



Bestemmingsplan

Onderdeel Toelichting

Plattelandswoning Diepestraat 2

Gemeente Wijchen

BESTEMMINGSPLAN

Plattelandswoning Diepestraat 2

Gemeente Wijchen

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0296.BGBDiepestraat2-OW01
Projectnummer	: 007575
Profitmanagernr.	: P165877
Opdrachtgever	: Gemeente Wijchen
Opsteller	: Bernadette van den Hoek
Status	: ontwerp
Datum	: 15 december 2016



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

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

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

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Bestemmingsplan	4
1.3	Ligging plangebied.....	5
1.4	Leeswijzer	5
2	WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS	6
2.1	Nationaal	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN.....	15
3.1	Beleidskader	15
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	17
3.3	Economische uitvoerbaarheid	28
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
4	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	29
4.1	Algemene plansystematiek.....	29
4.2	De bestemmingen.....	29

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Luchtkwaliteit
Bijlage 3	Watertoets

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het gebruik van een voormalige (tweede) bedrijfswoning ten behoeve van burgerbewoning planologisch gereguleerd door de bedrijfswoning aan Diepestraat 2 in Hernen als plattelandswoning aan te merken.

In het verleden was er aan Diepestraat 4 een agrarisch bedrijf gevestigd, met een bedrijfswoning. Medio 1980 is bij dat agrarische bedrijf een tweede bedrijfswoning gerealiseerd, met het adres Diepestraat 2. Door de aard en omvang van het toenmalige agrarische bedrijf was de noodzaak van een tweede bedrijfswoning aanwezig. De agrarische activiteiten op Diepestraat 4 zijn medio 2002 gestaakt en zijn min of meer voortgezet als paardenhouderij/ manege. Daarbij heeft er een splitsing plaatsgevonden tussen de paardenhouderij/ manege inclusief de bedrijfswoning aan Diepestraat 4 enerzijds en de andere bedrijfswoning aan Diepestraat 2 anderzijds.

De bestemming van zowel Diepestraat 4 als ook Diepestraat 2 is in het nu geldende bestemmingsplan aangegeven als Bedrijf met 2 bedrijfswoningen toegestaan. Feitelijk is er geen sprake meer van enige juridische, bedrijfsmatige en/of economische binding tussen Diepestraat 4 en Diepestraat 2. Zowel kadastraal en fysiek is er een scheiding aanwezig. Gezien het huidige gebruik als burgerwoning bestaat de wens om dit planologisch mogelijk te maken.

De gemeente Wijchen ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid en de Wet plattelandswoningen om in onderhavige situatie de tweede bedrijfswoning als plattelandswoning aan te merken ten behoeve van het gebruik van de voormalige bedrijfswoning door derden/burgers. Het college wil niet meewerken aan het bestemmen van de huidige tweede bedrijfswoning in de bestemming Wonen. Hiervoor dient het bedrijf aan de Diepestraat 4 beëindigd te worden.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de voorgenomen functieverandering juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

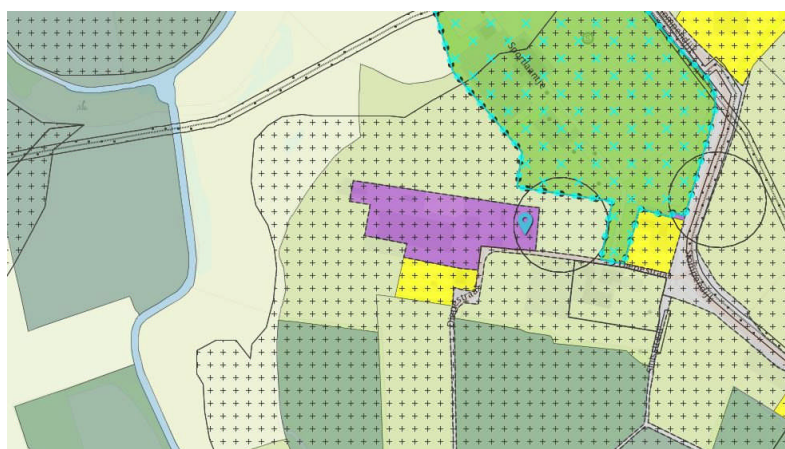


Figuur 1 Perceel met de plattelandswoning bij de rode markering

1.2 Bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2014” (vastgesteld 16 oktober 2014). Dit betreft een partiële herziening van het eveneens geldende bestemmingsplan “Buitengebied” (opnieuw vastgesteld d.d. 31 januari 2013). Aan de gronden op de planlocatie is de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Met deze bestemming zijn niet-agrarische bedrijven bestemd. Tevens zijn er met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2 bedrijfswoningen' 2 bedrijfswoningen toegestaan.

In het algemeen zijn de niet-agrarische bedrijven in een tabel opgenomen (7.1.2. onder a van de regels), waarin het type bedrijf en de bebouwde oppervlakte is vastgelegd. Voor voorliggend perceel is dat abusievelijk niet gebeurd. Het betreft een fok- en africhtbedrijf van paarden voor westernrijden in combinatie met manege-activiteiten.



Figuur 2 Uitsnede vigerende bestemmingsplan Buitengebied, met de planlocatie bij de blauwe druppel (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bovendien geldt ter plaatse tevens de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Het gebruik van een agrarische bedrijfswoning voor burgerbewoning c.q. plattelandswoning is op basis van de geldende bestemmingsregels niet toegestaan. Derhalve wordt voorliggende partiële herziening opgesteld.

1.3 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Diepestraat, in het buitengebied van de gemeente Wijchen, ten noordwesten van de kernen Wijchen en Hernen. Navolgende afbeelding illustreert de ligging van het plangebied.



Figuur 3 Afbeelding situering plangebied (rode ster), met ten zuidoosten de kern Hernen

De planlocatie grenst aan de oostzijde aan de Diepestraat, en aan de zuidzijde aan een woning. Voor het overige grenzen de gronden aan agrarisch gebied.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt de voorgenomen functieverandering getoetst aan de gestelde wettelijke en beleidskaders (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 WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS

2.1 Nationaal

Er is geen nationaal ruimtelijk beleid dat van invloed is op voorliggende opgave.

Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de 'Wet plattelandswoningen' in werking getreden, als aanpassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en diverse andere 'milieuwetten'. Op basis van deze wet wordt geregeld dat een bedrijfswoning die behoort of ooit behoorde tot een landbouwinrichting en die op grond van het bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden, wordt beschouwd als onderdeel van die landbouwinrichting. Daarmee wordt een plattelandswoning in de milieubeoordeling gelijkgesteld aan een eigen bedrijfswoning. Dat biedt de mogelijkheid om ook planologisch mee te werken aan het toestaan van bewoning van een agrarische bedrijfswoning door derden, dus door personen die niet functioneel verbonden zijn met het bijbehorende bedrijf. Deze vorm van bewoning kan door middel van een aanduiding tot plattelandswoning op de verbeelding inzichtelijk worden gemaakt.

Artikel 1.1a

1. *Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.*
2. *Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder landbouwinrichting verstaan:|*
inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht.

Voorliggende locatie is bestemd als 'Bedrijf'. De activiteiten die hier plaatsvinden, namelijk het fokken en africhten van paarden voor westernrijden in combinatie met manege-activiteiten, vallen onder het begrip 'landbouwinrichting'. Derhalve kan voor voorliggend perceel op grond van deze wet een aanduiding ten behoeve van een plattelandswoning worden toegekend. Wel zal in de planregels moeten worden geborgd dat het bijbehorende bedrijf een landbouwinrichting blijft.

2.2 Provinciaal beleid

Er is geen provinciaal beleid of provinciale regelgeving (verordening ruimte) die van invloed is op of betrekking heeft op de voorliggende opgave.

2.3 Gemeentelijk beleid

Beleidsnota plattelandswoning

Op 21 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Wijchen de “Beleidsnota Plattelandswoningen” vastgesteld. Deze beleidsnota is vastgesteld om op een goede wijze uitvoering te geven aan de hiervoor beschreven ‘Wet plattelandswoningen’. Uitgangspunt van het gemeentelijke beleid is dat de plattelandswoningen dezelfde bescherming verdienen als reguliere burgerwoningen.

Naar aanleiding van de ‘Wet plattelandswoningen’ is een doorvertaling hiervan in de gemeentelijke beleidsnota Plattelandswoningen (vastgesteld d.d. 21 maart 2013) kan de gemeente aan bedrijfswoningen die door derden (niet aan de landbouwinrichting verbonden) worden bewoond, de aanduiding ‘plattelandswoning’ toekennen. Hiermee mag deze bedrijfswoning ook door die derde bewoond worden, zonder dat de bedrijfsgebouwen op dezelfde locatie rekening hoeft te behouden met de aanwezigheid van een burgerwoning. De woning blijft planologisch gezien onderdeel uitmaken van de landbouwinrichting en van hetzelfde bestemmingsvlak.

Het kader voor de aanwijzing van de plattelandswoning ziet er als volgt uit:

De gemeenteraad kan ten behoeve van de aanwijzing van een plattelandswoning het bestemmingsplan wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefmilieu. Deze dient in ieder geval niet minderwaardig te zijn dan die van reguliere burgerwoningen in het buitengebied. Van een goed woon- en leefklimaat is in ieder geval sprake indien:*
 - i. *De geurbelasting lager is dan 8 odeureenheden in geval van intensieve agrarische bedrijven;*
 - ii. *De afstand tot de agrarische bedrijfsactiviteiten groter is dan 50 m in geval van niet overige agrarische bedrijven;*
 - iii. *Een maximale geluidbelasting van 50 dBa (etmaalwaarde) van bedrijfslawaai.*
- b. *Het achterblijvende bedrijf dient een economisch levensvatbaar bedrijf te zijn, hetzij zelfstandig, hetzij al onderdeel van een ander agrarisch bedrijf;*

- c. *Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van zowel de plattelandswoning als van het bedrijfsperceel;*
- d. *De aanwijzing mag niet leiden tot aanvraag van nieuwe 1e, 2e of 3e bedrijfswoning op enige termijn. De plattelandswoning behoudt zijn agrarische bestemming;*
- e. *Indien bedrijfsbeëindiging meer voor de hand ligt dan aanwijzing van een plattelandswoning, moet er gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Wonen.*

Voorliggend bestemmingsplan zal moeten voldoen aan deze voorwaarden. Onderstaand vindt derhalve een toetsing hieraan plaats.

2.3.1 Ad a. Goed woon- en leefmilieu

De eerste voorwaarde is het waarborgen van een goed woon- en leefmilieu. Dit woon- en leefmilieu wordt onder andere bepaald door de mate van blootstelling aan: geurhinder, stofhinder en geluidhinder. Onderhavig initiatief richt zich op het mogelijk maken van het bewonen van de tweede bedrijfswoning Diepestraat 2, zonder dat er sprake is van een gebondenheid aan de landbouwinrichting, de paardenranch aan Diepestraat 4.

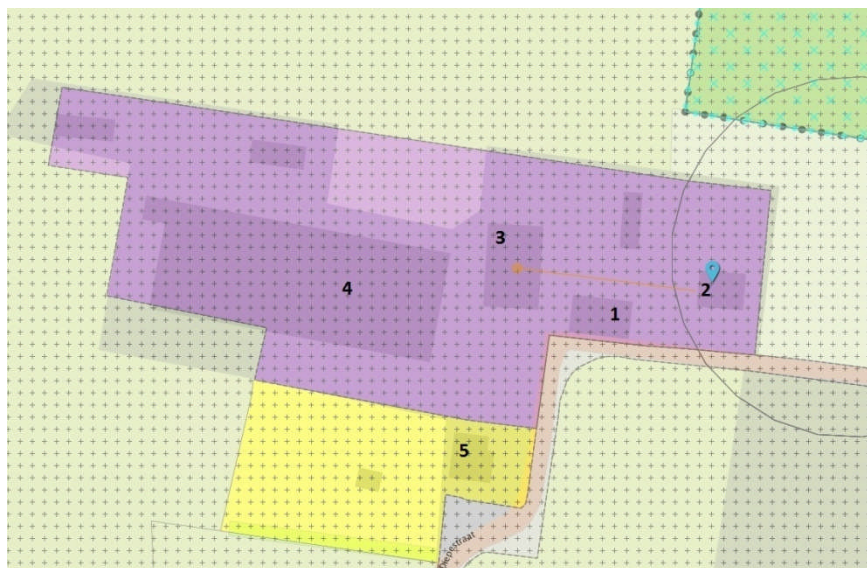
Sub i. Geur

Het betreft een bedrijf in paarden. Derhalve is geen sprake van een intensief bedrijf bij het 'eigen' bedrijf. Het type bedrijf zal in de regels worden vastgelegd, waardoor ook in de toekomst geen andersoortige veehouderij kan ontstaan.

In de verdere omgeving van de planlocatie is de aanwezigheid van intensieve veehouderijbedrijven beperkt. In een contour van 1,6 km zijn slechts 2 intensieve veehouderijen aanwezig. Op het nabijgelegen agrarisch bouwvlak aan Diepestraat 1 worden geen dieren gehouden. Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een acceptabel voor- en achtergrondniveau met betrekking tot het aspect geur.

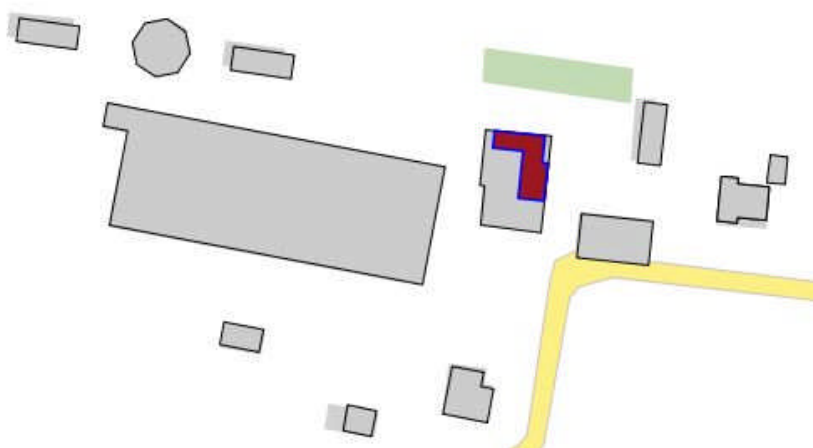
Sub ii. Afstand van 50 m

In de volgende afbeelding is de situatie ter plaatse weergegeven. Met de oranje lijn is de afstand van 50 m vanaf de woning uitgezet. Dit komt uit in gebouw 3.



Figuur 4 Situering gebouwen op perceel (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

- Gebouw 1: dit betreft de eerste bedrijfswoning (Diepestraat 4)
- Gebouw 2: dit betreft de tweede bedrijfswoning, namelijk de woning die als plattelandswoning moet worden aangemerkt (Diepestraat 2)
- Gebouw 3: uit de BAG blijkt dat er een sloopvergunning voor dit gebouw is verleend. Daarnaast blijkt dat er een bouwvergunning is verleend voor een gebouw van kleinere omvang (zie volgende afbeelding in rood)



Figuur 5 Situering gebouwen, met in rood bouwvergunning verleend (bron: BAG)

- Gebouw 4: paardenstal
- Gebouw 5: de dichtstbijzijnde burgerwoning (Diepestraat 6)

Er wordt derhalve in feitelijke zin een afstand van 50 m tot de stallen of paardenbak aangehouden. In de planregels zal deze afstand worden

opgenomen zodat ook in de toekomst aan deze afstand zal worden voldaan.

Sub iii Geluid

De maximale geluidbelasting van 50 dBA (etmaalwaarde) van bedrijfslawaai. geldt eveneens op grond van het Activiteitenbesluit voor alle woningen in de omgeving. De naastgelegen woning op Diepestraat 6 (zie gebouw 5 in Figuur 4) is de meest nabije woning en ligt op een afstand van 21 m. Ten opzichte van die woning zal op grond van het Activiteitenbesluit al aan de 50 dB(A) etmaalwaarde alsmede de overige in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidsnormen moeten worden voldaan. Daarmee zal ook de plattelandswoning aan de gevelbelasting voldoen. Bovendien zorgt de eerste bedrijfswoning voor een afschermende werking.

(Zie voor een nadere beschrijving van de aspecten geur, geluid en luchtkwaliteit paragraaf 3.2.)

Op circa 40 m bevindt zich een veldsportcomplex, onder andere atletiek en voetbal. Voor een veldsportcomplex geldt een richtafstand van 50 m. De dichtstbijzijnde sportactiviteiten vinden echter plaats op een afstand van circa 112 m. Er wordt derhalve geen hinder ontvangen van de sportvelden. Indien in de toekomst de sportactiviteiten dichterbij worden gesitueerd, dan zal moeten worden voldaan aan de vereisten uit het Activiteitenbesluit. Daarmee zal een aanvaardbare woon- en leefsituatie zijn geborgd.

Ten aanzien van de overige functies in de directe omgeving (burgerwoningen en agrarisch bouwvlak) kan worden voldaan aan de algemene richtafstanden in het kader van milieuzonering.

Luchtkwaliteit

Naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak van 4 februari 2015 dient bij vaststelling van een bestemmingsplan dat een plattelandswoning mogelijk maakt, rekening te worden gehouden met de luchtkwaliteitseisen. Dit betekent dat de luchtkwaliteit bij de voormalige bedrijfswoning moet worden beoordeeld. Indien daarbij een overschrijding van een grenswaarde voor fijn stof aannemelijk is, dient de luchtkwaliteit nader te worden onderzocht en waar nodig maatregelen te worden getroffen.

Aangezien er sprake is van het houden van dieren is hiertoe een luchtkwaliteitsberekening uitgevoerd¹. Om te bepalen wat de fijnstof (PM10) ter plaatse van de gevoelige objecten (woningen) Diepestraat 2 en 4 bedraagt, is een berekening uitgevoerd met ISL3a. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentratie fijnstof ter plaatse van de toekomstige

¹ Motivatie Luchtkwaliteit – Fijnstof-emissie, Locatie: Diepestraat 2 Hernen, Aelmans Ruimte Omgeving en Milieu

plattelandswoning 21,8 microgram/m³ bedraagt en ter plaatse van de bedrijfswoning ook 21,8 microgram/m³ bedraagt. De landelijke norm bedraagt 40 microgram/m³. Het aantal overschrijdingsdagen dat het daggemiddelde boven 50 microgram/m³ uitkomt mag niet hoger zijn dan 35. In onderhavige situatie bedraagt het aantal overschrijdingsdagen 9,8. Er wordt derhalve ter plaatse van de toetspunten ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan.

Tevens blijkt uit de ISL3a berekening dat de bronbijdrage (paardenstal) te verwaarlozen is. De concentratie fijnstof ter plaatse van de toetspunten is gelijk aan het achtergrondniveau. De resultaten van de fijnstof berekening zijn als bijlage toegevoegd.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van (behoud van) een goed woon- en leefmilieu.

2.3.2 Ad b. Economisch levensvatbaar bedrijf

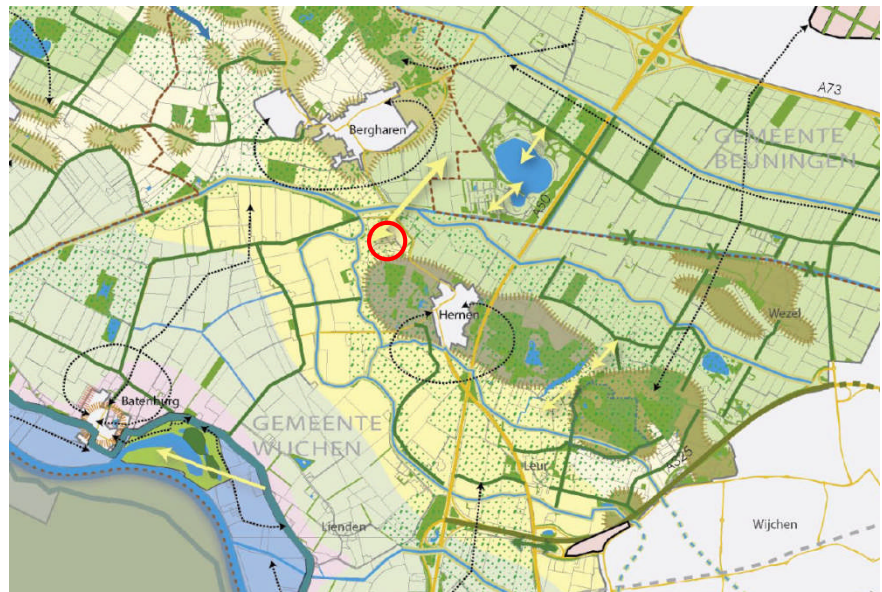
Het paardenopfok- en -africhtbedrijf aan Diepestraat 4 is nog volop in bedrijf en heeft geen intentie om te gaan afbouwen. Daarmee is het een levensvatbaar bedrijf.

2.3.3 Ad c. Zorgvuldige inpassing

Ruimtelijke context

De planlocatie ligt aan de Diepestraat, een zijweg van de Dorpsstraat van Hernen. 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 Oude Oeverwallen. In de visie wordt gestreefd naar het versterken van dit halfopen landschap door de ontwikkeling van landschapselementen, geïnspireerd op het aanwezige reliëf en cultuurhistorische patronen. Dit betekent onder andere het aanplanten van natuurlijk uitgroeiende hagen en knotbomen langs wegen en kavelgrenzen, een natuurlijk beheer van akkers en weiden, een verdere aankleding door de aanplant van hoogstamfruit, solitairen droge en vochtige bosjes, en de aanleg van poelen, oevers en vochtige graslanden. Daarnaast wordt er gestreefd naar erven in het buitengebied met een streekeigen landelijk karakter met inheemse landschappelijke beplanting.



Figuur 6 Uitsnede van de visiekaart van het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) van Beuningen, Druten en Wijchen

De planlocatie betreft een paardenhouderij/manege met bijhorende agrarische (bedrijfs-)bebouwing en stallen. Daarnaast behoren twee bedrijfswoningen tot de planlocatie, waarvan de woning van Diepestraat 2 in onderhavig plan wordt bestemd als plattelandswoning. De planlocatie met de bedrijfsbebouwing en woningen vormen samen met omliggende woningen en bedrijfsbebouwing een klein bebouwingscluster aan een zijweg van de Dorpsstraat/Stompdijk.

Onderhavige planologische wijziging zal op ruimtelijk vlak geen veranderingen met zich meebrengen. Het huidige erf, woning en 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 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

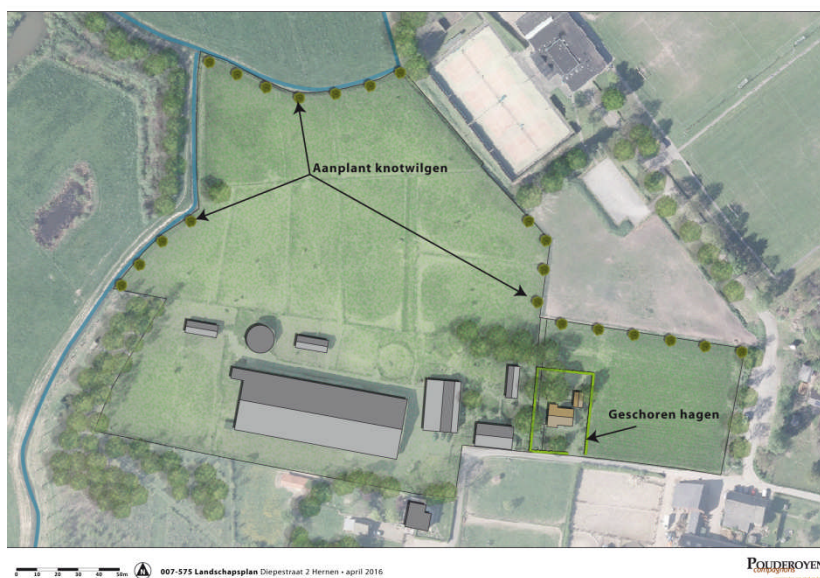
De planlocatie is vanaf openbaar toegankelijke wegen nauwelijks zichtbaar. Aan de voorzijde, vanaf de Diepestraat, zijn de twee woningen en de manege te zien. De percelen zijn aan deze zijde ingepast met erfbeplanting waaronder geschoren hagen en solitaire bomen. Aan de overige zijden van de locatie liggen geen openbaar toegankelijke wegen. Daarnaast zorgen enkele kleine bospercelen voor een enigszins beschutte ligging van de locatie. Voornamelijk aan de zuid- en westzijde zorgen bomenlanen en bosstroken voor een groene inbedding van het perceel. De oostzijde is slechts deels zichtbaar tussen het opgaande groen rondom het sportcomplex en de boomgroepen op het woonperceel

van de bedrijfswoning. Enkel vanaf de noordzijde, van grote afstand bezien vanaf de Schaarsestraat, is de noordgevel van de manege zichtbaar.



Figuur 7 Reeds aanwezige landschappelijke beplanting (winterfoto)

Door de reeds groene inbedding, de geringe zichtbaarheid van de planlocatie vanaf openbare plekken en omdat ruimtelijk gezien niets zal veranderen, wordt de landschappelijke inpassing aangewend voor een versterking van aanwezige structuren. Hierbij wordt aangehaakt op de in het LOP beoogde beeld van de omgeving, wat inhoudt dat het halfopen landschap verder wordt versterkt door het aanbrengen van kleinschalige landschapselementen.



Figuur 8 Schets van de landschappelijke inpassing (in groter formaat als bijlage toegevoegd)

Voor de planlocatie biedt dit kansen om langs de kavelgrenzen en waterlopen bomen of bomenlanen aan te planten, zodat de (oude)

patronen van het cultuurlandschap versterkt worden. Dit betekent dat, waar dit mogelijk is, langs de watergangen en kavelgrenzen knotwilgen worden aangeplant. Hierbij is van belang dat voldoende onderlinge afstand (ca. 15m) tussen de bomen wordt gehouden, zodat de aanwezige doorzichten behouden blijven.

Om de planologische wijziging van de bedrijfswoning naar plattelandswoning ruimtelijk te benadrukken kan het woonperceel – daar waar dit nog ontbreekt – landschappelijk worden ingepast met streekeigen geschoren hagen rondom het woonperceel, van ten hoogste 1.5 meter hoog. De bestaande bomen en boomgroepen dienen daarbij waar mogelijk te worden behouden.

2.3.4 Ad d. Geen extra bedrijfswoning en behoud agrarische bestemming

Er is reeds een eerste bedrijfswoning aanwezig. Doordat deze woning al enige jaren geleden in feitelijke zin van de bedrijfsvoering is afgesplitst, is daarmee komen vast te staan dat er geen behoefte meer bestaat aan een tweede bedrijfswoning. Conform de regels van het geldende bestemmingsplan buitengebied wordt oprichting van een bedrijfswoning niet toegestaan.

De 'Wet plattelandswoning' hanteert de term 'landbouwinrichting'. In het algemeen valt een landbouwinrichting onder een agrarische bestemming. In dit geval geldt de bestemming 'Bedrijf'. In de planregels is geborgd dat sprake blijft van een landbouwinrichting. De plattelandswoning is in hetzelfde bestemmingsvlak opgenomen. Dit is een passende vertaling van de uitgangspunten van de wet.

2.3.5 Ad e. Mogelijkheid van bedrijfsbeëindiging

Het naastgelegen bedrijf is nog volop in bedrijf. Bedrijfsbeëindiging is niet aan de orde. Voorliggend plan wordt opgesteld om aan een al enige jaren bestaande feitelijke situatie, een juridisch planologische vertaling te geven.

Conclusie

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

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Naast de toetsing aan de beleidsvoorwaarden, 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 aanduiding van een plattelandswoning zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2014' 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.

3.1.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden. Dit 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 ter behoud van een monumentaal complex. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten.

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 actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur is op 8 juli 2015 gedeeltelijk 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, Groene Ontwikkelingszone, waardevol open gebied of beschermingszone natte landnatuur.



Uitsnede Omgevingsverordening, kaart natuur

Het onderhavige voornemen leidt niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. 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. Deze paragraaf gaat hier nader op in.

3.2.1 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De planlocatie of de omgeving is niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol.

3.2.2 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.

Veroorzaker hinder

Op basis van de Wet plattelandswoningen die op 1 januari 2013 in werking treedt is het mogelijk dat een bedrijfswoning die behoort of behoorde bij een landbouwinrichting (in planologisch opzicht) te laten bewonen door een derde. Het aanwezige agrarische bedrijf blijft in werking en de plattelandswoning maakt hiervan nog steeds onderdeel uit. De woning wordt aldus niet omgezet in een burgerwoning. Dit betekent dat de milieukundige situatie van de woning in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefmilieu niet verandert, met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit (*zie hoofdstuk 2 en 3.2.5*).

Daarnaast wordt een bedrijfswoning naar andere bedrijven getoetst als 'woning'. Het maakt dus geen verschil of er sprake is van een bedrijfswoning, een burgerwoning of een plattelandswoning.

Met betrekking tot de overige milieuaspecten (waaronder geur en geluid) voorziet het planvoornemen met de aanduiding van de voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning niet in het toevoegen van een gevoelige functie (met betrekking tot geur en geluid) aangezien de plattelandswoning onderdeel blijft uitmaken van de landbouwinrichting en als bedrijfswoning getoetst blijft worden. Agrarisch bedrijven en andere bedrijven of sportactiviteiten in de omgeving zullen dan ook niet (extra) worden belemmerd met onderhavig voornemen. Dit geldt dus ook ten aanzien van de bedrijfsvoering van het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf aan Diepestraat 1.

Te ontvangen hinder

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich een tweetal burgerwoningen (op circa 56 m en circa 100 m afstand).

Op circa 40 m bevindt zich een veldsportcomplex, onder andere atletiek en voetbal. Voor een veldsportcomplex geldt een richtafstand van 50 m. De dichtstbijzijnde sportactiviteiten vinden echter plaats op een afstand van circa 112 m. Er wordt derhalve geen hinder ontvangen van de sportvelden. Indien in de toekomst de sportactiviteiten dichterbij worden gesitueerd, dan zal moeten worden voldaan aan de vereisten uit het Activiteitenbesluit. Daarmee zal een aanvaardbare woon- en leefsituatie worden geborgd.

Hiervóór is beschreven dat een plattelandswoning in plaats van een reguliere bedrijfswoning, geen verschil maakt voor de omliggende bedrijven en dus ook niet voor het sportveldencomplex.

Het nabij gelegen agrarisch bouwvlak aan Diepestraat 1 ligt op 50 m afstand. Voor een akkerbouwbedrijf geldt een richtafstand van 30 m. Daaraan wordt voldaan.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt voldaan aan de algemene richtafstanden in het kader van milieuzonering, met uitzondering van het veldsportcomplex, en zullen omliggende niet-agrarische functies met voorliggend initiatief niet extra worden belemmerd en/of onevenredig in hun belangen worden geschaad. Ook het veldsportcomplex wordt niet gehinderd.

Daarnaast voorziet voorgenomen planologische functieverandering niet in het toevoegen van een milieugevoelig object dan wel nieuwe geluidsgevoelige functie. Bovendien is er geen sprake van activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

3.2.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Geluidsgevoeligheid

In voorliggend project betreft het een bestaand geluidsgevoelig object. De ontwikkeling voorziet in het gebruik van de bedrijfswoning door derden, anderen dan de ondernemer van het paardenbedrijf; de functie wonen blijft gehandhaafd. De plattelandswoning blijft planologisch een bedrijfswoning. De woning behoeft niet nader akoestisch te worden getoetst, omdat geen sprake is van een nieuw object of toename van het aantal geluidsgevoelige objecten.

Externe werking: industrielawaai

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een geluidstoename ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Onderhavig planvoornemen voorziet daarmee niet in een wijziging die een externe werking in het kader van industrielawaai tot gevolg heeft. Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

3.2.4 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 plattelandswoning is geen sprake van toevoeging van een nieuw geurgevoelig object, dat tot extra belemmeringen zou kunnen leiden voor overige agrarische ontwikkelingen. Een plattelandswoning dient immers op dezelfde wijze te worden getoetst als een agrarische bedrijfswoning.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting

van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. Binnen 200 m (afstand tussen veehouderij en gevoelig object op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering) is geen sprake van een veehouderij. Op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergrondniveau (cumulatieve geurbelasting) voor geur. Uit de atlasleefomgeving blijkt uit de kaart 'Geurhinder en veeteelt' een concentratie stikstofdioxide van $10.86 \text{ NO}_2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig te zijn, wat als 'goed' wordt gekwalificeerd. Dit bepaalt niet direct de geurhinder, maar geeft wel weer dat er weinig veehouderijen in de omgeving zijn. Eén en ander leidt tot de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2.5 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 betekende 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 dieraantallen. Daarnaast is de generatie van extra verkeersbewegingen als gevolg van het project nihil. Het project heeft derhalve geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en kan worden aangeduid als Niet in betekende mate (NIBM).

De actuele achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM_{10}) in Wijchen nabij de planlocatie bedraagt $12.16 \mu\text{g}/\text{m}^3$, wat is aangemerkt als 'goed'. Gemiddeld over 2014 was dit $21\text{-}22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Bron: www.atlasleefomgeving.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.

3.2.6 Water

A: Algemene inleiding

De ligging nabij de Maas, de vele watergangen en waterpartijen zijn kenmerkend voor Wijchen. Water is bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving. Water is mooi, maar kan ook overlast geven. Voorbeelden zijn water op straat na hevige regenval en stinkend water door een slechte waterkwaliteit.

B: Wettelijk kader watertoets

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buiten toepassingverklaringen van beheersverordeningen en afwijkingen van een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2008).

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het art 10-overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

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

C: Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

De Gemeentelijke waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Deze zijn bij het volgende punt aangegeven. 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 rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Op grond van de Wet milieubeheer (art. 10.33) heeft de gemeente zorgplicht voor het inzamelen en transporteren van het stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt, naar een inrichting als

bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet. Op grond van de Waterwet (art 3.5 en 3.6) heeft de gemeente zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozingen, zoals van afvalwater, hemelwater en drainagewater (grondwater) op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

D: Beleidsdoelstelling m.b.t. wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid, door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken. In geval van aanleg van open water wordt dit voorzien van veilige oevers.

E: Beleidsdoelstelling m.b.t. 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 aanleg van een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA). In eerste instantie dient te worden onderzocht in hoeverre hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken en wegen, kan worden afgekoppeld

en geïnfiltreerd in de bodem. In tweede instantie kan, in overleg met het waterschap, worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is. Type en benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden bepaald. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen (zie Waterkwaliteit). Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan $>500 \text{ m}^2$ (stedelijk gebied) of $>1.500 \text{ m}^2$ (landelijk gebied) dan is het plan, op grond van het waterschapsbeleid, compensatieplichtig wanneer het hemelwater direct of indirect (via riooloverstort, via overloop uit retentievoorziening) op het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit houdt in dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval verzekerd te worden.

F: Beleidsdoelstelling m.b.t. waterkwaliteit

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubobepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van niet gepatineerd 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 moet hiermee rekening worden gehouden.

G: Beleidsdoelstelling m.b.t. natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstig beheer van het plangebied mag geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Indien het plangebied zich bevindt in een beschermingszone voor natte natuur (WHP-3), moet rekening worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden. Van belang is dat natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd dan wel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit). Indien het plangebied is gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS, tegenwoordig ook wel GO genoemd) geldt de “nee, tenzij”- benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is

als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij geen reële alternatieven beschikbaar zijn en sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Uitgangspunt is dat wordt bijgedragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Bij eventuele aanleg van open water wordt gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

H: Beleidsdoelstelling m.b.t. 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 dient hiermee rekening te worden gehouden.

I: Beleidsdoelstelling m.b.t. 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 aanleg van gootjes.

J: Feitelijke ingreep op niveau plangebied

Met onderhavig initiatief wordt een voormalige bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning.

K: Geohydrologie en grondwatersysteem (regionaal en lokaal)

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied van de gemeente Wijchen. Het maaiveld ter plaatse van de bebouwing varieert tussen circa 7,8 en 8,7 meter +NAP, de omliggende agrarische gronden zijn gelegen op ca. 7,8 meter +NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

De bodem op de locatie bestaat uit zandgronden (bron: www.bodemdata.nl).

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.

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VII (Bron: www.bodemdata.nl). De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op circa 80-140 cm beneden het maaiveld.

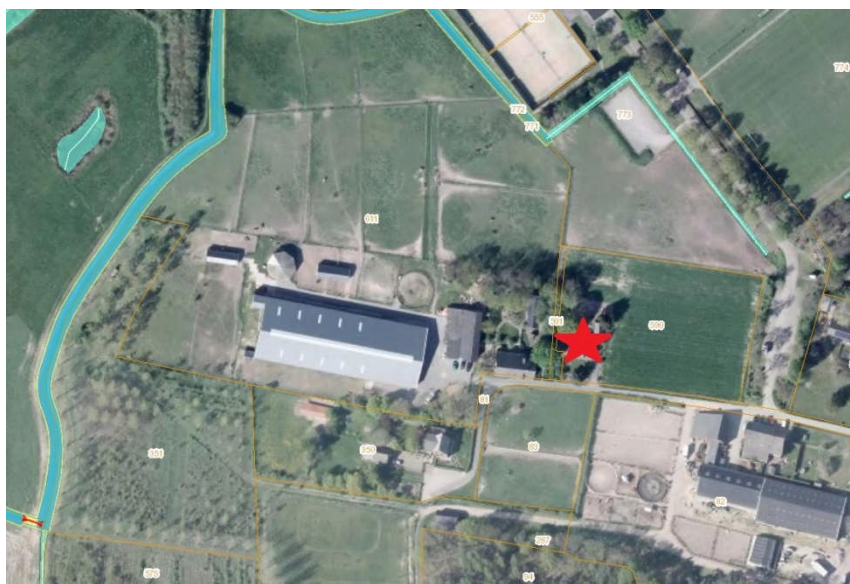
Voor het bestemmingsplan moet aannemelijk zijn dat het hemelwater op het eigen terrein (planlocatie) kan worden verwerkt (bergen + infiltreren) zodat het gebruik van de planlocatie in overeenstemming is met de beoogde bestemming (wonen).

Het maaiveld ligt op circa 8 m +NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op circa 80-140 cm beneden het maaiveld. Gegeven dat de infiltratiecapaciteit van de bodem goed is en de grondwaterstanden voldoende laag zijn, maakt dat de situatie voldoet aan de gestelde eisen en dat infiltratie mogelijk is, zonder afvloeiing naar buurpercelen.

In voorliggende situatie betreft het een herbestemming van bedrijfswoningen naar een plattelandswoning waarbij burgerbewoning is toegestaan, waardoor er sprake is van een bestaande situatie. Er zal geen verandering plaatsvinden in het watersysteem.

L: Lokaal oppervlakte- en afvalwatersysteem

Het huidige kadastrale perceel wordt niet begrensd door een watergang.



Figuur 9 Uitsnede legger Water (bron: waterschap Rivierenland)

Het afvalwater (DWA) wordt afgevoerd naar en aangesloten op het openbare riool in de Diepestraat.

Hemelwater zal op de bestaande wijze worden verwerkt

M: Lokaal ecosysteem en gevolgen van de wijziging

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het Gelderse natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone of de hydrologische beschermingszone voor natte natuur, zie ook paragraaf 3.1.2.

N: Beleidsdoelstellingen vertaald naar maatregelen

Het bouwplan kent geen toename van het verharde oppervlak gezien de omschakeling van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Derhalve zijn er volgens het beleid van het waterschap, geen compensatiemaatregelen nodig in het kader van de waterberging. Daarnaast geldt het gemeentelijk beleid, gericht op het voorkomen van overlastsituaties, met name in openbaar gebied. Gezien het slechts een planologische functieverandering betreft, maar het gebruik als bewoning blijft, zullen naar verwachting geen overlastsituaties ontstaan.

Aangezien het een bestaande situatie betreft vanwege de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen, zal de hemelwaterafvoer en de afvalwaterafvoer niet veranderen.

O: Overleg met waterbeheerder

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 vuilwaterstroom van de voormalige bedrijfswoningen zullen ongewijzigd via de bestaande aansluitingen op het openbare drukrioleringsnet worden geloosd. Hemelwater zal op de bestaande wijze worden verwerkt. Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld (tussen 80-140 cm onder maaiveld). 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.

Conclusie waterparagraaf

Al het in het in deze paragraaf beschrevene leidt tot de conclusie dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

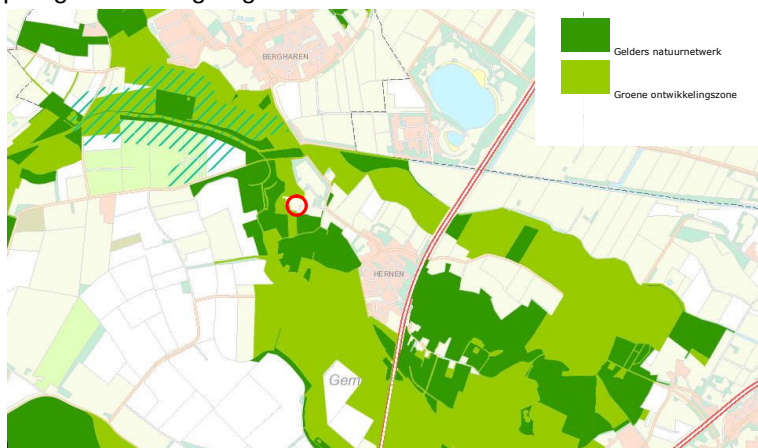
Verbeelding

In het bestemmingsplan dienen de ecologische waarden en potenties beschermd te worden door middel van een passende regeling.

3.2.7 Natuur

Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen het Gelderse Natuurnetwerk.



Uitsnede verbeelding Omgevingsverordening, kaart Natuur

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 faunaonderzoek is niet nodig. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

3.2.8 Overige omgevingsaspecten

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

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot bodemingrepen en een verhardingstoename en heeft derhalve ook geen consequenties voor de waterkwaliteit. Het voornemen leidt tevens niet tot een toename aan verkeersbewegingen en parkeren vindt op eigen terrein plaats. Daarnaast is er geen sprake van een planologische functiewijziging, waarvoor onderzocht dient te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bovendien is er geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object en het leidt niet tot meer personen aanwezigheid. Daarnaast 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 zijn door middel van legeskosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden. Van een noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is dan ook geen sprake. Het verhaal van de kosten is immers anderszins verzekerd.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 Algemene plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld als partiële herziening. Het bestemmingsplan 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 motivering en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn. De regels bestaan uit een verwijzing naar het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2014”, alsmede bestemmingsplan “Buitengebied”. In voorliggende regels zijn uitsluitend de benodigde aanpassingen van de regels opgenomen.

4.2 De bestemmingen

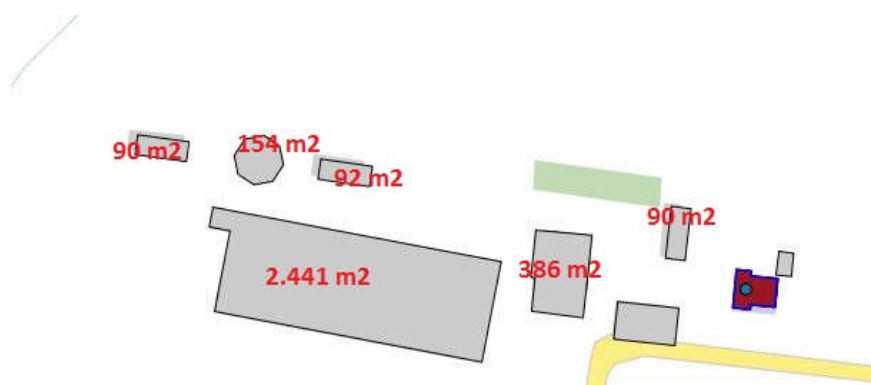
Voorliggend bestemmingsplan kent drie bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Waarde – Archeologie 1’ respectievelijk ‘Waarde – Archeologie 2’. Het bestemmingsplan verandert de inhoud van de bestemmingen niet; het voegt echter wel een onderdeel toe. Dit onderdeel is de plattelandswoning.

Aanduiding ‘plattelandswoning’

Inhoudelijk regelt het bestemmingsplan uitsluitend de mogelijkheid tot het gebruiken van de bedrijfswoning als plattelandswoning. Hiertoe wordt in het bestemmingsplan het begrip ‘plattelandswoning’ verklaard in de begripsbepalingen, en wordt het gebouw, waarbinnen de plattelandswoning is toegestaan, op de verbeelding aangeduid als ‘specifieke vorm van wonen – plattelandswoning’. Daarbij wordt de plattelandswoning toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Bedrijf’.

Op deze wijze voldoet de regeling aan de voorwaarde, zoals opgenomen in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dat een bedrijfswoning, conform de regels in het bestemmingsplan, door een derde bewoond mag worden.

Een plattelandswoning is uitsluitend toegestaan bij een landbouwinrichting. In feitelijke zin is er ter plaatse sprake van een landbouwinrichting. Dit is echter niet in de regels vastgelegd. Derhalve is het bedrijfstype in de regels opgenomen. Conform de systematiek van de bestemmingsplannen buitengebied is eveneens de bebouwde oppervlakte in de tabel van 7.1.2 onder a opgenomen. De bebouwde oppervlakte is gebaseerd op de BAG-gegevens.



In totaliteit betreft dit 3.252 m² aan bebouwing. De bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen tellen hierin niet mee.

