

GEMEENTE WIJCHEN

Wijzigingsplan Breekwagen 7, Bergharen

Toelichting

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Bestemmingsplan	4
1.3	Ligging plangebied.....	5
1.4	Leeswijzer	7
2	WIJZIGINGSVOORWAARDEN.....	8
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN.....	15
3.1	Beleidskader	15
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	17
3.3	Economische uitvoerbaarheid	29
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
4	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	31
4.1	Algemene plansystematiek	31
4.2	De bestemmingen	31
5	BIJLAGEN	32
	- <i>Verkennd bodemonderzoek</i>	
	- <i>Digitale watertoets</i>	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met voorliggend wijzigingsplan wordt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswooning aan de Breekwagen 7 ten behoeve van burgerbewoning planologisch gereguleerd.



Foto aanzicht locatie planlocatie

De planlocatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarvan de agrarische bedrijfsmatige activiteiten (tot 1993: gemengd bedrijf, koeien en varkens; na 1993: koeienfokkerij (Lakenvelders)) enige jaren geleden reeds zijn beëindigd.

Gelet op de omvang, situering en aard van de bedrijfsgebouwen is agrarisch hergebruik op de bedrijfslocatie niet aannemelijk. Afgelopen jaren heeft zich dan ook geen koper aangediend voor de agrarische bedrijfslocatie. Om kapitaalvernietiging, leegstand en verloedering te voorkomen wenst initiatiefnemer de agrarische bestemming om te zetten in een burgerwoonbestemming, zodat de locatie door de initiatiefnemer voor burgerbewoning in gebruik kan worden genomen. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd, met het voornemen vindt geen sloop van bebouwing plaats. Initiatiefnemer heeft voor de voorgenomen functieverandering een verzoek bij de gemeente ingediend.

De gemeente Wijchen ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid om in onderhavige situatie te voorzien in omzetting van de agrarische bedrijfslocatie in een burgerwoonbestemming.

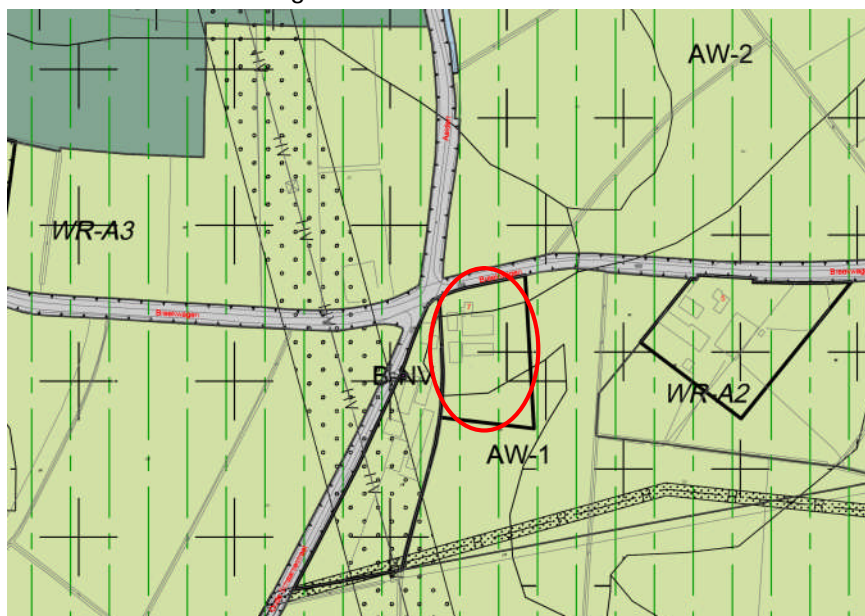
In voorliggend wijzigingsplan wordt de voorgenomen functieverandering juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt de voorgenomen functieverandering nader onderbouwd en getoetst aan de gestelde voorwaarden.

1.2 Bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld dd. 31 januari 2013. Op 16 oktober 2014 is het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2014” vastgesteld. Dit betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Aan de gronden van de planlocatie is de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' (artikel 4) toegekend. Voor gronden met deze bestemming wordt onder meer gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit houdt in dat het beleid hier mede is gericht op behoud en ontwikkeling van de historische verkavelingstructuur en de kleinschaligheid van het landschap. Daarnaast dienen de binnen het gebied voorkomende reliëfrijke bodem, kronkelende wegen, het door bos en heide ontstane besloten karakter en voorkomende landschapselementen te worden gehandhaafd.

Daarnaast is de planlocatie voorzien van de aanduiding ‘agrarisch bouwvlak’. Oprichting van agrarische bedrijfsgebouwen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied, met de planlocatie in rood omcirkeld

Bovendien geldt ter plaatse tevens de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ respectievelijk ‘Waarde – Archeologie 3’ ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

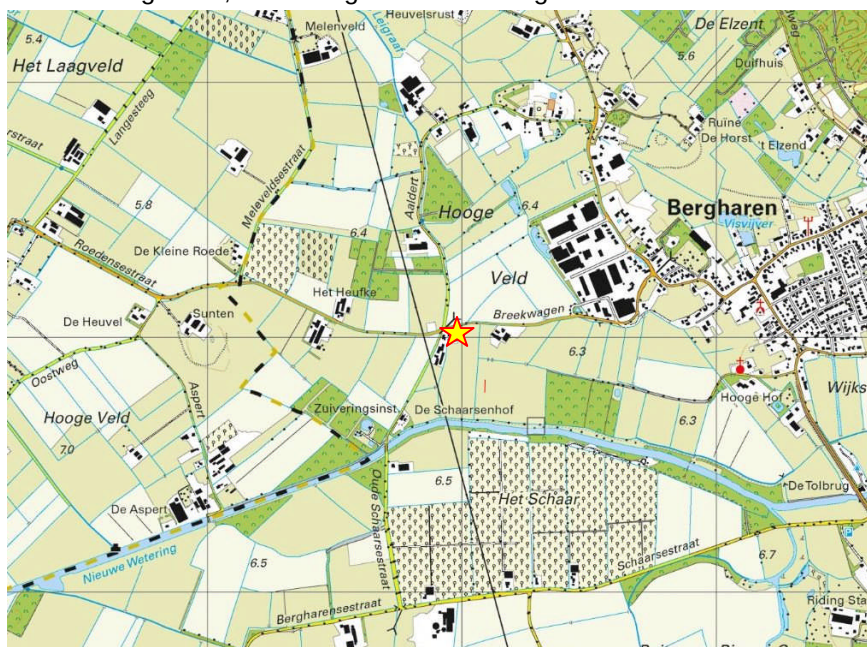
Tenslotte is de locatie tevens gelegen binnen de ‘milieuzone – hydrologische beschermingszone’. Ter bescherming van de waterhuishoudkundige situatie en de voorkomende natuurwaarden van de nabijgelegen (natte) natuurgebieden geldt voor diverse bodemingrepen buiten het bouwvlak (waaronder grondverzet van meer

dan 100 m³ alsmede aanleg van verharding van meer dan 100 m²) een vergunningsplicht. Voor genoemde bodemingrepen dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, waarin de eventuele effecten van de voorgenomen bodemingreep op de waterhuishoudkundige situatie zullen worden getoetst.

Het gebruik van de agrarische bedrijfswoning voor burgerbewoning is op basis van de geldende bestemmingsregels niet toegestaan, maar kan middels een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.8.3 van de regels mogelijk worden gemaakt.

1.3 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wijchen, circa 400 meter ten westen van het lokale bedrijventerrein Hogevel en de kern Bergharen, zie navolgende afbeelding.



Uitsnede topografische kaart met situering plangebied

De locatie bevindt zich aan de Breekwagen, op de hoek met de Aaldert en de Oude Schaarsestraat. De doorgaande weg Breekwagen verbindt de kern Bergharen met de kern Horssen.

De omgeving van het gebied betreft een open agrarisch gebied, met hoofdzakelijk (voormalige) agrarische bedrijven. Circa 275 meter ten zuiden van de planlocatie bevindt zich de Nieuwe Wetering.

De planlocatie grenst aan de westzijde aan een agrarisch bedrijfslocatie (Breekwagen 9). Het betreft een gemengd bedrijf, waar momenteel geen bedrijfsmatige activiteiten (meer) plaats vinden. De bedrijfswoning van Breekwagen 9 bevindt zich op het noordelijk gedeelte van het perceel.

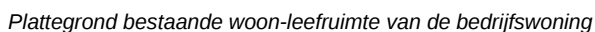
De (voormalige) bedrijfsgebouwen zijn zuidelijker op het perceel gesitueerd. De onderlinge erfafscheiding betreft een smalle beplantingsstrook, alsmede een lage groene haag en afrastering. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Breekwagen en open agrarisch gebied. Ook de zuid- en oostzijde bestaat uit open agrarisch gebied.



Uitsnede luchtfoto situering plangebied

De planlocatie maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel 'gemeente Bergharen, sectie G, nummer 330' dat in zijn geheel een totale omvang heeft van 2, 8995 ha. Het plangebied beperkt zich tot het bestaande agrarisch bouwvlak, met een oppervlakte van circa 7.500 m², waarvan circa 4.000 m² bestaat uit erfverharding en bedrijfsgebouwen.

Aan de voorzijde van de planlocatie bevindt zich de bestaande bedrijfswoning. Daarachter bevindt zich de voormalige rundveestal (312 m²), die middels een tussenlid/aanbouw met de bedrijfswoning is verbonden en gedeeltelijk (48 m²) wordt benut voor verblijfsdoeleinden (extra badkamer, het toilet en een ruime bijkeuken/speelruimte), zie ook de plattegrond op de volgende pagina. De inhoud van de bestaande woning, met inbegrip van tussenlid en het inpandig gedeelte van het achterhuis bedraagt ruim 450 m³. De overige ruimte van het achterhuis wordt benut als berging/garage.



De planlocatie wordt door middel van twee inritten op de Breekwagen ontsloten. De gronden aan de voorzijde van de woning tot aan de weg zijn als voortuin ingericht. De gronden binnen het bouwvlak ten oosten van de bestaande woning en ten zuiden van de erfverharding en opstallen zijn als weiland in gebruik.

Na deze inleiding wordt de voorgenomen functieverandering getoetst aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden (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 WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Om gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid, zal aan de wijzigingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid moeten worden voldaan. Onderstaand vindt toetsing plaats aan de wijzigingsvoorwaarden, zoals opgenomen in de bepaling 4.8.3 van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

4.8.3 Wijziging in bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan, één en ander mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a) *de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning inclusief de inpandige stal / deel, mag niet worden vergroot, behoudens de reguliere bebouwingsmogelijkheden van Artikel 21 Wonen - 1;*

Met het voornemen vindt geen toename van bebouwing plaats. De bestaande bebouwing blijft als zodanig gehandhaafd.

- b) *de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;*

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op de planologische functieverandering van de voormalige bedrijfswoning en bestaande bedrijfsbebouwing naar een burgerwoonbestemming. De verschijningsvorm van de bestaande opstallen wordt niet aangetast. Met het voornemen vindt geen sloop plaats. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd.

- c) *de bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;*

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op planologische functieverandering van de voormalige bedrijfswoning en -bebouwing naar een burgerwoonbestemming. De bestaande bebouwing blijft als zodanig gehandhaafd. De situering van de woning wordt dan ook niet gewijzigd.

- d) *de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 120 m² per woning;*

In onderhavig wijzigingsplan worden de geldende regels voor een reguliere woonbestemming in het buitengebied conform het huidige bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 2014 ‘ van toepassing

verklaard, waarin is opgenomen dat de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 120 m² mag bedragen.

Op het perceel bevindt zich in totaal 714 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing, die met onderhavig initiatief gehandhaafd blijven. Een gedeelte van deze bebouwing zal worden benut als bijgebouw bij de woning (120 m²). De open veldschuur (195 m²) wordt benut voor statische opslag van caravans. De overtallige oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen (399 m²) wordt met dit plan onder het overgangsrecht gebracht. Betreffende gebouwen mogen wel voor de toekomstige woon- en opslagfunctie worden benut, maar niet worden herbouwd, uitgezonderd calamiteiten.

- e) *de omvang van het bestemmingsvlak voor wonen wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak wonen vallen, is er uitsluitend sprake van het verwijderen van het bouwvlak;*

Het bestaande agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in een woonbestemmingsvlak. De begrenzing van het woonbestemming wordt mede gebaseerd op de feitelijke verharding en bebouwing en krijgt een omvang van circa 5.700 m². De overige onbebouwde, onverharde gronden (met een omvang van circa 1.800 m²) achter de bestaande bebouwing worden als reguliere agrarische grond bestemd.

- f) *indien sprake is van een reductie van minimaal 50% van de oppervlakte van voormalige bedrijfsgebouwen, is hergebruik in de vorm van maximaal twee woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw - naast de reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning - toegestaan. Bij hergebruik dient in ieder geval het voormalige agrarische hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gelegen, te worden gebruikt. Alle gebouwen die niet voor woondoeleinden worden gebruikt dienen te worden gesloopt;*

Deze voorwaarde is in onderhavig situatie niet aan de orde. Met het voornemen is geen sprake van toevoeging van wooneenheden in voormalige bedrijfsgebouwen. Er vindt geen sloop van bebouwing plaats.

- g) *indien alle voormalige bedrijfsgebouwen - met uitzondering van het voormalige hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en karakteristieke gebouwen als bedoeld onder f - worden gesloopt, is nieuwbouw in de vorm van maximaal twee woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw - naast de reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning - toegestaan,*

waarbij sprake dient te zijn van een reductie van de bebouwde oppervlakte van het bouwvlak van minimaal 50%.

Deze voorwaarde is in onderhavige situatie niet aan de orde. Met het voornemen is geen sprake van toevoeging van wooneenheden in voormalige bedrijfsgebouwen. Er vindt geen sloop van bebouwing plaats.

h) sloop van karakteristieke gebouwen is niet toegestaan;

Deze voorwaarde is niet van toepassing. Met het voornemen vindt geen sloop van bebouwing plaats. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd.

i) de woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per wooneenheid;

De bestaande bedrijfswoning, die als burgerwoning zal worden benut heeft een bestaande inhoud van ruim 450 m³.

j) de wijziging kan mede betrekking hebben op het toestaan van een woon-/werkeenheid in de vorm van een aan huis verbonden beroep danwel na omgevingsvergunning als bedoeld in 21.5.4 een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;

Mogelijk dat in de toekomst een gedeelte van de aanbindstal in de vorm van een beroep aan huis als kantoor zal worden benut. Hiervoor bieden de van toepassing zijnde regels voor een burgerwoonbestemming van het geldende bestemmingsplan voldoende ruimte.

k) de wijziging kan mede betrekking hebben op het hergebruik van bedrijfsbebouwing ten behoeve van in pandige opslag, hierbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. de aanduiding "opslag" wordt opgenomen;*
- 2. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;*
- 3. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;*
- 4. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;*
- 5. detailhandel is niet toegestaan;*

De bestaande, open veldschuur (195 m²) wordt benut voor statische opslag van caravans. Hiertoe zal een aanduiding 'opslag' op de verbeelding worden opgenomen. De opslag vindt uitsluitend plaats in deze bestaande schuur. Op het terrein bevinden zich geen kassen en is ook geen detailhandel voorzien.

- l) er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschapsplan en realisatie overeenkomst te overleggen;*

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op planologische functieverandering van de voormalige bedrijfswoning en -bebouwing naar een burgerwoonbestemming. De bestaande bebouwing blijft als zodanig gehandhaafd. Het agrarisch bouwvlak wordt verkleind conform de feitelijke bebouwing en verharding. Teneinde de bestaande bebouwing beter in het open landschap in te passen is een landschappelijke inpassingschets opgesteld, zie paragraaf 3.2.2.

- m) uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*

Aangezien het voornemen betrekking heeft op functiewijziging naar een gevoeliger functie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd, dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

- n) voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;*

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op de planologische functieverandering van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er is dus geen sprake van toevoeging van een geluidsgevoelig object en behoeft geen nadere toetsing aan de Wet geluidhinder plaats te vinden.

- o) er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;*

Op basis van artikel 4, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij dient de milieuafstand tussen een veehouderij en een voormalige bedrijfswoning buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter te bedragen.

De afstand tussen een dierenverblijf en geurgevoelig object wordt gemeten vanaf het emissiepunt dat het dichtst bij een geurgevoelig object is gelegen. Dit is tevens als zodanig opgenomen in het Activiteitenbesluit. In de toelichting op de regels van het activiteitenbesluit staat dat voor dieren zonder geuremissiefactor (waaronder melkvee) de minimum-afstand tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de gevel van het geurgevoelig object 50 m

dient te bedragen als het geurgevoelig object (o.a. voormalige bedrijfswoning) buiten de bebouwde kom ligt. Tevens geldt zowel op basis van de wet als het activiteitenbesluit dat, onverminderd de afstandseis tussen emissiepunt en geurgevoelig object, de afstand tussen de buitenmuur van een dierenverblijf en de woning 25 dient te bedragen.

In onderhavige situatie bedraagt de afstand tussen het gemengd agrarisch bedrijf (Breekwagen 9) en de voormalige bedrijfswoning minder dan de gestelde normafstand van 50 meter, maar meer dan 25 meter. De bestaande dierenverblijven van Breekwagen 9 zijn immers gelegen op circa 45 meter van de bestaande inpandige verblijfsruimte van de voormalige bedrijfswoning.

Om een goed woon- en leefklimaat ook in de toekomst te borgen en tevens ervoor te zorgen dat de voorgenomen functieverandering ook in de toekomst niet tot extra belemmeringen zal leiden voor het bestaande agrarische bedrijf aan de Breekwagen 9 is op de verbeelding de bestaande woonverblijfsruimte vastgelegd en is in de regels van het wijzigingsplan geregeld dat herbouw en/of uitbreiding van de woonverblijfsruimte, dat leidt tot een kortere afstand tot de westelijke en/of zuidelijke bestemmingsgrens (in de richting van de bestaande diervverblijven van Breekwagen 9) in beginsel niet is toegestaan. Een dergelijke uitbreiding van de woonruimte mag uitsluitend worden gerealiseerd, indien aangetoond wordt dat bij een situering van de nieuw gesitueerde woonruimte dicht bij Breekwagen 9, sprake is van een goed woon- en leefklimaat en, niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van het ter plaatse aanwezige bedrijf, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

Overigens worden momenteel op Breekwagen 9 slechts enkele dieren (13 tal koeien) gehouden en is conform de geldende bestemmingsregels ontplooiing van intensieve agrarische activiteiten hier niet toegestaan.

- p) *de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op de planologische functieverandering van de voormalige bedrijfswoning en -bebouwing naar een burgerwoonbestemming. De bestemmingswijziging zal niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking. Door de beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten is veeleer sprake van een afname aan verkeersbewegingen.

- q) *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;*

De locatie is niet gelegen in het Gelderse Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone, een Nationaal landschap of ander waardevol open gebied. Het voornemen leidt niet tot wijziging van de bestaande bebouwing en/of fysieke bodemingrepen. De locatie zal worden voorzien van een afschermdende landschappelijke beplanting, overeenkomstig de uitgangspunten uit het Landschapsontwikkelingsplan. Zo wordt in het gebied onder meer gestreefd naar erven in het buitengebied met een streekeigen landelijk karakter met inheemse landschappelijke beplanting, zie hiervoor verder paragraaf 3.2.2 landschappelijke inpassing.

Het voornemen zal dan ook niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden.

- r) *het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op planologische functieverandering van de voormalige bedrijfswoning en -bebouwing naar een burgerwoonbestemming. Op de verbeelding is de bestaande woonverblijfsruimte vastgelegd en in de regels van dit wijzigingsplan is opgenomen dat bij een eventueel toekomstige uitbreiding danwel herbouw van de woning een kortere afstand tot de perceelsgrens van Breekwagen 9 uitsluitend kan worden toegestaan indien aangetoond kan worden dat de nieuw gesitueerde woon(verblijfs)ruimte niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van het agrarische bedrijf aan de Breekwagen 9, voortvloeiend uit milieuregelgeving.

De afstand tot overige omliggende agrarische bedrijven is dusdanig groot, dat wordt voldaan aan de generieke afstandsnormen en de voorgenomen functieverandering sowieso niet tot extra beperkingen zal leiden, zie ook paragraaf 3.2.3 bedrijven en milieuzonering.

- s) *het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op planologische functieverandering van de voormalige bedrijfswoning en bebouwing naar een burgerwoonbestemming. Onder verwijzing naar het gestelde onder q en r wordt met de functieverandering naar wonen

het woon- en leefmilieu niet onevenredig aangetast en worden de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig beperkt.

t) het bestaande bouwvlak dient te worden verkleind;

Het bestaande agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in een woonbestemmingsvlak. De begrenzing van het woonbestemming wordt mede gebaseerd op de feitelijke verharding en bebouwing en krijgt een omvang van 5.700 m². De overige onbebouwde, onverharde gronden (met een omvang van circa 1.800 m²) achter de bestaande bebouwing worden als reguliere agrarische grond bestemd.

u) de regels van Artikel 21 Wonen - 1 worden van overeenkomstige toepassing verklaard;

In de regels behorend bij dit wijzigingsplan zijn de betreffende regels van toepassing verklaard.

v) parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op planologische functieverandering van de voormalige bedrijfswoning en -bebouwing naar een burgerwoonbestemming. De bestemmingswijziging zal niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking. Door de beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten is veeleer sprake van een afname aan verkeersbewegingen. Het bestaande erf biedt voldoende ruimte voor de noodzakelijke parkeervoorzieningen

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Naast de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied, moet worden voldaan aan een aantal omgevingsaspecten alsmede nieuw vastgesteld provinciaal beleid. In dit hoofdstuk wordt op deze aspecten ingegaan.

3.1 Beleidskader

Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vormen de wijzigingsvoorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering van een bedrijfswoning naar een burgerwoning zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' het toetsingskader. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft reeds een beleidsmatige afweging plaatsgevonden ten aanzien van de hierin opgenomen flexibiliteitsbepalingen en bijbehorende gestelde randvoorwaarden. Het voornemen past binnen de hieraan gestelde randvoorwaarden, zie hoofdstuk 2.

Daarnaast dient het voornemen evenwel niet strijdig te zijn met bestaand beleid van hogere overheden, derhalve heeft een toetsing plaats gevonden aan de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, die op 18 oktober 2014 in werking zijn getreden en waarvan in november 2015 een actualisatieplan is vastgesteld.

3.1.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 is het Actualisatieplan van de Omgevingsvisie vastgesteld. Het actualisatieplan heeft met name betrekking op de beleidsaspecten water en natuur.

De Omgevingsvisie is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op een planologische wijziging van het bestaande gebruik van bestaande bebouwing, gesitueerd buiten het Gelderse Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone en een Nationaal Landschap. Het bestaande bebouwingsensemble wordt voorzien van een aanvullende landschappelijke inpassing. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kwaliteiten en wordt daarmee als passend beschouwd binnen de Omgevingsvisie.

3.1.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Een eerste en tweede actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone, waardevol open gebied of beschermingszone natte landnatuur.



Uitsnede Omgevingsverordening, kaart natuur

De Groene Ontwikkelingszone bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS. Het beleid is hier gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones. De ontwikkelingsdoelstelling is tweeledig: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap. De kernkwaliteiten bestaan uit de aanwezige ecologische waarden, de ecologische samenhang met inliggende en aangrenzende natuur van het Gelderse Natuurnetwerk, de geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid en de landschappelijke waarden.

Aangezien uitsluitend sprake is van een planologische wijziging van bestaand gebruik binnen bestaande bebouwing gesitueerd buiten het Gelderse natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone leidt het ruimtelijk voornemen op onderhavige planlocatie niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieu-aspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In de omgeving van het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Hier wordt in onderhavige paragraaf nader op in gegaan.

3.2.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het plan voorziet in een planologische functieverandering van een agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoonbestemming. Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend onderzoek uitgevoerd.

Door Aelmans Eco is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform NEN-5740 en NEN-5707. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Uit de resultaten van het onderzoek kan navolgende worden geconcludeerd:

Met betrekking tot de bovengrond wordt door geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde (AW 2000) overschreden, behoudens

een licht verhoogde concentratie zink. De aangetroffen concentratie zink is van dien aard dat deze weliswaar de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de maximale waarde voor de klasse wonen. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond van onderhavig terrein als klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

Met betrekking tot de ondergrond blijkt, dat de concentraties kobalt, nikkel en zink de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden, doch niet de maximale waarden voor de klasse wonen. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan onderhavige ondergrond als klasse wonen grond bestempeld worden.

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat slechts een marginaal verhoogde concentratie barium wordt aangetroffen. Voornoemde concentratie is van dien aard dat deze weliswaar de betreffende streefwaarde overschrijdt, doch niet de tussenwaarden of interventiewaarden. Voornoemde concentraties zijn van dien aard, dat dergelijke verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen in het ondiepe grondwater ter plaatse van Gelderland, Noord-Brabant en gedeelten van Limburg. Voornoemde verontreinigingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde marginaal verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond als het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het beoogde gebruik van onderhavig perceel ten aanzien van woondoeleinden. Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

3.2.2 *Landschappelijke inpassing*

Ruimtelijke context planlocatie

De planlocatie ligt aan de weg Breekwagen, die vanuit de kern van Bergharen door het buitengebied loopt en uiteindelijk vertakt in andere (buiten)wegen. Het gebied wordt gekenmerkt door diverse (agrarische) bedrijven afgewisseld met kleinschalige woonlocaties, bospercelen, boomgaarden en weide- en akkerpercelen.

De planlocatie behoort volgens het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van Beuningen, Druten en Wijchen tot het landschap van de rivierduinen, vlakten en donken. De locatie ligt in een relatief open gebied, met op enige afstand de kenmerkende donken, duinen en kleinschalige bospercelen. In de visie wordt gestreefd naar het ontwikkelen van natuur in de open riviervlakten, waarbij gedacht moet worden aan de aanleg van poelen, vochtige bosjes, singels, lanen en natuurlijk beheer van akkerranden, vochtige graslanden, natuurvriendelijke oevers en moeras. Daarnaast wordt er gestreefd naar erven in het buitengebied met een streekeigen landelijk karakter met inheemse landschappelijke beplanting.



Uitsnede van de visiekaart van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van Beuningen, Druten en Wijchen.

De planlocatie bestaat uit een erf met agrarische bedrijfsbebouwing (4-tal bedrijfsgebouwen) en een bedrijfswoning aan de weg. De locatie vormt samen met het naastgelegen agrarisch bedrijf een klein bebouwingscluster aan de kruising van de wegen de Breekwagen, de Aaldert en de Oude Schaarsestraat. Het bebouwingscluster wordt enkel omgeven door lage hagen op de perceelsgrenzen en ingerichte tuinen met overwegend lage beplanting aan de voorzijden.

Onderhavige functiewijziging zal op ruimtelijk vlak geen veranderingen met zich meebrengen. Het huidige erf, de woning en voormalige bedrijfsgebouwen zullen behouden blijven. De functiewijziging biedt echter de mogelijkheid om de planlocatie op een meer vanzelfsprekende wijze onderdeel te maken van het omliggend landschap. Dit kan door de randen van het perceel, daar waar dat gewenst is, van een passende landschappelijke beplanting te voorzien. Er wordt daarbij gestreefd naar het behouden van de leesbaarheid van het landschap en de kwaliteiten die het bezit.

Landschappelijke inpassing

De planlocatie is voornamelijk zichtbaar vanaf de weg Breekwagen, komend vanuit oostelijk richting (vanuit de kern van Bergharen). Door het

ontbreken van opgaande beplanting op en rondom het (achter-)erf, ligt het bebouwingscluster 'kaal' in het landschap. Het planconcept dat aan de inpassing ten grondslag ligt, is daarom gericht op een groener aanzicht van deze zijde, door de oostelijke perceelsgrens van passende landschappelijke beplanting te voorzien. Hierbij is het van belang dat het zicht op de bebouwing niet volledig wordt ontnomen. Het (voormalig) agrarisch erf met haar bebouwing maakt logischerwijs onderdeel uit van het buitengebied en mag derhalve gezien worden.

De zuidzijde van de planlocatie is niet zichtbaar vanaf openbaar toegankelijke plekken. Beplanting aan deze zijde toevoegen is daarom vanuit landschappelijk oogpunt niet noodzakelijk. De westzijde, de grens met het naast gelegen agrarisch perceel, is reeds beplant met een geschoren haag. Gezien de beperkte ruimte is het toevoegen van aanvullende beplanting op deze plek niet wenselijk.



Situatieschets van de landschappelijke inpassing.

Langs de oostelijke perceelsrand, op de nog in te meten nieuwe kadastrale perceelsgrens wordt voorgesteld een kleine bomensingel van bijvoorbeeld essen, elsen of populieren aan te planten. De bomensingel wordt evenwijdig aan de huidige oprit aangeplant, parallel aan de nieuw op te richten erfafscheiding (bestaande uit een open hekwerk (dubbelstaafmat)). De bomensingel loopt gedeeltelijk door aan de voorzijde van het perceel, langs de weg. De bomen staan op gelijke afstand van elkaar, zodat (eenmaal volgroeid) de kronen het zicht op de bebouwing filteren maar niet geheel ontnemen. Van belang is dat de bomen regelmatig worden opgekroond zodat ook tussen de stammen een doorzicht naar de bebouwing mogelijk blijft.

Aan de voorzijde van het perceel, langs de weg, wordt een geschoren haag aangeplant. Deze haag loopt parallel aan de nieuw op te richten

erfafscheiding (bestaande uit een laag opgemetselde muur (circa 60 cm hoog) met een open hekwerk (dubbelstaafmat)). Geschoren hagen op perceelgrenzen van (agrarische) erven zijn kenmerkend voor het buitengebied. Hierbij dient uitsluitend een streekeigen soort te worden toegepast, zoals beuk, veldesdoorn of meidoorn. De haag loopt over op de nieuw in te meten oostelijke perceelsgrens waarna het overgaat in de voorgestelde bomensingel.

3.2.3 *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder en/of tot belemmeringen kan leiden voor omliggende functies en bedrijven.

De woning kent zelf geen milieuzonering omdat de functie wonen geen milieubelastende activiteit betreft.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een vijftal agrarische bedrijven:

- een gemengd agrarisch bedrijf (Breekwagen 9), direct grenzend aan de planlocatie; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 100 meter als gevolg van geur;
- een (melk)veehouderij (Breekwagen 5) op circa 120 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 100 meter als gevolg van geur;
- Een intensieve veehouderij (varkenshouderij; Breekwagen 18) op circa 380 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 200 meter als gevolg van geur;
- Een intensieve veehouderij (voormalige konijnenfokkerij, momenteel dierenpension; Breekwagen 15) op circa 450 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 100 meter als gevolg van geur respectievelijk geluid;
- een (melk)veehouderij (Oude Schaarsestraat 5) op circa 500 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 100 meter als gevolg van geur.

In afwijking van de indicatieve milieuaafstand (100 m) voor de bovengenoemde (planologische) veehouderijen geldt op basis van artikel 4, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij dat de minimale milieuaafstand tussen een veehouderij en een voormalige bedrijfswoning buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter dient te bedragen.

De afstand tussen een dierenverblijf en geurgevoelig object wordt gemeten vanaf het emissiepunt dat het dichtst bij een geurgevoelig object is gelegen. Dit is tevens als zodanig opgenomen in het Activiteitenbesluit. In de toelichting op de regels van het activiteitenbesluit staat dat voor dieren zonder geuremissiefactor (waaronder melkvee) een minimum-afstand tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de gevel van het geurgevoelig object van 50 m dient te worden gehanteerd als het geurgevoelig object (o.a. bedrijfswoning van derde) buiten de bebouwde kom is gelegen. Tevens geldt zowel op basis van de wet als het activiteitenbesluit dat, onverminderd de afstandseis tussen emissiepunt en geurgevoelig object, de afstand tussen de buitenmuur van een dierenverblijf en de woning 25 moet bedragen.

In onderhavige situatie kan voor een viertal omliggende agrarische bedrijven aan de richtafstanden worden voldaan. De afstand tussen het melkveebedrijf (Breekwagen 9) en de voormalige bedrijfswoning op de planlocatie bedraagt echter minder dan de gestelde normafstand van 50 meter, maar meer dan 25 meter. De bestaande dierenverblijven van Breekwagen 9 zijn immers gelegen op circa 45 meter van de bestaande inpandige verblijfsruimte van de voormalige bedrijfswoning.

Om een goed woon- en leefklimaat ook in de toekomst te borgen en tevens ervoor te zorgen dat de voorgenomen functieverandering ook in de toekomst niet tot extra belemmeringen zal leiden voor het bestaande agrarische bedrijf aan de Breekwagen 9 is op de verbeelding de bestaande woonverblijfsruimte vastgelegd en wordt in de juridische regeling behorende bij dit plan geregeld dat herbouw en/of uitbreiding van de woonverblijfsruimte dat leidt tot een kortere afstand tot de westelijke en/of zuidelijke bestemmingsgrens (richting de bestaande dierverblijven van Breekwagen 9) in beginsel niet mag worden gerealiseerd. Een dergelijke uitbreiding van de woonruimte mag uitsluitend worden gerealiseerd, indien aangetoond wordt dat bij een situering van de nieuw gesitueerde woonruimte dicht bij Breekwagen 9, sprake is van een goed woon- en leefklimaat en, niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van het ter plaatse aanwezige bedrijf, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de richtafstanden in het kader van milieuzonering en zullen omliggende agrarische functies met voorliggend initiatief niet extra worden belemmerd en/of onevenredig in hun belangen worden geschaad, mits de woon(verblijfs)ruimten niet dicht bij het agrarisch bedrijf worden gesitueerd. Hiertoe is een aanvullende regeling in dit wijzigingsplan opgenomen.

Daarnaast is in de omgeving van de planlocatie een tweetal (niet)-agrarische bedrijven cq. functies aanwezig waarvoor een milieuzonering geldt:

- een veehandelsbedrijf (paardenhouderij, Aaldert 20) op circa 300 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 50 meter als gevolg van geur;
- een rioolwaterzuiveringsinstallatie (Oude Schaarsestraat 2) op circa 400 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 200 meter als gevolg van geur.

Gelet op bovenstaand kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de richtafstanden in het kader van milieuzonering en zullen omliggende niet-agrarische functies met voorliggend initiatief niet extra worden belemmerd en/of onevenredig in hun belangen worden geschaad. Daarnaast voorziet voorgenomen planologische functieverandering niet in het toevoegen van een nieuw milieugevoelig object danwel nieuwe milieugevoelige functie. Bovendien is er geen sprake van activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving.

Derhalve kan gesteld worden dat de ruimtelijke ontwikkeling geen extra belemmering vormt voor de bedrijven cq. functies in de omgeving. Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

3.2.4 Geluidshinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De huidige bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig object. De ontwikkeling voorziet in het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd en de Wet geluidhinder geen bepalingen bevat over het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

3.2.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Besluit landbouw milieubeheer het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Met de planologische functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is geen sprake van toevoeging van een nieuw geurgevoelig object, dat tot extra belemmeringen zou kunnen leiden voor overige agrarische ontwikkelingen. Een voormalige bedrijfswoning (bij een veehouderij) dient immers op dezelfde wijze te worden getoetst als een agrarische bedrijfswoning.

In afwijking van de indicatieve milieuaafstand (100 m respectievelijk 200 m) voor veehouderijen geldt op basis van artikel 4, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij dat de milieuaafstand tussen een veehouderij en een voormalige bedrijfswoning ten minste 50 meter (buiten de bebouwde kom) dient te bedragen.

De afstand tussen een dierenverblijf en geurgevoelig object wordt gemeten vanaf het emissiepunt dat het dichtst bij een geurgevoelig object is gelegen. Dit is tevens als zodanig opgenomen in het Activiteitenbesluit. In de toelichting op de regels van het activiteitenbesluit staat dat voor dieren zonder geuremissiefactor (waaronder melkvee) de minimumafstand tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de gevel van het geurgevoelig object minimaal 50 m dient te bedragen als het geurgevoelig object (o.a. bedrijfswoning van derde) buiten de bebouwde kom is gelegen. Tevens geldt zowel op basis van de wet als het activiteitenbesluit dat, onverminderd de afstandseis tussen emissiepunt en geurgevoelig object, de afstand tussen de buitenmuur van een dierenverblijf en de woning 25 moet bedragen.

De afstand tussen het melkveebedrijf (Breekwagen 9) en de voormalige bedrijfswoning op de planlocatie bedraagt echter minder dan de gestelde normafstand van 50 meter, maar meer dan 25 meter. De bestaande dierenverblijven van Breekwagen 9 zijn immers gelegen op circa 45 meter van de bestaande inpandige verblijfsruimte van de voormalige bedrijfswoning.

Om een goed woon- en leefklimaat ook in de toekomst te borgen en tevens ervoor te zorgen dat de voorgenomen functieverandering ook in de toekomst niet tot extra belemmeringen zal leiden voor het bestaande agrarische bedrijf aan de Breekwagen 9 is op de verbeelding de bestaande woonverblijfsruimte vastgelegd en wordt in de juridische regeling behorende bij dit plan geregeld dat herbouw en/of uitbreiding van de woonverblijfsruimte dat leidt tot een kortere afstand tot de westelijke en/of zuidelijke bestemmingsgrens (richting de bestaande dierverblijven van Breekwagen 9) in beginsel niet mag worden gerealiseerd. Een dergelijke uitbreiding van de woonruimte mag

uitsluitend worden gerealiseerd, indien aangetoond wordt dat bij een situering van de nieuw gesitueerde woonruimte dichterbij Breekwagen 9, sprake is van een goed woon- en leefklimaat en, niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van het ter plaatse aanwezige bedrijf, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

3.2.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

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

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project 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 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Conform artikel 5.16 lid 2 van de Wet milieubeheer wordt het wijzigen van een bestemmingsplan beschouwd als een project in de zin van de Wet milieubeheer, waarvoor bekeken dient te worden of de luchtkwaliteit onderzocht moet worden.

Het plan voorziet niet in een toename van woningen en/of verkeersbewegingen. Daarnaast voorziet het voornemen niet in een toename van dieraantallen. Met het voornemen wordt een voormalige melkveehouderij definitief beëindigd. Het project heeft derhalve geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en kan worden aangeduid als Niet in betekende mate (NIBM).

De achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM10) in Wijchen nabij de planlocatie bedraagt circa 22 g/m³ (Bron: www.geodata.rivm.nl). Dit ligt onder de toegestane grenswaarden.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit en sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2.7 *Natuur*

Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen het Gelderse Natuurnetwerk of de Groene ontwikkelingszone, zie ook de uitsnede van de Omgevingsverordening zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2.

Het plan leidt niet tot een fysieke ingreep, waardoor ook geen sprake is van enig mogelijk effect (externe werking) op beschermde natuur- en/of landschapsgebieden.

Soorten – flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Het plan leidt niet tot een fysieke ingreep. Het verrichten van een flora- en fauna-onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

3.2.8 *Waterhuishouding*

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd op een kleine terp in het landelijk gebied van de gemeente Wijchen. Het maaiveld ter plaatse van de bebouwing ligt op ca 7,3 meter + NAP, de omliggende agrarische gronden zijn gelegen op ca 6,5 meter + NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid, door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. De gemiddeld hoogste grondwaterstand dient minstens 1,0 meter onder het vloerpeil te staan, om in het kader van geldende ontwateringsnormen de functie woning toe te kunnen kennen.

Het huidige kadastrale perceel wordt zowel aan de west- als aan de oostzijde begrenst door een B-watergang, zie ook onderstaande afbeelding. Aan de overzijde van de weg is een C-watergang gelegen.



Langs B-watgangen zijn onderhoudsstroken gesitueerd. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook, die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor B-watgangen is de strook 1 meter. Werkzaamheden in een watergang of bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingsplichtig omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur, zie ook paragraaf 3.1.2.

Toekomstige situatie

Met onderhavig initiatief wordt een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning, omgezet in een burgerwoning. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij alle waterhuishoudkundige belangen van zowel het waterschap als de gemeente vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Het voornemen betreft uitsluitend een (juridische) functieverandering van bestaande bebouwing. Het initiatief leidt derhalve niet tot een bebouwings- of verhardingstoename. De planontwikkeling houdt rekening met het scheiden van vuil- en hemelwater. De vuilwaterstroom van de voormalige bedrijfswoning zal ongewijzigd via de bestaande aansluiting op het openbare drukriolering geloosd worden. Hemelwater zal ter plekke geïnfiltreerd worden. Ter plaatse ligt de grondwaterstand mede als gevolg van de situering op de terp voldoende diep onder het maaiveld (tussen 105 -140 cm beneden vloerpeil). Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de geldende normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan. Met onderhavig voornemen vinden er geen veranderingen aan de bestaande watergangen plaats.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. De rapportage digitale watertoets is als bijlage opgenomen bij de toelichting.

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.9 Overige omgevingsaspecten

Gelet op de aard, omvang en situering van de ontwikkeling is een nadere toetsing aan de overige omgevingsaspecten niet noodzakelijk.

Aangezien onderhavig initiatief uitsluitend betrekking heeft op planologische functiewijziging van een bestaand pand, waarbij geen verdere bodemingrepen en/of sloop van bestaande bebouwing voorzien zijn, zal het voornemen niet leiden tot een aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden. Een nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Voor de betreffende gronden blijven wel de geldende archeologische dubbelbestemmingen ('Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3') gehandhaafd. Bij eventueel toekomstige bodemingrepen en/ sloopwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld met een omvang van meer dan 120 m² (ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 2') respectievelijk 1.000 m² (ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 3') kan een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Het voornemen leidt niet tot een toename aan verkeersbewegingen en parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichtingen liggen waarvan de risicocontour samen valt met het in het plangebied voorziene woonperceel. Ook bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Bovendien is er geen sprake van het realiseren van een extra zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object en voorziet het voornemen niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving.

Tenslotte lopen door het plangebied geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

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 worden 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 wijzigingsplan 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, waarmee de voorgestane functieverandering naar burgerwoning wordt mogelijk gemaakt.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 Algemene plansystematiek

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

De systematiek van het geldende bestemmingplan “Buitengebied Wijchen”, dat partieel is herzien door het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2014” geldt als uitgangspunt. De hierin opgenomen juridische regeling is ook van toepassing op onderhavige situatie.

4.2 De bestemmingen

Voorliggend wijzigingsplan kent vier bestemmingen ‘Wonen - 1’, ‘Agrarisch met waarden – 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’ respectievelijk ‘Waarde – Archeologie 3’. Het wijzigingsplan verandert de inhoud van de bestemmingen niet.

Ter verduidelijking is aan de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving toegevoegd, dat de bestaande woning bestaat uit de voormalige bedrijfswoning met inbegrip van de bestaande woon(verblijf)ruimten in het aaneengebouwde bijgebouw (de ‘aanbindstal’) . Hiertoe is een functieaanduiding op de verbeelding opgenomen ‘specifieke vorm van wonen – bestaande woning’. Daarnaast is aan de juridische regeling een aanvullende voorwaarde toegevoegd voor eventuele uitbreiding danwel herbouw van de woning. Uitbreiding van de woonruimte dat leidt tot een kortere afstand tot de westelijke en/of zuidelijke bestemmingsgrens (richting de bestaande dierverblijven van Breekwagen 9) kan uitsluitend worden toegestaan indien aangetoond kan worden dat voor wat betreft de nieuw gesitueerde woon(verblijfs)ruimte sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de nieuwe situering niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van het agrarische bedrijf aan de Breekwagen 9, voortvloeiend uit milieuregelgeving.

5 BIJLAGEN

- *Verkennd bodemonderzoek*
- *Digitale watertoets*

- *Verkennd bodemonderzoek*

- *Digitale watertoets*