het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor seksinrichtingen uit.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

