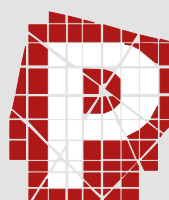


**Geconsolideerde
versie Buitengebied
en herziening 2014**

**Wijzigingsplan
Molendijk 17
te Batenburg**



plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planidentificatie: NL.IMRO.0296.xxxxxxxxxx-xxxx

Planstatus: ontwerp

Datum: 4 september 2019

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM19020

Opdrachtgever: Familie van der Steen



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Landschappelijke inpassing.....	6
2	Beleidsmatige onderbouwing	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid.....	8
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.5	Conclusie	14
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	15
3.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	15
3.2	Bedrijven en milieuzonering	16
3.3	Geluidhinder	18
3.4	Ecologie	18
3.5	Bodem	18
3.6	Luchtkwaliteit	19
3.7	Externe Veiligheid	20
3.8	Archeologie	22
3.9	Waterhuishouding	23
3.10	Verkeer en Parkeren	27
4	Economisch en maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
4.1	Economische uitvoerbaarheid	28
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5	Toelichting op de regels	28
6	Bijlagen	29



1 Toelichting

1.1 Inleiding

De aanleiding voor dit wijzigingsplan is dat de bedrijfsvoering op de planlocatie is beëindigd en dat de gronden zijn verkocht met als doel om de locatie als reguliere woning te gebruiken. Over de gebruikswijziging is overleg gevoerd met de gemeente en zij heeft aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling. De bestemming op de locatie kan gewijzigd worden op basis van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan herziening Buitengebied 2014 van de gemeente Wijchen.

Er zal geen bebouwing gesloopt of bijgebouwd worden als onderdeel van de functiewijziging. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de onderbouwing en de aangepaste verbeelding voor de planologische procedure.

1.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan is opgesteld om de bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen mogelijk te maken. In onderstaande afbeeldingen is locatie in de luchtfoto weergegeven. Het plan houdt enkel een functionele wijziging in, geen sloop en of nieuwbouw van gebouwen of andere wijzigingen op het terrein.

Het plangebied is gelegen aan de Molendijk. Aan de zuidzijde ligt de Molendijk met daarachter een meanderende zijtak van de Maas. Aan de westzijde ligt de Hoefweg met daaraan twee agrarische bedrijven. Het agrarische bedrijf loopt achter het plangebied aan de noordzijde door. Aan de oostzijde staat een klein nutsgebouwtje en verder naar het oosten een agrarisch bedrijf.



Luchtfoto omgeving Molendijk 17 te Batenburg (bron: Google Earth)





Luchtfoto Molendijk 17 met globale plangrens (bron: Google Earth)



Aangezicht Molendijk 17 (bron: google streetview)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is het geconsolideerde bestemmingsplan Buitengebied Wijchen 2014 vastgesteld op 23 februari 2015. De bestemming op de planlocatie is Bedrijf. Daarnaast zijn twee dubbelbestemmingen en een gebiedsaanduiding van kracht. De dubbelbestemmingen zijn om de archeologische waarden op de planlocatie te beschermen en het functioneren van de waterkering, de dijk. De gebiedsaanduiding is opgenomen om te zorgen dat geen hoge bebouwing binnen de gebiedsaanduiding toegestaan wordt en daarmee de windvang van de molen gegarandeerd blijft. Het beoogde plan is in strijd met de vigerende bestemming. Om het plan mogelijk te maken is een nieuw planologisch regime nodig. De wijziging van de bestemming bedrijf naar wonen is mogelijk op basis van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid moet een wijzigingsplan opgesteld en vastgesteld worden. Voorliggend plan is het wijzigingsplan. In hoofdstuk 2 bij gemeentelijke beleid is gemotiveerd dat aan de afwijkingsvoorwaarden voldaan kan worden.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied bij blauwe marker (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Landschappelijke inpassing

Voorliggend plan houdt geen wijzigingen van de bestaande bebouwing in. Er wordt geen bebouwing gesloopt en of bijgebouwd. De tuin wordt ook niet aangepast. De bestaande landschappelijke inpassing van een erf omringd met hagen, een B-watergang en de bebouwing georiënteerd op de dijk blijft behouden. Een apart landschappelijk inrichtingsplan is voor voorliggend plan dan ook niet noodzakelijk.



Luchtfoto Molendijk 17 vanaf de dijk (bron: Google Earth)



2 Beleidsmatige onderbouwing

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wijchen. Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen in. Gezien de kleinschaligheid van het plan is de relatie met het Rijksbeleid zeer beperkt. Er ontstaat geen strijdigheid met het Rijksbeleid.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Titel 2.1. Rijksvaarwegen
- Titel 2.2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Titel 2.3. Kustfundament
- Titel 2.4. Grote rivieren
- Titel 2.5. Waddenzee en waddengebied
- Titel 2.6. Defensie
- Titel 2.7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Titel 2.8. Elektriciteitsvoorziening
- Titel 2.9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen



- Titel 2.10. Natuurnetwerk Nederland
- Titel 2.11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Titel 2.12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Titel 2.13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Titel 2.14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan zeer beperkt raakvlak met dit nationale juridische kader. Het plangebied is niet gelegen in een van de projecten. Er kan daardoor geconcludeerd worden dat onderhavige plan niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 De omgevingsvisie

In de omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijk beleid voor haar grondgebied neer. De visie is vastgesteld op 19 december 2018. De omgevingsvisie omvat vooral het beleid cq. de visie. Het hoofddoel van de omgevingsvisie is:

'Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dat is het streven. Dit doen wij door bij de uitoefening van onze taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geven wij hier richting aan.'

In de omgevingsvisie is veel aandacht voor de omvangrijke energietransitie waartoe Nederland zich verplicht heeft. De provincie heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. In de omgevingsvisie staat hierover het volgende:

Forse ingrepen in de gebouwde omgeving zijn nodig om de overstap naar alternatieve, duurzame energiebronnen voor elkaar te krijgen. Om te beginnen, zetten wij in op energiebesparingen het terugdringen van het energieverbruik door isolatie en efficiëntere toepassingen: in huizen en gebouwen, bij verkeer en vervoer, in de industrie, in de landbouw. Daarnaast zetten we in op duurzame opwekking. Wind, zon, biomassa, waterstof, geo- en aquathermieën waterkracht; ze zijn allemaal van belang en nodig. Wij stimuleren de ontwikkelingen toepassing van nieuwe technologieën. En: we pakken de kansen die dit biedt voor de werkgelegenheid door de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt op dit vlak te versterken.'

Het beleid ten aanzien van woningbouw in de omgevingsvisie en verordening wijzigt in essentie niet ten opzichte van de voorgaande visie en verordening.

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ook bij nieuwe landgoederen en functieverandering. Hiermee krijgen functies een plek die in principe ook in bestaande steden en dorpen gelokaliseerd kunnen worden. In deze gevallen zal de behoefte (Gelderse ladder) aangetoond moeten worden. Bijvoorbeeld de behoefte aan 'landelijk wonen'. Dit betekent dat onderbouwd wordt waarom de woningen niet in de bestaande steden en dorpen gebouwd worden.'



Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift in de Omgevingsvisie van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe bebouwing staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal.

De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en zoekzones zoals opgenomen in het Streekplan 2005. Voor de bepaling van de begrenzing van het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de definitie daarvoor uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik worden een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Als juridische basis wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruikt, die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. In ieder bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de Rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden:

- trede 1: is er een regionale behoefte (bijvoorbeeld vastgelegd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen of het Kwalitatief Woonprogramma);
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- trede 3: zoek een locatie die passend ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast, aangezien op die niveaus de samenhang tussen de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen op in- en uitbreidingslocaties kan worden beschouwd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Het plan houdt niet het toevoegen van nieuwe woningen in. De bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in een reguliere woning. Gezien de beperkte ruimtelijke gevolgen van het plan ontstaat er geen strijdigheid met het provinciaal beleid.

De Omgevingsvisie geeft aan dat systematiek van de ladder voor regionale vraagstukken is bedoeld. Het voorliggend plan valt, vanwege de kleinschaligheid, dan ook niet onder de strekking van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

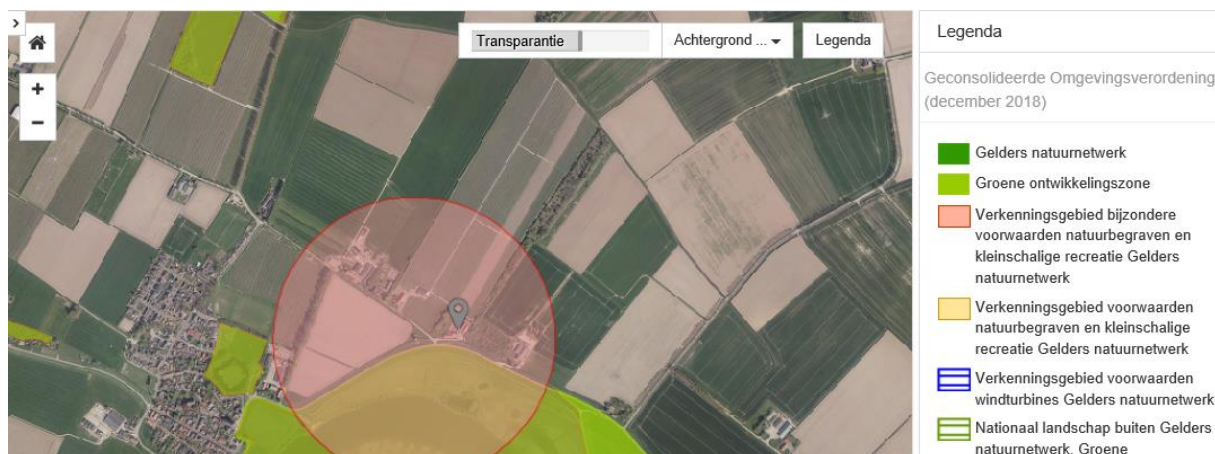
2.3.2 Provinciale Omgevingsverordening

De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale omgevingsvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Inhoudelijk gaat de verordening onder andere in op het realiseren van stedelijke functies, het vrijkomen van agrarische bebouwing, regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, glastuinbouw en natuur- en landschapsbescherming. De verordening wordt periodiek geactualiseerd.

Planspecifiek

Om te bepalen welke regels van de verordening van toepassing en relevant zijn is de provinciale kaartviewer geraadpleegd. Op basis van de viewer wordt duidelijk dat het plangebied nabij het Gelders Natuurnetwerk en nabij de groene ontwikkelingszone ligt. Beide gebieden liggen aan overzijde van de waterkering. Tevens ligt het plangebied binnen de molenbiotoop, een windvangzone van een molen.





Uitsnede provinciale mapviewer Verordening ruimte Gelderland, plangebied nabij grijze marker

Omdat het plan enkel een functiewijziging inhoudt treden er geen nadelige effecten op voor de aanwezige natuurgebieden en of de molenbiotop. Het plan zal, door het laten vervallen van de bedrijfsfunctie ook een verbetering van de instandhouding van de natuurgebieden inhouden.

Vanuit de verordening vloeien geen verdere randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.

2.3.3 Woonvisie Gelderland en Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie de Woonvisie Gelderland opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel (deel b: Anders wonen in de regio) is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c (Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019) is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen.

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt 'De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd'. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning wordt gebouwd. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Er wordt niet alleen aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de (kleine) kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

Deel b: Anders wonen in de regio

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. Het grondgebied van de provincie Gelderland is hierbij verdeeld in zes regio's.

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Voor het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd.

Planspecifiek

Het plandeel sluit in hoofdlijnen aan op de woonvisie. Het plan voorziet in een concrete eigen behoefte. De woning is reeds onder voorwaarden verkocht. Er wordt dus voorzien in een concrete lokale woonbehoefte. Er vindt geen nieuwvestiging plaats. Het plan is dan ook niet in strijd met het provinciale woonbeleid.



2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Landschapsonwikkelingsplan Beuningen, Druten en Wijchen

Dit landschapsonwikkelingsplan (LOP), vastgesteld in 2007, geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende tien jaar. Om de diversiteit en herkenbaarheid van de landschapstypen zo groot mogelijk te houden wordt aansluiting gevraagd op het landschapstype wanneer er sprake is van verstedelijking. De landschappelijke kwaliteiten zijn daarbij een inspiratiebron.

Algemene uitgangspunten:

- archeologische en cultuurhistorische waarden respecteren en zo mogelijk ter inspiratie gebruiken of
- integreren in het ontwerp;
- bestaande aardkundige -, natuur- en landschapselementen respecteren en integreren in ontwerp;
- nieuwe ontwikkelingen afstemmen op de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

Daarnaast is er specifieke aandacht voor:

- overgangen stedelijk gebied – buitengebied;
- rivierduinen, riviervlaktes en donken;
- maasoeverwal.

Planspecifiek

Voorliggend plan is op basis van het LOP aangeduid als maasoeverwal. Het uitgangspunt voor de maasoeverwallen is 'het behouden van authenticiteit van de kleine dorpen en het versterken van kleinschaligheid door het toevoegen van landschappelijke elementen.

Voorliggend plan betreft enkel een functiewijziging. Er zullen geen landschappelijke elementen gewijzigd worden. Het plan heeft daarom ook geen nadelige invloed op de instandhouding van het landschap.

2.4.2 Beleid wonen en werken in het buitengebied

De gemeente Wijchen heeft in haar beleidsnotitie Wonen en Werken in het buitengebied, de uitgangspunten van het regionale beleid voor functieverandering nader uitgewerkt. Daarmee streeft de gemeente naar een (kapitaal-) krachtige plattelandseconomie waardoor een financieel fundament onder behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit wordt gelegd. Ook wenst de gemeente de leefbaarheid te behouden door een gedifferentieerde bevolkingsopbouw.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming van Bedrijf naar Wonen. De functiewijziging is om de zelfstandige woonfunctie mogelijk te maken. Door de functiewijziging zullen de bestaande panden behouden blijven. Het plan draagt daarom bij aan het behouden van de ruimtelijke kwaliteit langs de Molendijk. Het plan is in overeenstemming met de doelen van het beleid.

2.4.3 Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 past het plan niet in het vigerende bestemmingsplan. Om het beoogde woongebruik mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd moeten worden door het vaststellen door college van B&W van een wijzigingsplan. Onderstaand is het verzoek getoetst aan de voorwaarden behorende van de afwijkingsbevoegdheid.

7.6.2 Wijziging in bestemming Wonen

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



- a. *de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning inclusief de inpandige bedrijfsgedeelte, mag niet worden vergroot, behoudens de reguliere bouw mogelijkheden van Artikel 21 Wonen - 1;*
Het plan houdt geen vergroting van het bebouwd oppervlakte in. Aan deze volwaarde wordt voldaan.
- b. *de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 120 m² per woning;*
Voor voorliggend plan zal er geen bebouwing gesloopt worden. Het perceel bestaat uit diverse gebouwen, alle gebouwen zijn aan elkaar gebouwd met inbegrip van de voormalige bedrijfswoning. Er staat één vrijstaande schuur. Het oppervlakte hiervan bedraagt circa. 75 m². Het betreft een bijzondere bebouwingssituatie op het erf door het aaneengebouwd zijn van de verschillende schuren. Formeel kan aan de voorwaarde voldaan worden omdat enkel één schuur vrijstaand is en een oppervlakte heeft dat kleiner is dan 120 m².
- c. *de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;*
De bedrijfswoning blijft behouden, aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- d. *de omvang van het bestemmingsvlak voor wonen wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak wonen vallen, dient de aangrenzende gebiedsbestemming (agrarisch) te worden opgenomen;*
Het betreft een bedrijfsperceel met alle omliggende gronden reeds ingericht als tuin. Het betreft geen groot bedrijfsperceel waarvan delen in de toekomstige situatie geen functie meer hebben. De gewijzigde bestemming wonen geldt voor het gehele bedrijfsperceel. Dit is een logische afstemming met de bestaande situatie. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- e. *indien sprake is van een reductie van minimaal 50% van de oppervlakte van voormalige bedrijfsgebouwen, is hergebruik in de vorm van maximaal twee woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw - naast de reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning - toegestaan. Bij hergebruik dient in ieder geval het voormalige agrarische hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gelegen, te worden gebruikt. Alle gebouwen die niet voor woondoeleinden worden gebruikt dienen te worden gesloopt;*
Er is geen sprake van reductie van bebouwing. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing.
- f. *indien alle voormalige bedrijfsgebouwen - met uitzondering van het voormalige hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en karakteristieke gebouwen als bedoeld onder g - worden gesloopt, is nieuwbouw in de vorm van maximaal twee woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw - naast de reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning - toegestaan, waarbij sprake dient te zijn van een reductie van de bebouwde oppervlakte van het bouwvlak van minimaal 50%*
Er is geen sprake van sloop van bebouwing. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing.
- g. *sloop van karakteristieke gebouwen is niet toegestaan;*
Er wordt geen bebouwing gesloopt. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing.
- h. *de woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per wooneenheid;*
Er is geen sprake van nieuwe woningen. De bestaande bedrijfswoning heeft een groter volume dan 300 m³. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- i. *de wijziging kan mede betrekking hebben op het toestaan van een woon-/werkeenheid in de vorm van een aan huis verbonden beroep dan wel na omgevingsvergunning als bedoeld in 21.5.4 een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;*
Er is geen sprake van aan huis verbonden bedrijfsactiviteit. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing.
- j. *de wijziging kan mede betrekking hebben op het hergebruik van bedrijfsbebouwing ten behoeve van inpandige opslag, hierbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 1. *de aanduiding "opslag" wordt opgenomen;*



2. *de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;*
3. *de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;*
4. *er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;*
5. *detailhandel is niet toegestaan;*

Er wordt geen opslag mogelijk gemaakt in het plan. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing.

- k. *er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschapsplan en realisatie overeenkomst te overleggen;*

Voorliggend plan houdt geen wijzigingen van de bestaande bebouwing in. Er wordt geen bebouwing gesloopt en of bijgebouwd. De tuin wordt ook niet aangepast. De bestaande landschappelijke inpassing van een erf omringd met hagen aan de dijk blijft behouden. In overleg met de gemeente is bepaald dat volstaan kan worden met een beschrijving en dat een apart landschappelijk inrichtingsplan voor voorliggend plan geen toegevoegde waarde heeft. Aan deze voorwaarde wordt door middel van de beschrijving voldaan.

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

Om te bepalen of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik is de ondergrond onderzocht. In hoofdstuk 3 in de paragraaf over bodem zijn de conclusies van het onderzoek dat voldaan wordt aan de vereiste bodemkwaliteit opgenomen.

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

In voorliggend plan wordt de bedrijfswoning omgezet in een reguliere woning. De gevel van de bedrijfswoning wijzigt niet. Voor een bedrijfswoning geldt dat voldaan moet worden aan de voorwaarden van de Wet geluidhinder t.a.v. verkeerslawaaï. In de bestaande situatie moet dus reeds voldaan worden aan de wettelijke geluidsnormen. Doordat er geen wijzigingen optreden ten aanzien van de locatie van de woning is nieuw akoestisch onderzoek dan ook niet nodig. Aan deze voorwaarde wordt dus reeds voldaan.

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

Voor dit milieuaspect geldt hetzelfde als bij geluid. Een bedrijfswoning van derden is voor de Wet geurhinder een gevoelige bestemming waar rekening mee gehouden moet worden. Er wordt dus reeds aan de bestaande regelgeving voldaan. Nieuw onderzoek is dan ook niet zinvol. Aan deze voorwaarde wordt dus reeds voldaan.

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

De verkeersaantrekkende werking zal als gevolg van het plan afnemen. De bedrijfsvoering van een antiekhandel, met het nodige vrachtverkeer komt te vervallen. De bedrijfswoning wordt een reguliere woning, hiervoor blijft de verkeersaantrekkende werking gelijk. Als gevolg van het plan vindt er vermindering van verkeer plaats en ontstaat er geen knelpunt met de feitelijke ontsluitingssituatie. Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan.

- p. *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;*

In artikel 7.1 lid d wordt het volgende aangehaald ten aanzien van waarden: *'ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden": het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de omgeving;* Het plangebied is niet aangeduid met 'cultuurhistorische waarden'. Deze voorwaarde is dan ook niet van toepassing.

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

In hoofdstuk 3 is de inpasbaarheid van het plan vanuit milieutechnisch perspectief beoordeeld. De conclusie is dat geen belemmering optreedt voor omliggende bedrijven. Met name omdat de



aanwezige bedrijfswoning (van derden) reeds een gevoelige bestemming voor bedrijven uit de omgeving is. Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan.

- r. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*

Voor deze voorwaarde geldt hetzelfde als onder q.

- s. de regels van Wonen - 1 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*

In de regels van het wijzigingsplan wordt naar deze set regels verwezen.

2.5 Conclusie

Het voorgaande in overweging nemende, mede onderbouwd door de milieutechnische uitvoerbaarheid aangetoond in het volgende hoofdstuk, wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de binnenplanse wijziging wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook worden toegepast.



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging optreedt, en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd blijft.

3.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

3.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit-m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit-m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.



3.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Ten oosten en ten westen van het plangebied liggen agrarische bouwpercelen. De percelen liggen op respectievelijk ca. 95 meter en ca. 65 meter afstand. Voor deze bedrijfsperven geldt in de bestaande situatie reeds dat de bedrijfswoning van dit plangebied reeds een gevoelige bestemming is. Een bedrijfswoning van derden is een gevoelige bestemming. Voor deze bedrijven ontstaat door het opnemen van de woonbestemming geen extra benadeling voor hun bedrijfsvoering.

Spuitzones.

Spuitzones vormen als gevolg van drift van bestrijdingsmiddelen een beperkende factor voor gevoelige functies. Deze functies mogen niet te dicht bij elkaar gesitueerd worden. In het vigerende bestemmingsplan is, vanuit het oogpunt van gezondheidsrisico's als gevolg van bestrijdingsmiddelen, voorgeschreven dat de afstand tussen een boomgaard en een woning minimaal 50 meter dient te bedragen.

De afstand tussen de boomgaard en de woonfunctie kan op basis van het onderzoek "Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen" 2015 door de TU Wageningen nader bepaald worden. Sinds januari 2018 is het voor tuinders verplicht om met driftreducerende spuitkoppen (minimaal 75% reductie) te spuiten, dit is vastgelegd in een wijziging van het Activiteitenbesluit. Daarnaast geldt nabij een watergang een teeltvrije zone. Tot slot kan door middel van verschillende vormen van windhagen mogelijke drift beperkt worden. Er zijn dus verschillende fysieke maatregelen waardoor de aan te houden afstand van 50 meter ingeperkt kan worden.

In voorliggend plan ligt tussen de boomgaarden en de om te zetten woning een wintergroene beukhaag en een watergang.

De hoogte van de fruitbomen rond het perceel is 2,80 meter. De hoogte van de erf afscheidende dichte beukhaag varieert van 320cm tot 400cm. Aan de westzijde staat aanvullend binnen het plangebied een 20 meter diepe zone met dicht struikgewas en hoge bomen. Zie hiervoor de foto's op de volgende pagina.

De boomgaarden rondom het plangebied zijn allen in eigendom van één fruitteiler, dhr. B. Tijssen. In voorbereiding op het plan is gesproken met de fruitteiler. Dhr. Tijssen geeft aan dat hij met de wettelijk verplichte drift reducerende spuitkoppen werkt. Daarnaast houdt hij ook de verplichte extra afstand tot de omliggende watergangen aan.





Foto erfafscheiding westzijde plangebied.



Foto erfafscheiding westzijde plangebied.

Door de aanwezigheid van deze driftreducerende maatregelen en vanwege het feit dat een bedrijfswoning van derden ook al beschermd moet worden tegen drift vormt de nabijheid van boomgaarden geen belemmering voor de beoogde woonfunctie



3.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie gelden aanvullende onderzoekverplichtingen.

Planspecifiek

In voorliggend plan wordt de bedrijfswoning omgezet in een reguliere woning. De gevel van de bedrijfswoning wijzigt niet. Voor een bedrijfswoning geldt dat voldaan moet worden aan de voorwaarden van de Wet geluidhinder t.a.v. verkeerslawaaai. In de bestaande situatie moet dus reeds voldaan worden aan de wettelijke geluidsnormen. Doordat er geen wijzigingen optreden ten aanzien van de locatie van de woning is nieuw akoestisch onderzoek dan ook niet nodig.

Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.4 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan nadelige effecten kan hebben voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of vernietiging van beschermde soorten of hun leefgebied kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen dan wel gecompenseerd wordt.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft enkel een functiewijziging. Er zullen geen bomen gekapt worden, geen bebouwing gesloopt, geen bosschages verwijderd en geen watergangen gedempt. Er treden dan ook geen nadelige effecten op voor eventueel aanwezige beschermde soorten. Tevens zullen eventuele nadelige effecten voor in de omgeving aanwezig beschermde gebieden ook afnemen. Door het beëindigen van de bedrijfsbestemming zal het aantal vervoersbewegingen van en naar de locatie afnemen. Er wordt ook geen woon(bebouwing) bijgebouwd. Stikstofemissie of andere vormen van emissie op nabijgelegen natuurgebieden zal dan ook afnemen.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb) en de bouwverordening dat bouw en gebruik van gronden pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Om te beoordelen of de grond geschikt is voor het beoogd gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusies van het onderzoek luiden:



9.3. Algehele conclusie en aanbevelingen

Middels de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de Molendijk 17 te Batenburg in voldoende mate vastgelegd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan ons inziens geen bezwaren tegen de voorgenomen onroerend goed transactie.'

Gezien deze conclusie vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavig plan.

3.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen, (Titel 5.2. Wet Milieubeheer, (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk)). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) langs wegen van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen. De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM-norm en nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Tevens is middels de NSL/Monitoringstool beoordeeld of de bestaande luchtkwaliteit (beoordelingsjaar 2016) geschikt is voor het beoogd gebruik. Onderstaand zijn de concentraties van respectievelijk stikstof en fijnstof PM₁₀ en PM_{2,5} in 2016 weergegeven.





Concentratie stikstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM10 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM 2,5 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. Bij stikstof zit de waarde aan de oostkant van de A50 op de grenswaarde. Aan de westkant, de kant van het plangebied, blijft het onder de norm. Daarnaast is de afstand van het plangebied tot de meetpunten meer dan 2,8 km. Het is dan ook aannemelijk dat de bovenstaande waarden ter plaatse van het plangebied nog lager liggen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.



Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Btev houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

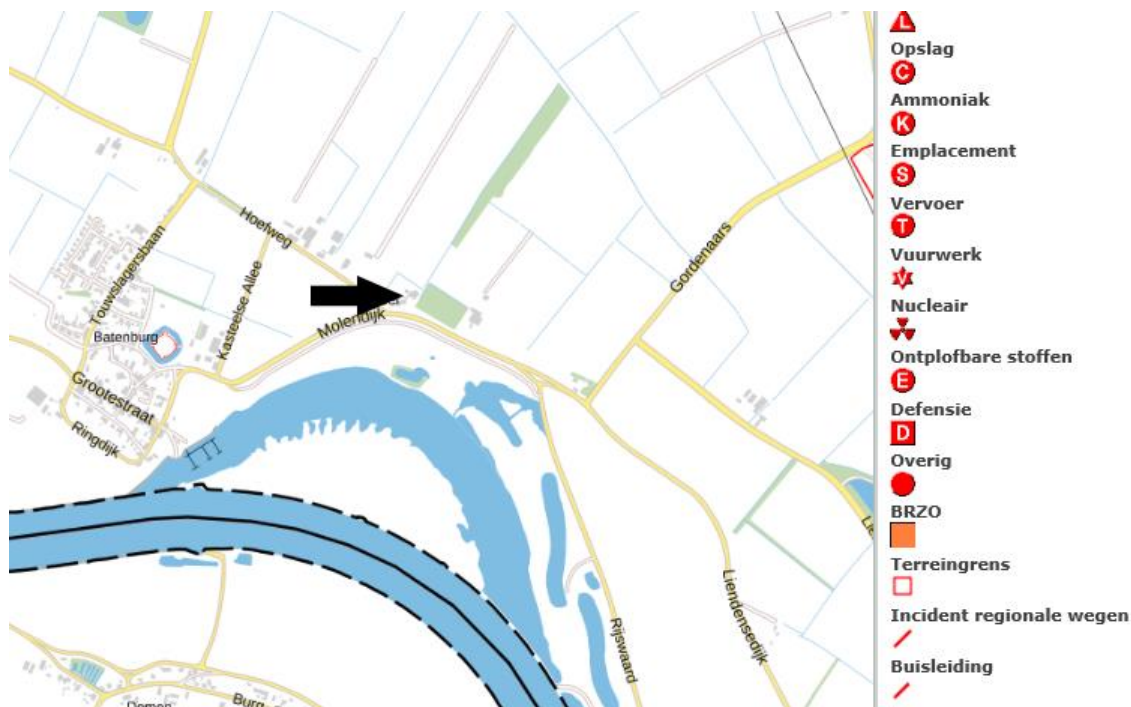
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op



basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De risicokaart toont dat er geen Bevi-inrichtingen, andere inrichtingen met een risico ten aanzien van externe veiligheid aanwezig zijn in de directe nabijheid van het plangebied. Tevens zijn geen buisleidingen nabij het plangebied.



Uitsnede risicokaart provincie (bron: IPO)

Tevens zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over spoor en/of de weg nabij het plangebied. Wel is ten zuiden van het plangebied een transportroute voor gevaarlijke stoffen aanwezig over water, de Maas. De afstand van het plangebied tot de Maas is circa 540 meter. Er ligt geen plaatsgebonden risicocontour van de transportroute over het plangebied. Voor het groepsrisico geldt dat het aantal mensen dat binnen het plangebied zal verblijven afneemt. De bedrijfsbestemming vervalt. De bedrijfswoning blijft behouden als reguliere woning. Het effect op de groepsrisicoberekening van het plan is dat de kans op een ongeval met personen afneemt.

Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

3.8 Archeologie

Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.



Planspecifiek

Voorliggend plan houdt enkel een functiewijziging in. Het plan houdt geen verbouw of sloop in dat effect heeft in de ondergrond. Er zullen als gevolg van het plan dan ook geen eventueel aanwezig archeologische waarden aangetast worden. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

3.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden, en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.

In het Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond



zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Naast het beheerplan beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Het waterbeheerprogramma geeft richting aan het waterbeheer in het hele rivierengebied voor de periode 2016-2021. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma wordt meebewogen met alle veranderingen en worden kansen benut die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe.

Kaderrichtlijn water (planperiode 2)

In het eerste KRW Rivierenlandplan uit 2009 heeft Waterschap Rivierenland vastgesteld aan welke eisen de waterkwaliteit in het rivierengebied moet voldoen en welke maatregelen nodig zijn om deze doelen te bereiken. Het bevat een haalbaar en betaalbaar pakket aan maatregelen

Op 26 september 2014 heeft het algemeen bestuur van Waterschap Rivierenland ingestemd met het ontwerp KRW-Rivierenlandplan 2 (2016-2021). In dit plan wordt de 1e uitvoeringsperiode (2010-2015) geëvalueerd, wordt een strategie voor de nieuwe uitvoeringsperiode beschreven en worden verdere maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit voorgesteld. Daarnaast wordt een prognose gegeven van de toestand van de KRW waterlichamen in 2021. Ook wordt ingegaan op onderzoek en monitoring, samenwerking met andere organisaties en de kosten van het maatregelpakket.

Hoofdzakelijk wordt ingezet op inrichting- en beheermaatregelen en het beperken van de emissies van verontreinigende stoffen. Het gaat hierbij vooral om aanleg en reconstructie van natuurvriendelijke oevers, verbreden/verdiepen van watergangen en het vispasseerbaar maken van stuwen en overige kunstwerken. Maar ook om optimalisatie van beheer en onderhoud, natuurvriendelijk beheer, baggeren, nieuwe onderzoeksmaatregelen en het beperken van emissies uit de landbouw. Eveneens worden enkele rioolwaterzuiveringsinstallaties aangepast.

Waterbeleid Wijchen

In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder punt 3 samengevat. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is



met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Zorgplichten

De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33). Hemelwater dient door perceelseigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet art 3.5).

Wat betreft grondwater heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen dan wel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Planspecifiek

Onderstaand is de conclusie opgebouwd aan de hand van de standaard waterparagraaf van de gemeente.

Wateroverlast en volksgezondheid

Beleidsuitgangspunten

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Gevolgen voor het plan

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen in. Er treedt geen verandering op ten aanzien van wateroverlast en volksgezondheid

Afkoppeling en waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. Benutting, 2. Bodeminfiltratie, 3. Vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. Afvoeren via rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer).

Hemelwater dient in beginsel op eigen perceel te worden verwerkt. Wanneer hemelwaterberging niet op eigen perceel kan plaatsvinden en direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan is het plan compensatieplichtig op grond van het waterschapsbeleid. De compensatieplicht 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 1500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven.

In alle gevallen moet het adequaat functioneren van de infiltratie- of bergingsvoorziening voor hemelwater zijn gewaarborgd.

Gevolgen voor het plan

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen in. Er treedt geen verandering op ten aanzien van afkoppeling en waterberging



Waterkwaliteit

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem.

Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt primair voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Gevolgen voor het plan

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen in. Er treedt geen verandering op ten aanzien van waterkwaliteit

Natte natuurwaarden

Beleidsuitgangspunten

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

Bij aanleg van open water moet worden gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Gevolgen voor het plan

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen in. Er treedt geen verandering op ten aanzien van natte natuurwaarden

3.5 Drinkwaterbesparing

Beleidsuitgangspunten

Drinkwaterverspilling dient te worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Gevolgen voor het plan

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen in. Er treedt geen verandering op ten aanzien van drinkwaterbesparing

3.6 Beleving van water

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd.

Gevolgen voor het plan

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen in. Er treedt geen verandering op ten aanzien van

Overwegingen en conclusie

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen in. Als gevolg van het plan zal het verhard oppervlak niet wijzigen. Er zullen geen watergangen aangepast worden. Het



hemelwater- en vuilwaterafvoer zal niet wijzigen. Het plan houdt geen wijziging in voor de nabijgelegen waterkering.

Het plangebied bevindt zich langs de zuidrand binnen de kernzone van de waterkering. De helft van het zuidelijke plangebied ligt in de beschermingszone van de waterkering en de rest van het plangebied in de buitenbeschermingszone. De beschermingszone is opgenomen als dubbelbestemming – waterstaat waterkering in het wijzigingsplan. Hiermee wordt extra geborgd dat voor deze gronden aan het beleid en de regels van het waterschap voldaan moet worden.

Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

Voor alle ruimtelijke plannen geldt dat een digitale watertoets moet worden uitgevoerd door de initiatiefnemer(www.digitalewatertoets.nl). Dit resulteert in een wateradvies van het waterschap. Wanneer sprake is van een relevant waterschapsbelang, moet het wateradvies worden uitgewerkt in de waterparagraaf. In sommige gevallen is een nader overleg met de waterbeheerder noodzakelijk. Initiatieven in het buitendijkse gebied moeten worden afgestemd met Rijkswaterstaat. Ook het advies van deze waterbeheerder moet, voor zover aan de orde, in de waterparagraaf worden meegenomen.

Gevolgen voor het plan

Het plan is ingevoerd op de website: www.digitalewatertoets.nl. Het resultaat is dat gezien de inhoud van het plan er geen belangen van het waterschap in het geding zijn, zie bijlage 2.

3.10 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen in. De verkeerssituatie, en dan specifiek de ontsluiting, zal niet wijzigen. Door het beëindigen van het bedrijf zal het verkeer van en naar de planlocatie afnemen.

Parkeren dient altijd op eigen terrein afgewikkeld te worden. Er is voldoende ruimte op het perceel om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan.

Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor het plan.



4 Economisch en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen. Er zijn geen kosten voor de gemeente anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure. Tevens houdt het plan geen risico's voor de gemeente in wat eventuele kosten als gevolg kan hebben. Er bestaat dan ook geen twijfel ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpwijzigingsplan is op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Bro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Pm.

Het ontwerpwijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Pm.

5 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting op de regels in het geconsolideerde bestemmingsplan Buitengebied Wijchen 2014 vastgesteld op 23 februari 2015.



6 Bijlagen

1. Verkennend bodem en asbest onderzoek Molendijk 17 te Batenburg, Verhoeven
Milieutechniek b.v., projectnummer: B18.7162, 4 september 2018
2. Samenvatting Watertoets, dossiercode: 20190718-9-21026, 18-7-2019

