



Bestemmingsplan Hoeve het Vormer

Toelichting

Ontwerp

Klement
RENTMEESTERS 

Klement Rentmeesters.
**Liefde voor monumenten
en landgoederen.**



Bestemmingsplan

Hoeve het Vormer

Toelichting

NL.IMRO.0296.BGBHoevehetVormer-OW01
Ontwerp

Opdrachtgever

G. Huisman
Vormerseweg 12
6602 NC, Wijchen

Opgesteld door

ir. Giel Leunissen

Gecontroleerd door

ing. Ralf Buelens

Datum

30 november 2023

Klement
RENTMEESTERS 

Rijksweg 4

6271 AE Gulpen

Landgoed Muyserick

Maurick 1

5261 NA Vught

043 – 32 33 511

info@klement-rentmeesters.nl

www.klement-rentmeesters.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Ligging plangebied.....	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Procedure	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.1	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Omgevingsvisie en verordening.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Strategische Kompas Wijchen 2035	17
3.3.2	Structuurvisie Wijchen.....	18
3.3.3	Erfgoedverordening 2010 Gemeente Wijchen	20
3.3.4	Economische en toeristische visie Wijchen	20
4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Archeologie en Cultuurhistorie.....	21
4.1.1	Archeologie	21
4.1.2	Cultuurhistorie	22
4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3	Bodem	24
4.4	Natuur	26
4.5	Externe veiligheid.....	28
4.6	Wegverkeerslawaaier.....	30
4.7	Luchtkwaliteit.....	31
4.8	Verkeer	33
4.9	Water	36

5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	44
5.1	Planbeschrijving	44
5.2	Regels	44
6	UITVOERBAARHEID	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING		49
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK		50
BIJLAGE 3 NADER BODEMONDERZOEK		51
BIJLAGE 4 STIKSTOFDEPOSITIE		52
BIJLAGE 5 QUICKSCAN FLORA- EN FAUNA		53
BIJLAGE 6 NADER ONDERZOEK FLORA- EN FAUNA		54
BIJLAGE 7 GESPREKSVERSLAG OMWONENDEN		55

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hoeve het vormer is een rijksmonument. Aan de huidige agrarische bestemming wordt geen invulling meer gegeven. De agrarische bedrijvigheid is gestaakt. Om het rijksmonument in stand te houden wordt aan de gebouwen en het erf een nieuwe functie toegekend.

Er worden vier Bed & Breakfast eenheden, een kookstudio, een stalling en multifunctionele ruimtes gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning uitgebreid en gewijzigd naar een reguliere woning. Een gedeelte van het erf wordt ingericht als pluktuin en de daarbij behorende voorzieningen.

Het initiatief past niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan 'Plattelandswoning Vormerseweg 12'. Er is een principeverzoek (kenmerk Z/22/080550) aangevraagd. De gemeente Wijchen heeft een positief standpunt ingenomen. Door middel van een nieuw bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied, ten zuidwesten van het dorp Wijchen. Ten noorden ligt de Vormerseplas, ten zuiden de N854 en de Loonse Waard en ten westen van woningbouw Wijchen West. Op afbeelding 1.1 is een luchtfoto van Wijchen weergegeven. Met rode cirkel is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

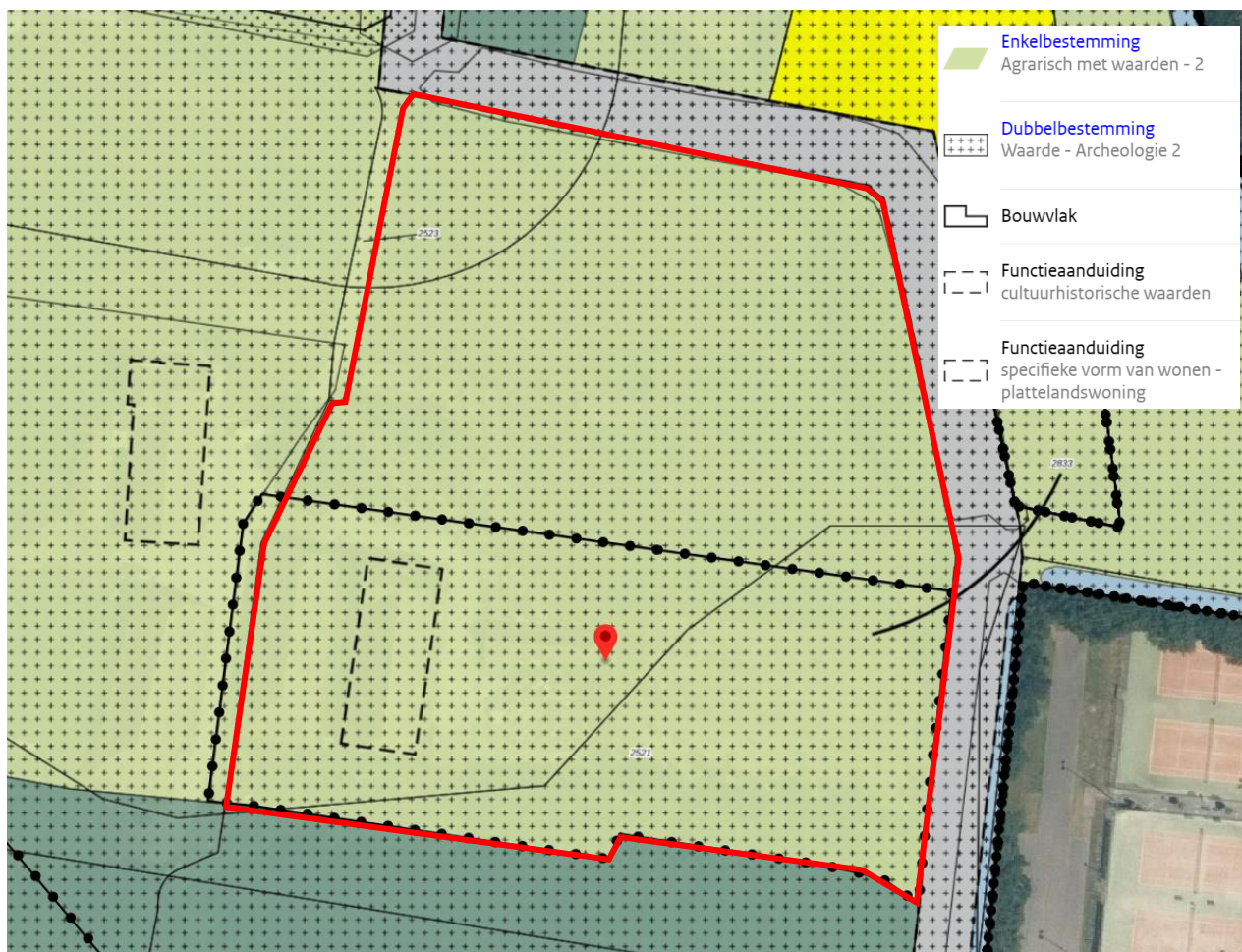
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014' Buitengebied' dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2015;
2. Wijzigingsplan 'Plattelandswoning Vormerseweg 12'. Dit bestemmingsplan is op 15 maart 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.
3. Bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen'. Dit bestemmingsplan is op 3 mei 2017 vastgesteld door de gemeenteraad.

Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van de bestemmingsplannen weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014' Buitengebied

Dit bestemmingsplan geldt voor het noordelijke deel van het plangebied. Aan de gronden is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 2' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatig dan wel hobbymatig agrarisch grondgebruik. Daarnaast geldt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1, 2 en 3' ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de grond.

Wijzigingsplan Plattelandswoning Vormerseweg 12

Dit bestemmingsplan geldt voor het zuidelijke deel van het plangebied. Aan de gronden is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 2' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatig dan wel hobbymatig agrarisch grondgebruik. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen agrarische gebouwen zijn toegestaan. Tevens is binnen het bouwvlak één plattelandswoning toegestaan. Hiervoor is een aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen. Er is een functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen vanwege de cultuurhistorische waarden van de bebouwing en het erf (rijksmonument). Daarnaast geldt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 en 3' ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de grond.

Bestemmingsplan Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen

Dit bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied. Aan de gronden is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' toegekend ten behoeve van de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Strijdigheid

Het agrarisch bedrijf is niet meer aanwezig. Daarnaast passen de nieuwe functies zoals een bed & breakfast, een kookstudio en multifunctionele ruimte niet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2'

1.4 Procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan relevante overlegpartners zoals de provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland en de Rijksdienst voor cultureel erfgoed.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het initiatief. Hierbij wordt ingegaan op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt het initiatief in hoofdstuk 4 getoetst aan relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de juridische planbeschrijving beschreven. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Hoeve de Vormer is onderdeel van twee hoeves als ensemble bij elkaar gelegen temidden van de bijbehorende grond. Ten zuidwesten van Wijchen. Het complex van de twee hoeves van De Vormer is door de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed (RCE) als rijksmonument opgenomen onder nummer 523594. Het cultuurhistorisch belang van het gehele erf wordt in de waardering van de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed als volgt geformuleerd: "Van stedenbouwkundige waarde als essentieel onderdeel van een agrarisch complex dat van belang is wegens de hoogwaardige kwaliteit en omvang van de bebouwing, de erfaanleg en de historisch- ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen, wegen en bodemgesteldheid. Tot hoeve "Het Vormer" (Vomerseweg 12) behoren een T-boerderij (Woonhuis en stallen) met ten oosten daarvan een vrijstaand "bakhuis annex varkensstal" en ten westen een voormalige graanschuur. De oppervlakte van de gebouwen bedraagt 1.327 m². De oppervlakte van de kas bedraagt 54 m².

Op afbeelding 2.1 is de bestaande situatie weergegeven. Met donkerblauw is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2.1: complex Hoeve de Vormeren, bestaande situatie met aanduiding functies gebouwen

Het bakhuys is het oudste gebouw van het complex en is gebouwd in de tweede helft van de 19^{de} eeuw. De boerderij en grote schuur zijn gebouwd in 1925 na een grote brand waarbij het oorspronkelijke complex verloren is gegaan.

De agrarische functie wordt niet meer doorgezet. Hierdoor hebben de gebouwen en de gronden geen functie meer met uitzondering van de bedrijfswoning. Op afbeelding 2.2 zijn foto's van de bestaande situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: Foto's bestaande situatie

2.1 Toekomstige situatie

Visie

De eigenaren van Hoeve Het Vormer willen graag een aantal activiteiten gaan ondernemen. De visie achter deze activiteiten is:

- het rijksmonument in stand houden/in ere herstellen om zo te behouden ook voor toekomstige generaties;
- in harmonie met de natuur en een bijdrage leveren aan de toename van biodiversiteit;
- inwoners van Wijchen de gelegenheid geven om ecologisch en lokaal te eten;
- een sociale functie vervullen voor de inwoners van Wijchen en wandelaars/ fietsers die Wijchen aandoen.

Voor het instandhouden van het monument zijn de nodige financiële middelen nodig. De gebouwen hebben nu, na jaren leegstand en eeuwen verpacht te zijn geweest, onderhoud nodig. Dit noodzakelijke onderhoud is, gezien grootte en aantal gebouwen, structureel. De eigenaren van Hoeve Het Vormer denken met voorliggend initiatief de financiële middelen te kunnen genereren. Het initiatief is in lijn met bovengenoemde visie.

Het initiatief

De visie is vertaald naar een inrichtingsplan. Op afbeelding 2.2 is het plan weergegeven. Het initiatief is kleinschalig van aard dat passend is in het buitengebied. Daarnaast blijft het karakter van Hoeve Het Vormer op deze manier behouden.



Afbeelding 2.3: Het nieuwe inrichtingsplan van het erf met gebouwen met de daarbij horende functies

Woning

Het woonhuis blijft behouden. Deze wordt aan de achterzijde vergroot/uitgebreid binnen de bestaande bebouwing. In het vigerend bestemmingsplan is hier de aanduiding plattelandswoning aan toegekend. In de regels is opgenomen dat dit een bedrijfswoning betreft. Met voorliggend initiatief wordt de bedrijfswoning gewijzigd naar een reguliere woning.

Bed & breakfast

Er worden vier bed and breakfast eenheden gerealiseerd. Twee in de voormalige stal en twee in het bakhuis. De aanbouw van ca. 20m² aan het bakhuis wordt gesloopt.

Kookstudio

Er wordt een kookstudio gerealiseerd in de voormalige stallen. In deze studio kunnen mensen een kookcursus volgen met producten uit de pluktuin. De kookstudio heeft een oppervlakte van ca. 110m².

Multifunctionele ruimtes

In de voormalige stallen worden multifunctionele ruimtes gecreëerd. Een plezierige en rustige plek voor teams van organisaties of verenigingen uit de buurt. Deze ruimtes zijn geschikt voor

workshops, cursussen, vergaderingen, kleinschalige podiumkunsten/theater, expositieruimte en een galerie. De multifunctionele ruimte op de eerste verdieping wordt niet gelijktijdig in gebruik genomen met de overige functies. De ruimte op de eerste verdieping is bedoeld voor expositie en kleinschalige podiumkunsten/theater. Indien er een expositie of een bijeenkomst plaats vindt wordt er geen gebruik gemaakt van de kookstudio en worden de bed and breakfast eenheden niet verhuurd. De ruimtes op de begane grond kunnen gelijktijdig in gebruik worden genomen.

Pluktuin/theetuin

Ten oosten van de bestaande gebouwen wordt een pluktuin gerealiseerd. Hier wordt een variëteit aan groenten, fruit en kruiden ecologisch verbouwd. Wijchenaren kunnen een abonnement afsluiten en zo wekelijks gezond en gevarieerd eten. Inwoners kunnen meehelpen in de tuin en zo groenten 'verdiene', hierdoor zijn de groenten en het fruit ook toegankelijk voor mensen met weinig financiële middelen. Daarnaast kunnen geïnteresseerde mensen zien en leren hoe groenten en fruit worden verbouwd. De tuin draagt bij aan lokale productie van gezond voedsel. Ten behoeve van het kweken is een tunnelkas toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m². De groenten, het fruit en de kruiden worden ook gebruikt in de kookstudio.

In de pluktuin is ondergeschikte horeca toegestaan in de vorm van een theetuin. Hier kunnen de bezoekers iets drinken en een kleinigheid eten. Te denken valt aan koffie, thee of frisdrank met daarbij een eigen gemaakt stuk taart. Mensen kunnen lekker in het gras liggen en genieten van de omgeving. Een mooie pleisterplaats. In de tuin wordt een bijgebouw gerealiseerd van maximaal 75m² ten behoeve van opslag van materieel om de tuin te onderhouden. Daarnaast wordt in dit bijgebouw een verkooppunt gerealiseerd ten behoeve van ondersteunende detailhandel. Hierbij wordt gedacht aan producten die worden geteeld op eigen terrein zoals groenten, fruit en kruiden. De ondersteunde horeca en detailhandel is bedoeld voor de inwoners van de gemeente Wijchen en recreanten die gebruik maken van het gebied.

Er mag maximaal 100 m² verkoopvloeroppervlak voor ondersteunende detailhandelsactiviteit worden aangewend binnen de gehele bestemming 'Wonen'. Daarnaast mag er in pandig 100 m² aan ondersteunende horeca worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen'.

Opslag en stalling

De schuur wordt in gebruik genomen als ondersteuning van de aanwezige activiteiten. Het dient voor opslag van materieel en stalling van bijvoorbeeld fietsen. De fietsen kunnen op deze manier uit het zicht worden geparkeerd.

Kas

Ten zuiden van de woning wordt een kas gerealiseerd. Deze wordt gebruikt voor het kweken van pootgoed voor in de pluktuin. De kas heeft een oppervlakte van maximaal 60m².

Parkeren

Mensen worden gestimuleerd om lopend of met de fiets te komen. Parkeren voor auto's en fietsen wordt voorzien op eigen terrein. Er worden voor auto's 19 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied. Indien extra parkeergelegenheid nodig is kan gebruik worden gemaakt

van het weiland aan de noordzijde van het plangebied. Hier zal ongeveer drie keer per jaar gebruik van worden gemaakt.

Landschappelijke inpassing

Voor het historische erf van de boerderij is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat de nieuwe initiatieven worden ingepast in de oorspronkelijke structuur. Door deze structuur weer terug te brengen krijgt het gehele complex, erf, landschap en gebouwen weer een kwaliteitsverbetering.

De locatie bestaat momenteel uit een stuk kale grond. Hier zijn nu geen natuurwaarden aanwezig. Er worden vlechthagen gerealiseerd waarin allerlei verschillende soorten natuurvriendelijke heesters worden geplant die vogels, andere dieren en insecten aantrekken.

Het perceel bestaat uit soortenarm kortgemaaid weiland. Er wordt een pluktuin inclusief boomgaard aangelegd met hoog soortenrijk gras ertussen. Ten noorden van het plangebied wordt soortenrijke graslandvegetatie waar een grote diversiteit aan thuishorende bloeiende planten wordt gezaaid (bloemenweide). Op de plekken waar nu nog kale grond en beton aanwezig is wordt ingericht als natuurvriendelijke tuin.

Parkeren wordt voorzien aan de zuidzijde van het plangebied. Ter plaatse van de nieuwe parkeerplaatsen wordt geen verharding toegevoegd om de groene uitstraling te behouden alsook de infiltratiecapaciteit van de bodem.

De oppervlakte van gebouwen in de bestaande situatie bedraagt 1.327 m². In de toekomst bedraagt de oppervlakte van gebouwen 1.382 m². In de regels is opgenomen dat de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 1.400 m². De oppervlakte van de tunnelkas bedraagt 100 m². De oppervlakte van de kas mag niet meer dan 60 m² bedragen.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang binnen bestaande bebouwing. Het betreft een wijziging van functies. Het initiatief is niet strijdig met de rijks- belangen en past binnen de kaders van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen uit de SVIR in instructieregels voor provincies en gemeenten. Dat betekent dat het Barro

regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringsgebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Relevante regels

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend initiatief.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro;
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;
- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

Relevante regels

In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een

motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling

Voorliggend initiatief voorziet niet in het toevoegen van het aantal woningen. Het initiatief voorziet in het toevoegen van vier bed & breakfast eenheden, een kookstudio en multifunctionele ruimtes binnen de bestaande bebouwing. De bebouwingstoename is gering (ca. 55m²). De aanbouw aan het bakhuis wordt gesloopt. Daarnaast wordt er een bijgebouw in de pluktuin gerealiseerd voor opslag en verkoop van producten.

Vanwege de aard van de functiewijziging en de omvang van de bebouwingstoename kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De aard van de functiewijziging, naar recreatie is namelijk gebonden aan de locatie en gebonden aan het buitengebied. De functie kan niet in leegstaande bebouwing op een andere plek worden gerealiseerd. De bebouwingstoename is daarnaast gering. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook op dit initiatief niet van toepassing.

Omdat het initiatief niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en verordening

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;

- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. 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.

Beoordeling

Natuur- en landschap

Het plangebied is aangeduid als 'Groene ontwikkelingszone' en 'Ecologische verbindingszone' toegekend gekregen. Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van de themakaart Natuur- en landschap weergegeven. Met rood is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede themakaart Natuur- en landschap

De Groene ontwikkelingszone is het gebied dat tussen en rondom natuurgebieden ligt. Hierin liggen onder andere de ecologische verbindingszones, de verbindende schakels tussen de natuurgebieden.

Als een initiatiefnemer iets wil bouwen in deze Groene ontwikkelingszone, moet hij tegelijk de kernkwaliteiten versterken door natuur- en landschapselementen aan te leggen. De nieuwe regels helpen bij het bepalen hoe en waar die versterking moet gebeuren.

De Groene Ontwikkelingszone bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan natuur die ruimtelijk vervlochten is met het Gelders Natuurnetwerk. Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven.

Voorliggend initiatief bestaat uit het toekennen van andere functies aan de gebouwen, het plaatsen van een bijgebouw van maximaal 75m² ten behoeve van de pluktuin en een kas van maximaal 60m² voor het kweken van groente en fruit. Voor het initiatief is een landschappelijk inpassing opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hierin staat verbeeld hoe met de kernkwaliteiten van het gebied wordt omgegaan en hoe de natuur- en landschapselementen worden versterkt.

Waterbeleid

Het plangebied heeft op de themakaart Water de aanduiding 'Water als verbinder' toegekend gekregen. Op afbeelding 3.2 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Met rood is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.2: Uitsnede themakaart Waterbeleid

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'Water als verbinder'. De provincie en partners streven er samen naar om een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden te realiseren. De aanleg van natte ecologische verbindingzones draagt daaraan bij. De provincie wil als onderdeel van de natte ecologische verbindingzones ook de realisatie van een veerkrachtig duurzaam watersysteem bevorderen. Beide opgaven laten zich goed verenigen door met een innovatieve invulling van natte ecologische verbindingzones een aantal beken in te richten als

landschappelijke corridors, die natuurgebieden met elkaar verbinden en die tevens fungeren als een robuust watersysteem dat ruimte biedt om grote fluctuaties in de waterafvoer te faciliteren.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen verruiming mogelijk waarin het mogelijk is om waterkundige ingrepen te doen. Wijzigingen van deze functies is daarom niet noodzakelijk. Op de waterhuishouding van het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 4.9.

Recreatie

Ten aanzien van recreatie worden in de verordening enkele voorwaarden gesteld aan het toestaan van recreatiewoningen. Met voorliggend initiatief worden geen recreatiewoningen toegevoegd. Er wordt voorzien in bed & breakfast eenheden, een kookstudio en een pluktuin/theetuin. Dit zorgt voor een economische drager in het gebied. Met het aantrekken van recreanten zal ook de kwaliteit van de leefomgeving toenemen, omdat daarmee door meer mensen gebruik wordt gemaakt van de aanwezige voorzieningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Kompas Wijchen 2035

In november 2022 is de Visie strategisch Kompas Wijchen 2035; De kracht van Wijchen vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2035. De visie richt zich op een zestal leidende speerpunten, te weten;

1. Voldoende woningen,
2. Aantrekkelijke wijken en kernen,
3. Iedereen aan het werk,
4. Sterke en sociale samenleving,
5. Energieneutraal en fossielvrij,
6. Krachtige samenwerking.

Duurzaam en aantrekkelijk groen zijn de sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Wijchen zet in op een beheerste groei van recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen. Er wordt een groene relatie tussen het stedelijk gebied met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières. De groenblauwe relatie tussen de kern Wijchen en het omringende buitengebied wordt verbeterd teneinde groen en water tot in de kern te laten doorlopen. In de visie Strategisch Kompas Wijchen 2035 zijn de belangrijkste 'groene' ambities als volgt verwoord:

- verdere ontwikkeling alleen met respect voor landschap, cultuurhistorie en natuur;
- meer ruimte voor water;
- duurzame inrichting;
- nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan hun bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.
- cultuurhistorische waarden dienen als basis voor toekomstige ontwikkelingen

Beoordeling

Om bij te dragen aan deze meerledige doelstellingen worden er met voorliggend initiatief de volgende doelen gerealiseerd:

1. een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Er is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen;
2. het instandhouding en versterken van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen en het erf;
3. de landelijke sfeer blijft behouden;
4. het aantrekken van toerisme zorgt voor een grotere afzetmarkt van de bestaande voorzieningen in de nabije omgeving en in de kern Wijchen.
5. het unieke karakter behouden van Wijchen

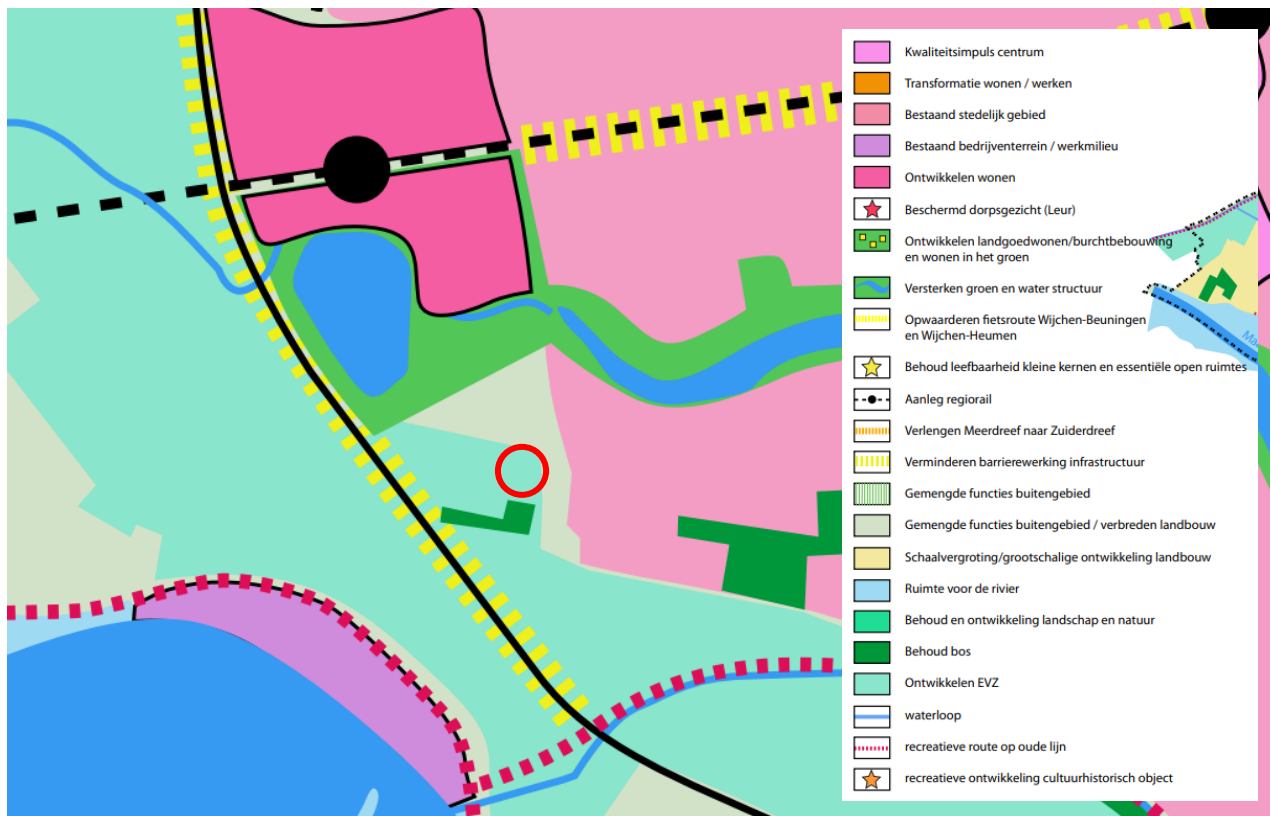
3.3.2 Structuurvisie Wijchen

Op 29 mei 2009 is de Structuurvisie Wijchen 2009 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen. In deze structuurvisie worden de aspecten bodem en water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, wonen, bedrijvigheid, landbouw, recreatie, verkeer en milieu behandeld.

Deze structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor een periode van tien jaar. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

Relevant beleid

Aan het plangebied is in de structuurvisie de aanduiding 'Ontwikkelen Ecologische Verbindingszone' toegekend. Op afbeelding 3.3 is een uitsnede van de visiekaart weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede structuurvisiekaart

Natuur

De agrarisch activiteit wordt gestaakt. Er zijn geen natuurwaarden op het perceel aanwezig. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hierin staat verbeeld hoe met de kernkwaliteiten van het gebied wordt omgegaan en hoe de natuur- en landschapselementen worden versterkt.

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Bij de planvorming is er een landschap en erf historisch onderzoek gedaan naar de landschapselementen en patronen. Zo worden de aanwezige historische elementen in het landschap met de daarbij horende bebouwing behouden. Ook worden de nieuwe ingrepen die in het landschap worden gedaan op een streekeigen manier gedaan. Door de gedeeltelijke openstelling van het erf zoals het toevoegen van de pluk- en theetuin wordt het cultuurhistorische erf toegankelijker en beleefbaar voor een breder publiek.

Dit sluit aan op het uitgangspunten/kansen dat de cultuurhistorische waarden, de landschapselementen en de patronen dienen te blijven behouden en dat cultuurhistorische objecten worden opengesteld.

Landbouw en recreatie

Voorliggend initiatief sluit aan bij de kansen die in de structuurvisie zijn geformuleerd. Zo worden de leegstaande agrarische gebouwen met bijbehorende erf getransformeerd naar een recreatieve functie zoals een bed & breakfast, kookstudio en een pluktuin, worden er streekeigen producten verkocht en wordt er aangesloten op het recreatief fietsnetwerk.

3.3.3 Erfgoedverordening 2010 Gemeente Wijchen

Om cultuurhistorische bouwwerken op haar grondgebied te beschermen heeft de gemeente Wijchen monumentenbeleid opgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de Erfgoedverordening 2010. In dit beleid worden vier categorieën monumenten onderscheiden:

- rijksmonumenten;
- gemeentelijke monumenten;
- beschermd stadsgezicht, en
- beschermde dorpsgezichten.

Monumenten vormen een apart onderdeel van het erfgoed, omdat deze juridisch beschermd zijn. Aanpassingen aan of bij monumenten zijn dan ook niet welstandsvrij en worden – naast de monumentencommissie - beoordeeld door de dorpsbouwmeester.

Beoordeling

De gebouwen met bijbehorend erf zijn Rijks monumentaal. Het monumentenbeleid is hierbij van toepassing. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de gebouwen wordt door de commissie welstand en monumenten getoetst aan het beleid.

3.3.4 Economische en toeristische visie Wijchen

In de economische en toeristische visie staat hoe Wijchen zich tot 2030 gaat ontwikkelen op het gebied van economie en toerisme. De gemeente kan het niet alleen! Om Wijchen zich te laten ontwikkelen en op de kaart te zetten, zijn verschillende partijen aan zet. In de visies staan uitvoeringsprogramma's met heldere actiepunten en kaders die richting geven aan de uitvoering.

Beoordeling

De gemeente streeft naar meer bedden voor toeristen. Hierbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. Er wordt egstreeft naar onderscheidende verblijfsaccommodaties complementair aan het bestaande aanbod. Verblijfsaccommodaties in een cultuurhistorisch pand past goed in die visie. Bovendien draagt toerisme zo bij aan instandhouding van het monument, wat aansluit bij onze visie dat toerisme een middel is en geen doel.

Het recreatief wandelroutenetwerk komt langs het plangebied. Doordat er een openbaar toegankelijk rustpunt wordt gecreëerd (de pluk- en theetuin) wordt er een mooie verbinding gemaakt met deze route.

Gelet hierop past het initiatief binnen de uitgangspunten van de visie.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

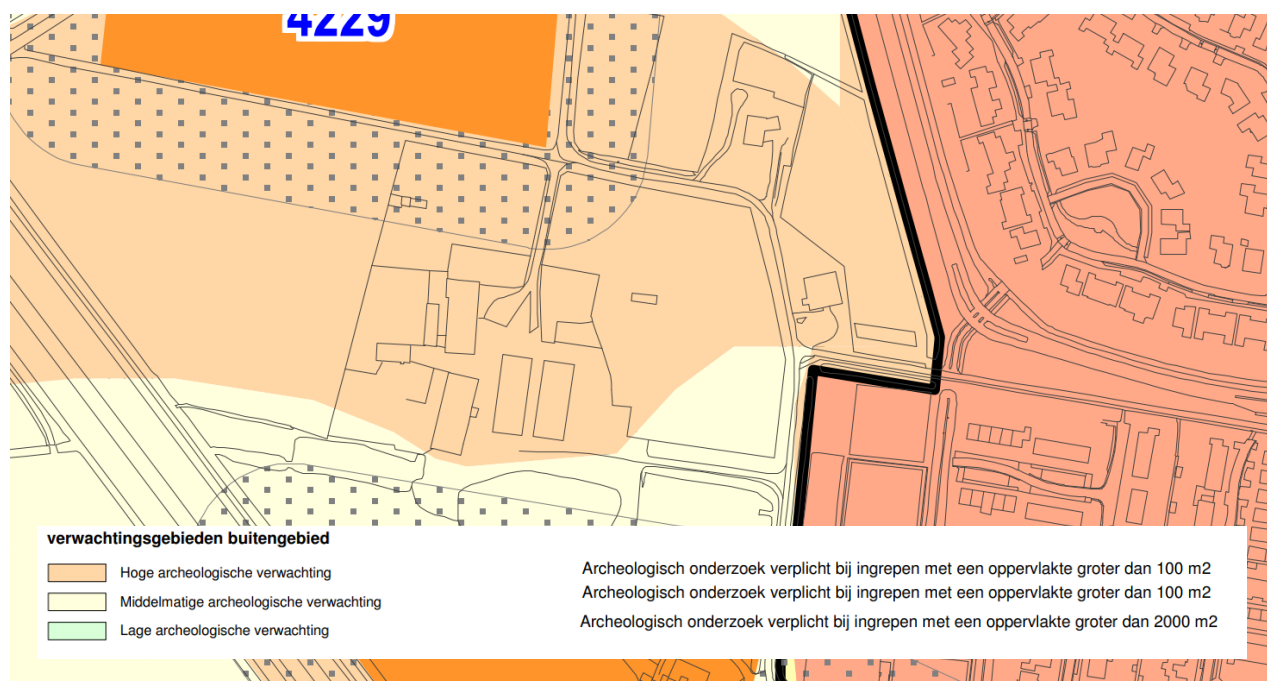
4.1.1 Archeologie

Beleid, wet- en regelgeving

De gemeente Wijchen heeft een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog en laag) zijn toegekend.

Situatie

Aan het plangebied is een hoge en middelmatige archeologisch verwachting toegekend. Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

De archeologische verwachtingswaarde heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 3' in het vigerend bestemmingsplan. Deze dubbelbestemmingen worden overgenomen op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan, waardoor de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden binnen het plangebied bij toekomstige werkzaamheden worden beschermd.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect archeologie de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.1.2. Cultuurhistorie

Beleid, wet- en regelgeving

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat de ruimtelijke ordening een samenhangende afweging van alle belangen behelst. Tot die belangen wordt ook het cultureel erfgoed gerekend. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is daarom de verplichting vastgelegd om in de ruimtelijke ordening "rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten". Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.

Situatie

Het complex van de twee hoeves van De Vormer is door de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed (RCE) als rijksmonument opgenomen onder nummer 523594.

Het cultuurhistorisch belang van het gehele erf wordt in de waardering van de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed als volgt geformuleerd:

"Van stedenbouwkundige waarde als essentieel onderdeel van een agrarisch complex dat van belang is wegens de hoogwaardige kwaliteit en omvang van de bebouwing, de erfaanleg en de historisch-ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen, wegen en bodemgesteldheid."

De drie gebouwen op het perceel zijn rijksmonument, het betreft de T-boerderij het bakhuis en de Grote graanschuur.

De gemeente Wijchen heeft het gebied waarin de beide Vormers liggen als een gebied met een hoge cultuurlandschappelijke waarde aangemerkt. Hiervoor geldt dat de ingrepen tenminste de huidige waarden moeten onderbouwen of versterken.

Er is historisch onderzoek uitgevoerd naar het erf en de gebouwen. Deze onderzoeken zijn als leidraad gebruikt voor de planvorming van het nieuwe initiatief. Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan. Tijdens het principeverzoek is er overleg gevoerd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, dorpsbouwmeester en Gelderse genootschap. Er is een positief advies afgegeven op voorliggend initiatief.

Conclusie

Gelet op bovenstaande draagt het initiatief bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of er voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een Handreiking Bedrijven en milieuzonering opgesteld. In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Tabel richtafstanden per milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie

Mogelijke hinder als gevolg van de ontwikkeling

Het initiatief voorziet in het toevoegen van vier bed & breakfast eenheden, een kookstudio, multifunctionele ruimtes en een pluktuin. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning uitgebreid en gewijzigd naar een reguliere woning.

Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor een bed & breakfast een milieucategorie 1. Activiteiten met een milieucategorie 1 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 10 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. De bed & breakfast wordt op ca. 55 meter van de bedrijfswoning aan de Vormerseweg 10 en op ca. 110 meter van de woning aan de Vormerseweg 11 gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor een multifunctionele ruimte een milieucategorie 2. Activiteiten met een milieucategorie 2 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. De multifunctionele ruimte wordt op ca. 40 meter van de bedrijfswoning aan de Vormerseweg 10 en op ca. 130 meter van de woning aan de Vormerseweg 11 gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Wat betreft de ondergeschikte horecavoorziening kan qua richtafstand aangesloten worden bij cafés en bars en restaurants. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. Ondergeschikte horeca wordt op een afstand van minimaal 40 meter van bedrijfswoning aan de Vormerseweg 10 en op ca. 80 meter van de woning aan de Vormerseweg 11 gerealiseerd. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Voor het sluiten van de autoportieren wordt een piekniveau gehanteerd van 100 dB(A). Ter plaatse van de gevels van de omliggende woningen geldt in 1e instantie een richtwaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde voor de piekniveaus conform stap 2 van de VNG-publicatie. De parkeerplaats en de overloopparkerplaats wordt op meer dan 100 m van de woning aan de Vormerseweg 11 gerealiseerd. De parkeerplaats wordt ook op meer dan 100 meter van de woning aan de Vormerseweg 10 gerealiseerd. De overloopparkerplaats wordt op ca. 50 meter van deze woning gerealiseerd.

De dichtstbijzijnde (overloop)parkerplaats bedraagt ca. 50 meter. Op basis van de afstandsverzwakking neemt de geluidbelasting af met $10 \log(4\pi R^2) = 45$ dB. Ter plaatse van de woning kan dus aan de richtwaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 worden voldaan.

Mogelijke hinder vanuit de omgeving op de ontwikkeling

Op naastgelegen perceel (Vormerseweg 10) heeft een agrarisch bedrijf (akkerbouw) gezeten. De agrarische activiteiten zijn gestaakt. De opstallen staan leeg en er vinden geen activiteiten meer plaats. Voor het perceel wordt een nieuwe functie gezocht. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is een agrarisch bedrijf toegestaan. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor een agrarisch bedrijf, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 100 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. Op dit moment is er al een bedrijfswoning (plattelandswoning) aanwezig in het plangebied. Deze woning is aanvaardbaar en maatgevend. De afstand wordt in de nieuwe situatie niet verkleind. Uitsluitend de woning is een gevoelig functie. Een bed & breakfast wordt niet gezien als een geluidgevoelige functie of een geurgevoelig object. Gelet hierop wordt het naastgelegen perceel (Vormerseweg 10) niet belemmerd.

Agrarische (veehouderij)bedrijven zijn gelegen op meer dan 1 km afstand. Het gezonde bedrijventerrein Loonse Waard bevindt zich op meer dan 500 meter afstand.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van

onderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem geschikt te maken.

Situatie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt het volgende:

De zwak puin (en houtskool) houdende bovengrond ter plaatse van de bebouwing en het erf is tot boven de interventiewaarde verontreinigd met lood en zink en tot boven de achtergrondwaarde verontreinigd met cadmium en kobalt. De verhoogde gehalten kunnen mogelijk gerelateerd worden aan het aangetroffen puin en houtskool in de vaste bodem ter plaatse. De aangetoonde sterk verhoogde gehalten aan lood en zink vormen aanleiding om aanvullend onderzoek te verrichten. Er zijn deelmonsters separaat geanalyseerd. Uit de resultaten van de separate analyses blijkt dat de bovengrond ter plaatse van boring 14 (grondlaag 0,0 tot 0,5 meter -mv) sterk verontreinigd is met lood en zink. De sterk verhoogde gehalten aan lood en zink vormen, conform de NEN 5740, aanleiding om aanvullend onderzoek te verrichten teneinde de ernst en omvang van de verontreiniging nader vast te stellen.

De rest van het onderzochte gebied is tot maximaal boven de achtergrondwaarde verontreinigd met de onderzochte parameters. De aangetoonde gehalten hangen waarschijnlijk (deels) samen met de aangetroffen bijmengingen in de bodem en met het dagelijkse gebruik van het terrein als boerderij. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd met de onderzochte parameters.

Aanbevolen wordt om ter plaatse van boring 14 een aanvullend bodemonderzoek te verrichten teneinde de herkomst, ernst en omvang van de sterk verhoogde gehalten met lood en zink nader vast te stellen. Gezien de aangetroffen bijmengingen in de bodem wordt tevens aanbevolen om ter plaatse een verkennend asbestonderzoek te verrichten conform de NEN 5707 teneinde een verontreiniging met asbest uit te kunnen sluiten.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is een nader onderzoek uitgevoerd. Dit nader onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. De sterke lood- en zinkverontreiniging bij boring 14 is in kaart gebracht. Het oppervlak van de verontreiniging bedraagt circa 25 m². De sterke verontreiniging is afgeperkt op een diepte van 0,3 m-mv, waardoor de omvang circa 7 m³ bedraagt. Er is geen sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. De gestelde hypothese dat de bovengrond rondom boring 14 verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Aangezien er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, geldt geen saneringsplicht.

Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.4 Natuur

Beleid, wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (WNB) in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Bij een ruimtelijke ingreep is het volgens de Wet natuurbescherming verplicht om vooraf te toetsen of er negatieve effecten kunnen optreden op beschermde natuurgebieden en beschermde planten- en diersoorten.

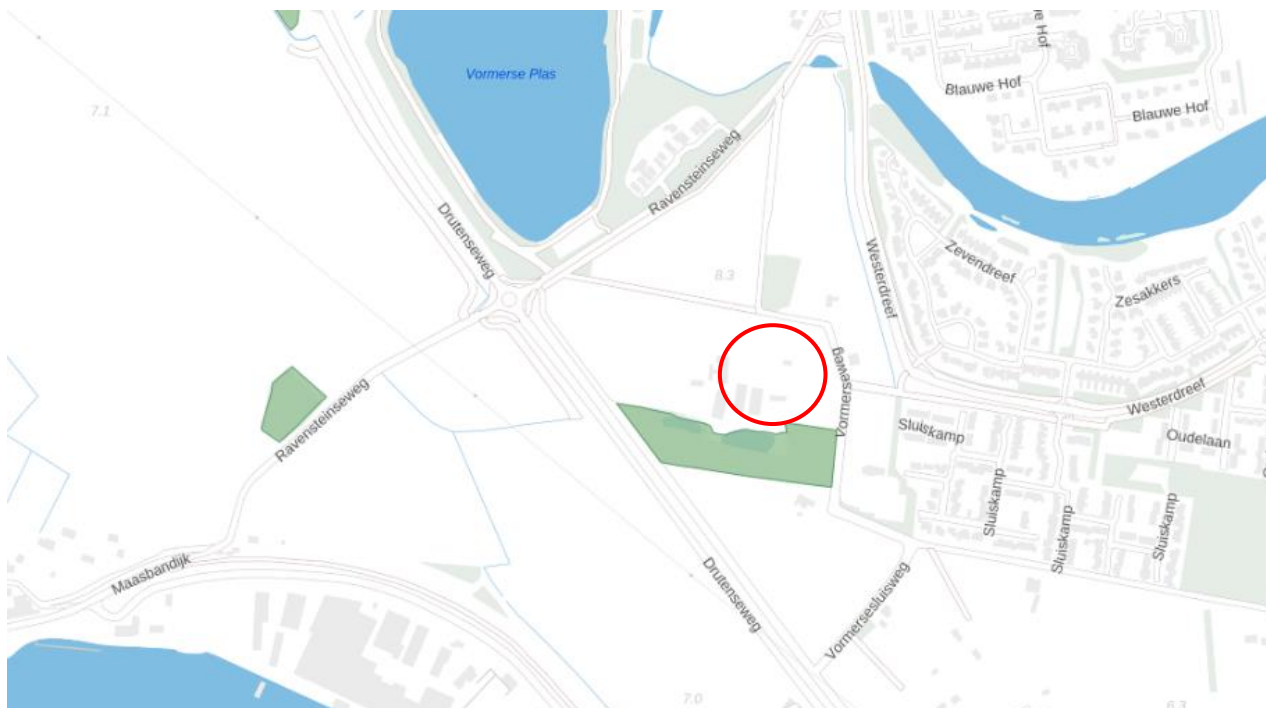
Situatie

Natura 2000

Het plangebied ligt op 8,5 kilometer afstand van het Natura2000 gebied Rijntakken. Door menselijke invloeden in het tussenliggende gebied zoals drukke verbindingswegen, bebouwing, (intensieve) landbouwgronden en door de aard van de ingreep, zijn negatieve effecten door geluidsverstoring of visuele verstoring als gevolg van de ingreep op deze Natura2000 gebieden uitgesloten. Het is niet uit te sluiten dat de ingreep bijdraagt aan de stikstofdepositie op deze gebieden. Om dit te beoordelen is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Uit de rekenresultaten blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) bestaat uit planologisch beschermde gebieden die zijn aangewezen om ecologische verbindingen te realiseren tussen belangrijke natuurgebieden. Deze natuurgebieden en de verbindingen daartussen vormen samen een ecologisch netwerk. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN mogen niet door een ingreep worden aangetast. Alle (mogelijke) effecten van een voorgenomen ingreep moeten daarop dan ook worden getoetst. De provincie waarbinnen het plangebied valt geeft invulling aan het NNN en is daartoe het bevoegd gezag. Op afbeelding 4.4 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van de NNN-gebieden weergegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Aan het plangebied grenst Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het betreft het grenzende bos met visvijver. Met voorliggend initiatief is geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Omdat de wezenlijke kenmerken en waarden door de ingreep niet worden aangetast, is nadere toetsing aan het NNN niet noodzakelijk.

Flora- en fauna

Er is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Deze QuickScan is als bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting. Uit de QuickScan blijkt dat er nader onderzoek dient te worden gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en steenmarters. Het nader onderzoek is als bijlage 6 opgenomen bij deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt:

Vleermuizen

Door het ontbreken van verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied van vleermuizen binnen het plangebied (in- en direct grenzend aan de te verbouwen bebouwingen) zijn effecten op deze beschermde onderdelen van het leefgebied van vleermuizen uitgesloten. Er worden ten aanzien van de verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied van vleermuizen zodoende geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden.

Steenmarters

Er is geen sprake van een vaste rust- en verblijfplaats van de steenmarter. Wel dient het plangebied als foerageergebied.

Aanbevelingen

- Geadviseerd wordt om de werkzaamheden bij daglicht uit te voeren.
- Vleermuizen kunnen zelf geen verblijfplaatsen maken en zijn dus afhankelijk van bestaande verblijfplaatsen. Er zijn onderhoudsvrije vleermuiskasten te koop welke kunnen worden

ingemetseld of die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren aan bestaande en te renoveren bebouwing. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in of bij (nieuw)bouw toe te passen.

- De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half augustus).
- Bij onvoorziene omstandigheden dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Bij nieuwe bebouwing dient rekening te worden gehouden met natuur-inclusief bouwen. Bijvoorbeeld door het ophangen van nestkasten voor huismussen of mezen (en andere soorten) of kasten voor vleermuizen. Voor de vleermuizen kunnen ook ruimtes open gelaten worden in de overstek welke toegang bieden tot de spouw.

Conclusie

De aanbevelingen dienen te worden opgevolgd. Vanuit de natuurbeleidskaders zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

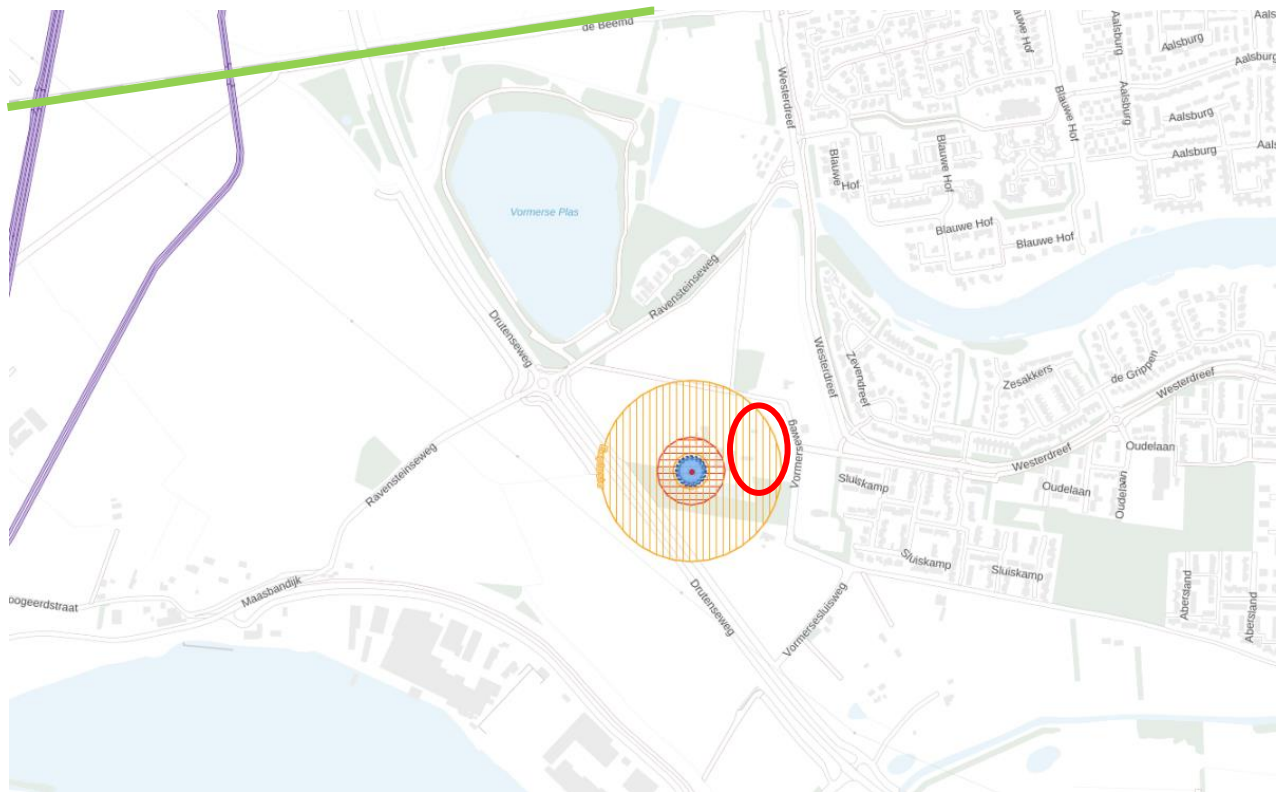
Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie

Met behulp van de risicokaart (<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>) is op 20 september 2023 gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of

risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op afbeelding 4.5 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.5: Uitsnede risicokaart

Transport over het water en de weg

Op ruime afstand tot het plangebied is een waterweg, rijks- en provinciale wegen gelegen. Het plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied vormt op grond van de afstand geen belemmering voor het planvoornemen. Op grond van de stoffen die over het water en de wegen getransporteerd worden, ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van het water en de wegen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over water en weg vormen geen aandachtspunt uit het oogpunt van externe veiligheid voor het plan.

Transport over het spoor

Op circa 700 meter is de spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. – Nijmegen gelegen (groene lijn op afbeelding 4.5). Gezien de ruimtelijke scheiding is het plangebied niet gelegen binnen een PR 10-6-risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van dit spoor waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt buiten het meest relevante risicogebied van het spoor (200 m).

Buisleidingen

Op een afstand van ca. 1,1 kilometer ten noord-westen van het plangebied liggen twee ondergrondse buisleidingen van de Nederlandse Gasunie NV. Deze buisleidingen zijn met paarse lijnen op afbeelding 4.5 weergegeven. Het plangebied ligt buiten de contour van het plaatsgebonden risico. Daarnaast ligt het buiten het invloedsgebied (580 meter) waardoor een beoordeling aan het groepsrisico niet aan de orde is.

Hoogspanningslijn

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn (bovengronds) betreft de lijn Maasbracht – Dodewaard (380 kV). Deze lijn heeft aan weerszijde een indicatieve zone van 110 meter. Deze zone is vooral van belang bij langdurig verblijf van personen (o.a. een woning). De hoogspanningslijn ligt op een afstand van ca. 250m van het plangebied. De hoogspanningslijn vormt geen belemmering voor het initiatief.

Risicovolle inrichtingen

Op naastgelegen perceel was een propaangas opslagtank in gebruik bij het bedrijf AG Louws. Dit bedrijf is niet meer aanwezig en de tank is niet meer in gebruik. Op korte termijn wordt de tank weggehaald. Ook de vergunning wordt ingetrokken. Hierdoor wordt de locatie niet meer gezien als een risicovolle inrichting waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief niet in de weg staat.

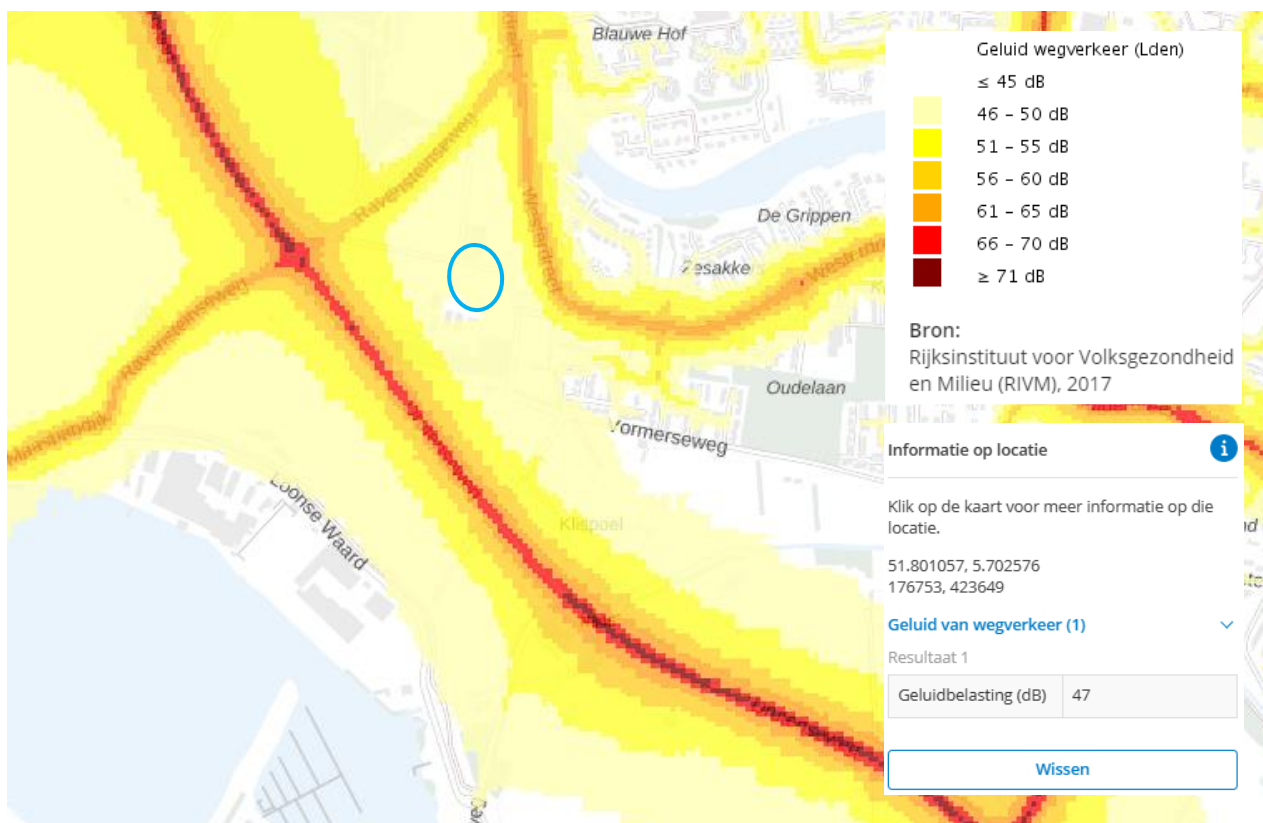
4.6 Wegverkeerslawaaï

Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor de toelaatbare geluidbelasting. De geluidseisen zijn alleen van toepassing op geluidgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de geluidzone van een geluidsbron. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van het spoor, van een weg of rond een bedrijven/ industrieterrein. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

Situatie

Er worden binnen het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Op afbeelding 4.6 is een uitsnede van de kaart 'Geluid in Nederland van wegverkeer' van het RIVM weergegeven. Met blauw is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede kaart 'Geluid in Nederland van wegverkeer' (Bron: www.atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Uit de kaart 'Geluid in Nederland van wegverkeer' blijkt dat de gevelbelasting ter plaatse van de gebouwen ca. 47 dB bedraagt. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Hier wordt aan voldaan. Er is sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect wegverkeerslawaaï de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet milieubeheer (5.2 Luchtkwaliteitseisen)

Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor diverse stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De normen gelden overall in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'.

Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

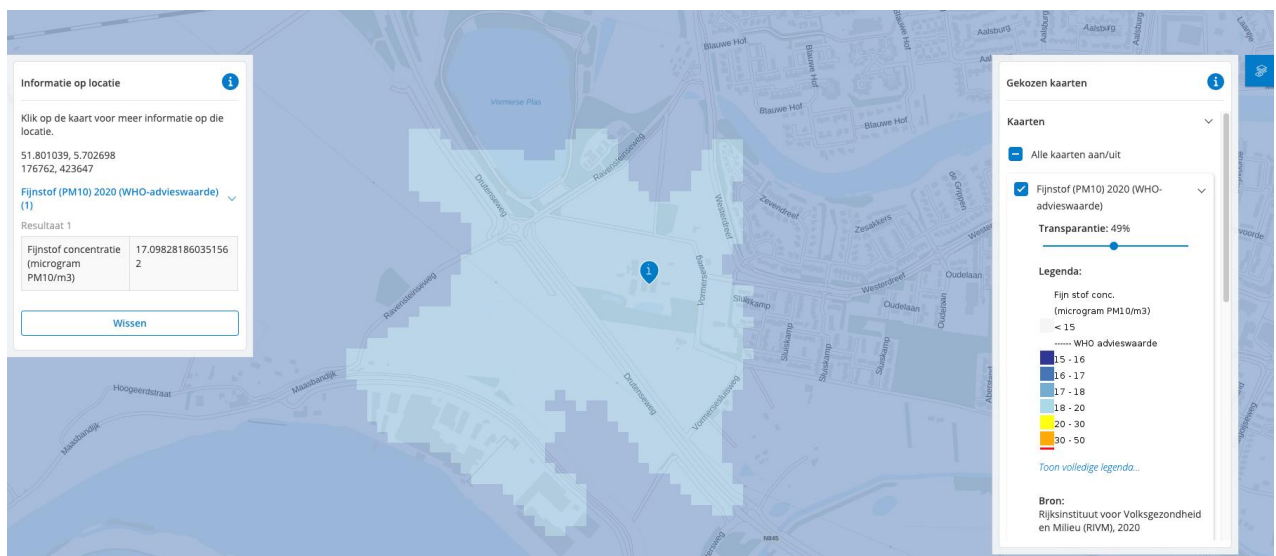
Situatie

Het project draagt 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

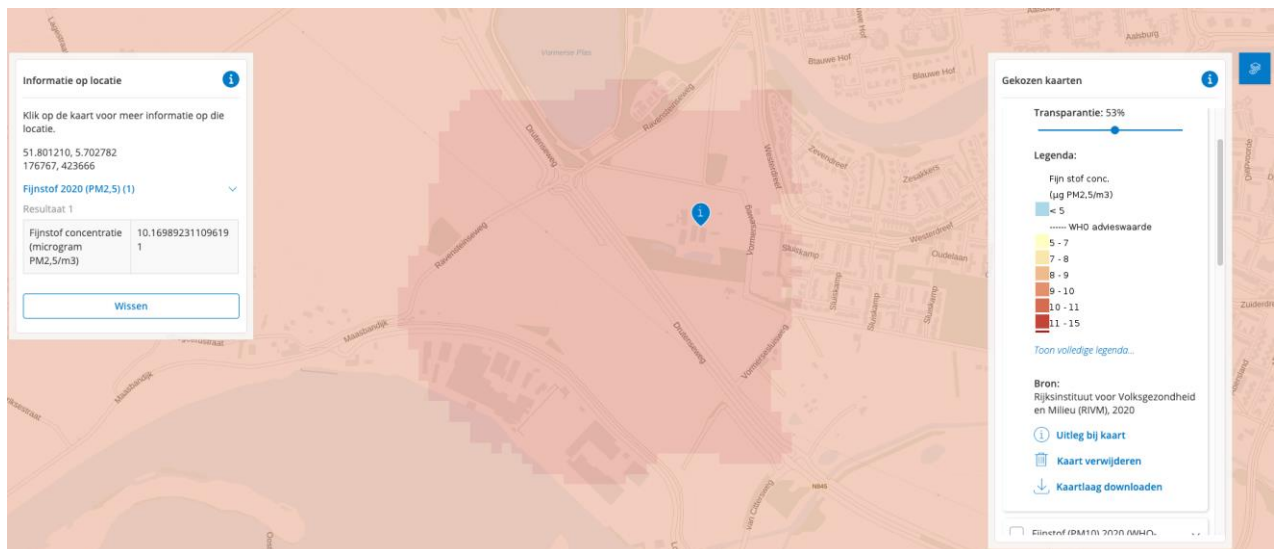
Wel dient er worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit de wet Milieubeheer worden de volgende grenswaarden gesteld:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM10 is 40 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM2,5 is 25 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³ en een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³. De uurgemiddelde grenswaarde mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

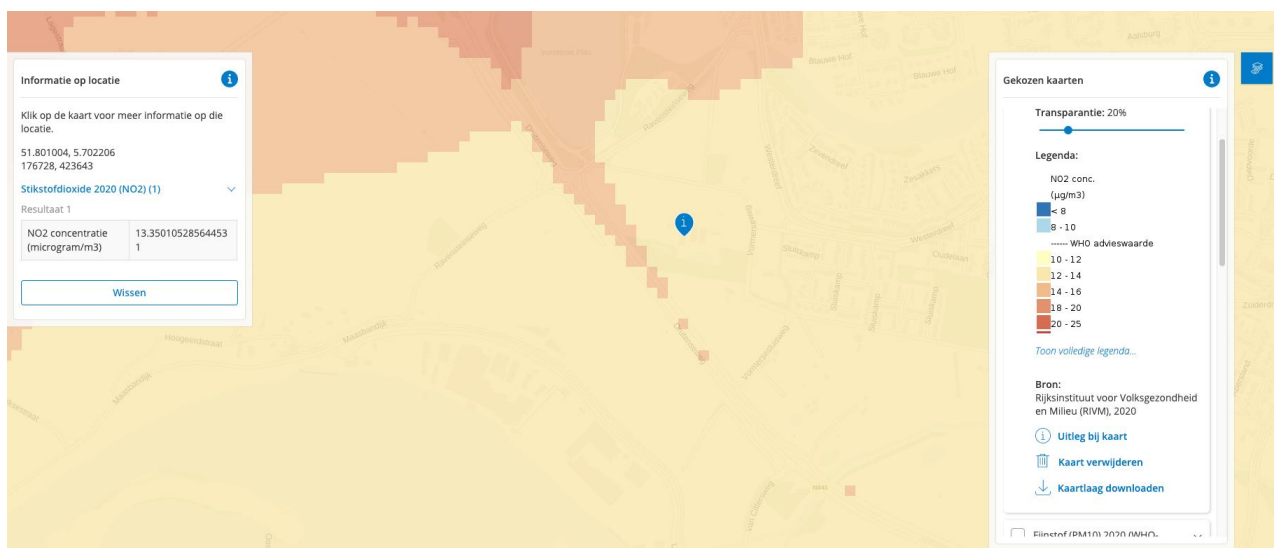
Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide geraadpleegd kan worden. Op afbeelding 4.7, 4.8 en 4.9 zijn de concentraties weergegeven.



Afbeelding 4.7: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM10 (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.8: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM2,5 (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.9: Uitsnede kaart Stikstofdioxide, NO₂ (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentraties ter plaatse van het plangebied zijn voor fijnstof PM10 17,09 µg/m³, voor PM2,5 10,16 µg/m³ en voor stikstofdioxide NO₂ 13,35 µg/m³. De concentraties blijven ruim onder de grenswaarden uit de wet Milieubeheer. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.8 Verkeer

Beleid

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren

van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Situatie

Parkeren

De parkeercijfers van CROW worden gebruikt om tot een parkeerbalans te komen bij (nieuw)bouwprojecten of herontwikkelingen. De gemeente Wijchen hanteert hierbij de maximale normen¹.

Functie		Parkeerbehoefte (CROW Toekomstbestendig parkeren)			Aantal parkeerplaatsen	
Type	Aantal/ oppervlakte	Min.	Max.	Eenheid	Min.	Max.
B&B	4	2	2,2	Per B&B eenheid (obv kental bungalow)	8,00	8,80
Kookstudio	110 m ²	6	8	Per 100m ² (obv horeca, cafe, bar, restaurant)	6,60	8,80
Multifunctionele ruimte	125 m ²	2,3	2,8	Per 100m ² (obv kantoor)	2,88	3,50
Multifunctionele ruimte	125 m ²	6	11	Per 100m ² (obv evenementen)	7,5	13,75

Als alle activiteiten tegelijkertijd voor 100% in gebruik zijn, zijn er op basis van de maximale norm scenario 34 parkeerplaatsen nodig. Deze parkeervraag bestaat in de praktijk niet, omdat niet alle activiteiten op één moment plaatsvinden en om 100% van de parkeerplaatsen vragen.

De multifunctionele ruimte op de eerste verdieping wordt niet gelijktijdig in gebruik genomen met de overige functies. De ruimte op de eerste verdieping is bedoeld voor expositie en kleinschalige podiumkunsten/theater. Indien er een expositie of een bijeenkomst plaats vindt wordt er geen gebruik gemaakt van de kookstudio en worden de bed and breakfast eenheden niet verhuurd. De ruimtes op de begane grond kunnen gelijktijdig in gebruik worden genomen.

Aanwezigheidspercentage (parkeerbalans CROW)							
Type	Ochtend	Middag	Avond	Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
B&B	10%	10%	10%	20%	25%	25%	25%
Kookstudio	0%	0%	20%	0%	0%	20%	15%
Multifunctionele ruimte (kantoor)	40%	40%	0%	0%	20%	10%	15%

Aanwezigheidspercentage bij gebruik B&B, kookstudio en Multifunctionele ruimte (kantoor)

¹ Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen, geldend van 11-04-2020 t/m heden of diens opvolger

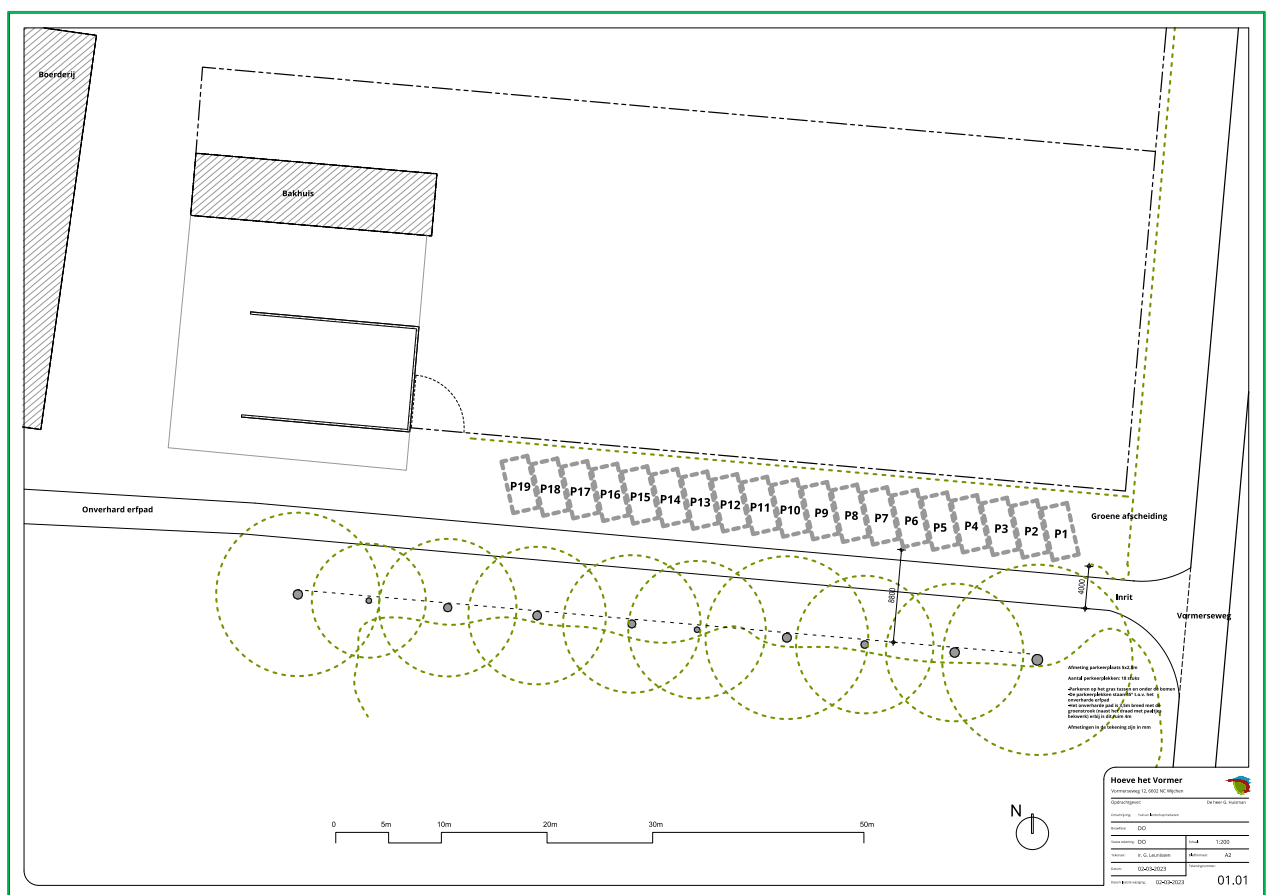
Aanwezigheidspercentage (parkeerbalans CROW)							
Type	Ochtend	Middag	Avond	Nacht	Zat. Middag	Zat. Avond	Zon. Middag
Multifunctionele ruimte (evenementen)	10%	20%	20%	0%	40%	55%	20%

Aanwezigheidspercentage bij gebruik enkel Multifunctionele ruimte (evenementen)

De maximale verwachte totaalwaarde van het aanwezigheidspercentage is 55%. Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt dan 19 parkeerplaatsen.

Voor een pluktuin bevat de CROW-publicatie geen kencijfers, ook bevat de publicatie geen functie waarbij aangesloten kan worden. De pluktuin is gericht op voorbijgangers en toeristen, die vooral op de fiets en te voet komen vanwege de ligging aan recreatieve routes. Er worden overloopparkerplaatsen voorzien voor eventuele piekmomenten. Hier zal ongeveer drie keer per jaar gebruik van worden gemaakt. Het parkeren ten behoeve van de woning vindt op het privé-erf plaats.

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied. Indien extra parkeergelegenheid nodig is kan gebruik worden gemaakt van het weiland aan de noordzijde van het plangebied. Er wordt ter plaatse van de parkeerplaatsen geen verharding toegevoegd om de groene uitstraling te behouden. Op afbeelding 4.10 is de locatie van de parkeerplaatsen weergegeven.



Afbeelding 4.10: Parkeerplaatsen zuidzijde plangebied

Parkeren bij de bestaande woning wordt voorzien ten noorden van de woning. Hier is al verharding/ een parkeervoorziening aanwezig voor parkeerplaatsen.

Er is in het plangebied voldoende ruimte voor voldoende parkeergelegenheid aanwezig om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Vormerseweg. Via de Ravensteinseweg wordt in noordoostelijke richting aangesloten naar het dorp Wijchen. In de westelijke richting wordt via de Drutenseweg (N845) aangesloten op de A326 en de A50. In de omgeving van het plangebied zijn diverse (recreatieve) fietsroutes aanwezig.

De ontsluiting wordt met voorliggend initiatief niet aangetast. Het uitbreiden van de woning, toevoegen van vier B&B eenheden, kookstudio en multifunctionele ruimtes brengt extra verkeer met zich mee. Op grond van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' uit december 2018 bedraagt de verkeergeneratie 46 motorvoertuigen per etmaal. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie weergegeven.

Tabel verkeersgeneratie

Functie		Verkeersgeneratie (CROW Toekomstbestendig parkeren)			Mvt/etmaal	
Type	Aantal/ opp	Min.	Max.	Eenheid	Min.	Max.
B&B	4	2,6	2,8	obv kengetal bungalow, per eenheid	10,4	11,2
Kookstudio*	110m2	3,3	3,8	obv commerciële dienstverlening, per 100m2	4,0	4,2
Multifunctionele ruimte	125m2	7,9	9,6	obv kantoor, per 100m2	9,9	11,6
Multifunctionele ruimte**	125m2	11,1	15,1	obv theater, per 100m2	13,9	18,9

** voor een kookstudio zijn geen kengetallen beschikbaar. Daarom is aangesloten bij commerciële dienstverlening*

***voor expositie en kleinschalige voorstellingen zijn geen kengetallen beschikbaar. Daarom is aangesloten bij theater*

De verkeersgeneratie zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de omliggende wegen is groot genoeg om het extra verkeer op te vangen.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Water

Wettelijk kader

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, moet een watertoets worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het Bro

regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (artikel 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (artikel 3.1.1 Bro).

Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en -opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. In de waterparagraaf is tevens het advies van de waterbeheerder verwerkt.

Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en grondwatersysteem

De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt circa 8 m +NAP. Het plangebied is geografisch gezien gelegen in het rivierengebied tussen de stuwwal bij Nijmegen en de Maas. De afwatering in dit Poldergebied vindt plaats via de Maas. De ondergrond ter plaatse is geohydrologisch onder te verdelen in een deklaag, een eerste watervoerend pakket, de eerste scheidende laag, het tweede watervoerende pakket en de slecht doorlatende basis. De deklaag bestaat uit 3 tot 6 meter dik pakket van fijn tot matig grove zanden, waarin leem-, klei- en veenlagen voorkomen. De holocene rivierafzetting zijn matig doorlatende en worden gerekend tot de Betuwe Formatie (Nuenengroep). Plaatselijk kan een grindbijmenging voorkomen. Op plaatsen waar de deklaag uitsluitend uit zand bestaat is de stijghoogte van het freatisch grondwater gelijk aan die van het eerste watervoerende pakket.

Het eerste watervoerende pakket bestaat uit een circa 10 meter dikke laag overwegend grove grindhoudende zanden, behorende tot de fluviatiële afzettingen van de Formatie van Kreftenheye, Urk en Sterksel. In dit pakket kunnen ook fijnkorrelige fluvioglaciale inschakelingen van de Formatie van de Drenthe voorkomen. Plaatselijk kunnen tevens kleilagen voorkomen.

Het eerste watervoerende pakket wordt aan de onderzijde begrensd door de circa 15 meter dikke eerste scheidende laag, behorende tot de Formatie van Tegelen. Deze formatie kan worden beschouwd als de geohydrologische basis van het ondiepe hydrologisch systeem. Onder de eerste scheidende laag wordt het circa 30 meter dikke tweede watervoerende pakket aangetroffen, bestaande uit matig fijne glauconiet- en schelphoudende zanden behorende tot de Formatie van Oosterhout. Onder het tweede watervoerende pakket wordt tenslotte de Tertiaire basis van het geohydrologisch systeem aangetroffen welke eveneens tot de Formatie van Oosterhout wordt gerekend.

De grondwaterstromingsparameters zijn afgeleid uit de Grondwaterkaart van Nederland, kaartbladen 39 West en 39 Oost, Betuwe, land van Maas en Waal. In het eerste watervoerende pakket stroomt het grondwater, onder invloed van de drainerende werking van de Maas, in west- zuidwestelijke richting. Afhankelijk van het peil van de Maas is er sprake van een inzijgings- of kwelsituatie.

Uit het verkennend bodemonderzoek dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen blijkt dat het grondwater zich bevindt op een diepte variërend van circa 2,5 à 2,9 meter -mv.

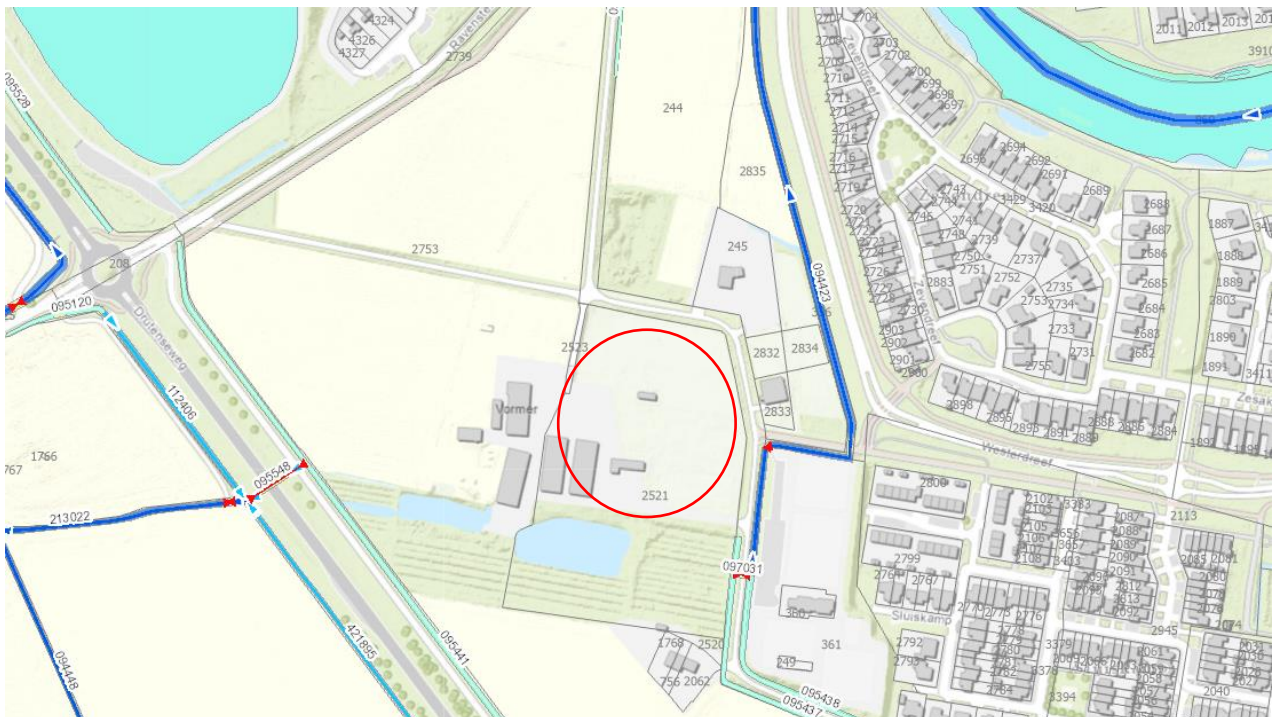
Afvalwater en hemelwater

Het hemelwater en het huishoudelijke afvalwater dient gescheiden te worden ingezameld. Het hemelwater dat op de daken valt wordt afgekoppeld op de vijver ten zuiden van de gebouwen. Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering. Het is in Nederland gebruikelijk bij het ontwerpen van rioolstelsels rekening te houden met een afvoer van huishoudelijk afvalwater gelijk aan 12 l/(inw.h). Hierbij wordt aangenomen dat de totale hoeveelheid huishoudelijk afvalwater van 120 l/(inw.dag) in 10 h wordt afgevoerd. De in Nederland gehanteerde zogeheten piekfactor wordt daarmee:

- piekafvoer is: $120/10 = 12 \text{ l/(inw.h)}$
- gemiddelde afvoer is: $120/24 = 5 \text{ l/(inw.h)}$
- piekfactor is: $12/5 = 2,4$.

Oppervlaktewater

Ten oosten, tegen het plangebied, ligt een primaire watergang. Ten zuidwesten van het plangebied ligt, op ca. 30 meter, een tertiaire watergang. Op afbeelding 4.11 is een uitsnede van de leggerkaart weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.11: Uitsnede leggerkaart (Bron: www.waterschaprivierenland.nl/uwbuurt/kaarten-meetgegevens/leggerkaart)

De watergangen zijn van belang voor het functioneren van het watersysteem. Met voorliggend initiatief worden de watergangen niet aangetast. Daarnaast vinden er geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van de watergangen.

Ecosysteem

De planlocatie ligt niet in de Ecologische hoofdstructuur (Gelders natuurnetwerk); natte natuur heeft hier geen bijzondere waarde en het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor natte natuur. Uit het natuuronderzoek zijn ook geen (watergebonden) natuurwaarden geconstateerd die bescherming genieten.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de Strategische waternota Wijchen zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het Gemeentelijk rioleringsplan beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater

Een perceelegeenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Besluit lozing afvalwater huishoudens art. 7 en 10 en Activiteitenbesluit art. 2.1 en 2.2). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de perceelegeenaar voor een zo milieuvriendelijk mogelijke manier van verwerking of verwijdering van het afvalwater. De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wm art 10.33).

Zorgplicht hemelwater

Een perceelegeenaar is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein of voor het eventueel lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor het inzamelen, transporteren en verwerken van het hemelwater, mits doelmatig (Waterwet art. 3.5).

Zorgplicht grondwater

Een perceelegeenaar is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. Als dit niet mogelijk is treft de gemeente maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (A-, B- en C-water) heeft de perceelegeenaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet art. 6.2). Een perceelegeenaar (of aanliggende perceelegeenaar) is verantwoordelijk

voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (B- en C-water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van A-watgangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watgangen danwel in of nabij een waterkering heeft een perceeleigenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Deze paragraaf beschrijft en motiveert de wijze waarop op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving.

Leefomgeving algemeen

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.

Water is mede-orderend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.

Gevolgen van/voor het plan

Voorliggend initiatief betreft voornamelijk een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Om nadelige gevolgen van de bouw van het nieuwe bijgebouw te voorkomen dient bij de bouw rekening gehouden te worden met de ontwaterings- en/of droogleggingseisen. Als droogleggingseis geldt dat het vloerpeil minstens 1,3 m boven het zomerpeil van het oppervlaktewater dient te liggen. Als ontwateringseis geldt dat het vloerpeil minstens 1,0 m boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen. Hier kan aan worden voldaan. Het initiatief heeft verder geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding of watgangen en oppervlaktewater in de omgeving.

Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.

Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater alleen lozen via een zuiverende voorziening.

De kwaliteit van oppervlaktewater zo mogelijk verbeteren door aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden behouden of verder ontwikkelen door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij zijn water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen van/voor het plan

In het plangebied zijn geen watergangen of andere vormen van oppervlaktewater aanwezig. Het hemelwater dat op de daken valt wordt afgekoppeld op de vijver ten zuiden van het plangebied. afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering.

Klimaatverandering

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op hevigere perioden met hitte, neerslag en droogte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden (zie ook waterberging). Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

Grondwateronttrekking (verdroging) beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen. Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen. Verder bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de droogtegevoeligheid van de locatie en mogelijke bodemdaling die daardoor kan ontstaan.

Gevolgen van/voor het plan

Voor voorliggend plan is een landschappelijk inpassing opgesteld. Door de aanleg van beplanting verbeterd het waterbergend vermogen van het plangebied. Daarnaast worden er bomen in de pluktuin geplant om schaduw in de tuin te creëren.

Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Gevolgen van/voor het plan

Het hemelwater dat op de daken van de gebouwen valt wordt afgekoppeld op de vijver ten zuiden van het plangebied. Het overige hemelwater dat binnen het plangebied valt infiltreert ter plaatse in de bodem. Er vindt een kleine toename van verharding plaats. Het betreft het gebouw in de pluktuin. Deze mag maximaal 75m² bedragen. De aanbouw van 20m² aan het bakhuis wordt gesloopt. De toename van verharding bedraagt daardoor 55m². Deze toename is minimaal. Compenserende maatregelen zijn niet nodig.

Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.

Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstands daling (verdroging) of -fluctuatie (zie ook Klimaatverandering).

Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan

De functiewijziging vindt voornamelijk plaats binnen de bestaande cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Bij deze gebouwen vinden geen werkzaamheden plaats aan de bestaande fundering waardoor het treffen van maatregelen hier niet van toepassing is. Bij de bouw van het bijgebouw in de pluktuin zal worden voldaan aan de ontwateringsdiepte en de drooglegging.

Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen met de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in het gedrang.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planbeschrijving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en de legenda.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

1. de verbeelding, met zoveel mogelijk relevante informatie wat betreft de (dubbel)bestemmingen, aanduidingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
2. de regels, hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en bouw mogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
3. de toelichting, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De verbeelding en de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

5.2 Regels

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2: Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch met waarden - 2

Deze bestemming is opgenomen voor het noordelijke deel van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor hobbymatig agrarisch gebruik, extensief recreatief gebruik, tuin en erfbeplanting en landschappelijke inpassing. Er worden binnen deze bestemming geen gebouwen opgericht.

Artikel 4: Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor het zuidelijke deel van het plangebied ter plaats van de bestaande bebouwing. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. Met een aanduidingen is aangegeven waar de Bed & breakfast eenheden, multifunctionele ruimte, kookstudio en pluktuin zijn toegestaan. Ook is er een aanduiding 'cultuurhistorie' toegekend ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de omgeving.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 1

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' zijn gronden gelegen bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Onderzoek is noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk

Artikel 6: Waarde – Archeologie 2

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn gronden gelegen bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 120 m².

Artikel 7: Waarde – Archeologie 3

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn gronden gelegen bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m².

Artikel 8: Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn gronden gelegen mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Algemene regels

Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 10: Algemene bouwregels

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 13: Slotregel

De slotregel geeft aan hoe de regels van het plan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Wijchen en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Aan de bewoners rondom het plangebied is het initiatief toegelicht. Daarnaast is er een gesprek geweest met de Stichting Oud Burgeren Gasthuis. De samenvatting van het omgevingsdialoog is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met relevante overlegpartners.

Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wro juncto afdeling Awb. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. Eventuele zienswijzen zullen worden meegenomen in de besluitvorming omtrent onderhavig plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2023 tot en met 2023 ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend.

BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3 NADER BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 4 STIKSTOFDEPOSITIE

BIJLAGE 5 QUICKSCAN FLORA- EN FAUNA

BIJLAGE 6 NADER ONDERZOEK FLORA- EN FAUNA

BIJLAGE 7 GESPREKSVERSLAG OMWONENDEN

Klement Rentmeesters.
Liefde voor monumenten en landgoederen.



Makelaardij
Beheer en exploitatie
Herbestemming
Subsidies
Grondzaken

www.klement2.com