



**Wijzigingsplan Graafseweg 94 te Wijchen**  
NL.IMRO.0296.BGBGraafseweg94-OW01

Ontwerp

***Toelichting***



## **Wijzigingsplan Graafseweg 94 te Wijchen**

NL.IMRO.0296.BGBGraafseweg94-OW01

Ontwerp

### ***Toelichting***

|                   |                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|
| opdrachtgever     | De heer W.W.L. Angenendt                                       |
| rapportnummer     | O 16431-2-RA-001                                               |
| datum             | 2 februari 2021                                                |
| referentie        | TKe/IKa/KS/O 16431-2-RA-001                                    |
| verantwoordelijke | ir. A.C.R. Kessen                                              |
| opsteller         | MSc I.H. Kalverboer<br>+31 85 8228758<br>i.kalverboer@peutz.nl |

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 85 822 86 00, mook@peutz.nl, www.peutz.nl

kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2015

mook – zoetermeer – groningen – eindhoven – düsseldorf – dortmund – berlijn – leuven – parijs – lyon

## Inhoudsopgave

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                         | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                               | 4         |
| 1.2      | Ligging van het plangebied                               | 4         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                                 | 5         |
| 1.4      | Leeswijzer                                               | 8         |
| <b>2</b> | <b>Planomschrijving</b>                                  | <b>9</b>  |
| 2.1      | Huidige en toekomstige situatie plangebied               | 9         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                      | <b>11</b> |
| 3.1      | Algemeen                                                 | 11        |
| 3.2      | Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland (2018) | 11        |
| <b>4</b> | <b>Wijzigingsvoorwaarden</b>                             | <b>13</b> |
| 4.1      | Algemeen                                                 | 13        |
| 4.2      | Toetsing wijzigingsvoorwaarden                           | 13        |
| <b>5</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>                                 | <b>17</b> |
| 5.1      | Algemeen                                                 | 17        |
| 5.2      | Beschouwing omgevingsaspecten                            | 17        |
| 5.3      | Conclusie                                                | 20        |
| <b>6</b> | <b>Juridische planaspecten</b>                           | <b>21</b> |
| 6.1      | Inleiding                                                | 21        |
| 6.2      | Opzet van de planregels                                  | 21        |
| <b>7</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                   | <b>22</b> |
| 7.1      | Algemeen                                                 | 22        |
| 7.2      | Economische uitvoerbaarheid                              | 22        |
| 7.3      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                         | 22        |

## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Het voornemen bestaat om de bedrijfswoning aan de Graafseweg 94 te Wijchen om te zetten naar burgerwoning. Ter plaatse van deze locatie is al lange tijd geen bedrijf meer gesitueerd, en de bedrijfswoning wordt al geruime tijd als burgerwoning gebruikt.

Aangezien het perceel aan de Graafseweg 94 een bedrijfsbestemming kent, past het gebruik als burgerwoning niet binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' dat op 16 oktober 2013 is vastgesteld (en in 2014 deels is herzien) door de gemeenteraad van Wijchen. In het bestemmingsplan wordt echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee een bedrijfswoning omgezet kan worden naar een burgerwoning. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken wordt daarom een wijzigingsplan opgesteld. Met voorliggende toelichting wordt aangetoond dat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen voor de omgeving en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### **1.2 Ligging van het plangebied**

Het plangebied is gelegen ten zuiden van Wijchen aan de Graafseweg 94, zie figuur 1.1. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied. In de omgeving van het plangebied zijn zowel woningen als (agrarische) bedrijven gesitueerd.

f1.1 Ligging plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)



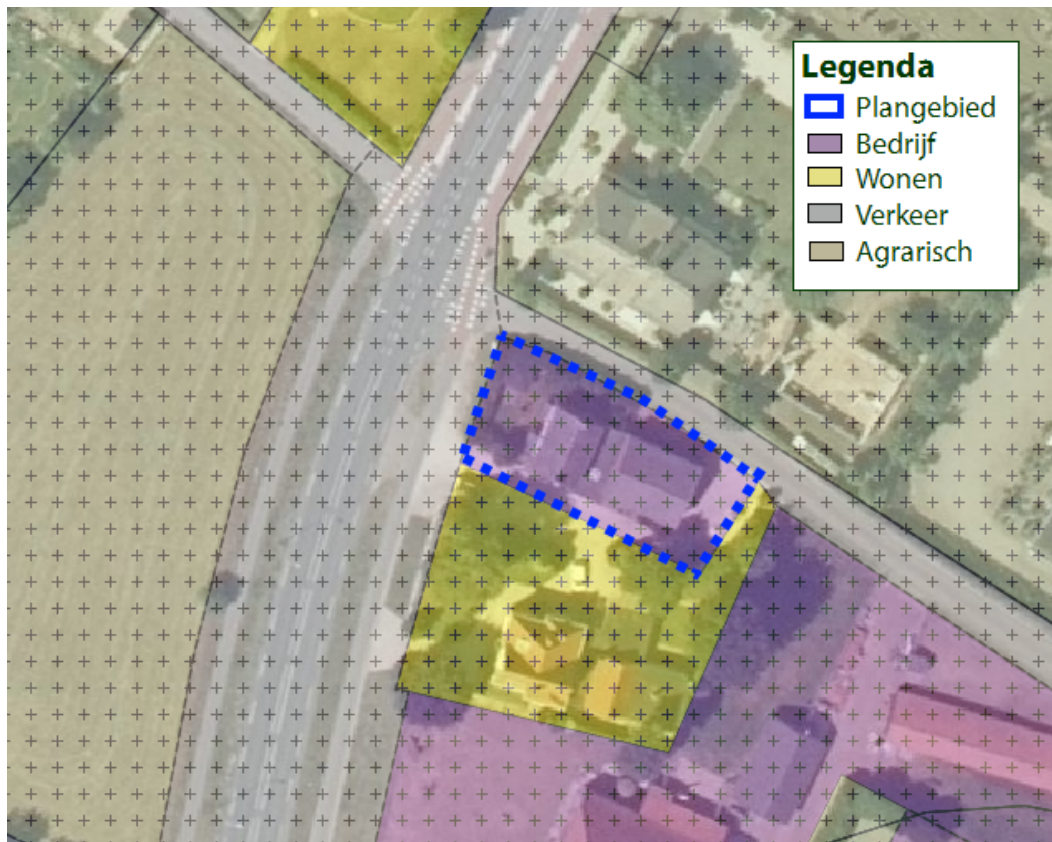
### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' dat op 16 oktober 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Wijchen. Alsmede is het bestemmingsplan in 2014 deels herzien, waarmee eveneens het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2014' van kracht is. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.

De gronden ter plaatse van het plangebied kennen de bestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven, wonen voor zover het betreft het bewonen van een bedrijfswoning en een beroep of bedrijf aan huis. Ter plaatse van deze bestemming mag enkel worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming. Alsmede is per bestemmingsvlak één bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van het plangebied zijn woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen, niet toegestaan.

Het gehele plangebied kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. In paragraaf 5.1.6 wordt dit nader toegelicht.

f1.2 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan



## Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is in artikel 7.6.2. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Bedrijf' na bedrijfsbeëindiging ter plaatse van een bedrijfswoning gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Wonen'. Hiertoe worden echter een aantal voorwaarden aan verbonden. Onderstaand worden deze voorwaarden opgenomen:

- de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning inclusief de in pandige bedrijfsgedeelte, mag niet worden vergroot, behoudens de reguliere bouw mogelijkheden die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen -1'
- de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 120 m<sup>2</sup> per woning;
- de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
- de omvang van het bestemmingsvlak voor wonen wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak wonen vallen, dient de aangrenzende gebiedsbestemming (agrarisch) te worden opgenomen;
- 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;

- f) indien alle voormalige bedrijfsgebouwen - met uitzondering van het voormalige hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en karakteristieke gebouwen als bedoeld onder g - 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%
- g) sloop van karakteristieke gebouwen is niet toegestaan;
- h) de woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m<sup>3</sup> per wooneenheid;
- i) de wijziging kan mede betrekking hebben op het toestaan van een woon-/werkeenheid in de vorm van een aan huis verbonden beroep;
- j) de wijziging kan mede betrekking hebben op het hergebruik van bedrijfsbebouwing ten behoeve van in pandige opslag, hierbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - de aanduiding "opslag" wordt opgenomen;
  - de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
  - de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
  - er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
  - detailhandel is niet toegestaan;
- k) 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;
- l) uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- m) voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- n) er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- o) de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitings-situatie;
- p) de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de, indien aanwezig, cultuurhistorische waarden;
- q) het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- r) 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;
- s) de regels voor de bestemming 'Wonen – 1' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Aangezien de beoogde ontwikkeling het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning betreft, waarbij geen sprake is van fysieke wijzigingen, wordt reeds aan het merendeel van de opgenomen voorwaarden voldaan. Zonder nadere toelichting kan worden gesteld dat aan voorwaarden a t/m j, p en s wordt voldaan. Alsmede is het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan in voorliggende situatie, gezien er geen sprake is van fysieke wijzigingen, niet benodigd. In voorliggend document wordt nader beschouwd of sprake is van een goede ruimtelijke ordening na het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning. In hoofdstuk 4 'Wijzigingsvoorwaarden' en 5 'Omgevingsaspecten' wordt hiertoe nader toegelicht dat zowel aan alle voorwaarden wordt voldaan als dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. In dit inleidende hoofdstuk komt de aanleiding, ligging van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' wordt het plan verder toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader geschetst. Opgemerkt wordt dat daarbij enkel ingegaan wordt op het nieuw vastgesteld provinciaal beleid, aangezien de afweging of de beoogde ontwikkeling middels een wijzigingsbevoegdheid inpasbaar is binnen overig beleid reeds heeft plaatsgevonden in het kader van het opstellen van het vigerend bestemmingsplan. Vervolgens geeft hoofdstuk 4 'Wijzigingsvoorwaarden' een overzicht op welke wijze wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 'Omgevingsaspecten' is gewijd aan de impact van de ontwikkeling op de omgeving. Onder andere aspecten op het gebied van geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, ecologie en archeologie zullen hier in acht genomen worden. In hoofdstuk 6 zal ingegaan worden op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Tot slot zal in hoofdstuk 7 ingegaan worden op de juridische opzet van het wijzigingsplan.



## 2 Planomschrijving

### 2.1 Huidige en toekomstige situatie plangebied

Thans is ter plaatse van het plangebied sprake van een vrijstaande woning. De voorzijde van de woning is richting de Graafseweg georiënteerd. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een schuur. In figuur 2.1 wordt zowel de voorzijde als achterzijde van de woning weergegeven.

f2.1 Huidige en toekomstige situatie plangebied





In het verleden was deze woning een bedrijfswoning. Het bijbehorende bedrijf is echter lang geleden reeds verkocht, en wordt deze woning al sinds geruime tijd gebruikt als reguliere woning. Ter plaatse van het perceel aan de Graafseweg 94 is thans geen sprake meer van bedrijvigheid.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid ten aanzien van de beoogde ontwikkeling behandeld. Hierbij wordt enkel ingegaan op het nieuw vastgesteld provinciaal beleid. De afweging of de beoogde ontwikkeling inpasbaar is in beleid heeft immers reeds plaatsgevonden bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. Sinds het opstellen van het wijzigingsplan is echter het provinciaal beleid gewijzigd. Derhalve wordt enkel dit beleid nader beschouwd.

### 3.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland (2018)

De Omgevingsvisie is op 19 december 2018 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. De bijbehorende Omgevingsverordening is tevens op deze datum geactualiseerd. De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland. In de Omgevingsverordening zijn de regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd.

De Omgevingsvisie van Gelderland gaat over 'Gaaf Gelderland'. Gaaf heeft hierbij betrekking op het beschermen van wat historisch en landschappelijk, mooi en ongeschonden is. Ook verwijst 'gaaf' naar wat cool en vernieuwend is ofwel aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Beide betekenissen zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. In de Omgevingsvisie wordt ingegaan op welke wijze Gelderland 'gaaf' wordt gehouden.

In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- 'gezond en veilig' verwijst naar een gezonde leefomgeving zonder vervuiling, voorbereid zijn op veranderingen van het klimaat en aandacht voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid;
- 'schoon en welvarend' heeft betrekking op een duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk-, en ondernemersklimaat en het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen.

Hierbij is de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Aan de hand van de volgende 7 onderwerpen wordt richting gegeven aan de visie voor Gelderland:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;

– woon- en leefklimaat.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Tevens wordt opgemerkt dat de bestaande bebouwde omgeving optimaal benut moet worden. De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwde omgeving, en wordt door het continueren van het gebruik van de woning bijgedragen aan een levendig woon- en leefklimaat.

Bovendien volgt uit de Omgevingsverordening dat de beoogde ontwikkeling zich onder andere binnen de groene ontwikkelingszone, een zone waar beperkingen ten aanzien van glastuinbouw gelden en een zone alwaar waterfuncties worden toegestaan, bevindt. Aangezien de beoogde ontwikkeling het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning betreft, zonder dat sprake is van wijzigingen, gaat de beoogde ontwikkeling dan ook niet gepaard met activiteiten die relevant zijn met betrekking tot de ligging in de voornoemde zones. Bovendien wordt gesteld dat voldaan moet worden aan de eisen voortkomend uit de Ladder voor duurzame verstedelijking, en dat aangesloten dient te worden op de regionale woonagenda. In de voorliggende situatie is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, en is sprake van een bestaande woning welke omgezet wordt van bedrijfs- naar burgerwoning. Hiermee vraagt dit niet om een nadere beschouwing. Uit de Omgevingsverordening volgen verder geen regels en bepalingen die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling. Resumerend kan aldus gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het provinciale beleid past.

## 4 Wijzigingsvoorwaarden

### 4.1 Algemeen

In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee een bedrijfswoning na bedrijfsbeëindiging gewijzigd kan worden naar een burgerwoning. Hiertoe worden echter een aantal voorwaarden aan verbonden. In het voorliggend hoofdstuk wordt per voorwaarde toegelicht hoe hier aan wordt voldaan.

### 4.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

*a) de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning inclusief de inpandige bedrijfsgeheelte, mag niet worden vergroot, behoudens de reguliere bouw mogelijkheden die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen -1'*

De beoogde ontwikkeling gaat niet gepaard met bouwkundige wijzigingen, waarmee geen sprake is van toename van het bebouwd oppervlak.

*b) de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 120 m<sup>2</sup> per woning;*

Thans is geen sprake van een vrijstaand bijgebouw met een oppervlak groter dan 120 m<sup>2</sup>. De bestaande schuur is verbonden aan het hoofdgebouw. Middels het voorliggend wijzigingsplan worden bovendien de geldende regels voor de bestemming 'Wonen - 1', conform het vigerende bestemmingsplan, van toepassing. Hierin wordt opgenomen dat de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 120 m<sup>2</sup> mag bedragen.

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

De situering van de bestaande woning wordt middels de beoogde ontwikkeling niet gewijzigd. Om zeker te stellen dat de situering van de bebouwing in de toekomst niet wordt gewijzigd zal een bouwvlak worden opgenomen in het wijzigingsplan.

*d) de omvang van het bestemmingsvlak voor wonen wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak wonen vallen, dient de aangrenzende gebiedsbestemming (agrarisch) te worden opgenomen;*

Het bestemmingsvlak voor wonen beslaat enkel het perceel alwaar de beoogde burgerwoning is gesitueerd. Op dit perceel is geen sprake meer van bedrijfsactiviteiten, en hiermee is de woonfunctie voor het gehele perceel passend.

*e) 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;*

De beoogde ontwikkeling gaat niet gepaard met bouwkundige wijzigingen. De huidige situatie blijft met betrekking tot de bebouwing ter plaatse van het plangebied gehandhaafd. Ter plaatse van het plangebied zal enkel sprake zijn van een woonfunctie.

*f) indien alle voormalige bedrijfsgebouwen - met uitzondering van het voormalige hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en karakteristieke gebouwen als bedoeld onder g - 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%*

De beoogde ontwikkeling gaat niet gepaard met bouwkundige wijzigingen. De huidige situatie blijft met betrekking tot de bebouwing ter plaatse van het plangebied gehandhaafd.

*g) sloop van karakteristieke gebouwen is niet toegestaan;*

De beoogde ontwikkeling gaat niet gepaard met bouwkundige wijzigingen. De huidige situatie blijft met betrekking tot de bebouwing ter plaatse van het plangebied gehandhaafd. Bovendien is geen sprake van karakteristieke gebouwen welke mogelijk gesloopt kunnen worden.

*h) de woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m<sup>3</sup> per wooneenheid;*

De beoogde burgerwoning heeft een inhoud groter dan 300 m<sup>3</sup>, en voldoet derhalve aan deze voorwaarde. De inhoud van het pand bedraagt 750 m<sup>3</sup>.

*i) de wijziging kan mede betrekking hebben op het toestaan van een woon-/werkenheid in de vorm van een aan huis verbonden beroep;*

Vooralsnog is hier geen sprake van. Indien aan de orde zal worden voldaan aan de regels zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen-1' van het vigerende bestemmingsplan, daar deze regels van toepassing worden op de toekomstige situatie.

*j) de wijziging kan mede betrekking hebben op het hergebruik van bedrijfsbebouwing ten behoeve van inpandige 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 schuur kan mogelijk voor opslagdoeleinden worden gebruikt. Hiertoe zal een aanduiding 'opslag' in 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.

*k) 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;*

Aangezien sprake is van een bestaande situatie, waarbij geen bouwkundige wijzigingen plaatsvinden, wordt het niet nodig geacht om een landschapsplan op te stellen. Er is geen sprake van een gewijzigde situatie op visueel ruimtelijk gebied. Zowel in de huidige als toekomstige situatie is de bebouwing passend in de omgeving.

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

In eerste aanleg wordt de bodemkwaliteit passend geacht voor het toekomstige gebruik. Thans is immers ook reeds sprake van een woonfunctie, en wordt de huidige woning reeds sinds langere tijd als burgerwoning gebruikt.

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

Middels de beoogde ontwikkeling is geen sprake van de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, welke op grond van de Wet geluidhinder hetzelfde beschermingsniveau kennen. Hiermee is toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde.

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

Op korte afstand van het plangebied bevinden zich geen dierenverblijven, welke mogelijk tot geurhinder kunnen leiden. Daarnaast bevindt er zich eveneens geen overige bedrijvigheid welke mogelijk geurhinder als gevolg kan veroorzaken. Dit zal nader worden toegelicht in paragraaf 5.1.2.

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

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Deze ontwikkeling gaat niet gepaard met een wijziging van de verkeersaantrekkende werking, daar het gebruik in feite niet verandert. Hiermee zijn er ook geen verkeerskundige problemen te verwachten.

*p) de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de, indien aanwezig, cultuurhistorische waarden;*

In voorliggende situatie is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Bovendien is geen sprake van bouwkundige wijzigingen.

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

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven. Hierbij wordt opgemerkt dat de relatie tussen de huidige woning en de omliggende bedrijven niet wijzigt. Zowel voor als na de beoogde ontwikkeling wordt de woning als milieugevoelig aangemerkt voor deze bedrijven. Dit aspect zal nader worden toegelicht in paragraaf 5.1.9.

*r) 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;*

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Aangezien op deze locatie reeds sprake is van een woning en dit niet gepaard gaat met fysieke wijzigingen, is slechts sprake van een beperkte wijziging van het woon- en leefmilieu van de omgeving. De gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven worden daarbij bovendien niet beperkt daar voor zowel een bedrijfswoning van derden als burgerwoning een zeker beschermingsniveau geldt.

*s) de regels voor de bestemming 'Wonen – 1' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*

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



## **5 Omgevingsaspecten**

### **5.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het effect van de realisatie van de beoogde ontwikkeling op de van toepassing zijnde milieuaspecten en vice versa. Zowel in de huidige als toekomstige situatie is sprake van een woning, en vinden geen bouwwerkzaamheden plaats, waardoor de beoogde ontwikkeling op een groot aantal aspecten nauwelijks tot geen impact heeft.

#### **5.1.1 Bodem**

De nieuwe bestemming moet passend zijn in relatie tot de bodemkwaliteit. In het vigerende bestemmingsplan wordt daarbij als één van de wijzigingsvoorwaarden opgenomen dat moet blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie (voorwaarde I in paragraaf 1.3). Ten opzichte van de huidige situatie vinden er geen relevante wijzigingen plaats met betrekking tot de bodemgesteldheid. In zowel de bestaande als toekomstige situatie is sprake van een woonfunctie en is de bodemkwaliteit daarom passend voor de beoogde ontwikkeling.

#### **5.1.2 Geur**

Er zal in de toekomstige situatie voldaan moeten worden aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens op deze wet gebaseerde verordening (voorwaarde n in paragraaf 1.3).

In de huidige situatie is reeds sprake van een burgerwoning, welke reeds beschouwd wordt als milieugevoelig object voor omliggende bedrijvigheid. Op korte afstand is geen sprake van (agrarische) geurbronnen welke mogelijkerwijs tot een overschrijding van geurnormen zullen leiden. De meest nabijgelegen bedrijvigheid betreft daarbij een tuinder, wat niet gepaard gaat met mogelijke geurhinder. Bovendien is direct naast de beoogde burgerwoning reeds een burgerwoning gesitueerd aan de Graafseweg 88, en is alsmede aan de Graafseweg 99 een burgerwoning gesitueerd. Deze woningen zijn op vergelijkbare afstand van omliggende bedrijvigheid gesitueerd.

#### **5.1.3 Externe veiligheid**

Een woning betreft conform wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid een kwetsbaar object. In zowel de huidige situatie als toekomstige situatie is sprake van een kwetsbaar object. Middels de beoogde ontwikkeling zal geen risicovolle activiteit worden ontplooid en in de nabije omgeving van de woning bevinden zich geen relevante externe veiligheidsrisico's. Het aspect externe veiligheid behoeft dan ook geen nadere beschouwing.

## 5.1.4 Ecologie

De beoogde ontwikkeling heeft geen impact op de lokale flora en fauna. De betekenis van het plangebied voor lokale flora en fauna wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Dit aspect vergt daarom geen nadere beschouwing.

## 5.1.5 Geluid

De beoogde burgerwoning is in de geluidzone van de Graafseweg gelegen. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is in het kader van de Wet geluidhinder echter sprake van een geluidgevoelige bestemming. Hiermee is geen sprake van een wijziging welke relevant is in het kader van de Wet geluidhinder, en is een verdere toetsing aan de Wet geluidhinder daarom niet aan de orde. Een bestaande woning vraagt immers niet om een nieuwe toetsing. Hiermee wordt aan voorwaarde m uit paragraaf 1.3 voldaan.

Wat wel wijzigt is de relatie tussen de voormalige bedrijfswoning en het voorheen daarbij behorende bedrijf. Alsmede is direct naast de beoogde burgerwoning reeds een burgerwoning gesitueerd, welke grenst aan het voormalige bedrijfsperceel en hiermee op kortere afstand tot het voormalige bedrijf is gesitueerd. De beoogde burgerwoning zorgt hiermee niet voor belemmeringen voor dit bedrijf, aangezien dit niet de meest nabijgelegen woning betreft.

## 5.1.6 Archeologie en cultuurhistorie

Conform het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied archeologische waarden. Voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m<sup>2</sup> en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden dient nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In voorliggende situatie is een archeologisch onderzoek benodigd. De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Ten behoeve van deze ontwikkeling vinden er geen bodemingrepen plaats en is er derhalve geen sprake van enige impact op het aspect archeologie en cultuurhistorie. Hiermee wordt aan de voorwaarde voldaan dat de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de, indien aanwezig, cultuurhistorische waarden (voorwaarde p in paragraaf 1.3).

## 5.1.7 Verkeer en parkeren

Ten opzichte van de huidige situatie is er geen sprake van een wijziging van het huidige gebruik van de bedrijfswoning. Zowel in de huidige als toekomstige situatie is er sprake van een woning. Wat betreft verkeer en parkeren doen er zich dan ook geen relevante wijzigingen voor. Bovendien is in de huidige situatie geen sprake van verkeerskundige problemen, en beschikt de woning over voldoende parkeergelegenheid. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde o uit paragraaf 1.3.

## 5.1.8 Water

Er dient beschreven te worden hoe rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de waterhuishouding. Er is daarbij geen sprake van een toename aan verharding, of bouwkundige wijzigingen. In voorliggende situatie is hiermee geen sprake van een ontwikkeling die wijzigingen met zich meebrengt ten aanzien van het aspect water.

Desalniettemin vraagt het aspect water wel om een nadere beschouwing. Het is immers niet uit te sluiten of in de huidige situatie knelpunten aan de orde zijn met betrekking tot de waterhuishouding. In het kader van de beoogde bestemmingswijziging dient daarom zeker gesteld te worden dat sprake is van een goede waterhuishouding.

Conform de Klimaatatlas is geen wateroverlast bekend ter plaatse van het plangebied. Het plangebied behoort daarbij tot peilgebied CIT91, waar het streefpeil 5,75 betreft. Voor zover bekend is er geen sprake van waterproblematiek ter plaatse van het plangebied. Aangegeven is dat het hemelwater volledig op het eigen terrein wordt verwerkt zonder dat dit afstroomt naar een buurperceel. Dit water wordt alsmede niet op de riolering geloosd. Daarnaast is aangegeven dat wordt voldaan aan de ontwateringseis en het vloerpeil van de begane grond op voldoende hoogte is gelegen. Hiermee zal bij hevige neerslag geen sprake zijn van hemelwater in de woning. Het pand is aangesloten op de openbare (druk)riolering. In het verleden is enkel huishoudelijk afvalwater geloosd, en geen bedrijfsafvalwater.

Tot slot bevinden er zich in en nabij het plangebied geen watergangen, oppervlaktewateren of overige belangrijke onderdelen van het watersysteem. Resumerend gesteld heeft de beoogde ontwikkeling geen impact op het aspect water, en is in de huidige situatie geen sprake van waterproblematiek.

#### 5.1.9 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies krijgen en dat nieuwe milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Per milieucategorie worden hier richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) gegeven van de perceelgrens van de bedrijfsactiviteiten tot de gevels van gevoelige bestemmingen.

Conform het vigerende bestemmingsplan is in de omgeving van de beoogde burgerwoning (agrarische) bedrijvigheid toegestaan. Een bedrijfswoning is echter voor andere bedrijvigheid dan het bedrijf waartoe het behoort reeds te beschouwen als een milieugevoelige functie. Aangezien in de huidige situatie reeds sprake is van een bedrijfswoning, zal de beoogde ontwikkeling geen verdere belemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf waar de voormalige bedrijfswoning toe behoorde is verkocht en bevindt zich niet (meer) op hetzelfde perceel. Bovendien grenst de burgerwoning aan de Graafseweg 88 direct aan de perceelsgrens, en hiermee op kortere afstand dan de beoogde burgerwoning, van de bedrijvigheid aan de Graafseweg 96. De bestaande burgerwoning aan de Graafseweg 88 is hiermee de dichtstbijzijnde woning tot de voormalige bedrijvigheid. De beoogde burgerwoning bevindt zich daarom ook op een passende afstand tot omliggende bedrijvigheid, en zal niet leiden tot belemmeringen voor omliggende bedrijvigheid.

Opgemerkt wordt dat ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de weg, zich aan de Graafseweg 100 een tuinder bevindt. Dit betreft het enige perceel alwaar

bedrijvigheid is toegestaan, en waarvoor nog niet sprake is van een bestaande woning op kortere afstand dan de beoogde burgerwoning. Volledigheidshalve wordt beschouwd of hiervoor aan de geldende richtafstand wordt voldaan, en of de beoogde ontwikkeling niet tot belemmeringen voor dit bedrijf leidt. Deze bedrijvigheid behoort tot maximaal milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt in gemengd gebied (waar gezien de agrarische bedrijvigheid in de omgeving en de drukke weg nabij het plangebied sprake van is). De perceelsgrens van dit bedrijf is weliswaar op kortere afstand tot de beoogde burgerwoning gelegen, echter bevindt de bedrijvigheid zich op een grotere afstand dan 10 meter. Binnen deze 10 meter afstand bevindt zich enkel woonbebouwing. Daarnaast verandert hier wederom niets ten opzichte van de huidige situatie. Zowel in de huidige als toekomstige situatie wordt de woning ter plaatse van het plangebied voor dit bedrijf als een milieugevoelige functie aangemerkt.

#### 5.1.10 Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. De beoogde ontwikkeling heeft hiermee zelf geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse van de omgeving van het plangebied. Wel moet beoordeeld worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. Volledigheidshalve zijn hiertoe in het kader van een goede ruimtelijke ordening de heersende generieke achtergrondconcentraties van PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub> inzichtelijk gemaakt. Ter plaatse van het plangebied is in 2020 (conform de NSL-monitoringstool – gegevens 2019) sprake van een generieke achtergrondconcentratie van 17,8 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub>, 11,0 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub> en 17,3 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>. Deze concentraties zijn ruim onder de geldende grenswaarden gelegen. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmeringen voor de beoogde wijziging.

#### 5.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van de bedrijfswoning aan de Graafseweg 94 te Wijchen naar burgerwoning. In voorgaande paragraaf is ingegaan op de milieuaspecten en het effect van de beoogde ontwikkeling.

Geen van de milieuaspecten levert een belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Gezien de beperkte omvang van de afwijking alsmede de beperkte effecten die de beoogde ontwikkeling met zich meebrengt wordt de realisatie van de beoogde ontwikkeling acceptabel geacht.

## **6 Juridische planaspecten**

### **6.1 Inleiding**

Het wijzigingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het wijzigingsplan en de uitleg van de planregels.

### **6.2 Opzet van de planregels**

De regels zijn opgesteld conform de SVBP2012. Op grond van artikel 3.6 lid 3 van de Wro maakt het plan deel uit van de bestemmingsplannen Buitengebied Wijchen en Buitengebied Herziening 2014. Op het plan zijn de regels vanuit deze bestemmingsplannen van toepassing, met dien verstande dat de regels en verbeelding op onderstaande onderdelen worden aangevuld:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels – ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden hierin worden een aantal begrippen toegevoegd waarmee de relatie tussen het wijzigingsplan en het vigerend bestemmingsplan wordt toegelicht.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels – hiermee wordt aangegeven welke regels van toepassing zijn voor de op de verbeelding aangegeven bestemming.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels – verwezen wordt naar de algemene regels uit het vigerend bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels – hierin zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar te verhalen. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar.

De verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer om de financiële uitvoerbaarheid te garanderen. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

### 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling behoeft geen verdere actie te worden ondernomen ten behoeve van het creëren van maatschappelijk draagvlak. Gezien de beoogde ontwikkeling het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning betreft wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld via onder andere de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Van belang is dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

#### *Vooroverleg*

Vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is niet noodzakelijk bij een wijzigingsplan.

#### *Ter inzagelegging*

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

## *Vaststelling*

Het wijzigingsplan zal vervolgens –rekening houdend met de mogelijk ingediende zienswijzen- worden vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Daarna wordt het vastgestelde wijzigingsplan na publicatie opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid tot het binnen die termijn indienen van een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Mook,

Dit rapport bestaat uit 23 pagina's

