

Wijzigingsplan Oosterweg 290-292 Wijchen

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied.....	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Bestaande situatie.....	9
2.3	Beoogde situatie.....	13
2.4	Stedenbouwkundige karakteristiek	13
2.5	Functionele karakteristiek.....	13
2.6	Verkeer en parkeren.....	13
2.7	Groen en water.....	18
2.8	Welstand	18
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving.....	19
3.1	Inleiding.....	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid.....	21
Hoofdstuk 4	Verantwoording	30
4.1	Inleiding.....	30
4.2	Milieu- en omgevingsaspecten	30
4.3	Waarden.....	42
Hoofdstuk 5	Juridisch plan	47
5.1	Algemeen.....	47
5.2	Indeling.....	47
5.3	Artikelsgewijze bespreking	47
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid.....	50
6.1	Planopzet	50
6.2	Financiële haalbaarheid	50
6.3	Kostenverhaal	50

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....51

7.1	Vooroverleg.....	51
7.2	Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp	51
7.3	Zienswijzenprocedure.....	51

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Notitie bedrijven en milieuzonering, Econsultancy, 30 juni 2016
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek, Klijn Bodemonderzoek, 29 augustus 2016
- Bijlage 3 Digitale Watertoets Waterschap Rivierenland, 16 december 2016
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, G&O Consult, 6 september 2016

TOELICHTING

Wijzigingsplan Oosterweg 290-292 Wijchen

Hoofdstuk 1 Inleiding

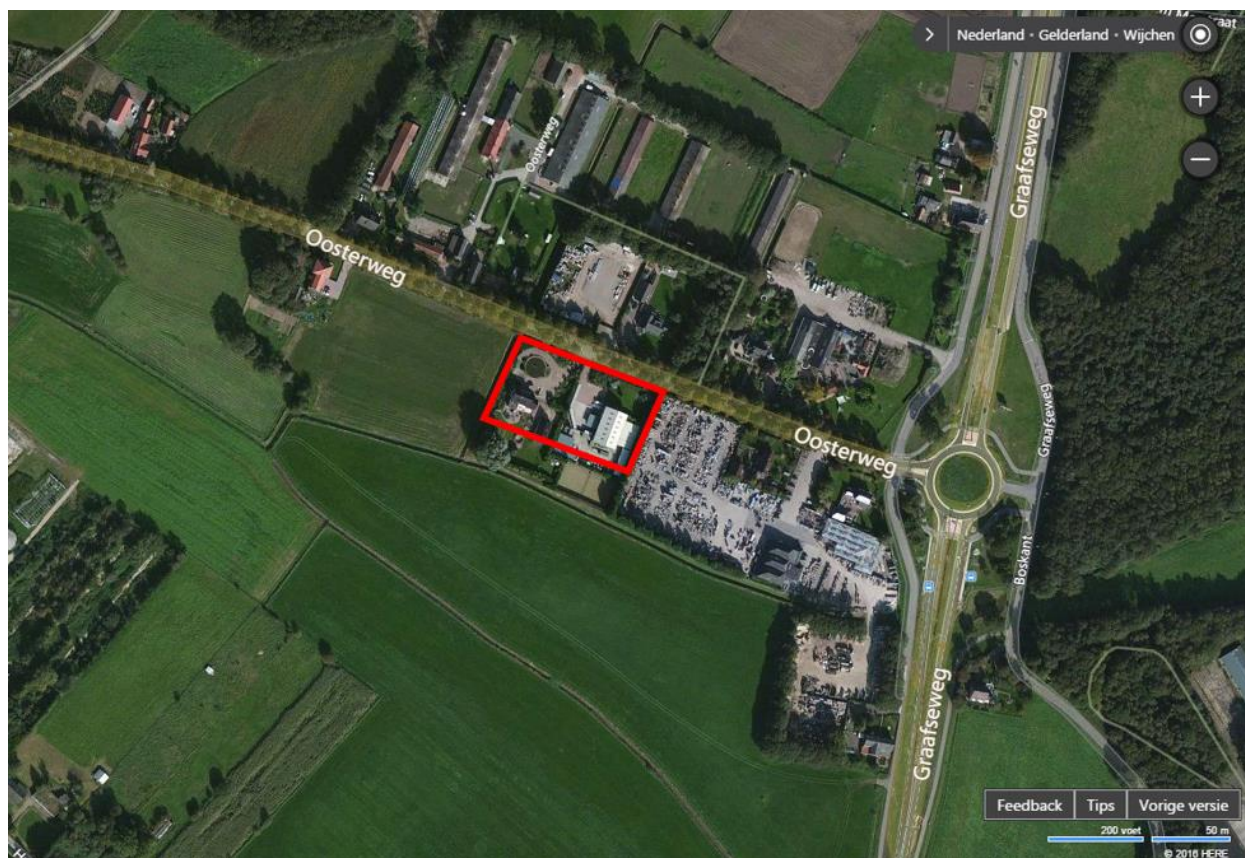
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

De heer Van 't Hoff (initiatiefnemer) heeft een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel Oosterweg 290-292 te Wijchen, kadastraal bekend gemeente Wijchen, sectie H, nummer 4421. Op het perceel Oosterweg 292 is momenteel Hout Centrum Wijchen gevestigd. De initiatiefnemer woont in de bijbehorende bedrijfswoning op het perceel Oosterweg 290. Uit controle door de gemeente Wijchen is gebleken dat er sprake is van een groot aantal illegale bouwwerken op het perceel Oosterweg 292.

De initiatiefnemer en de gemeente Wijchen zijn overeengekomen dat het bedrijf Hout Centrum Wijchen binnen uiterlijk 5 jaar na de inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan verplaatst zal worden naar een passende locatie op een bedrijventerrein, hetgeen de instandhouding van de illegale bebouwing niet langer noodzaakt en de initiatiefnemer de mogelijkheid biedt de woning te blijven bewonen. Om voorgaande mogelijk te maken, dient de bestemming van het perceel, conform de wijzigingsbevoegdheid zoals onder artikel 7.6.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' te worden gewijzigd van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Onderliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Oosterweg 290-292 en is gelegen in het buitengebied ten oosten van Wijchen.



Begrenzing Oosterweg 290-292 te Wijchen

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van dit wijzigingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen', vastgesteld d.d. 31 januari 2013. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijf'.

Na de inwerkingtreding van dit wijzigingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied van dit wijzigingsplan, zijn rechtskracht.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plangebied en de directe omgeving en wordt het planvoornemen toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente Wijchen en de relatie met onderhavig plan. Op de sectorale aspecten wordt ingegaan in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de regels behorende bij dit wijzigingsplan. Op de economische uitvoerbaarheid van onderhavig plan wordt ingegaan in hoofdstuk 6. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke aanvaardbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het plangebied, de directe omgeving en het beoogde plan binnen het plangebied.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de Oosterweg ten oosten van de kern Wijchen. In de huidige situatie is op het oostelijke perceel het bedrijf Hout Centrum Wijchen gevestigd. Daarnaast is na controle door de gemeente Wijchen gebleken dat er op het oostelijke perceel sprake is van een groot aantal illegaal opgerichte bouwwerken. Op het westelijke perceel bevindt zich de bijbehorende bedrijfswoning met bijgebouw.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Oosterweg. De oostzijde van het plangebied grenst aan de bedrijfslocatie van Jansen Sierbestrating B.V. Aan de zuid- en westzijde van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen.

Gekeken naar de aanwezige bestemmingen van de directe omgeving van het plangebied, kan deze worden aangemerkt als een gebied met een gemengd karakter. De directe omgeving aan de noordzijde van het plangebied en de Oosterweg bestaat uit bedrijfs-, woon- en agrarische bestemmingen. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een bedrijfsbestemming. Ten zuiden en westen van het plangebied zijn agrarische bestemmingen aanwezig.

Het plangebied is ontsloten via de Oosterweg. Ter hoogte van het plangebied heeft de Oosterweg een 60km-regime en is de weg aan weerszijden voorzien van een vrij liggend fietspad. De Oosterweg takt in oostelijke richting aan op de N324. In westelijke richting gaat de Oosterweg over in de Zuiderdreef.

Onderstaande foto's verbeelden de bedrijfslocatie van Hout Centrum Wijchen aan de Oosterweg 292, de bijbehorende bedrijfswoning met bijgebouw aan de Oosterweg 290 en de bestaande ontsluiting en het wegprofiel van de Oosterweg.



Hout Centrum Wijchen aan de Oosterweg 292



Bedrijfswoning aan de Oosterweg 290



Bijgebouw aan de Oosterweg 290



Ontsluiting Oosterweg 290 en 292



Wegprofiel Oosterweg in oostelijke richting



Wegprofiel Oosterweg in westelijk richting

2.3 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om het plangebied te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' waarbij de initiatiefnemer de huidige bedrijfswoning, welke zal worden omgezet naar een burgerwoning, blijft bewonen. Hiertoe zal het bedrijf Hout Centrum Wijchen, zoals momenteel gevestigd op het perceel Oosterweg 292, worden verplaatst naar een passende locatie op een bedrijventerrein en zullen de illegaal opgerichte bouwwerken worden verwijderd.

Om de beoogde ontwikkeling zowel fysiek als juridisch mogelijk te maken, zijn de initiatiefnemer en de gemeente Wijchen een overeenkomst aangegaan. Concreet omvatten de gemaakte afspraken de volgende aspecten:

- De bestemming wordt gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen';
- De bedrijfsmatige activiteiten ter plekke worden binnen 5 jaar beëindigd. In de tijd tussen inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan en de bedrijfsbeëindiging vallen de bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht;
- Uiterlijk binnen 5 jaar na inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan worden alle illegale bouwwerken gesloopt. Tot die tijd worden de illegale bouwwerken gedoogd;
- Enkel de legaal aanwezige bebouwing mag na inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan worden gehandhaafd en kan gebruikt worden voor in pandige statische opslag, conform de regels van het bestemmingsplan buitengebied;
- Het bestaande bijgebouw bij de woning mag worden gebruikt voor mantelzorg en/of beroep aan huis conform de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'.

2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek

Onderhavige ontwikkeling maakt geen nieuwbouw mogelijk. Stedenbouwkundige beoordeling is dan ook niet aan de orde.

2.5 Functionele karakteristiek

Onderhavige ontwikkeling maakt de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk waarbij de bedrijfsvoering van Hout Centrum Wijchen uiterlijk binnen 5 jaar na inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan dient te zijn beëindigd en de illegaal opgerichte bouwwerken binnen diezelfde termijn dienen te zijn gesloopt. De huidige bedrijfswoning zal hiertoe wijzigen in een burgerwoning. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Wijchen en zal door de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en de sloop van de illegaal opgerichte bouwwerken een positief effect hebben op de directe omgeving.

2.6 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

Omdat de bedrijfsvoering van Hout Centrum Wijchen uiterlijk binnen 5 jaar na inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan dient te zijn beëindigd en het wijzigingsplan de vestiging van een ander bedrijf niet toestaat, zal de verkeersaantrekkende werking van het plangebied in de toekomst afnemen.

De toekomstige afname van de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is berekend door middel van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012). Hout Centrum Wijchen dient te worden gerekend tot een arbeidsintensieve en bezoekersextensieve werkplaats, gelegen in het buitengebied. In de kencijfers van de

publicatie voor de verkeersgeneratie is hiervoor een bandbreedte opgegeven van minimaal 9,1 en maximaal 10,9 motorvoertuigen per dag per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie van 10 motorvoertuigen per dag per 100 m² bvo, betekent dit voor Hout Centrum Wijchen met een bvo van circa 390 m² een verkeersgeneratie van 39 motorvoertuigen per dag. Deze verkeersgeneratie komt te vervallen zodra Hout Centrum Wijchen haar bedrijfsvoering heeft beëindigd (uiterlijk 5 jaar na inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan). Na de inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan mag de legaal aanwezige bebouwing in de vorm van een loods met een bvo van circa 390 m² op het perceel Oosterweg 292 worden gebruikt voor in pandige statische opslag, conform de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'. De toekomstige mogelijkheid tot statische opslag in de bestaande loods dient te worden gerekend tot een arbeidsextensieve en bezoekersextensieve opslag, gelegen in het buitengebied. In de kencijfers van de publicatie voor de verkeersgeneratie is hiervoor een bandbreedte opgegeven van minimaal 3,9 en maximaal 5,7 motorvoertuigen per dag per 100 m² bvo. Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie van 4,3 motorvoertuigen per dag per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo), betekent dit voor de opslagloods met een bvo van circa 390 m² een verkeersgeneratie van circa 17 motorvoertuigen per dag. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit dat er in de beoogde situatie sprake is van een afname van circa 22 motorvoertuigen per dag.

De publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012) maakt geen onderscheid tussen de verkeersgeneratie van een burgerwoning of een bedrijfswoning. De verkeersgeneratie van de naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning blijft in de toekomstige situatie dan ook gelijk aan de bestaande situatie, te weten gemiddeld 8,2 motorvoertuigen per dag.

Afwikkeling verkeer

Het plangebied is bereikbaar via de bestaande in/uitritten welke direct aansluiten op de Oosterweg. Onderstaande afbeelding verbeeldt de bestaande in/uitritten.



Aansluiting bestaande in/uitritten van Hout Centrum Wijchen en de bedrijfswoning

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbalans is uitgegaan van de beleidsnota 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' welke op 16 juni 2016 in werking is getreden. De parkeerbehoefte dient te worden berekend met behulp van parkeerkencijfers. Deze parkeerkencijfers kwantificeren de parkeervraag per activiteit en gedifferentieerd naar soort, omgeving en gebied. De gemeente Wijchen sluit hierbij aan op de door het CROW opgestelde landelijke parkeerkencijfers en hanteert daarbij de maximale parkeernormen. In de CROW publicatie 317 wordt onderscheidt gemaakt in autogebruik tussen gebieden met een verschillende verstedelijkingsgraad.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wijchen en valt hiertoe onder verstedelijkingsgraad 'niet stedelijk'.

Oosterweg 290

In de beoogde situatie bevindt zich op het perceel Oosterweg 290 één burgerwoning met bijgebouw. Conform de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012) dienen er bij een vrijstaande woning, gelegen in het buitengebied, minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Uitgaande van het gemiddelde dienen er in de toekomstige situatie 2,4 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Zoals uit onderstaande afbeeldingen blijkt, biedt het perceel ruim voldoende parkeermogelijkheden op het eigen terrein.



Bestaande en te handhaven parkeerplaatsen op het perceel Oosterweg 290



Bestaande en te handhaven parkeerplaatsen op het perceel Oosterweg 290

Oosterweg 292

Op het perceel Oosterweg 292 resteert in de beoogde situatie een loods met een bvo van circa 390 m² welke voor statische opslag mag worden gebruikt. Conform de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012) moeten er bij een arbeidsextensieve en bezoekersextensieve loods, gelegen in het buitengebied, minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aanwezig te zijn. Uitgaande van het gemiddelde van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo dan dienen er in de toekomstige situatie 4 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Zoals uit onderstaande afbeeldingen blijkt, biedt het perceel ruim voldoende parkeermogelijkheden op het eigen terrein.



Bestaande en te handhaven parkeerplaatsen op het perceel Oosterweg 292



Bestaande en te handhaven parkeerplaatsen op het perceel Oosterweg 292

2.7 Groen en water

De ontwikkeling behelst sec een bestemmingswijziging waarbij de bestaande bebouwing, op de illegaal aanwezige bouwwerken op het perceel Oosterweg 292 na, worden behouden en waarbij geen nieuwbouw plaatsvindt. Paragraaf 4.2.7 bevat een beschrijving van de waterhuishouding van het plangebied.

2.8 Welstand

Door de beoogde bestemmingswijziging wijzigt de bestaande bebouwing niet. Behandeling door de welstandscommissie is niet aan de orde.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat het beleid en de regelgeving die van toepassing zijn op onderhavige ruimtelijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk is uitgelegd of de ruimtelijke ontwikkeling past binnen dat beleid en die regelgeving.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

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

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie

Dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in de SVIR. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen en met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 trad dit besluit in werking. Het besluit is gewijzigd op 1 oktober 2012. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug die op dit moment nog niet allemaal zijn ingevuld. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet

normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie

Dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit de volgende twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ten aanzien van wonen en werken in het buitengebied voert de provincie een beperkte regie door kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes en ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie. Daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied. Dit wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

Aangaande wonen streven de provincie en haar partners er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. De focus ligt hierbij op het benutten van de bestaande voorraad en van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd.

Conclusie

Aangaande wonen en werken wordt gesteld dat in onderhavige situatie geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling maar van een bestemmingswijziging van een bestaande situatie waarbij 'nieuw rood' is uitgesloten. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling zal circa 300 m² aan illegaal opgerichte bouwwerken worden gesloopt. Daarnaast wordt het bedrijf Hout Centrum Wijchen uiterlijk binnen 5 jaar na inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan verplaatst naar een passende locatie op een bedrijventerrein. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Ten aanzien van wonen wordt gesteld dat met de inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan een bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning waarbij de huidige bewoner in de woning blijft wonen. De vraag is hiermee aangetoond. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordening. De regels in de verordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie die op 9 juli 2014 werd vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en –verordening in werking getreden.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. 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.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Wat betreft woningbouw stelt de verordening dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Conclusie

Aangaande wonen en werken wordt gesteld dat in onderhavige situatie geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling maar van een bestemmingswijziging van een bestaande situatie waarbij de bouw van extra woningen is uitgesloten. Ten aanzien van wonen wordt gesteld dat met de inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan een bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning waarbij de huidige bewoner in de woning blijft wonen. De vraag is hiermee aangetoond. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie Wijchen 2025

In maart 2007 heeft de gemeenteraad van Wijchen de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.

Binnen de gemeente Wijchen worden alle kansen voor een economisch gezonde gemeente waar het goed werken is, benut; op bestaande bedrijventerreinen, op nieuwe (binnenstedelijke) locaties, door een sterke agrarische sector, ontwikkeling van de recreatie etc. Een goede en multimodale bereikbaarheid is daarbij essentieel, net als een hoge ruimtelijke kwaliteit.

De belangrijkste ambities voor 2025 zijn:

- een werkgelegenheidsaanbod dat aansluit op het profiel van de Wijchense bevolking;
- een vitaal buitengebied;
- de regiorail naar Wijchen halen;
- verbeteren bereikbaarheid van woon- en werkgebieden in alle kernen.

3.4.2 Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025.

Uitgegaan wordt van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2 personen in 2015 leidt tot een toename van circa 3.500 woningen. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

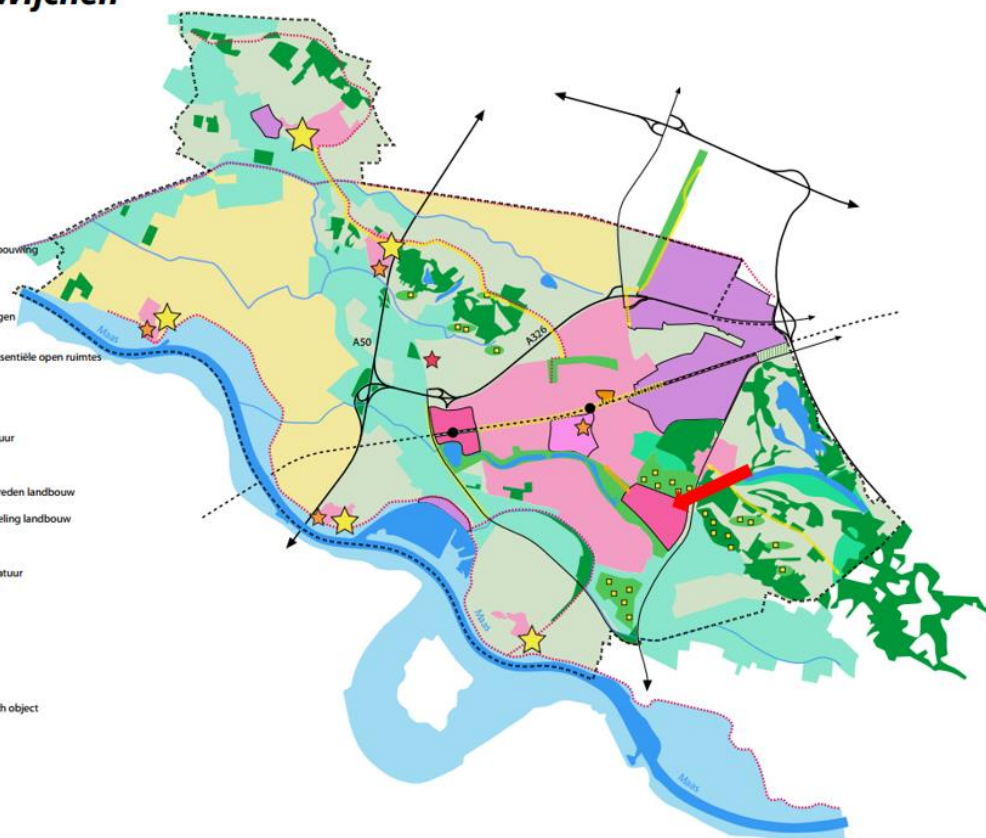
De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als nieuwe uitbreidingslocaties: Wijchen-West (800 woningen) in de verhouding 50% betaalbaar 50% duur en in ontwikkeling zijnde Huurlingsedam (1.100 woningen).

Onderstaand is de kaart behorende bij de structuurvisie Wijchen opgenomen. Binnen de kaart is het plangebied gelegen binnen een zone met aanduiding 'ontwikkelen wonen'.

Structuurvisie Wijchen

Legenda

-  Kwaliteitsimpuls centrum
-  Transformatie wonen / werken
-  Bestaand stedelijk gebied
-  Bestaand bedrijventerrein / werkmilieu
-  Ontwikkelen wonen
-  Beschermde dorpsgezichten (Leur)
-  Ontwikkelen landgoedwonen/burchtbebouwing en wonen in het groen
-  Versterken groen en water structuur
-  Opwaarderen fietsroute Wijchen-Beuningen en Wijchen-Heumen
-  Behoud leefbaarheid kleine kernen en essentiële open ruimtes
-  Aanleg regionaal
-  Verlengen Meerdreef naar Zuiderdreef
-  Verminderen barriereerwerking infrastructuur
-  Gemengde functies buitengebied
-  Gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw
-  Schaalvergroting/grootschalige ontwikkeling landbouw
-  Ruimte voor de rivier
-  Behoud en ontwikkeling landschap en natuur
-  Behoud bos
-  Ontwikkelen EVZ
-  waterloop
-  recreatieve route op oude lijn
-  recreatieve ontwikkeling cultuurhistorisch object



Ligging plangebied binnen kaart Structuurvisie Wijchen (plangebied aangeduid met rode pijl)

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen een zone met aanduiding 'ontwikkelen wonen'. Onderhavige bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is in lijn met het beleid voor gebieden met deze aanduiding. Beëindiging van de bedrijfslocatie betekent daarnaast een verbetering van de woon- en leefomgeving van de directe omgeving van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Wijchen.

3.4.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen', dat door de raad van de gemeente Wijchen is vastgesteld d.d. 31 januari 2013.

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'. Het plangebied is hierin rood omlijnd.



Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast geldt op het gehele plangebied dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Artikel 7.6.2 van het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid. Hiertoe kan het bevoegd gezag de bestemming 'Bedrijf' 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 in pandige bedrijfsgedeelte, mag niet worden vergroot, behoudens de reguliere bouwmogelijkheden van Artikel 21 Wonen - 1;

- b. de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 120 m² per woning;
- c. de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak voor wonen wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak wonen vallen, dient de aangrenzende gebiedsbestemming (agrarisch) te worden opgenomen;
- e. indien sprake is van een reductie van minimaal 50% van de oppervlakte van voormalige bedrijfsgebouwen, is hergebruik in de vorm van maximaal twee woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw - naast de reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning - toegestaan. Bij hergebruik dient in ieder geval het voormalige agrarische hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gelegen, te worden gebruikt. Alle gebouwen die niet voor woondoeleinden worden gebruikt dienen te worden gesloopt;
- f. indien alle voormalige bedrijfsgebouwen - met uitzondering van het voormalige hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en karakteristieke gebouwen als bedoeld onder g - worden gesloopt, is nieuwbouw in de vorm van maximaal twee woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw - naast de reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning - toegestaan, waarbij sprake dient te zijn van een reductie van de bebouwde oppervlakte van het bouwvlak van minimaal 50%;
- g. sloop van karakteristieke gebouwen is niet toegestaan;
- h. de woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per wooneenheid;
- i. de wijziging kan mede betrekking hebben op het toestaan van een woon-/werkeenheid in de vorm van een aan huis verbonden beroep danwel na omgevingsvergunning als bedoeld in 21.5.4 een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;
- j. de wijziging kan mede betrekking hebben op het hergebruik van bedrijfsbebouwing ten behoeve van in pandige opslag, hierbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de aanduiding "opslag" wordt opgenomen;
 - 2. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
 - 3. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
 - 4. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - 5. detailhandel is niet toegestaan;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschapsplan en realisatie overeenkomst te overleggen;
- l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- m. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- n. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;

- q. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- r. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- s. de regels van Wonen - 1 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Toetsing

Onderstaand wordt het initiatief getoetst aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 7.6.2 van het vigerende bestemmingsplan.

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning inclusief de in pandige bedrijfsgedeelte, mag niet worden vergroot, behoudens de reguliere bouw mogelijkheden van Artikel 21 Wonen - 1;

Toetsing bepaling a

De naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning blijft ongewijzigd.

- b. de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 120 m² per woning;

Toetsing bepaling b

Binnen het plangebied bevindt zich een bijgebouw met een oppervlak van circa 84 m². Het maximum oppervlak van 120 m² wordt hiermee niet overschreden.

- c. de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;

Toetsing bepaling c

De naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning blijft ongewijzigd.

- 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;

Toetsing bepaling d

In onderhavige situatie wordt de bestemming 'Bedrijf' een op een gewijzigd naar 'Wonen'. De gronden die niet binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' vallen, zijn reeds bestemd als 'Agrarisch met waarden – 1'.

- 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;

Toetsing bepaling e

In onderhavige situatie is geen sprake van een reductie van minimaal 50% van de oppervlakte van voormalige bedrijfsgebouwen waardoor de in lid e geboden mogelijkheid niet van toepassing is. Aangaande de verplichting tot sloop, zijn de gemeente Wijchen en de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan waarin onder andere is geregeld dat alle illegaal opgerichte bouwwerken uiterlijk binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan worden gesloopt. Tot die tijd worden de illegale bouwwerken gedoogd. Enkel de legaal aanwezige bebouwing mag na inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan worden gehandhaafd en kan gebruikt worden voor in pandige statische opslag, conform de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'.

- 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%;

Toetsing bepaling f

In onderhavige situatie worden alleen de illegaal opgerichte bouwwerken gesloopt waardoor de in lid f geboden mogelijkheid niet van toepassing is.

- g. sloop van karakteristieke gebouwen is niet toegestaan;

Toetsing bepaling g

Binnen het plangebied bevinden zich geen karakteristieke gebouwen.

- h. de woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per wooneenheid;

Toetsing bepaling h

In onderhavige situatie worden geen nieuwe woningen opgericht. De naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning heeft een inhoud van circa 740 m³ exclusief souterrain. Inclusief souterrain betreft de inhoud circa 1.327 m³.

- i. de wijziging kan mede betrekking hebben op het toestaan van een woon-/werkenheid in de vorm van een aan huis verbonden beroep danwel na omgevingsvergunning als bedoeld in 21.5.4 een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;

Toetsing bepaling i

In onderhavige situatie is hiervan geen sprake. In de toekomst wordt dit niet uitgesloten.

- 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;

Toetsing bepaling j

Onderhavige situatie heeft betrekking op het hergebruik van circa 390 m² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van inpandige opslag. Op de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan is op de betreffende bedrijfsbebouwing de aanduiding "opslag" opgenomen. De te hergebruiken bedrijfsbebouwing betreft geen kas. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan is buitenopslag en detailhandel uitgesloten.

- 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;

Toetsing bepaling k

Het perceel Oosterweg 290 waarop de naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is gesitueerd, is geheel ingericht als siertuin en bevat reeds veel beplanting. Het is niet wenselijk dit te wijzigen. Voor het perceel Oosterweg 292 zal na de sloop van de illegaal opgerichte bouwwerken een landschapsplan worden opgesteld en overlegd.

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

Toetsing bepaling l

Om de bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen, is door Klijn Bodemonderzoek B.V. op 29 augustus 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft rapportnummer 16KL226 en is als bijlage opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

Toetsing bepaling m

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is het aspect 'industrialawaai' onderbouwd en is door G&O consult onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï heeft rapportnummer 3888ao1116 en is als bijlage opgenomen. De geluidsaspecten zijn beschreven in paragraaf 4.2.8 van voorliggend wijzigingsplan. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'industrialawaai' geen belemmering vormt. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï dient het bevoegd gezag een hogere waarde vast te stellen.

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

Toetsing bepaling n

Ter hoogte van het plangebied heerst een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect 'geurhinder: agrarisch'. Dit aspect is nader beschreven in paragraaf 4.2.4 van voorliggend wijzigingsplan. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: agrarisch' geen belemmering vormt.

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

Toetsing bepaling o

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie met circa 22 motorvoertuigen per dag af. Een nadere onderbouwing hieromtrent is opgenomen in paragraaf 2.6 van voorliggend wijzigingsplan.

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

Toetsing bepaling p

Binnen het plangebied is geen aanduiding "cultuurhistorische waarden" opgenomen. Door de afwezigheid van deze aanduiding wordt gesteld dat de wijziging dan ook niet leidt tot een onevenredige aantasting van deze waarden.

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

Toetsing bepaling q

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. Door de afwezigheid kunnen zij dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Dit aspect is nader beschreven in paragraaf 4.2.4 van voorliggend wijzigingsplan.

- 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;

Toetsing bepaling r

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Econsultancy een notitie over het aspect 'bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Het onderzoek heeft rapportnummer 1747.004 en is als bijlage opgenomen. Het aspect is beschreven in paragraaf 4.2.1 van voorliggend wijzigingsplan. Geconcludeerd wordt dat dat er geen belemmering bestaat voor de realisatie van het plan, mits er binnen 10 meter vanuit de oostelijke perceelsgrens geen gevoelig object wordt gerealiseerd. Mocht het in de toekomst wenselijk zijn toch gevoelige objecten binnen deze 10 meter zone te realiseren dan dient

op basis van aanvullend onderzoek naar het betreffende aspect, in dit geval het aspect 'industrielawaai', te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het betreffende bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.

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

Toetsing bepaling s

De regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan zijn gebaseerd op de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen', waaronder de regels van Wonen - 1.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen onder artikel 7.6.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'. Hiertoe kan het bevoegd gezag op basis van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.6.2) medewerking verlenen aan onderhavige ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Verantwoording

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:

- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom wordt op de volgende aspecten ingegaan:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- geur: industrieel;
- luchtkwaliteit;
- water;
- geluid;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;
- trillingen.

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Toetsing

Om te bepalen of de beoogde bestemmingswijziging mogelijk omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmert, heeft Econsultancy op 30 juni 2016 een notitie bedrijven en milieuzonering opgesteld. Als handleiding is de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*, editie 2009, gehanteerd. Het onderzoek met rapportnummer 1747.004 is als bijlage opgenomen.

Omgevingstype gemengd gebied

In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. De VNG-brochure vermeldt over het omgevingstype gemengd gebied onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een menging van woon-, bedrijfs- en agrarische functies. Daarnaast is het plangebied direct gelegen aan de Oosterweg en op korte afstand van de Graafseweg (N324). Op basis van voorgaande kan worden gesteld dat het plangebied in het omgevingstype gemengd gebied is gelegen. Hiertoe kunnen de richtafstanden van omliggende functies met één afstandsstap worden verlaagd.

Onderstaande afbeelding verbeeldt de bedrijven in de directe omgeving.



Ligging plangebied en omliggende bedrijvigheid (plangebied blauw omlind)

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de aanwezige bedrijven in de directe omgeving inclusief bijbehorende richtafstanden en de werkelijke afstand tot het plangebied.

Tabel 4.1: richtafstanden bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Bedrijf en omschrijving	Milieucategorie	Grootste richtafstand (rustige woonwijk)	Grootste richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand
Jansen Sierbestrating B.V. Bestratingsmaterialenbedrijf	2	30	10	circa 0
Schäffer Tuinhuizen Tuinmeubelwinkel	2	30	10	circa 42
Camping Het Scharrelnest Camping	3.1	50	30	circa 20

Conclusie

Camping Het Scharrelnest heeft een overlap van circa 10 meter aan de noordwestzijde van het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied is een overlap met de contour van het bedrijf Jansen Sierbestrating B.V.. De contour heeft een overlap van 10 meter over het plangebied. De

contouren hebben tot gevolg dat aan de oostzijde van het plangebied een strook van 10 meter breed vanaf de perceelsgrens niet bebouwd mag worden met een gevoelig object.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmering bestaat voor de realisatie van het plan, mits er binnen 10 meter vanuit de oostelijke perceelsgrens geen gevoelig object wordt gerealiseerd. Mocht het in de toekomst wenselijk zijn toch gevoelige objecten binnen deze 10 meter zone te realiseren dan dient op basis van aanvullend onderzoek naar het betreffende aspect, in dit geval het aspect 'industrielawaai', te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het betreffende bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd. Voorgaande is verankerd in de regels en op de verbeelding behorende tot voorliggend wijzigingsplan.

4.2.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Toetsing

Om de bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen, is door Klijn Bodemonderzoek B.V. op 29 augustus 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied vastgesteld. Het verkennend bodemonderzoek heeft rapportnummer 16KL226 en is als bijlage opgenomen.

Conclusie

Formeel geven de resultaten van het onderzoek aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Op meer dan een halve meter diepte wordt in de ondergrond in zeer hoge concentraties (boven de interventiewaarde) nikkel aangetroffen. Hoogstwaarschijnlijk is dit van natuurlijke herkomst. Op basis van de beoordeling door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen is aangegeven dat de resultaten geen aanleiding vormen voor het nemen van milieutechnische maatregelen of het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Voorgesteld wordt om in een eventuele toekomstige omgevingsvergunning, ten behoeve van bouwactiviteiten, op te nemen dat niet dieper gegraven mag worden dan 0,5 m-mv. Een bodemlaag van een dikte van 0,5 m wordt bij bodemsaneringen vaak gehanteerd als afdeklaag waarmee de verontreinigingen in voldoende mate is afgedekt. Hierdoor zijn contact mogelijkheden met de sterk verhoogde concentraties aan nikkel in de bodem uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Externe veiligheid

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), de Circulaire

Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvgs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

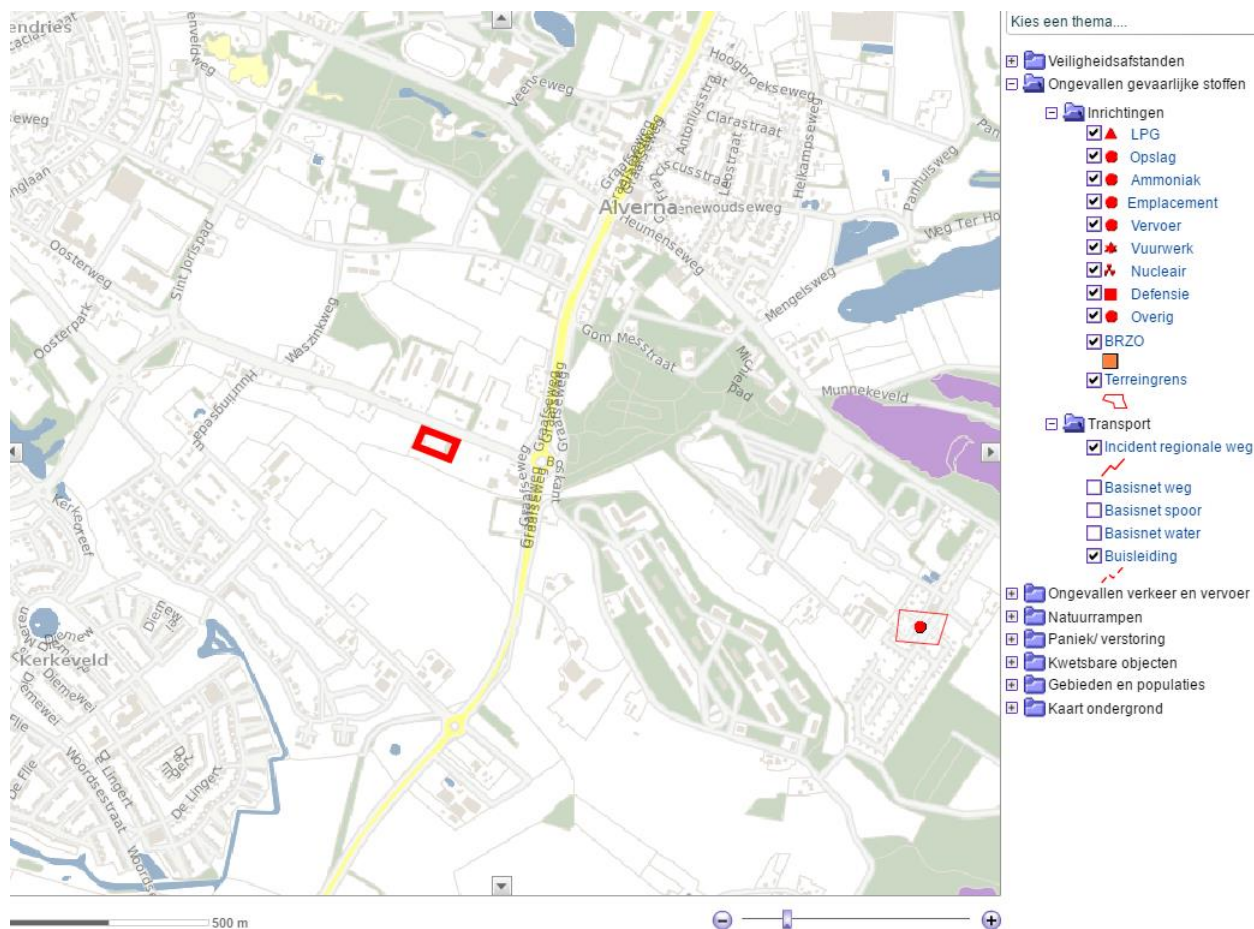
Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Op circa 1.225 meter ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich Bungalowpark Wighenerhorst aan de Heumenseweg 226. Binnen de inrichting is een bovengrondse propaantank met een inhoud van 13 m³ aanwezig. Voor deze inrichting geldt een invloedsgebied van 150 meter en een risicoafstand (PR 10-6) van 25 meter. Geconcludeerd wordt dat er geen overlap bestaat tussen het plangebied en het invloedsgebied en de risicoafstand van de inrichting.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de N324 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propaantransporten – vallende onder GF3 transporten. Gezien de afstand van circa 227 meter tussen de provinciale weg N324 en het plangebied, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N324 geen belemmering op. Rivier De Maas ligt op circa 2,9 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. De Maas is in de Waterwet opgenomen als hoofdroute waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Gelet op de ruime afstand tussen rivier De Maas en het plangebied en het gegeven dat het plan niet zal leiden tot een vergroting van de personendichtheid en derhalve ook geen gevolgen heeft voor de gevolgen voor zelfredzaamheid en voor bestrijdbaarheid van incidenten, bestaat er geen reden om nader advies in te winnen en bestaat er vanuit het oogpunt van hulpverlening dan ook geen bezwaar tegen onderhavige bestemmingswijziging van het plangebied naar een woonbestemming.

Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Conclusie

Duidelijk is dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid dienen te worden beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

Situering en ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

Het plangebied ligt in de geurcontour van de agrarische locatie aan de Oosterweg 263. Echter in het kader van het Actieplan Ammoniak Veehouderij (Actieplan) heeft het bedrijf op 31 maart 2010 een bedrijfsontwikkelingsplan/verzoek ingediend voor de inrichting aan de Oosterweg 263-265 te Wijchen. In het Actieplan is het gedoogbeleid beschreven om te kunnen voldoen aan het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij (Besluit huisvesting). Voor 1 januari 2020 moet de milieuvergunning zijn ingetrokken. Dit houdt in dat er geen geuronderzoek dient te worden uitgevoerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen agrarische bedrijven gesitueerd.

Conclusie

Door de afwezigheid van agrarische bedrijven kunnen zij dan ook niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat met de bouw van de beoogde woningen geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Door de afwezigheid van agrarische bedrijven wordt tevens gesteld dat zij het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied niet kunnen beïnvloeden. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: agrarisch' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Geur: industrieel

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving. Het is van belang dat een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van het geurgevoelige object. Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving.

Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is het wettelijke kader voor activiteiten waarvoor op grond van dat besluit een melding gedaan moet worden. Voor bedrijven die een omgevingsvergunning nodig hebben, ligt het beoordelingskader vast in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR).

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen.

Conclusie

Ten oosten van het plangebied ligt aan de Oosterweg 294 het bedrijf Jansen Sierbestrating B.V. en aan de Oosterweg 279 Schäffer Tuinhuizen. Beide bedrijven betreffen een milieucategorie 2 bedrijf zonder richtafstand voor geur. Hiertoe wordt gesteld dat er ten aanzien van industriële geurhinder ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat heerst en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: industrieel' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Omgekeerd kan worden gesteld dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen welke de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Water

Algemeen

Op basis van de Wro en het Bro is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen en, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water.

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gelegen in het buitengebied op de relatief hoog gelegen rivierduingronden. De maaiveldhoogte bedraagt gemiddeld 8,4 meter +NAP. De eerste meter van de bodem bestaat uit dekzand waarna deze tot een diepte van circa 21 meter voornamelijk bestaat uit grove zanden en grinden van de formatie van Kreftenheye (1 – 13 meter – maaiveld) en Venlo Zanden (13 – 21 meter – maaiveld). Het plangebied wordt hiertoe gekenmerkt als infiltratiegebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is circa 6,0 - 6,5 meter +NAP, de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is circa 5,5 - 6,0 meter +NAP.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Binnen het plangebied is open water in de vorm van een hobby vijver aanwezig. Het plangebied is aangesloten op drukriolering.

Ecosysteem

Het ecosysteem in het plangebied heeft geen bijzondere waarde.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In november 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische waternota vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. 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 een doelmatige aanleg en beheer van riolering.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo) vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer (Wm).

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling & verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op het eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. te beperken, tenzij het niet doelmatig is of de verantwoordelijkheid bij de provincie of het waterschap ligt.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

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

Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging van het plangebied of hoge grondwaterstanden). In het geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Op grond van de bodemopbouw, het maaiveldpeil en de gemiddelde hoogste grondwaterstand is er voldoende ontwateringsdiepte voorhanden.

Afkoppeling en waterberging

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. Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de volgende voorkeursvolgorde:

1. benutting;
2. bodeminfiltratie;
3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
4. afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA).

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan $> 500 \text{ m}^2$ (in stedelijk gebied) of $> 1.500 \text{ m}^2$ (in landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden berekend (zie Handreiking watertoets Waterschap rivierenland).

Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar de bodem of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, en 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 bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. In het bouwplan moet hiermee rekening worden gehouden.

Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door de toepassing van waterbesparende voorzieningen.

Maatregelen

In onderhavige situatie is er geen sprake van toename van verhard oppervlak. Het betreft slechts de bestemmingswijziging van reeds bestaande bebouwing. Hiertoe hoeft geen compensatie voor de opvang van hemelwater plaats te vinden. De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande riolering.

Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen. Bij een functieverandering van de gebouwen ontstaat er een verplichting om het hemelwater te infiltreren (op eigen terrein). Hiervoor zijn op het perceel, gezien de bodemsamenstelling en de gemiddeld hoogste grondwaterstand, mogelijkheden aanwezig. Het bestaande hemelwater wordt afgekoppeld en kan ter plaatse infiltreren. Voornoemde is in overeenstemming met het gestelde in de Waterwet.

Overleg met waterbeheerder

Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland, in het kader van de watertoets, is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien toename verharding > 500 m² (in stedelijk gebied) en > 1.500 m² (in landelijk gebied). In voorliggend geval is er geen sprake van een toename van verharding. Door de sloop van de illegaal opgerichte bouwwerken zal het verhard oppervlak in de toekomst zelfs met circa 300 m² afnemen. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een digitale Watertoets uitgevoerd. Uit de digitale Watertoets blijkt dat de normale watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. De digitale Watertoets is als bijlage opgenomen.

4.2.8 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidshinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen. Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Ten oosten van het perceel ligt Jansen Sierbestrating B.V. en ten noordoosten bevindt zich Schäffer Tuinhuizen. Beide bedrijven betreffen een milieucategorie 2-bedrijf. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) voor geluid. De naar een

burgwerwoning om te zetten bedrijfswoning op het perceel Oosterweg 290 ligt op een afstand van circa 70 meter ten opzichte van de bestemmingsgrens van Jansen Sierbestrating B.V. en op circa 125 meter ten opzichte van Schäffer Tuinhuizen waardoor onderzoek naar industrielawaai niet noodzakelijk is.

Conclusie

Camping Het Scharrelnest heeft een overlap van circa 10 meter aan de noordwestzijde van het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied is een overlap met de contour van het bedrijf Jansen Sierbestrating B.V.. De contour heeft een overlap van 10 meter over het plangebied. De contouren hebben tot gevolg dat aan de oostzijde van het plangebied een strook van 10 meter breed vanaf de perceelsgrens niet bebouwd mag worden met een gevoelig object.

Mocht het in de toekomst wenselijk zijn toch gevoelige objecten binnen deze 10 meter zone te realiseren dan dient op basis van aanvullend onderzoek naar industrielawaai te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het betreffende bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd. Voorgaande is verankerd in de regels en op de verbeelding behorende tot voorliggend wijzigingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'industrialawaai' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

De beoogde burgerwoning is op basis van de Wet geluidhinder gelegen binnen de zone van de Oosterweg en de Graafseweg (N324). Om de geluidbelasting van deze wegen op de naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning te bepalen, is op 6 september 2016 door G&O consult een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Daarnaast is het woon- en leefklimaat op basis van de Wet Ruimtelijke ordening beoordeeld. Omdat de beoogde ontwikkeling zelf geen verkeerstoename maar juist een afname van de verkeersgeneratie tot gevolg heeft (zie paragraaf 2.6), is onderzoek naar geluidbelasting op woningen van derden achterwege gebleven. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï met rapportnummer 3888ao1116 is als bijlage opgenomen.

Resultaten

Ter hoogte van het de naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning bedraagt de geluidbelasting inclusief aftrek van artikel 110 g (Wgh) ten hoogste 53 dB ten gevolge van de Oosterweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt hiermee niet overschreden. Ter hoogte van de zijgevels wordt de voorkeursgrenswaarde enkel op de 1e verdieping overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt hierbij niet overschreden. Ter hoogte van de achtergevel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting ten gevolge van de Graafseweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen om de geluidbelasting te verlagen stuiten op bezwaren van verkeerskundige landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard.

Bouwbesluit

Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) in een nieuwe woning ten minste 20 dB. Daarnaast stelt het Bouwbesluit dat een binnenwaarde van 33

dB moet zijn gewaarborgd ten opzichte van een te verlenen Hogere waarde. Voor onderhavige situatie is een hogere waarde vereist van 53 dB.

Bij de woning bedraagt de geluidbelasting zonder aftrek van artikel 110 g ten hoogste 58 dB. Met een standaard gevelwering van 20 dB zal het geluidniveau binnen ten hoogste 38 dB bedragen. Hiermee wordt de in het Bouwbesluit gestelde binnenwaarde van 33 dB voor nieuwbouw overschreden. Het betreft hier echter geen nieuwbouw maar bestaande bouw. Voor bestaande bouw geldt het van rechtsens verkregen niveau.

Goed woon- en leefklimaat

Ten aanzien van de buitenruimte (verblijf in de tuin/terras) aan de achterzijde kan worden verondersteld dat sprake is van een overwegend “Redelijke” tot “Goede” milieukwaliteit. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect ‘geluid’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Door het bevoegd gezag dient een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.2.9 Trillingen

Bij het aspect trillingen gaat het om de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot onevenredige hinder van personen door trillingen. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen. De overdracht van trillingen vindt plaats via de bodem. Weg- of railverkeer en industrie zijn de voornaamste veroorzakers van trillingen. Voor het aspect trillingen dient aan een goede ruimtelijke ordening te zijn voldaan. Trillingen kunnen leiden tot schade aan gebouwen, hinder voor personen in gebouwen of storing aan apparatuur.

Conclusie

De naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning betreft een trillingsgevoelige functie. Echter bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen functies die trillingen veroorzaken. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘trillingen’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

4.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidsnota archeologie

In archeologisch opzicht is Wijchen een rijke gemeente. Met de vaststelling van het Beleidskader Archeologie Wijchen op 7 september 2000 heeft de gemeenteraad vastgelegd, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Streven is het bodemarchief te behouden en te beschermen.

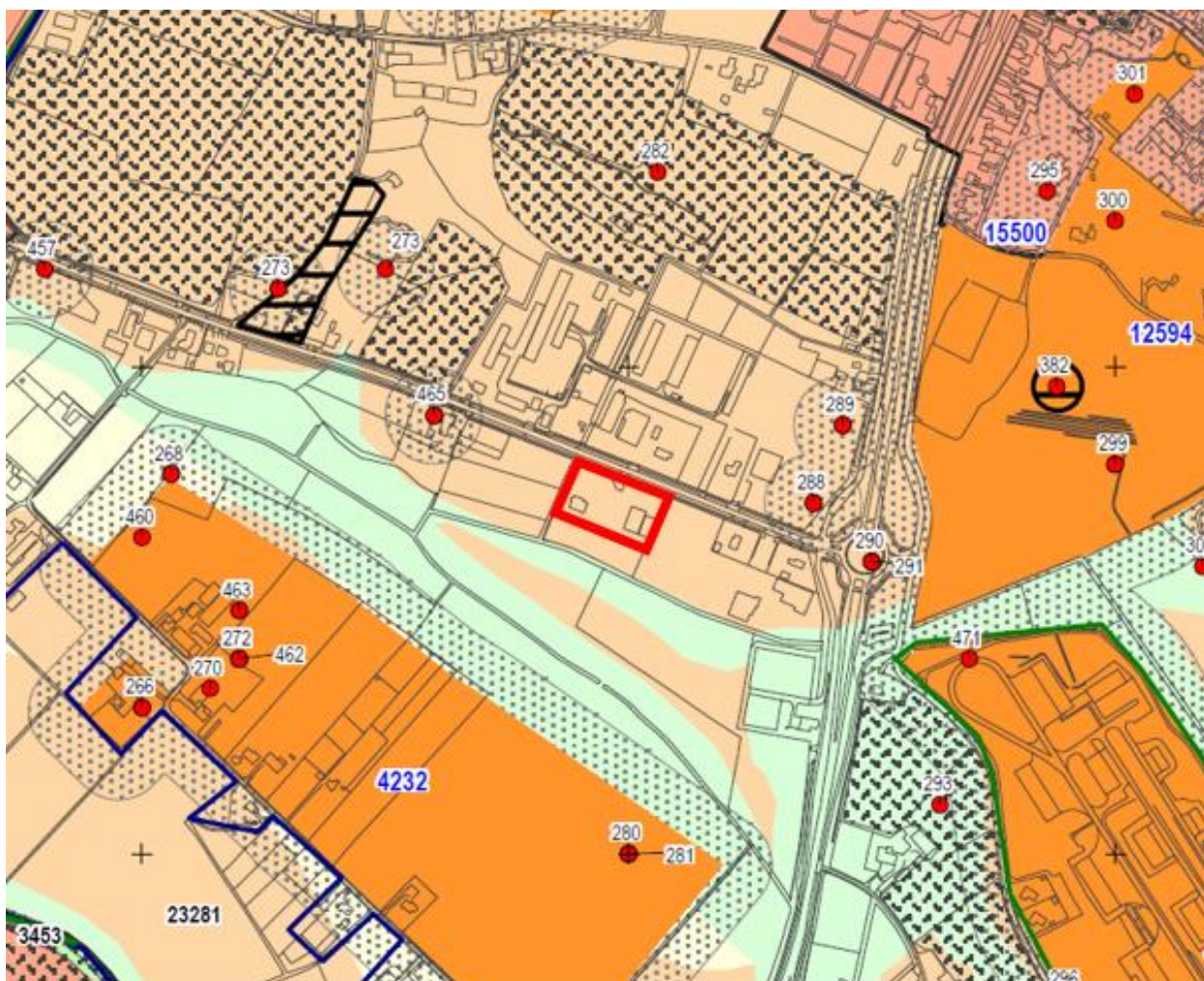
De oppervlakte waaronder geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden wordt afhankelijk gesteld van de kans op het voorkomen van archeologische resten. De

archeologische beleidsadvieskaart en de landelijke databank Archis zijn hiervoor bepalend. Er wordt gedifferentieerd naar 'archeologische waardegebieden' (= 'gekende' waarden) en 'archeologische verwachtingsgebieden' (= niet bekend) en naar 'bebouwde kom' en 'buitengebied'.

De hieruit voortvloeiende regeling bleek echter onvoldoende recht te doen aan de archeologische belangen alsmede aan het gebruik van de gronden in het buitengebied. Daarom is de notitie nader uitgewerkt en verfijnd en is de archeologische verwachtingenkaart geactualiseerd en vertaald in een nieuwe beleidskaart.

Archeologie

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen te zien is, ligt het plangebied in het buitengebied binnen verwachtingsgebied 'hoge archeologische verwachting'. Binnen dit verwachtingsgebied geldt onderzoeksplicht bij ingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 100 m².



Archeologie beleid gemeente Wijchen

Archeologische beleidskaart

RAAP-rapport 1828, kaartbijlage 2, blad 2, schaal 1:10.000

legenda

verwachtingsgebieden bebouwde kom

- Hoge archeologische verwachting
- Middelmatige archeologische verwachting
- Lage archeologische verwachting

verwachtingsgebieden buitengebied

- Hoge archeologische verwachting
- Middelmatige archeologische verwachting
- Lage archeologische verwachting

beleidsadvies

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 60 m²

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 60 m²

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m²

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m²

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m²

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2000 m²

Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Wijchen (plangebied rood omlijnd)

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Ten behoeve van onderhavige bestemmingswijziging vinden geen bouwactiviteiten plaats. Hierdoor zal de aanwezige bodem niet worden verstoord. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2 Natuur

Algemeen

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermd plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

Naast de passieve bescherming van soorten biedt de Flora- en faunawet ook actief bescherming door Gedeputeerde Staten de bevoegdheid te geven om beschermde leefomgevingen vast te leggen waarbinnen bepaalde handelingen verboden zijn of slechts onder voorwaarden zijn toegestaan.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Het gaat om de volgende gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermd Natuurmonumenten;
- Aangewezen gebieden ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen zoals Wetlands.

De Natura 2000-gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden.

Voor de Natura 2000-gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen worden nagestreefd voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke soorten en leefomgevingen bescherming verdienen. Dit zijn de zogenaamde kwalificerende soorten en habitats. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen.

Voor plannen of projecten die een (significant) negatief effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats van het betreffende gebied geldt een vergunningplicht. Dit is een Natuurbeschermingswetvergunning. Of een plan of project (significant) negatieve effecten heeft op kwalificerende soorten of habitats van een bepaald gebied moet op grond van de Natuurbeschermingswet worden getoetst aan de hand van een Habitattoets. Een Habitattoets kan de vorm hebben van een verslechteringstoets (wanneer op voorhand significant negatieve effecten uit te sluiten zijn, maar negatieve effecten niet) of van een passende beoordeling (wanneer significant negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten zijn). Op deze manier is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden.

In de meeste situaties is de provincie het bevoegde gezag voor de vergunningverlening. In sommige situaties is dit het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Dit is geregeld in het Besluit vergunningen Natuurbeschermingswet 1998.

Ecologische hoofdstructuur

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd waardoor de biodiversiteit afneemt. De Ecologische hoofdstructuur (EHS) heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en te verbinden. Door natuurgebieden te vergroten en te verbinden met hun omgeving, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. Hierdoor zijn deze gebieden beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. In grotere natuurgebieden kunnen bovendien meer soorten planten en dieren leven. De EHS is door het Rijk globaal begrensd, waarna de provincies de begrenzing gedetailleerd vastleggen.

Conclusie

Omdat de bestemmingswijziging en de hiermee gepaard gaande omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning betrekking heeft op een bestaand bouwwerk heeft geen flora en fauna onderzoek plaats te vinden. Er worden immers geen bestaande natuurwaarden aangetast. De naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning verkeert in een zeer goede staat en vertoont geen open gaten waar vleermuizen of gebouwbewonende vogels naar binnen kunnen. Mocht er onverhoopt toch één van deze dieren aanwezig zijn dan zullen deze geen verstoring ondervinden omdat onderhavige ontwikkeling geen bouwactiviteiten of sloopwerkzaamheden omvat. Verder wordt gesteld dat het plangebied niet in een EHS ligt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Ten behoeve van het verkrijgen van een sloopvergunning voor de sloop van de illegaal opgerichte bouwwerken dient echter wel een quickscan flora en fauna te zijn uitgevoerd. Deze bouwwerken moeten uiterlijk binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan te zijn gesloopt. Voor de sloop van deze bouwwerken zal een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 5 Juridisch plan

5.1 Algemeen

Voor dit wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'. In afwijking hiervan is het plan in overeenstemming met de digitaliseringsverplichting opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de antidubbeltelbepaling en het overgangsrecht, alsmede de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens is de bestemming wonen van toepassing. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

5.2 Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de regels per bestemming, en geeft hierin onder meer de bouwregels en het toegestane gebruik. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling en algemene bouwregels.

Hoofdstuk 4 bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het wijzigingsplan.

5.3 Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2012. Een aantal begrippen is opgenomen als direct gevolg van de inwerking getreden Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit verband is onder andere een definitie opgenomen van bevoegd gezag: 'bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning'.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit het SVBP 2012.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Waarde – Archeologie 2

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij het realiseren van een bouwwerk groter dan 120 m² gelden specifieke regels. Daarnaast is in de regels de mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 te verwijderen of af te waarden indien dit kan worden geconcludeerd op grond van nader onderzoek.

Artikel 4 Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden. In de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, mits wordt voldaan aan een aantal nader genoemde voorwaarden. Een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit is enkel mogelijk indien hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn regels ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en afwijkende maatvoering opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit wijzigingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Planopzet

De percelen en bouwwerken binnen het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De bestemmingen binnen het plangebied worden gewijzigd naar de bestemming wonen waarbij de bestaande bedrijfswoning wijzigt naar een burgerwoning. De initiatiefnemer beëindigt binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan alle bedrijfsmatige activiteiten en houdt deze beëindigd. Zolang de bedrijfsmatige activiteiten nog niet zijn beëindigd, vallen deze onder het overgangsrecht. Daarnaast sloopt de initiatiefnemer binnen 5 jaar na inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsplan alle illegaal opgerichte bouwwerken overeenkomstig de sloopmelding.

6.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot de sloop van de illegaal opgerichte bouwwerken, leges, de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

6.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Om onder andere dit onderwerp te borgen, hebben de initiatiefnemer en de gemeente Wijchen op 19 juni 2016 een realisatieovereenkomst ondertekend. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Provincie Gelderland

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is overleg gevoerd met de provincie Gelderland. De provincie heeft aangegeven dat onderhavige ontwikkeling past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 7.6.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' en dat er met het plan geen provinciale belangen zijn gemoeid. Het vooroverleg is hiermee afgerond.

Waterschap Rivierenland

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een digitale Watertoets uitgevoerd. Uit de digitale Watertoets blijkt dat de normale watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. In dit kader is het plan voor vooroverleg aangemeld bij waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft de reactietermijn ongebruikt laten verstrijken. Het vooroverleg is hiermee afgerond.

7.2 Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp

Ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan zijn er geen ambtshalve wijzigingen verwerkt.

7.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzenprocedure gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht.