



GEMEENTE
WIJCHEN

Alverna, gemeente Wijchen

Wijzigingsplan

Buitengebied, wijziging Heiveldweg 1 Wijchen

Toelichting, regels en verbeelding

NL.IMRO.0296.BGBHEIVELDWEG1-DFBP



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: "Buitengebied, wijziging Heiveldweg 1 Wijchen"

Datum: 24 april 2013
Projectnummer: 2013.101
Status / versie: definitief vastgesteld v1og+gem

Initiatiefnemer: De heer Jon Willems en mevrouw Marije Willems-Kwaaitaal
Adres: Heiveldweg 1 Alverna (gemeente Wijchen)

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.
Auteur: De heer mr. David Wintraecken
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.2 Doel wijzigingsplan	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer.....	6
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Planbeschrijving.....	7
3. Ruimtelijk beleidskader	8
4. Milieuhygiënische aspecten	9
4.1 Algehele conclusie.....	12
5. Juridische aspecten.....	13
6. Uitvoeringsaspecten.....	14
6.1 Economische uitvoerbaarheid	14
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14

1. Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Heiveldweg 1 heeft een oppervlakte van circa 1.200 m² en ligt globaal gezien tussen Wijchen en Nijmegen, in de zuidoosthoek van de kern Alverna.

Afbeelding 1: luchtfoto's met rood omlind en omcirkeld de ligging en globale begrenzing van het plangebied (bron: bing.com)



1.2 Doel wijzigingsplan

De wens is geuit om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen – 1'. In artikel 7.6.2 van het bestemmingsplan "Buitengebied" is de bevoegdheid opgenomen om de gewenste bestemmingswijziging te kunnen realiseren.

Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en wordt gemotiveerd waarom aan de gestelde criteria en voorwaarden voor wijziging wordt voldaan.

Het ten uitvoer brengen van de vestiging van een woonbestemming kan gerealiseerd worden, indien aan een aantal deels juridische voorwaarden wordt voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

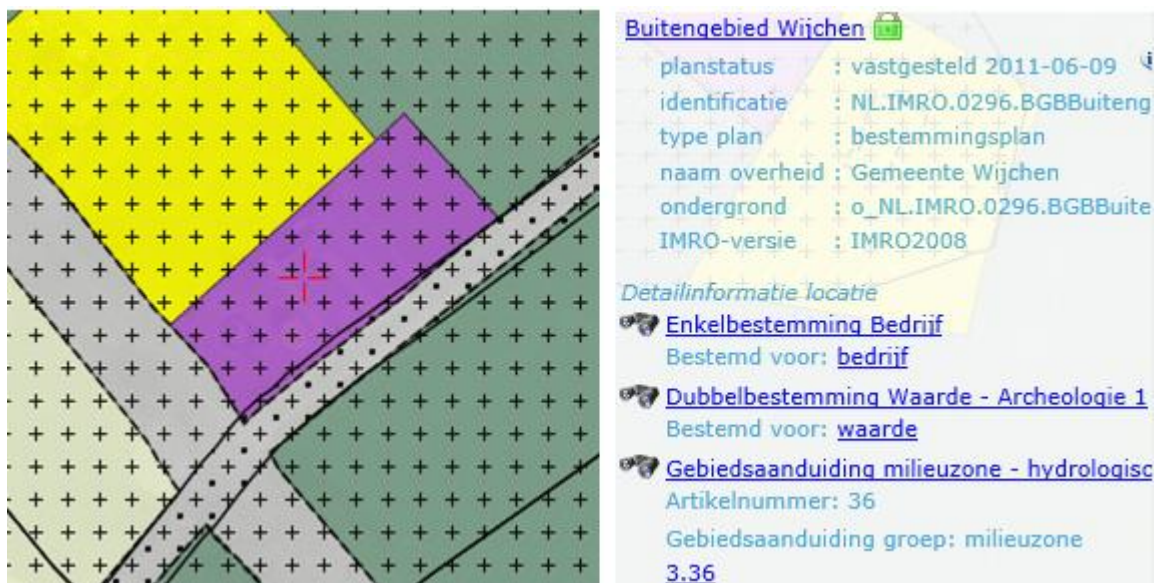
1. het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming middels het opstellen van een wijzigingsplan als basis voor het doorvoeren van de bestemmingsplanwijziging;
2. het met een wijzigingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het wijzigingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2011 van de gemeente Wijchen.

De vigerende bestemming is 'Bedrijf' en ook rust de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' op het plangebied. Verder is ook nog de gebiedsaanduiding 'milieuzone – hydrologische beschermingszone' aanwezig.



Buitengebied Wijchen	
planstatus	: vastgesteld 2011-06-09
identificatie	: NL.IMRO.0296.BGGBuiteng
type plan	: bestemmingsplan
naam overheid	: Gemeente Wijchen
ondergrond	: o_NL.IMRO.0296.BGGBuite
IMRO-versie	: IMRO2008
Detailinformatie locatie	
 Enkelbestemming Bedrijf	Bestemd voor: bedrijf
 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1	Bestemd voor: waarde
 Gebiedsaanduiding milieuzone - hydrologisc	Artikelnummer: 36
	Gebiedsaanduiding groep: milieuzone 3.36

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het wijzigingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving gegeven van het plan. In hoofdstuk 3 komt het ruimtelijk beleidskader aan bod. Voor een beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten en in feite de motivatie dat wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden en –criteria wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 tot slot gaat in op de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

2.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan geeft een juridische regeling voor de realisatie van de gewenste woonbestemming. Dit wijzigingsplan heeft alleen betrekking op dit concrete plan. Het bestemmingsplan "Buitengebied" blijft voor het overige ongewijzigd van kracht.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een korte beschrijving van de gewenste situatie.

2.2 Bestaande situatie

Op de locatie Heiveldweg 1 is reeds een woning aanwezig. Deze woning deed dienst als bedrijfswoning behorende bij het ter plaatse van het aanwezige bijgebouw gevestigde naaiatelier. Het naaiatelier heeft haar activiteiten inmiddels beëindigd.

2.3 Planbeschrijving

Er is geen reden meer om de bedrijfsbestemming te handhaven. De bestemming 'Bedrijf' doet niet langer recht aan de bestaande situatie. Om deze reden is de gemeente Wijchen verzocht om de vigerende bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen'.

3. Ruimtelijk beleidskader

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Zoals hierna in hoofdstuk 4 zal blijken, past de voorziene bestemming 'Wonen' binnen de voorwaarden, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 7.6.2 van het bestemmingsplan "Buitengebied". In het kader van dit bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Het is derhalve niet noodzakelijk om in het kader van dit wijzigingsplan een nieuwe beleidsmatige afweging te maken, ook niet omdat in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging. In voorliggend wijzigingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op het ruimtelijk-planologische beleid.

4. Milieuhygiënische aspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn bij de nieuw te ontwikkelen woonfunctie aan de Heiveldweg 1. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" zijn de meeste aspecten reeds verantwoord, zodat in dit hoofdstuk alleen de verantwoording is opgenomen voor de planologische en milieuhygiënische aspecten die specifiek voor de voorgenomen wijziging relevant zijn en als voorwaarden staan opgesomd in artikel 7.6.2 van voormeld vigerend bestemmingsplan:

7.6.2 Wijziging in bestemming Wonen

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

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning inclusief de inpandige bedrijfsgedeelte, mag niet worden vergroot, behoudens de reguliere bouwmogelijkheden van artikel 21 Wonen – 1;
- b. de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 120 m² per woning;
- c. de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
- 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;
- 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;
- 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 m³ per wooneenheid;
- i. de wijziging kan mede betrekking hebben op het toestaan van een woon-/werkenheid in de vorm van een aan huis verbonden beroep dan wel na omgevingsvergunning als bedoeld in 21.5.4 een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;
- 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:
 - 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;
- 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 ontsluitingssituatie;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven 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 van Wonen - 1 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Het planvoornemen voldoet aan voormelde voorwaarden en criteria. Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven. Een inhoudelijke beoordeling vindt echter niet plaats, indien de gestelde voorwaarden en criteria niet van toepassing zijn of dat er onvoorwaardelijk aan wordt voldaan.

Ad. k

Landschappelijke inpassing is niet aan de orde omdat er geen nieuwbouw plaatsvindt. Het betreft slechts de omzetting van een bestaande bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Van een aantasting van bestaande landschappelijke kwaliteiten of kenmerken is geen sprake.

Ad. l

Het voornemen van de initiatiefnemer heeft geen werkzaamheden tot gevolg waarbij de grond wordt geroerd. Een bodemonderzoek is niet aan de orde. Ten overvloede kan nog worden vermeld dat de voorgestane ontwikkelingen geen hoger vervuilingrisico met zich meebrengen. Uitloging van (gevaarlijke) stoffen in de bodem is niet aan de orde.

Bodembedreigende handelingen vinden niet plaats; de bodemkwaliteit wordt niet bedreigd.

Ad. m

Met de voorgenomen planontwikkeling wordt geen geluidgevoelige bestemming toegevoegd. Er is immers reeds sprake van een woonsituatie. Aangezien er geen geluidgevoelige functies aan de planlocatie worden toegevoegd, wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Op voorhand kan worden gesteld dat het bouwplan, vanuit akoestisch oogpunt, geen belemmeringen oplevert. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

Ad. o

Het plan heeft geen verkeersaantrekkende werking. Vanwege het verdwijnen van de bedrijfsbestemming zal de verkeersaantrekkende werking zelf afnemen. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Indien de inrit wijzigt, dient een uitwegvergunning aangevraagd te worden.

Ad. n, p, q, r

Geurhinder (Wet geurhinder en veehouderij)

Het pluimveebedrijf, gelegen aan de Geitweg 4 (overzijde Heumenseweg), heeft opgehouden te bestaan. Deze intensieve veehouderij vormt derhalve geen eventuele belemmering meer voor onderhavig wijzigingsplan. Verder zijn er geen actieve veehouderijen in de directe omgeving van het plangebied gelegen.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

In en nabij het plangebied zijn ook geen andere bedrijven gelegen c.q. komt geen bedrijvigheid voor die een mogelijke belemmering vormt voor het planvoornemen.

Overige bedrijven in de omgeving

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen c.q. komt geen bedrijvigheid voor die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Overige zonering

Door het plangebied loopt gedeeltelijk een gasleiding met een druk van 40 bar. Deze gasleiding heeft een veiligheidszone van 4 meter welke middels de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' op de verbeelding is weergegeven.

Er zijn in en nabij het plangebied geen andere hoogspanningsleidingen, hogedrukleidingen, andere ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Algehele conclusie

In en nabij het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Daarnaast levert het wijzigingsplan ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van

'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het wijzigingsplan.

4.1 Algehele conclusie

Algehele conclusie is dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de directe omgeving. In dit hoofdstuk 4 is inhoudelijk aandacht besteed aan de eventuele aanwezigheid van bijzondere waarden, de locatiekeuze en de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten voor de directe en indirecte omgeving.

5. Juridische aspecten

Met dit wijzigingsplan worden de regels welke gelden voor de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in de regels welke thans gelden voor de bestemming 'Wonen – 1'.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het wijzigingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Wijchen overeenkomst gesloten.

Om de uitvoering voor de toegevoegde landschappelijke kwaliteitsverbetering te waarborgen, zal een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van het wijzigingsplan zijn door de wet geregeld. Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Het inspraaktraject kan worden overgeslagen, omdat in het kader van dit wijzigingsplan geen nationale of provinciale belangen in het geding zijn. De voorziene planwijziging past immers binnen de voorwaarden, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 7.6.2 van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". In het kader van dat bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Het is niet noodzakelijk om in het kader van dit wijzigingsplan een nieuwe beleidsmatige afweging te maken, ook niet omdat in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 7 maart 2013 voor de duur van zes weken. Gedurende deze termijn is er een zienswijze ingekomen van de zijde van de Gasunie in verband met de aanwezigheid van een gasleiding met een druk van 40 bar en een veiligheidszone van 4 meter. Naar aanleiding van deze zienswijze is het wijzigingsplan gewijzigd. Er is een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' toegevoegd aan het plan.