



## **GEMEENTE WIJCHEN**

**Bestemmingsplan Ploegweg  
(adres Zesweg 149-151)**

**Toelichting**

## INHOUD

BLZ

|           |                                                |           |
|-----------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                         | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding .....                               | 3         |
| 1.2.      | Ligging plangebied .....                       | 4         |
| 1.3.      | Geldend bestemmingsplan .....                  | 4         |
| 1.4.      | Leeswijzer .....                               | 5         |
| <b>2.</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>                | <b>6</b>  |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                      | <b>7</b>  |
| 3.1.      | Nationaal beleid .....                         | 7         |
| 3.2.      | Provinciaal beleid .....                       | 8         |
| 3.3.      | Regionaal beleid .....                         | 10        |
| 3.4.      | Gemeentelijk beleid .....                      | 10        |
| <b>4.</b> | <b>HET PLAN .....</b>                          | <b>16</b> |
| <b>5.</b> | <b>MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN .....</b>   | <b>18</b> |
| 5.1.      | Bodem .....                                    | 18        |
| 5.2.      | Geluid .....                                   | 19        |
| 5.3.      | Externe veiligheid .....                       | 20        |
| 5.4.      | Luchtkwaliteit .....                           | 21        |
| 5.5.      | Milieuzonering .....                           | 22        |
| 5.6.      | Geur .....                                     | 23        |
| 5.7.      | Waterhuishouding .....                         | 24        |
| 5.8.      | Archeologie en cultuurhistorie .....           | 29        |
| 5.9.      | Flora & fauna .....                            | 32        |
| 5.10.     | Leidingen .....                                | 33        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCH PLAN .....</b>                    | <b>34</b> |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>       | <b>39</b> |
| <b>8.</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID .....</b> | <b>40</b> |
| 8.1.      | Overleg .....                                  | 40        |
| 8.2.      | Zienswijzen .....                              | 40        |



Globale ligging plangebied (rode ster)

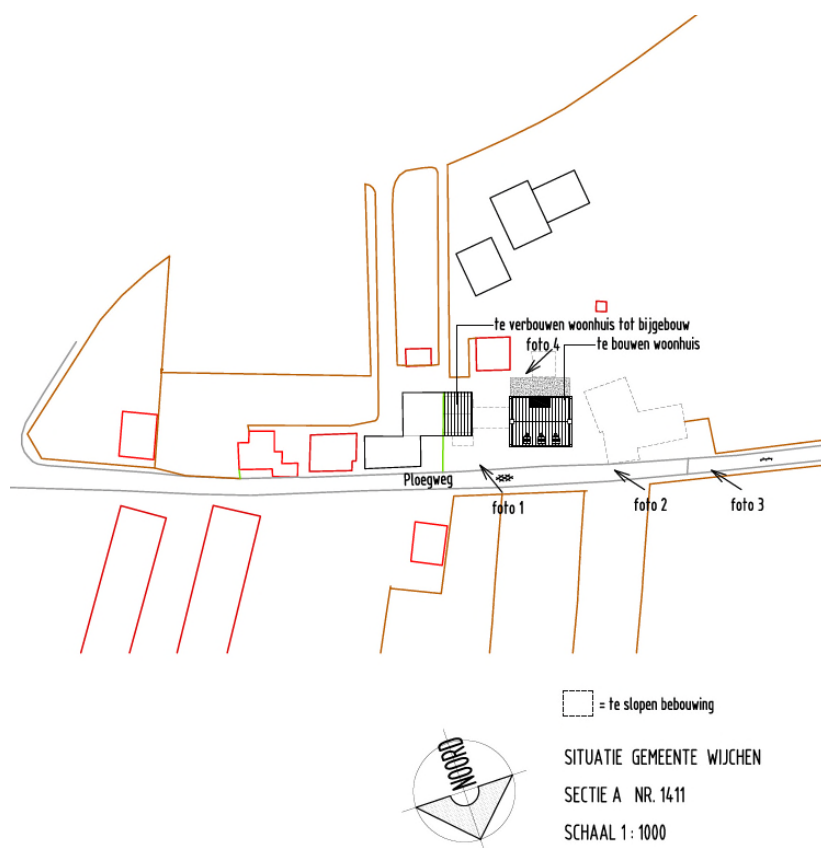
Bron: <http://maps.google.nl>

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Ploegweg (adres Zeswg 149) in de gemeente Wijchen. De locatie is gesitueerd in het gebied omgeving Woeziksestraat, waarvoor het bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o. is vastgesteld op 25 april 2004. Dit plan is goedgekeurd 12 oktober 2004.

Het gebied heeft een landelijk karakter met de functie van stedelijk uitloopgebied. Omdat op grond van het geldende bestemmingsplan de bouw van de woning niet kan worden gerealiseerd, is een nieuw bestemmingsplan nodig om de planontwikkeling planologisch mogelijk te maken.



De realisatie van de nieuwe vrijstaande woning dient ter vervanging van een bestaande woning gelegen aan de Ploegweg (adres Zeswg 149); onderdeel van het hier gesitueerde dubbel woonhuis (adres Zesweg149/151).

De gemeente Wijchen heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en wil haar medewerking hieraan verlenen.

## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ploegweg in het stedelijk uitloopgebied (landschapspark) Woeziksestraat en omgeving. De woonpercelen bevinden zich tussen de Ploegweg en de Zesweg. Aan de zuidzijde van het dubbele woonperceel aan de Ploegweg is recentelijk een nieuwe woning gerealiseerd aan de Zesweg. Deze staat nog niet op de nevenstaande luchtfoto.

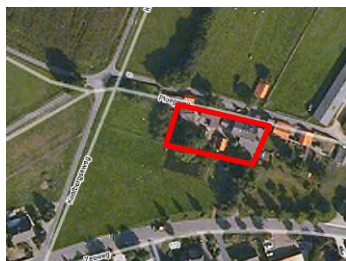
Ten zuiden van de Zesweg bevindt zich het bedrijventerrein Oost.

Landschapspark Woezik is het gebied rondom de Woeziksestraat, ingeklemd tussen Bedrijventerrein Oost, Bijsterhuizen en de bebouwing van de kern Wijchen.

## 1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Woeziksestraat e.o." van toepassing. Binnen dit plan hebben de gronden, waarop de nieuwe woning is geprojecteerd, de bestemming Woondoeleinden'. Binnen dit bestemmingsplan zijn de bestaande woningen vastgelegd door middel van een aanduiding op de plankkaart. Op de planlocatie is een dubbele woning toegestaan. Dit betreft de twee bestaande woningen, nrs 149/151 en de hierbij behorende bijgebouwen.

Omdat er in de nieuwe situatie niet langer sprake is van een dubbele woning maar van twee vrijstaande woningen, is sprake van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

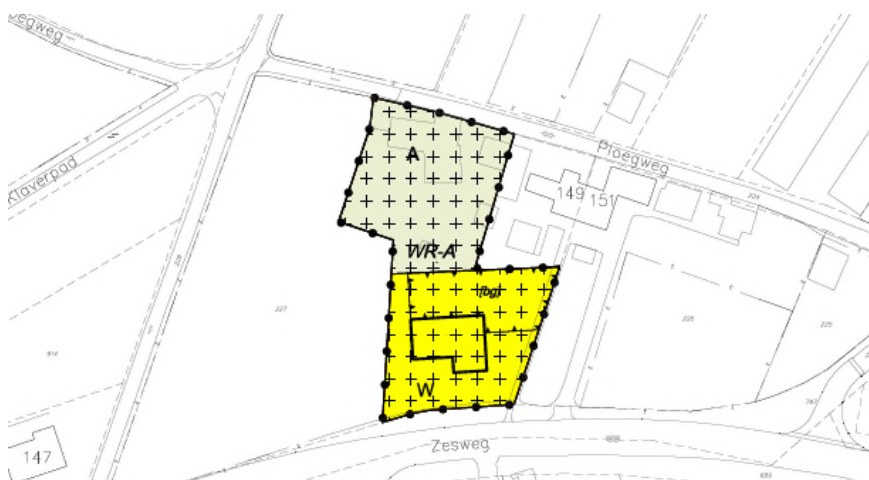


Globale begrenzing plangebied  
(rode lijnen)



In het kader van het functieveranderingsbeleid is voorts een nieuwe woning gerealiseerd aan de Zesweg (nr. 149a). In dit verband zijn bijgebouwen gesloopt op het woonperceel aan de Ploegweg (adres zesweg 149). Hiervoor is het bestemmingsplan Woning Zesweg (ongenummerd) opgesteld.

Het bestemmingsplan hiervoor (zie hieronder) heeft nog een kleine overlap met het voorliggende plangebied voor wat betreft de hierin opgenomen agrarische bestemming. Een klein deel hiervan wordt weer onderdeel van de bestemming wonen.



Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt het voorliggende bestemmingsplan, artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), in procedure gebracht.

De gemeente is bereid aan de planontwikkeling haar medewerking te verlenen.

#### 1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.
- De planbeschrijving volgt in hoofdstuk 4.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuaspecten bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en milieuzonering, én omgevingsaspecten als de waterhuishouding, archeologie en flora & fauna.
- Het juridisch plan wordt in hoofdstuk 6 beschreven.
- De hoofdstukken 7 en 8 beschrijven respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke aanvaardbaarheid.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### *Ruimtelijke & functionele structuur*

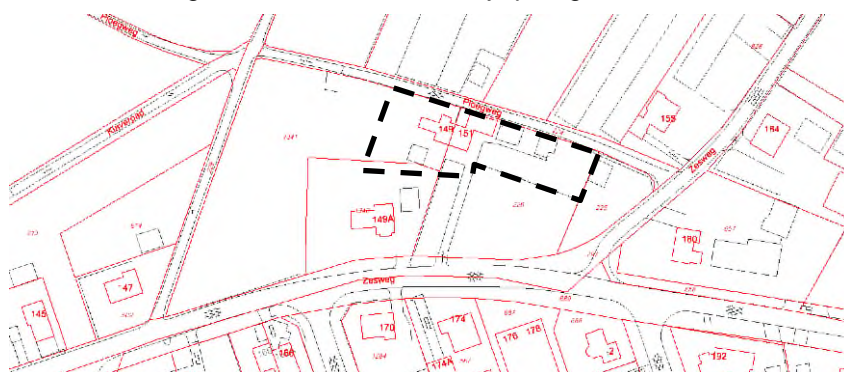
Op bijgaande foto's is de schuur nog aanwezig die inmiddels is gesloopt om plaats te maken voor de nieuwe woning. Onderstaand is de huidige situatie en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Tevens is de nieuwe woning Zesweg 149a aangegeven. Deze woning is gerealiseerd in het kader van het functieveranderingsbeleid in ruil voor amovering van een aantal bijgebouwen op het woonperceel aan de Ploegweg (adres Zesweg 149).



*De Ploegweg ter hoogte van de planlocatie*



Het plangebied is gelegen aan de rand van het uitloopgebied Woziksestraat e.o. tussen de Ploegweg en de Zesweg op de overgang van stedelijk en landelijk gebied. Aan de westzijde vormt de samenkomst van de landwegen een karakteristieke vijfsprong.



De Ploegweg heeft een smal profiel met een landelijk karakter. De bebouwing staat hier vrij kort op de weg. Evenwijdig aan de weg staat het hoofdgebouw met een bouwlaag en een mansardekap. De woning maakt onderdeel uit van een zogenaamde langgevelboerderij. De bijgebouwen bestaan uit een bouwlaag met een zadelkap. Aan de westzijde, nabij de vijfsprong, staan nog een aantal hoogstam fruitbomen.

Het plangebied vormt een bebouwingscluster in het uitloopgebied.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1. Nationaal beleid

##### *Structuurvisie infrastructuur en ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling



Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief reserveringsgebieden Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Bepalingen die betrekking hebben op provinciaal medebewind en op ontheffingsmogelijkheden zijn hiervan uitgezonderd en kunnen pas in werking treden op het moment waarop is voorzien in een wettelijke grondslag voor provinciaal medebewind en de mogelijkheid tot afwijking van algemene regels. Dit betekent tevens dat de artikelen ten behoeve van nationaal belang 13) 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van inwerkingtreding uitgezonderd zijn.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen, behalve die voor belang 9) buisleidingen, worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijksvaarwegen 4) Grote Rivieren (alleen reserveringsgebieden Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) EHS, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

De opname van het onderwerp buisleidingen in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### *Streekplan Gelderland 2005*

Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. De provincie beschrijft in haar streekplan de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

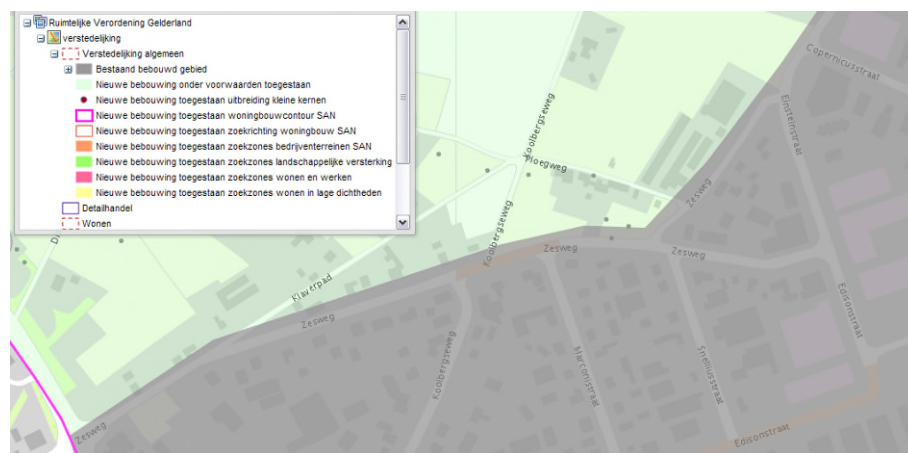
Het beleid voor bedrijventerreinen uit het streekplan is inmiddels vervangen door het beleid uit de 'Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties'.

Overigens maakt het plangebied op de provinciale beleidskaart ruimtelijke structuur onderdeel uit van het 'rode raamwerk' met de nadere aanduiding '(Inter) nationaal stedelijk netwerk KAN, overigens buiten de aanduiding 'bebouwd gebied 2000', binnen het multifunctionele platteland. Dit zijn de gebieden met verspreid liggende waarden. Hierop is geen specifieke provinciale sturing gericht.

Inmiddels heeft de provincie Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 2 maart 2011 in werking getreden. De RVG betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van het streekplan.

### *Ruimtelijke Verordening Gelderland*

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 2 maart in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.



Het plangebied is geheel gelegen buiten het stedelijk gebied.

Het Gelderse kwalitatieve woonbeleid gaat uit van regionale woningmarkten. De woningbehoefte wordt per regio als indicatieve taakstelling door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). De verordening sluit uit dat er bovenop de afspraken in het KWP in een regio woningen worden gerealiseerd, die niet in dat KWP passen. Onderhavig plan behelst het vervangen van een bestaande woning in een vrijstaande situatie ter plaats van een te slopen schuur. Doordat er geen nieuwe woning wordt toegevoegd past de ontwikkeling binnen het beleid van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

### 3.3. Regionaal beleid

#### *Regionaal Structuurplan 2005-2020*

In het regionaal plan legt de Stadsregio Arnhem – Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. Het plan kenmerkt zich door een uitvoeringsgerichte aanpak: ontwikkelingsplanologie.

In het regionaal plan zijn met betrekking tot onderhavig initiatief en plangebied geen nadere specifieke beleidsregels geformuleerd. Het initiatief leidt dan ook niet tot strijdigheid met het regionaal structuurplan.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

#### *Strategische Visie Wijchen*

In maart 2007 heeft de gemeenteraad de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.

Binnen de gemeente Wijchen worden alle kansen voor een economisch gezonde gemeente waar het goed werken is, benut; op bestaande bedrijventerreinen, op nieuwe (binnenstedelijke) locaties, door een sterke agrarische sector, ontwikkeling van de recreatie et cetera. Een goede en multimodale bereikbaarheid is daarbij essentieel, net als een hoge ruimtelijke kwaliteit.

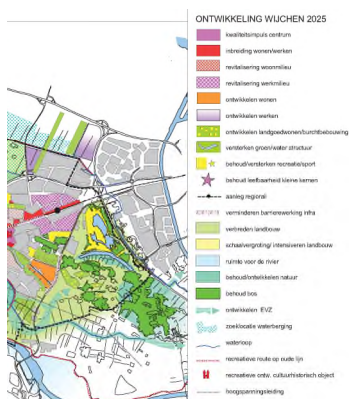
De belangrijkste ambities voor 2025 zijn:

- een werkgelegenheidsaanbod dat aansluit op het profiel van de Wijchense bevolking;
- een vitaal buitengebied;
- de regionaal naar Wijchen halen;
- verbeteren bereikbaarheid van woon- en werkgebieden in alle kernen.

Het vervangen van een bestaande woning in een vrijstaande situatie ter plaats van een te slopen schuur staat de uitvoering van de revitalisatie in het kader van de Strategische Visie Wijchen niet in de weg.

#### *Structuurvisie Wijchen*

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025.

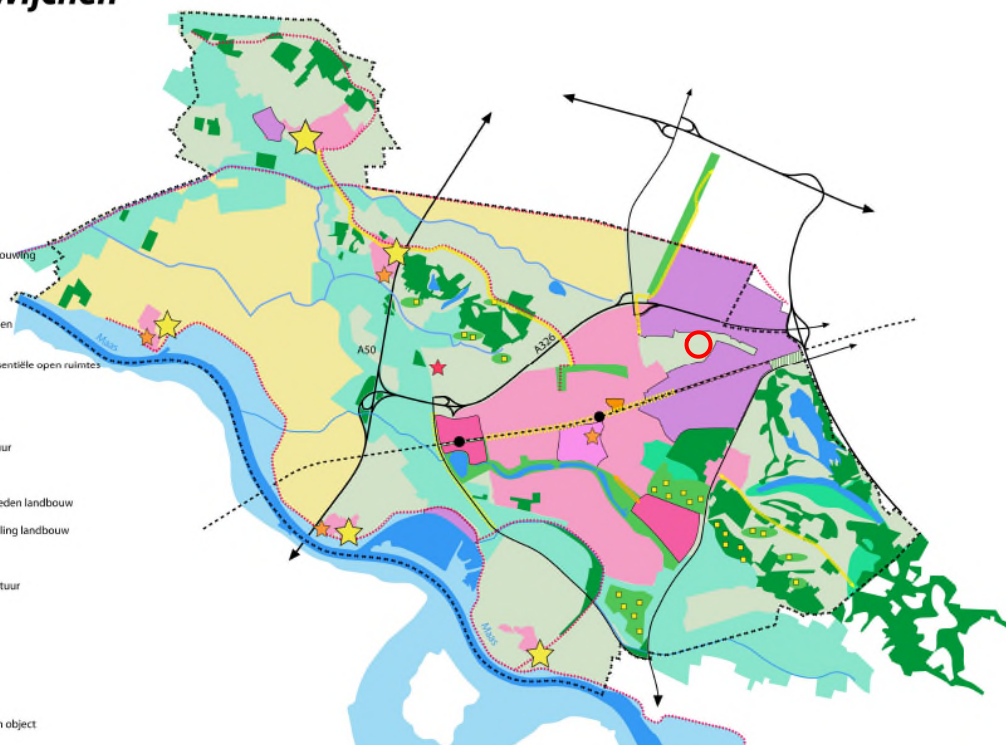


Uitgegaan wordt van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

## Structuurvisie Wijchen

### Legenda

-  Kwaliteitsimpuls centrum
-  Transformatie wonen / werken
-  Bestaand stedelijk gebied
-  Bestaand bedrijventerrein / werkmilieu
-  Ontwikkelen wonen
-  Beschermd dorpsgezicht (Leur)
-  Ontwikkelen landgoedwonen/burchtbebouwing en wonen in het groen
-  Versterken groen en water structuur
-  Opwaarderen fietsroute Wijchen-Beuningen en Wijchen-Heumen
-  Behoud leefbaarheid kleine kernen en essentiële open ruimtes
-  Aanleg regionaal
-  Verlengen Meerdreef naar Zuiderdreef
-  Verminderen barriereerwerking infrastructuur
-  Gemengde functies buitengebied
-  Gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw
-  Schaalvergroting/grootschalige ontwikkeling landbouw
-  Ruimte voor de rivier
-  Behoud en ontwikkeling landschap en natuur
-  Behoud bos
-  Ontwikkelen EVZ
-  waterloop
-  recreatieve route op oude lijn
-  recreatieve ontwikkeling cultuurhistorisch object



Globale ligging plangebied (rode cirkel)

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'Gemengde functies buitengebied'.

De structuurvisie geeft aan dat het buitengebied in principe niet de plek is om nieuwe woningen toe te voegen. Daar voorliggend initiatief een verplaatsing van een woning betreft, is de ontwikkeling niet in strijd met de Structuurvisie Wijchen.

### Kadernota Geluid 2008

Het gemeentebestuur van Wijchen wil de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit voor zijn bewoners ook in de toekomst behouden. De gemeente wil in situaties, waar de leefomgevingskwaliteit nu te kort schiet, streven naar oplossingen. Wijchen wenst een hoge geluidkwaliteit te handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven. In principe zou men willen uitgaan van een uniforme plandrempel van 48 dB L<sub>den</sub> voor wegverkeerslawaai en 50 dB(A) etmaalwaarde voor industriëlelawaai voor de gehele gemeente en voor alle situaties.

Met het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden de Kadernota Geluid 2008. Het initiatief is dan ook niet strijdig met de uitgangspunten van de nota.

#### *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)*

Het GVVP schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van 10 jaar (2006 - 2016). In essentie gaat het voor de gemeente om:

- het garanderen van de bereikbaarheid;
- de verantwoordelijkheid voor een verkeersveilige situatie en;
- een leefbare gemeente waarin verkeershinder wordt geminimaliseerd.

Er wordt invulling aan deze kernopgave door 7 thema's en deze worden in dit plan uitgewerkt in concrete beleidsdoelen en -opgaven. De thema's laten zich als volgt samenvatten:

- Bereikbaarheid: Garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid van Wijchen door gerichte ingrepen in de hoofdwegstructuur;
- Fietsen: Optimaliseren van het fietsgebruik door aanscherping van de samenhang, directheid, veiligheid en leesbaarheid van het regionale en lokale fietsnetwerk;
- Openbaar Vervoer: Stimuleren van het gebruik van lokaal en regionaal OV;
- Verkeersveiligheid: Bevorderen van de verkeersveiligheid door een structurele aanpak, waaronder het verbeteren van de leesbaarheid van de weg, het stimuleren van gewenst verkeersgedrag en het wegnemen van specifieke knelpunten;
- Autoparkeren: Verbeteren van de parkeersituatie in de wijken en in het centrum;
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: Faciliteren van de bereikbaarheid en aandacht voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen en werken;
- Luchtkwaliteit en geluidshinder: Beheersbaar houden van de lucht- en geluidskwaliteit.

#### Parkeren

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. De behoefte aan parkeerruimte komt voort uit het frequente bezoek per auto aan personen, bedrijven, instellingen, voorzieningen en dergelijke. In die parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst;
- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken.

Parkeerterreinen met gestalde auto's, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst;

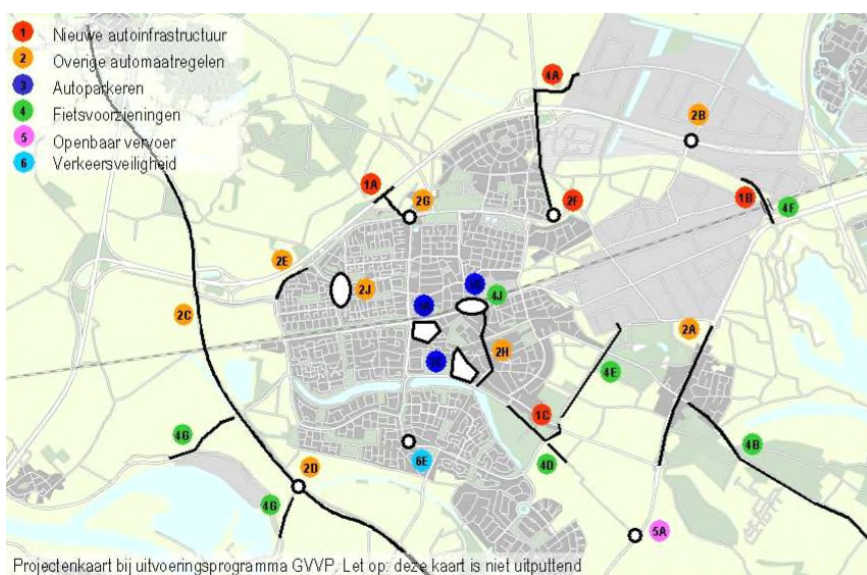
- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeer capaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen dient een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

#### Uitvoeringsprogramma

Per thema zijn concrete doelen, opgaven en streefbeeld geformuleerd; alleen daarmee heeft dit GVVP beleidsmatige handvatten voor toekomstige vraagstukken. Deze hoofdlijnen van beleid geven richting aan het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid in de periode 2006 - 2016.

Voor het plangebied zijn tot 2016 geen specifieke maatregelen in het uitvoeringsprogramma opgenomen.



### Groenstructuurplan 2008 – 2017

Het plangebied ligt binnen de semi-agrarische enclave tussen het Bedrijventerrein Oost (gemeente Wijchen) en het bedrijventerrein Bijsterhuizen (gemeenten Wijchen en Nijmegen).



Uitsneden Groenstructuurplan, locatie rood omcirkeld

Het gebied ligt op de overgang van hogere zandgronden naar het lagere komkleigebied tussen Wijchen en Beuningen. De Woziksestraat, gelegen op de rand van de zandgronden, is van oorsprong de belangrijkste doorgaande route door het gebied en heeft zich dan ook ontwikkeld tot een belangrijke ruimtelijke drager. Het nu tamelijk open landschap wordt verder doorsneden door tal van landwegen en een waterloop. Opvallende elementen zijn een tweetal knooppunten in de routes – de vijfprongen - waarbij meerdere wegen samenkomen. Het plangebied ligt aan een van de wegen die op de oostelijk gelegen vijfprong uit komt.

Het landschapspark voor het gebied Woziksestraat is vertaald in het bestemmingsplan voor dit gebied. Rekening houdend met de in het gebied aanwezige belangen kan met het bestemmingsplan Woziksestraat e.o sturing worden gegeven aan het noodzakelijk geachte veranderingsproces van overwegend agrarisch gebied naar een parkachtig, recreatief uitloopgebied. Het groenstructuurplan zet in op het ontwikkelen van Landschapspark Wozik. Voorliggend initiatief staat ontwikkelingen niet in de weg.

### *Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010*

In november 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Voorts beschikt de gemeente over een rioleringsplan (GRP) waarin is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering.

### *Bestemmingsplan Woeziksestraat e.o.*

In het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o. is expliciet beleid opgenomen voor dit uitloopgebied van de kern Wijchen. Met het bestemmingsplan wordt beoogd richting te geven aan een proces waarbij de bestaande van oudsher overwegend agrarische overgangszone rond de Woeziksestraat, op een verantwoorde wijze wordt omgezet in een duurzaam, gevarieerd, landschapsparkachtig uitloopgebied tussen het bedrijventerrein Bijsterhuizen, het bedrijventerrein Oost en de woonkern Wijchen.

De planlocatie aan de Ploegweg ligt dichtbij de zuidelijke begrenzing van het geldende bestemmingsplan. Aan de noordkant is sprake van een kleinschalig, deels open gebied met een agrarisch en landschappelijk karakter. Aan de zuidkant de percelen aan de Zesweg bevindt, met direct ten zuiden hier weer van het voltooide bedrijventerrein Oost.

Binnen het plangebied Woeziksestraat e.o. wordt gestreefd naar onder andere het behoud van het open karakter van het gebied. Nieuwe functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze geen nieuwe bebouwing met zich meebrengen, tenzij het gaat om nieuwe woningen waarbij sprake is van een forse vermindering van verstening onder andere door sloop van voormalige bedrijfsgebouwen. De betreffende locaties, waarvoor dit geldt, zijn specifiek aangegeven in het bestemmingsplan. Nieuwe functies en functiewijziging zijn uitsluitend toegestaan indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

In de voorliggende situatie betreft het de herbouw van een bestaande woning in een vrijstaande situatie, op de plek van een te slopen schuur. Het bestaande dubbele woonhuis wordt iets verkleind en verbouwd tot één woning. De overige bestaande bijgebouwen op het perceel kunnen worden gehandhaafd.

Als gevolg van het plan neemt de hoeveelheid bebouwing niet toe en wordt de openheid van het gebied niet aangetast.

Het planvoornemen is niet in strijd met de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor het gebied Woeziksestraat e.o.



## 4. HET PLAN

### *Planbeschrijving*

Onderstaande kaart geeft de verandering in het plangebied weer. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op de plek van een bestaande schuur die voor dit doel inmiddels is gesloopt. Een aantal niet karakteristieke aanbouwen aan de bestaande woning aan de Ploegweg (adres Zesweg149) wordt gesloopt, waarbij het gebouw weer in zijn oude vorm terug wordt gebracht. In het oorspronkelijke woongedeelte wordt de garage/berging van de nieuwe woning ondergebracht. De naastgelegen woning nr. 151 blijft, met zijn bijgebouwen, in zijn huidige vorm gehandhaafd.

Een andere schuur aan de westzijde op het perceel nr. 149 wordt ook nog gesloopt. Dit laatste in verband met een reeds gerealiseerde nieuwe woning aan de Zesweg.



In het bestemmingsplan worden de beide woonpercelen (Zesweg 149 en 151) meegenomen. Dit omdat er een verandering optreedt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Als gevolg van de afsplitsing van nr. 149 naar een vrijstaande woning, ontstaan er nu twee vrijstaande woningen. Dit is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. De nieuwe vrijstaande wordt in het plan mogelijk gemaakt en de aanduiding van de dubbele woning komt te vervallen.

Binnen de bestemming wonen wordt op de verbeelding bij het plan een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de gebouwen zich dienen te bevinden.

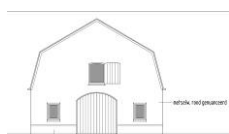
Het plan sluit aan bij de geldende bestemmingsplanregeling en wordt afgestemd op de nieuwe situatie en bouwplan.

### *Bouwplan*

Het bouwplan bestaat uit twee facetten. De bestaande langgevelboerderij aan de Ploegweg met de huisnummers 149 en 151 zal worden verbouwd tot één woning (nr. 151) met een bijgebouw (nr. 149). De woning van nr. 151 blijft onveranderd. De bestaande woning op huisnummer 149 zal worden verbouwd tot bijgebouw van de nieuwe woning. Hiervoor zullen later toegevoegde aanbouwen worden gesloopt. De gevels aan voor- en achterzijde worden gemaakt van zwart gebeitste rabatdelen. De woning krijgt rondom een doorlopende spatrand van nummer 151. Aan de straatzijde komen twee kleine ramen en aan de achterzijde een klein raam en een deur. De nieuwe kopgevel bestaat uit een grote schuurdeur en 'hooiluik' centraal in de gevel, met aan weerszijde een kleine raam. De gevel wordt opgetrokken in roodgenuanceerd metselwerk, wederom met een spatrand.



*Nieuw straatbeeld Ploegweg 151*



*Nieuw kopgevel*



*Voorgevel nieuwe woning*

De nieuwe woning ter plaatsen van de reeds gesloopte schuur kent een rechthoekig grondvlak (12x9m) met aan de achterzijde een bijgebouw (3.65x3.90m) en een veranda. De bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een zadeldak. De voorgevel is symmetrisch opgebouwd met de voordeur in het midden en aan weerszijde twee ramen met luiken. In het dakvlak staan gecentreerd drie dakkapellen met schuine daken. De zijgevel aan de zijde van de kleine boomgaard (westzijde) kent ook een symmetrische opbouw, met twee grote ramen met luiken op de begane grond en twee kleinere ramen op de verdieping. De achter- en oostelijke gevel zijn niet gericht op de openbare ruimte en zijn asymmetrisch van opzet.

### *Verkeer & parkeren*

De planontwikkeling heeft geen consequenties ten aanzien van het verkeer en parkeren. De verkeersintensiteit blijft gelijk en het parkeren wordt opgelost op eigen terrein.

### *Planbeoordeling*

Het plan past binnen de in hoofdstuk 3 beschreven beleidskaders. Met de herbouw van de woning kan de bestaande woning op nr. 149 worden geoptimaliseerd. Tevens vormt de nieuw te bouwen vrijstaande woning een kwalitatieve verbetering binnen het bestaande bouwvolume binnen de twee woonpercelen aan de Ploegweg. De gemeente stemt in met het planvoornemen.

## 5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1. Bodem

Door 'Rouwmaat groep' is op de planlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Rapportnummer: MT.22172, gedateerd 12 juni 2012). Het rapport is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Op grond van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken.

De bovengrond binnen de planlocatie bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Ter plaatse van een voormalige ondergrondse tank zijn er zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat in de grond en het grondwater geen oliecomponenten zijn aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Op het overig terrein zijn op zintuiglijke wijze de navolgende afwijkingen waargenomen:

- boring 4 (van 0-60 cm-mv) puin (licht);
- boring 6 (van 2-50 cm-mv) puin (licht).

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- (in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium;
- het grondwater matig verontreinigd is met Nikkel.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Gezien het gebruik van de locatie zijn er geen risico's voor de omgeving.

Het is echter wel aan te raden geen grondwater op te pompen.

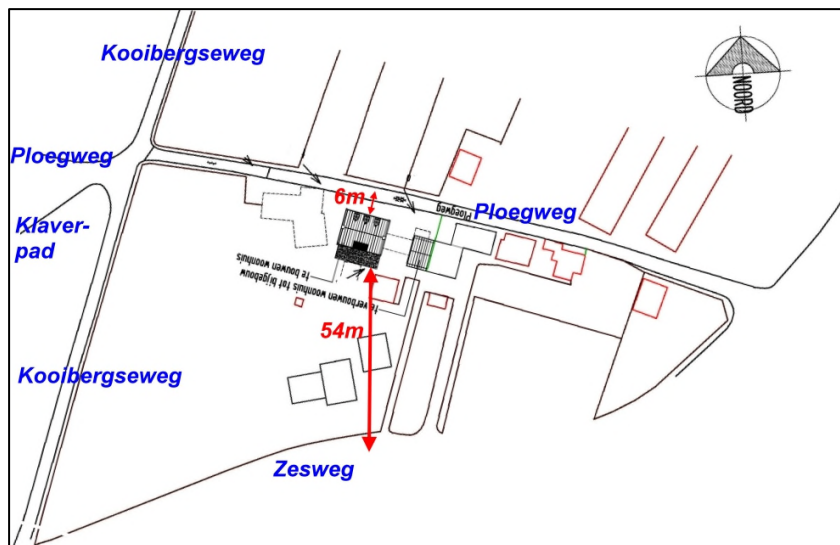
Het verrichten van een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## 5.2. Geluid

In opdracht van de initiatiefnemer, de eigenaar van de locatie, is door Pouderoyen Compagnons, Vormgeving van Stad en Land b.v. een quickscan akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bouwplan voor de nieuwe woning aan de Ploegweg.

De vervangende woning ligt binnen de geluidszone van de Ploegweg, Klaverpad, Zesweg, Kooibergseweg, Marconistraat en Snelliusstraat. De wegen zijn binnenstedelijk gelegen en hebben maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 200 meter. De verkeersgegevens van de Zesweg en de overige wegen zijn door de gemeente Wijchen verstrekt. De Zesweg is in het verkeersmodel opgenomen, van de overige wegen zijn geen verkeersgegevens bekend, maar ingeschat. De Marconistraat en de Snelliusstraat eindigen op de Zesweg, de verkeersintensiteit op de Zesweg is dus maatgevend.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor een nieuw te bouwen woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB.



In onderstaande tabel is de geluidsbelasting ten gevolge van de Zesweg en de Ploegweg op de dichtstbijzijnde gevel van het bouwplan weergegeven. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma dBweg I (v. 3.00.2).

| Wegvak   | Gevel en (afstand tot wegas) | Rekenhoogte  |                           |                           |
|----------|------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|
|          |                              | Begane grond | 1 <sup>e</sup> verdieping | 2 <sup>e</sup> verdieping |
| Zesweg   | Achteregevel (54 m)          | 43 dB        | 45 dB                     | 45 dB                     |
| Ploegweg | Voorgevel (6 m)              | 47 dB        | 47 dB                     | 46 dB                     |

Uit de tabel blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Zesweg en de Ploegweg (de omliggende en maatgevende wegen) niet wordt overschreden. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect wegverkeerslawaaï voor de herbouw van de bestaande woning op de nieuwe locatie.

De berekening is als bijlage bij dit plan gevoegd

### **5.3. Externe veiligheid**

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op beperking en beheersing van risico's door opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet bij ruimtelijke ontwikkelingen de kans op grote calamiteiten met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied of een toetsingszone van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen respectievelijk de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Dit Bevb is op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb sluit aan bij het toetsingskader dat in het Bevi is opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico is te omschrijven als de kans per jaar dat een 'denkbeeldig' persoon, die zich een jaar lang op een bepaalde locatie bevindt in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen, komt te overlijden als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt gepresenteerd in risicocontouren waarbij de iso-risicowaarden met elkaar verbonden worden. Binnen de 10<sup>-6</sup>/jr contour mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten opgericht worden.

#### *Groepsrisico (GR)*

De kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij een bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of ondergrondse buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren invloed kunnen hebben op het plangebied.

Tevens bevinden zich nabij het plangebied zijn geen routes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen voor gevaarlijke stoffen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### **5.4. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Als gevolg van de planontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe en is er geen sprake van een negatieve invloed op de luchtkwaliteit.

### **5.5. Milieuzonering**

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de VNG zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is. In verband met eventueel industriegeluid geldt te alle tijden een maximale geluidbelasting van 50 dB (geluidbeleid gemeente Wijchen).

In het kader van de theoretische beoordeling is te zien dat de bouwlocatie ca 70 m van de bebouwingsgrens van het bedrijventerrein ligt. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. De theoretische beïnvloedingszone/ hinderzone van dergelijke bedrijven ligt op 100 m (ten opzichte van rustige gebieden). Dit betekent dat de nieuwe woning binnen de theoretische beïnvloedingszone van mogelijke bedrijven is gelegen.

Het werken met beïnvloedingzones (en daarmee het scheiden van bedrijven en woningen) dient twee doelen: het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen en tegelijk bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Door het toestaan van een woning binnen de beïnvloedingszone is in theorie een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd en zouden in theorie bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden beperkt. De praktijk schetst echter een ander beeld.

Op het bedrijventerrein zijn ter hoogte van de Zesweg bedrijven gevestigd die niet allemaal de maximaal toegestane hoeveelheid hinder genereren, maar veelal een hindercontour tot een maximum van 100 m hebben (maximaal categorie 3.2). Ook is de bedrijfsbebouwing niet direct aan de Zesweg geprojecteerd maar op enige afstand van de Zesweg, achter de woningen en bedrijfswoningen van derden aan de zuidzijde van

de weg. Hierdoor worden de theoretische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven aan deze zijde van de Zesweg al beperkt.

Het betreft hier een bestaande woning die op een iets andere locatie wordt herbouwd binnen het bestaande woonperceel. De woning wordt niet dicht bij het bedrijventerrein gesitueerd. Zowel voor de woning als voor het bedrijventerrein zijn er geen nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect milieuzonering, als gevolg van de planontwikkeling.

Voor het overige zijn er geen gevoelige bestemmingen in de omgeving van het plangebied die mogelijk nadelig worden beïnvloed als gevolg van de planontwikkeling.

## **5.6. Geur**

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. In deze wet zijn normen opgenomen ter beoordeling van vergunningen krachtens de Wet milieubeheer voor veehouderijen, voor zover het betreft geurhinder vanwege tot die veehouderijen behorende dierverblijven. Ook in het kader van de ruimtelijke ordening dient rekening gehouden te worden met de normen opgenomen in deze wet. Ten aanzien van het aspect geur dient ter plaatse van het plangebied sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor geur in de omgeving zijn het varkensbedrijf aan de Woeziksestraat 457 en de paardenhouderij aan het Klaverpad 7 bepalend. Voor de Woeziksestraat 457 is de geurhinder bepaald en hiervan heeft de 2,0 ouE/m<sup>3</sup> geurcontour (voorgrondbelasting) geen overlap met het plangebied. Van de paardenhouderij aan het Klaverpad 7 is geurhinder op grond van de Wvg uitgedrukt in vaste afstanden. In dit verband 100 m in verband met ligging in de bebouwde kom (anders 50 m). De afstand van de nieuwe woning tot de paardenhouderij is ongeveer 245 m. Daarnaast zal de milieuvergunning voor de paardenhouderij zijn afgestemd op de dichtbij gelegen bestaande woningen (o.q Zesweg 141 en Klaverpad 9 en 11).

Vanuit het aspect geur zijn er geen beperkingen voor de herbouw van de bestaande woning.



## 5.7. Waterhuishouding

### *Algemeen*

Op basis van de Wro en het Bro is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen en buitenplanse omgevingsvergunningen. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water.

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 de waterbeheerder (wateradvies).

In de waterparagraaf wordt de wijze beschreven 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. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

### *Huidig watersysteem*

Geohydrologie en grondwatersysteem:

De planlocatie is gesitueerd in het landelijk gebied nabij bedrijventerrein Oost en gelegen op de hogere rivierduingronden. De maaiveldhoogte is circa 7-8 m +NAP, dit is iets lager gelegen dan de omgeving (8-9 m+NAP). De bodem bestaat voornamelijk uit grof zand (rivierduingronden). De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is circa 6,0-6,5 m+NAP. De gemiddeld laagste grondwaterstand GLG is circa 5,5-6,0 m+NAP. De GHG ten opzichte van maaiveld is circa 2,0-2,5 m-mv. Kwel komt ten noorden van het plangebied voor.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem:

De A-watgang zuidelijk van de Woeziksestraat, ten oosten van de Ploegweg, maakt deel uit van de hoofdafwateringsstructuur van Wijchen. Het betreft geen watgang met een HEN- (hoogst ecologische norm) of SED- (specifiek ecologische norm) status, dan wel een watgang die in het beïnvloedingsgebied van een HEN-of SED-watgang is gelegen. De watgang ligt wel in het beïnvloedingsgebied van een SED-watgang (Woezikse Leigraaf). Dit heeft echter geen invloed op de planontwikkeling.

Het winterpeil bedraagt 5,55 m +NAP en het zomerpeil 5,65 m +NAP. Het watersysteem loost op de Nieuwe Wetering. De afvoer op de Nieuwe Wetering wordt door een automatische stuw beperkt tot de landelijke afvoer.



*Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland en de planlocatie*

#### Ecosysteem:

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur. De natte natuur heeft geen bijzondere waarde.

#### *Beleid Waterschap Rivierenland*

Waterschap Rivierenland heeft een nieuw Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan is op 17 februari 2010 goedgekeurd door de provincie en daarmee formeel in werking getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in het stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en

- hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Uitgangspunt van het waterbeleid is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, oppervlakte- en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan.

Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en –stromen in de omgeving niet wijzigen. Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.

#### *Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer*

In november 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische waternota vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen: waarborgen droge voeten, veiligstellen volksgezondheid, vasthouden van water, drinkwaterbesparing, waarborgen schoon water en waterbodems, afstemming tussen grondgebruik en watersysteem en versterken van de belevingswaarde (o.a. cultuurhistorisch en landschappelijk) van water. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

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 watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder 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 rioolwaterzuiveringsinstallatie (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 (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. te beperken, tenzij dit niet doelmatig is of de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap.

#### *Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan*

##### Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem binnen het plangebied 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. Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging van het plangebied of hoge grondwaterstanden).

##### 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.

Overeenkomstig de *beslisboom voor hemelwater* (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. benutting, 2. bodeminfiltratie, 3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. afvoeren via rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is de aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer, droogweerafvoer).

De toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan is <math><1500\text{ m}^2</math> (landelijk gebied) waarmee het plan op grond van het waterschapsbeleid geen compensatieplichtig kent. De aanleg van extra waterberging is dan ook niet noodzakelijk. Evenmin de ruimteberekening voor compenserende waterberging (zie *Handreiking watertoets Waterschap rivierenland*).

#### Waterkwaliteit

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, en door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. In het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.

#### Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Het (bouw)plan en toekomstige beheer van het plangebied mag daarom geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit. Voorliggend plan zal geen natuurwaarden schaden.

#### Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Bij de aanleg van sanitaire voorzieningen wordt hiermee rekening gehouden.

#### Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bijvoorbeeld door de aanleg van gootjes. Voorgaande wordt meegenomen in de uiteindelijke inrichting.

### *Maatregelen*

Op de planlocatie neemt het aantal vierkante meters verharding niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

Pas als de verharding in het buitengebied met meer dan 1500 m<sup>2</sup> toeneemt moeten, dienen er volgens het beleid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. Dit is in de voorliggende situatie niet aan de orde.

Bij de bouw van de nieuwe woning wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen.

Het hemelwater wordt op de locatie afgekoppeld. Omdat er goede mogelijkheden zijn voor infiltratie ter plaatse, zal in overleg met de gemeente en het waterschap worden bepaald op welke wijze infiltratie kan plaatsvinden. Hiertoe kunnen bijvoorbeeld voorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd in de vorm van infiltratiekratten.

De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande riolering. Tot aan de perceelsgrens wordt er een gescheiden rioolstelsel aangelegd dat vooralsnog wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel.

Gezien de grondwaterstanden ter plaatse van de planlocatie kan de drooglegging worden gegarandeerd. Het woongebouw wordt niet onderkelderd.

Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

### *Overleg met waterbeheerder*

Formeel overleg (art 10 overleg) met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien toename verharding > 500 m<sup>2</sup> (stedelijk gebied) en > 1500 m<sup>2</sup> (landelijk gebied). Omdat het hier landelijk gebied betreft waarbij per saldo geen sprake is van een toename met verhard oppervlak is geen formeel advies van waterbeheerder (waterschap) nodig.

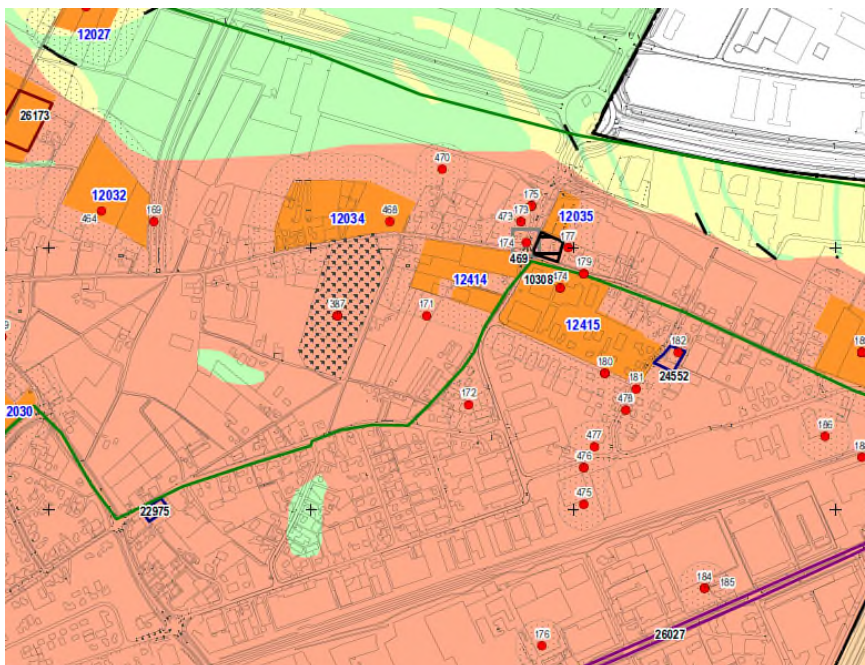
Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

## **5.8. Archeologie en cultuurhistorie**

### *Archeologie*

De bouwlocatie ligt volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart 2008 (ABAK) op een opduiking van het rivierduin, een gebied met een hoge archeologische verwachting voor alle perioden. Bovendien is de bouwlocatie gesitueerd in een omgeving die zeer rijk is

aan archeologische vindplaatsen. Op verschillende plaatsen op ruim 150 meter en meer ten noorden van de bouwlocatie zijn archeologische vindplaatsen bekend.



Circa 175 meter ten oosten van de bouwlocatie zijn vondsten gedaan die samenhangen met het Romeinse grafveld 'de Mussenberg'. Van dat grafveld is niet goed bekend tot waar het zich heeft uitgestrekt. Er kan dus voorsnog niet worden uitgesloten dat het wellicht ook doorliep tot aan de bouwlocatie.

Voor dit gebied is dan ook het advies van toepassing om te streven naar behoud in de huidige staat. Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor (ca. 30 cm onder maaiveld) dienen in principe te worden vermeden, om zo de aantasting van archeologische bodemstructuren te voorkomen. Voorafgaand aan noodzakelijke bodemverstoringen is archeologisch onderzoek verplicht. De kans bestaat dat op dit terrein nog waarden aanwezig zijn.

Het bouwplan wordt gerealiseerd nagenoeg ter plaatse van een inmiddels gesloopte schuur op het perceel. Bij sloop van de schuur en de bijbehorende fundering is de grond ter plaatse zeker 0,40 meter geroerd.

Het peil van de woning komt op circa 0,35 meter boven de as van de weg moet te liggen. Omdat de woning op staal wordt gefundeerd zal de bouwput niet dieper wordt ontgraven dan de oude fundering van de schuur. De verwachting is gerechtvaardigd dat er als gevolg van de nieuwbouw van de woning geen sprake zal zijn van een aanvullende verstoring van het bodemprofiel.



Situering nieuwe woning ten opzichte van de schuur

Het verrichten van een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

In het bestemmingplan wordt een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

#### *Cultuurhistorie*

De planlocatie is geomorfologisch gelegen in het rivierlandschap van de Maas in de fossiele holocene meandergordel. De bodem bestaat voornamelijk uit podzolgronden. Historisch geografisch is het gebied onderdeel van het aan de bebouwde kom aangesloten gebied met kleinschaligheid en bewoning dat al bestond in de 19e eeuw.

De provincie Gelderland heeft de gebieden die archeologisch van belang zijn nader gewaardeerd op basis van een aantal criteria (o.a. gaafheid, zichtbaarheid, verwachtingswaarde etc.). Gebieden die hoog scoren zijn aangemerkt als parels en de gebieden die bovengemiddeld scoren als ruwe diamant.

Het plangebied is onderdeel van een uitgestrekt gebied met het kenmerk 'archeologische parel' onder ander vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde. Hoe wordt omgegaan met archeologie is reeds toegelicht in de vorige paragraaf.

Er zijn met de planontwikkeling geen cultuurhistorische belangen in het geding.



## 5.9. Flora & fauna

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. De planontwikkeling is niet van invloed op de natuurgebieden.

De ingreep vindt niet plaats binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hierdoor hoeft er in dit kader geen nadere afweging plaats te vinden.

Het plangebied ligt op de grens van het stedelijk gebied van Wijchen naar het landelijk gebied van het zogenaamde landschapspark Woezik. In het verleden is er een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van verschillende flora en fauna van het landschapspark. Volgens deze onderzoeken komen er in het gebied geen bijzondere soorten voor. In het gebied zijn verschillende landschapselementen aanwezig zoals heggen, houtwallen, sloten, bomenlanen e.d.

Voor kleine fauna, met name vogels, vormen de aanwezige bosjes, heggen, houtwallen en andere landschapselementen in het landschapspark een belangrijke stapsteen tussen natuurlijke gebieden in de omgeving.

### *Quickscan flora en fauna*

Door Hambest BV is op de planlocatie een quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet en overige vigerende natuurwetgeving (rapportnummer R12.235-JMW-F01, gedateerd 31 mei 2012). Het rapport is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Op grond van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij (<500 meter) een Natura2000-gebied of de Ecologische Hoofdstructuur.

In het natuurbeheerplan 2012 en op de website Atlas Groen Gelderland van de provincie Gelderland heeft het plangebied geen specifieke ecologische waarde ambitie toegekend gekregen.

### Veldbezoek

Tijdens het veldbezoek op de planlocatie zijn er in het plangebied geen vaatplanten aangetroffen welke beschermd zijn. Voorkomend groen bestaat uit algemeen voorkomende kruidenvegetatie, gazon en planten in de moestuin. Aan de westzijde zijn fruitbomen aanwezig.

Daarnaast zijn binnen het daadwerkelijke plangebied geen vogels waargenomen. In de omgeving zijn merels en houtduiven waargenomen en een mogelijke broedplaats een steenuil. Het plangebied is geen significant onderdeel van het leefgebied van de steenuil, maar kan wel worden bezocht.

Met betrekking tot zoogdieren is geconstateerd dat het de opstallen ontbreekt aan toegankelijke ruimtes, zoals een spouw, open windveren,

dakpannen en overige, veilige ruimtes die geschikt zijn voor gebouwbewonende vleermuizen. Er zijn geen bomen aanwezig binnen het plangebied, dus boombewonende vleermuizen zullen er geen verblijfplaats hebben. Voorts zijn er geen aanwijzingen aangetroffen, zoals prooiresten of latrines, die duiden op de aanwezigheid van een steenmarter.

Algemeen voorkomende soorten (FF1lijst) kunnen worden verwacht in en nabij het plangebied. Streng en strikt beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied.

In het kader van de natuurwetgeving en de Flora en faunawet zijn er geen beperkingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

#### **5.10. Leidingen**

In het plangebied of in de directe omgeving ervan komen geen planologisch relevante leidingen voor.

## 6. JURIDISCH PLAN

### *Inleiding*

Voor het juridisch plan is aangesloten bij de regeling van het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat de regeling specifiek is afgestemd op de planlocatie en de hier voorgenomen activiteiten.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en geeft regels voor gebouwen en andere bouwwerken, zowel in het kader van de realisatie als het beheer in de toekomst.

Het toegelaten gebruik van de gronden hangt samen met de aan de betreffende gronden gegeven bestemming. Per bestemming worden (overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in de regels nadere voorwaarden gesteld aan het toegelaten gebruik.

De regels en de verbeelding dienen in de eerste plaats als toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning niet worden verleend, indien die verlening in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan.

In de tweede plaats kan het gemeentebestuur op grond van het geldende bestemmingsplan eventueel zijn wettelijke handhavingsbevoegdheden toepassen wanneer sprake is van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter, hetgeen inhoudt dat de voor het plangebied voorgestane ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Hiervoor heeft er in deze plantoelichting al een afweging plaats gevonden ten aanzien van een aantal omgevings/ en milieuaspecten. Op grond hiervan is de planontwikkeling mogelijk.

In het plan is flexibiliteit ingebouwd, teneinde bepaalde ontwikkelingen niet op voorhand uit te sluiten. Hiertoe zijn (binnenplanse) bevoegdheden opgenomen voor "het bevoegd gezag" (doorgaans burgemeester en wethouders) om af te wijken van de regels door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen nadere eisen stellen in verband met de bescherming van aanwezige stedenbouwkundige waarden.

### *Digitaal plan*

Met de plansystematiek sluit het plan aan bij de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM.

Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

Daarnaast is het bestemmingsplan opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit is

een standaard die net als de standaard IMRO 2008 wordt voorgeschreven door de Regeling standaarden ruimtelijke ordening.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Bestemmingsplannen die na 1 juli 2008 in ontwerp ter inzage worden gelegd moeten voldoen aan de eisen uit deze nieuwe wet.

De nieuwe wet heeft vooral gevolgen voor de procedure van het bestemmingsplan. Belangrijkste wijziging hierbij is het vervallen van de goedkeuringsprocedure bij Gedeputeerde Staten. Dit betekent dat ná de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad direct de beroepsprocedure bij de Raad van State volgt.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Deze wet zorgt ervoor dat voor activiteiten voortaan maar één vergunning benodigd is, de omgevingsvergunning. De inhoud van het bestemmingsplan is door de invoering van deze twee wetten niet wezenlijk veranderd. Wel is de naamgeving van een aantal bepalingen veranderd, want voor het doorlopen van een (voormalige) vrijstellingsprocedure of aanlegvergunningsprocedure, wordt voortaan een omgevingsvergunning verleend. Daarnaast zijn er standaardregels voor bijvoorbeeld overgangsrecht gaan gelden en zijn een aantal algemene bepalingen verdwenen, doordat deze nu in de wet zelf geregeld worden (bijvoorbeeld de gebruiksbepaling).

### *Bestemmingsplan*

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de (digitale) verbeelding (voorheen: plankaart).

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemmingen (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de diverse bestemmingen);
- de bouwvlakken (binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de bebouwing zich mag bevinden);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies en/of maatvoeringseisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met

nummers, huisnummers e.d.)<sup>1</sup> hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

#### *Indeling bestemmingsplanregels*

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

#### *Inleidende regels*

Ter inleiding zijn in hoofdstuk 1 van de regels definities opgenomen van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Deze “begripsbepalingen” hebben de functie te voorkomen dat in de regels voorkomende bepalingen verkeerd zouden kunnen worden uitgelegd. Tevens zijn in het eerste hoofdstuk enkele bepalingen opgenomen welke betrekking hebben op de “wijze van meten”, zodat de in de regels voorkomende maatvoeringseisen ten aanzien van bebouwing, juist worden geïnterpreteerd. De definities worden deels voorgeschreven door het SVBP2008 en zijn deels gebaseerd op de standaarden zoals de gemeente die pleegt te hanteren.

#### *Bestemmingsregels*

De kern van de juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 2. Op de verbeelding is het plangebied onderverdeeld in verschillende bestemmingen.

In hoofdstuk 2 is per bestemming – artikelsgewijs – een bestemmingsregeling opgenomen.

Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt dus uit de verbeelding. Wanneer duidelijk is welke bestemming van toepassing is, kunnen de op de bestemming toegespitste regels in hoofdstuk 2 van de regels worden geraadpleegd.

Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen van hoofdstuk 1 en de algemene regels welke zijn neergelegd in hoofdstuk 3 en de overgangsbepalingen in hoofdstuk 4 (zie hierna).

Voor zover de verbeelding tevens “aanduidingen” bevat, zijn deze juridisch relevant.

#### *Artikel 3 Wonen*

Deze bestemming heeft betrekking op het gehele plangebied en bevat de regeling voor de bestaande te handhaven woning en de nieuwe woning

---

<sup>1</sup> De ondergrond betreft een momentopname en heeft geen enkele juridische bindende werking.

en de hierbij behorende aan- en uitbouwen en al dan niet vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In de nadere detaillering van de bestemming is een verdere specificatie opgenomen van de hierboven genoemde doeleinden in de vorm van het toestaan van een aan huis verbonden beroep. Uitgangpunt is dat dit ondergeschikt is aan de woonfunctie.

#### Bouwen

Bouwwerken (gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde) mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak.

De maximaal voorgeschreven inhoud van de woningen is in afstemming met het geldende bestemmingsplan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd; aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak worden gesitueerd.

Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde (zoals erfafscheidingen e.d.). De maximale toegestane bouwmaten zijn opgenomen in de regels.

#### Gebruiksregels

In de gebruiksregels wordt ongewenst gebruik uitgesloten.

Van de gebruiksregels kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken voor het toestaan van zelfstandige bewoning ten behoeve van mantelzorg aan huis verbonden bedrijvigheid.

#### *Artikel 5 Waarde - Archeologie 2*

De als "Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)" op de verbeelding aangegeven gronden betreffen de gebieden die als gevolg van de toegekende archeologische waarden een planologische bescherming behoeven. De bestemming is gebaseerd op het gemeentelijk archeologisch beleid (o.a. de archeologische beleidskaart).

Binnen de bestemming mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming tenzij voldaan wordt aan een aantal specifieke voorwaarden. Die betreft een aantal algemene voorwaarden en voorwaarden direct gekoppeld aan de op de archeologische beleidskaart aangeduide onderscheiden gebieden. Dezelfde voorwaarden zijn gekoppeld aan de in de bestemming opgenomen omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Voor zover niet wordt voldaan aan de hierboven genoemde specifieke voorwaarden kan een omgevingsvergunning worden verleend om toch te bouwen of voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, indien op

basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval een aantal regels worden verbonden. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Voorts zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de omgeving in archeologisch opzicht op te waarderen of af te waarderen. Opwaardering geldt voor nieuw vastgestelde waarden en gaat gepaard met een aanpassing van de archeologische beleidskaart.

#### *Algemene regels*

In de algemene regels zijn regels opgenomen, welke van toepassing zijn op het gehele plangebied.

De anti-dubbeltelbepaling is van belang voor een juiste interpretatie van de bebouwingsregels. Verder bevat hoofdstuk 3 algemene gebruiksverboden en algemene afwijkingsregels in verband met mogelijke geringe afwijkingen en algemene wijzigingsregels ten behoeve van een antennemast voor de mobiele telecommunicatie.

#### *Overgangs- en slotregels*

De regels worden afgesloten met de overgangsregels. De overgangsbepaling regelt het bouwen en het gebruik van gebouwen en gronden voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan. De overgangsbepaling is opgenomen conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente slaat de initiatiefnemer door middel van leges aan voor de bestemmingswijziging. Via de leges worden onder andere de ambtelijke uren doorberekend. Met de initiatiefnemer wordt een realisatieovereenkomst gesloten.

Omdat nagenoeg binnen omvang van de huidige bebouwing wordt gebleven en de functie niet intensiever wordt valt er geen planschade te verwachten.

De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.



## **8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID**

### **8.1. Overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Omdat het plan slechts een geringe ruimtelijke relevantie heeft is het voeren formeel vooroverleg achterwege gebleven. Er zijn met het plan geen belangen van andere overheden in het geding.

### **8.2. Zienswijzen**

Het ontwerp van het ruimtelijke plan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Eventueel ingebrachte zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken.