

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan

Groenestraat 13 en 15

Toelichting

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Bestemmingsplan	4
1.3	Ligging plangebied.....	5
1.4	Leeswijzer	5
2	HAALBAARHEID VAN HET PLAN.....	6
2.1	Beleidskader	6
2.2	Milieu- en omgevingsaspecten	8
3	UITVOERBAARHEID	10
3.1	Economische uitvoerbaarheid	10
3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
4	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	11
4.1	Algemene plansystematiek.....	11
4.2	De bestemmingen.....	11

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een voorgenomen herschikking van het gebruik van de locaties Groenstraat 13 en 15 mogelijk gemaakt. Onderhavige herziening regelt de onderlinge ‘ontkoppeling’ van de beide percelen en maakt een nieuwe invulling per perceel mogelijk.

Er is overigens geen sprake van een echte functieverandering; er is sprake van een zodanige herschikking van functies, dat recht gedaan kan worden aan het bestaande gebruik en dat leidt tot een doelmatig en daarmee ook duurzaam gebruik van grond en gebouwen.

De planlocatie bestaat momenteel uit twee bedrijfspercelen die door het leggen van een juridische koppeling (relatie) in het bestemmingsplan Buitengebied, als één bedrijf met de bijbehorende gebruiksmogelijkheid en bedrijfswoningen dient te worden beoordeeld.

Op de locatie Groenstraat 15 staat een woning, dat als tweede bedrijfswoning fungeert, behorende bij het loonbedrijf aan de Groenstraat 13. De locatie Groenstraat 15 wordt – ondanks de vigerende bedrijfsbestemming - niet meer bedrijfsmatig gebruikt. Op deze locatie wonen de voormalige eigenaren van het loonbedrijf. Deze eigenaren hebben geen andere banden dan enkel de familieband met de huidige eigenaren van het bestaande bedrijf aan de Groenstraat 13. Gezien hun leeftijd zijn zij gedwongen te verhuizen. Voor de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf aan Groenstraat 13 is een tweede bedrijfswoning niet doelmatig of noodzakelijk. Dit betekent dat de tweede bedrijfswoning overbodig is en dat de woning derhalve dient te worden losgekoppeld van het bedrijf en reguliere woonbestemming krijgt.

Voor de woonbestemming heeft zich reeds een initiatiefnemer gemeldt. Deze initiatiefnemer wil graag van de mogelijkheid gebruik maken, om ter plaatse een bedrijf aan huis te kunnen vestigen in de vorm van kleinschalige opslagmogelijkheid voor een aannemersbedrijf: i.c. betekent dit dat 120 m2 zal kunnen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een aannemersbedrijf.

Het loonbedrijf heeft zich in de loop der jaren aan de Groenstraat 13 toegelegd op een deelaspect van het loonwerk: het herstellen van landbouwvoertuigen en grondverzetmachines. Deze ‘afschaling’ van bedrijfsactiviteiten vindt doorvertaling in deze herziening. De doorvertaling richt zich op bestemmen van de gronden voor ‘herstelinrichting voor landbouwvoertuigen en grondverzetmachines (max. cat.2), waarbij maximaal 912 m2 bebouwde oppervlakte mag worden gebruikt voor deze specifieke bedrijfsfunctie.

De overige bestaande bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 980 m² mag worden gebruikt voor stalling en opslag.

De omvang van de bedrijfsbestemming, gelegen op het perceel aan de Groenestraat 13 wordt afgestemd op de bestaande verhardingen; dit betekent dat de omvang van de bestemming aan de oostzijde afneemt.

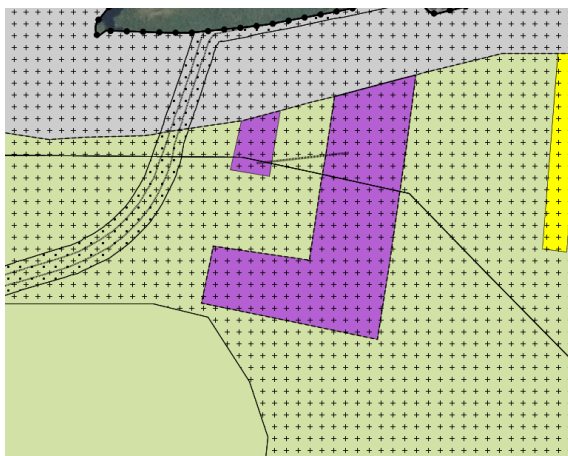
Tot slot worden in dit plan de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsgebouw gelegen aan de zuidzijde van het perceel nader gereguleerd; het gebouw wordt niet meer gebruikt voor de uitoefening van het herstelbedrijf, maar het betreft een voormalig bedrijfsgebouw met een omvang van 980 m², dat in goede staat verkeert. Ter voorkoming van vernietiging van economisch kapitaal mag dit gebouw worden gehandhaafd en worden gebruikt voor uitsluitend opslagactiviteiten.

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 dd. 31 januari 2013). Aan de gronden op de planlocatie is de bestemming Bedrijf (artikel 7) toegekend.

De twee bedrijfsterreinen zijn verbonden met een zgn. relatieteken, hetgeen duidt op een gekoppeld bedrijf; de beide percelen vormen tezamen één bedrijf.

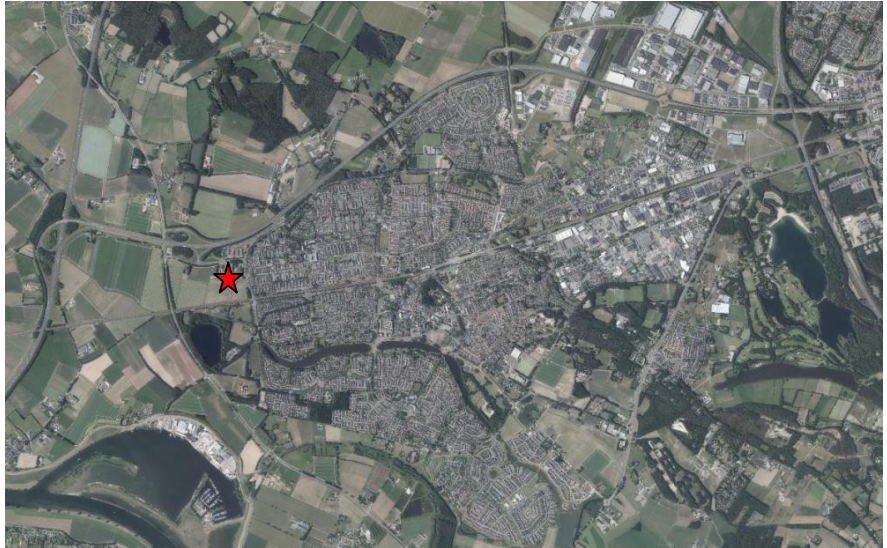
Het ter plaatse toegestane bedrijf is als loonbedrijf opgenomen in de regels (art. 7.1.2. onder a), met een maximale gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen van 1890 m². Voor het bedrijf (lees: de beide percelen gezamenlijk) zijn bovendien 2 bedrijfswoningen toegestaan.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Buitengebied, met de planlocatie (paars is bedrijfsbestemming)

1.3 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wijchen, ten westen van de kern Wijchen



Afbeelding situering plangebied in groter verband (rode ster)



Luchtfoto bestaande situatie; perceel links is Groenestraat 15, het bedrijfsperceel in het midden is Groenestraat 13.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt de voorgenomen bestemmingsplanherziening getoetst op de haalbaarheid van het plan, bestaande uit een toets aan het beleid en de relevante milieuaspecten; hoofdstuk 3 richt zich op de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid. Tot slot is in hoofdstuk 4 in gegaan op de wijze van bestemmen.

2 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Aangezien er geen sprake is van een toename van bebouwingsmogelijkheden of verruiming van gebruiksmogelijkheden, is in dit plan een beperkte toets aan de omgevingsaspecten opgenomen.

2.1 Beleidskader

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt over het gebruik van beide percelen met betrekking tot bedrijfsactiviteiten. In onderhavige herziening worden beide percelen ontkoppeld; er is sprake van het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning (oftewel het opnemen van een bestemming wonen) ter plaatse van Groenestraat 15, en een verkleining van het bestemmingsvlak voor het bedrijf aan de Groenestraat 13, met een beperking van de bedrijfsactiviteiten zowel in omvang (een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor opslag) als ook in functie: de bedrijfsbestemming beperkt zich tot een herstellinrichting voor landbouwvoertuigen en grondverzetmachines in plaats van het kunnen uitoefenen van alle activiteiten in het kader van een loonbedrijf.

Bij de woning aan de Groenestraat 15 wordt (conform vaststaand gemeentelijk beleid bij woningen) een bedrijf aan huis toegestaan in de vorm van een aannemersbedrijf met een gebruiksoppervlak van maximaal 120 m².

Aangezien het voornemen niet strijdig mag zijn met bestaand beleid van hogere overheden, heeft derhalve een toetsing plaats gevonden aan de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening,.

2.1.1 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.

2.1.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. (Laatstelijk geactualiseerd d.d. 25 januari 2017)

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.

Bij bestemmingsplanherzieningen dient in elk geval te worden onderzocht, of er sprake is van een verandering van bebouwing c.q. gebruik binnen kwetsbare gebieden: de planlocatie is echter niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, waardevol open gebied of beschermingszone natte landnatuur.



Uitsnede Omgevingsverordening, kaart natuur

Aangezien uitsluitend sprake is van een planologische herschikking van bestaande planologisch-juridische mogelijkheden en de gronden niet gelegen zijn in een kwetsbare omgeving, leidt de voorgenomen bestemmingsverandering niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening.

2.2 Milieu- en omgevingsaspecten

2.2.1 *Bedrijven en milieuzonering*

De voormalige bedrijfswoning krijgt de bestemming wonen. Alhoewel de functie wonen niet verandert, verandert wel het karakter van de bewoner. Er is geen gebondenheid meer aan het naastgelegen bedrijf.

Om de gronden van 'bedrijf' naar 'wonen' te kunnen omvormen, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening in elk geval te worden aangetoond, dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (het bedrijf) en hindergevoelige functies (woning). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Voor loonwerkbedrijven is de richtafstand in gemengd gebied 30 m tot een gevoelige functie. (50 m tot rustige woonwijk); voor reparatie en service van auto's (gelijkwaardige activiteit) geldt een afstand van 30 m tot rustige woonwijk, en derhalve 10 m tot gevoelige functie in gemengd gebied.

De afstand tussen de nieuwe woonbestemming en de bedrijfsbestemming is ca. 40 m. Daarmee kan worden gesteld dat er ter plaatse van de woonbestemming sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

2.2.2 *Geluid*

Geluidsgevoeligheid

Voor wat betreft de voormalige bedrijfswoning aan de Groenestraat 15 betreft het een bestaand geluidsgevoelig object. De ontwikkeling voorziet in het gebruik van de voormalige bedrijfswoning door derden; de functie wonen blijft gehandhaafd. De woning hoeft 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.

2.2.3 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 ook niet tot een verhardingstoename ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden 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.

Bovendien is er geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object en voorziet het voornemen niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. Tenslotte lopen door het plangebied geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

3 UITVOERBAARHEID

3.1 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.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eenieder heeft de mogelijkheid om op het ontwerpbesluit te reageren binnen de daartoe gebruikelijk procedure binnen de gemeente Wijchen. Het ontwerpbestemmingsplan 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 de vaststelling van het bestemmingsplan.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 Algemene plansystematiek

Het voorliggende 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 motivatie en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

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

4.2 De bestemmingen

Het voorliggend bestemmingsplan omvat de bestemmingen Agrarisch met Waarden – 2, Bedrijf, Wonen – 1, en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3. De agrarische bestemming is opgenomen, teneinde de juridische koppeling tussen de beide percelen ook in het te raadplegen bestand op ruimtelijkeplannen.nl te kunnen verwijderen.

Zoals gezegd zijn de vigerende bestemmingsregels overgenomen en aangepast aan de specifieke situatie:

Binnen de woonbestemming is een mogelijkheid van vestiging van een aannemersbedrijf (bedrijf aan huis) ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf’ opgenomen, met een maximale bebouwde oppervlakte ten behoeve van het bedrijf van 120 m².

De bedrijfsbestemming is beperkt tot het in de regels opgenomen bedrijf: herstelinrichting voor landbouwvoertuigen en grondverzetmachines. Het maximale bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen voor dit bedrijf is eveneens opgenomen in de regels en bedraagt 912 m². Bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de bedrijfsbestemming heeft de aanduiding ‘opslag’ gekregen. In de regels is aangegeven dat er plaatse van deze aanduiding *uitsluitend* stalling en opslag is toegestaan.