

GEMEENTE WIJCHEN

Wijzigingsplan

Plattelandswoning Vormerseweg 12

Toelichting

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Bestemmingsplan	4
1.3	Ligging plangebied.....	5
1.4	Leeswijzer	6
2	WIJZIGINGSVOORWAARDEN.....	7
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN.....	11
3.1	Beleidskader	11
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	13
3.3	Economische uitvoerbaarheid	19
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
4	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	20
4.1	Algemene plansystematiek.....	20
4.2	De bestemmingen.....	20

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met voorliggend wijzigingsplan wordt gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning ten behoeve van burgerbewoning planologisch gereguleerd door de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning aan Vormerseweg 12 in Wijchen als plattelandswoning aan te merken.



Foto aanzicht locatie 19^e eeuwse bakhuis alsmede T-boerderij

De planlocatie maakt onderdeel uit van het (rijks)monumentale boerderijcomplex Het Vormer. Het complex bestaat uit twee agrarische bedrijfslocaties (Vormerseweg 10 en Vormerseweg 12) die door de eigenaar (de Stichting tot Beheer van het Vermogen der Oud Burgeren) worden verpacht. Vormerseweg 10 is in gebruik als agrarisch akkerbouwbedrijf. Vormerseweg 12 is momenteel niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf, maar de bedrijfswoning wordt nog wel bewoond door de voormalige agrariër. Deze heeft inmiddels echter de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en heeft de pacht opgezegd. De bebouwing ter plaatse van de Vormerseweg 12 bestaat uit een T-boerderij alsmede een parallel aan de rechterzijde van de boerderij gelegen graan- annex wagenschuur (beiden uit 1925) en aan de linkerzijde een 19de eeuwse bakhuis annex varkensschuur.

De eigenaar van het monumentale boerderijcomplex is al geruime tijd met de gemeente in gesprek om te zoeken naar een meer toekomstbestendige invulling van het kostbare complex. Zo is onder meer transformatie naar een woon-zorg complex onderzocht, waarbij het akkerbouwbedrijf zou worden verplaatst naar een locatie aan de Drutenseweg. Dit bleek financieel en bedrijfseconomisch niet haalbaar. Daarnaast is functieverandering naar een woongebouw met twee wooneenheden onderzocht. Dit is weliswaar een denkbare ontwikkeling, maar vormt voor de eigenaar vanwege het hoge afbreukrisico een te risicovolle optie en wordt derhalve vooralsnog niet doorgezet.

Met de inwerkingtreding van de 'Wet plattelandswoningen' op 1 januari 2013 en doorvertaling hiervan in de gemeentelijke beleidsnota Plattelandswoningen (vastgesteld dd. 21 maart 2013) kan de gemeente aan bedrijfswoningen die door derden (niet aan het agrarisch bedrijf verbonden) worden bewoond, de aanduiding 'plattelandswoning' toekennen. Hiermee mag deze bedrijfswoning ook door die derde bewoond worden, zonder dat de bedrijfsgebouwen op dezelfde locatie rekening hoeft te behouden met de aanwezigheid van een burgerwoning. De woning blijft planologisch gezien onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf en van het agrarisch bouwvlak.

De mogelijkheid tot aanduiding van een plattelandswoning is in een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied, herziening 2014) opgenomen, waarbij een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning kan worden aangeduid en gebruikt ten behoeve van burgerbewoning.

Door aanduiding van de bedrijfswoning op nummer 12 als plattelandswoning kan de voormalige agrariër in de bedrijfswoning blijven wonen. De bestaande agrarische opstallen ter plaatse zullen in gebruik worden genomen ten behoeve van het akkerbouwbedrijf aan de Vormerseweg 10, dat bestemd en in gebruik blijft als agrarisch bedrijf, conform het doorlopend pachtcontract. Hiermee is de instandhouding van het monumentaal complex voorlopig geborgd. Een algehele functieverandering van het hele complex blijft met onderhavige ontwikkeling mogelijk in de toekomst.

De gemeente Wijchen ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid en de Wet plattelandswoningen om in onderhavige situatie te voorzien in een plattelandswoning ten behoeve van het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning door derden/burgers.

In voorliggend wijzigingsplan wordt de voorgenomen functieverandering juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt de voorgenomen uitbreiding onderbouwd en getoetst aan de geldende voorwaarden.

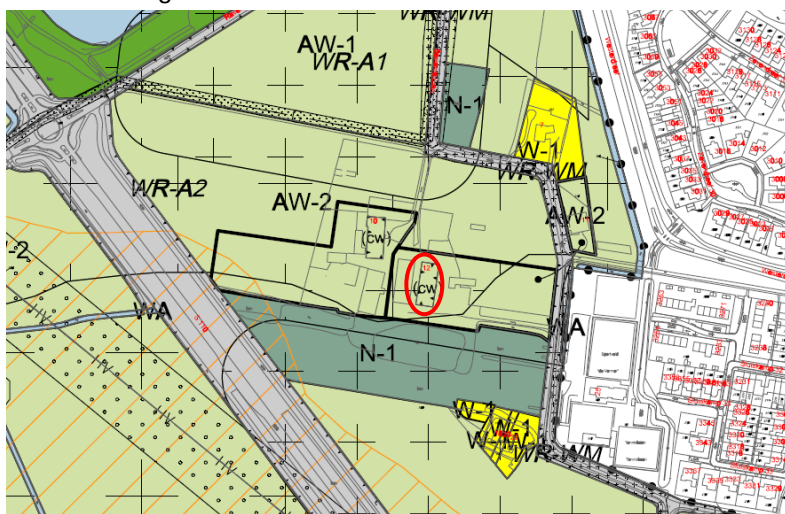
1.2 Bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2014" (vastgesteld 16 oktober 2014). Dit betreft een partiële herziening van het eveneens geldende bestemmingsplan "Buitengebied" (opnieuw vastgesteld dd. 31 januari 2013). Aan de gronden op de planlocatie is de bestemming 'Agrarisch met waarden – 2' (artikel 5) toegekend.

Hier wordt onder meer gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit

houdt in dat het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone, het handhaven van de landschapselementen, de historische verkavelingstructuur en de kleinschaligheid van het landschap, alsmede het voorkomen van een onevenredige aantasting van de openheid en/of het reliëf van de gronden.

Daarnaast is de planlocatie voorzien van de aanduiding 'agrarisch bouwvlak'. Dit geldt tevens voor enkele gronden aan de oostzijde van de Vormerseweg, alwaar zich nog een bijbehorende agrarisch schuur bevindt, die middels een koppeling ook zijn voorzien van een bouwvlak. Oprichting van agrarische bedrijfsgebouwen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Buitengebied, met de planlocatie in rood omcirkeld

Ter plaatse van de tevens opgenomen aanduiding "cultuurhistorische waarden" wordt gestreefd naar het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de omgeving.

Bovendien geldt ter plaatse tevens de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Het gebruik van een agrarische bedrijfswoning voor burgerbewoning c.q. plattelandswoning is op basis van de geldende bestemmingsregels niet toegestaan, maar kan middels een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.8.6 mogelijk worden gemaakt.

1.3 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wijchen, ten zuidwesten van de kern Wijchen en ten noorden van de N845, zie navolgende afbeelding.



Afbeelding situering plangebied

De planlocatie wordt aan de westzijde begrensd door de monumentale boerderij aan de Vormerseweg 10, waarmee onderhavige boerderij een monumentaal complex vormt. Aan de zuidzijde bevindt zich een bosschage, waarmee de planlocatie van de N-845 wordt afgeschermd. Aan de oostzijde bevinden zich een viertal burgerwoningen alsmede de randbebouwing van kern Wijchen aan de overzijde van de Vormerseweg, waaronder een tennisaccommodatie. Aan de noordzijde bevindt zich de historische oprijlaan van het monumentaal complex alsmede onbebouwde agrarische gronden.



Uitsnede topografische kaart plangebied

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt de voorgenomen functieverandering getoetst aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 is ingegaan op de haalbaarheid van het plan, bestaande uit een toets aan de relevante milieuaspecten en de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid. Tot slot is in hoofdstuk 4 in gegaan op de wijze van bestemmen.

2 WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Om gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid, zal aan de wijzigingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid moeten worden voldaan. Onderstaand vindt toetsing plaats aan deze wijzigingsvoorwaarden uit de bepaling 5.8.6 van het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2014”.

5.8.6 Wijziging t.b.v. plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de aanwijzing van een plattelandswoning het bestemmingsplan wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefmilieu. Deze dient in ieder geval niet minder te zijn dan die van reguliere burgerwoningen in het buitengebied. Van een goed woon- en leefklimaat is in ieder geval sprake indien:
 1. de geurbelasting lager is dan 8 odeureenheden in geval van intensieve agrarische bedrijven;
 2. de afstand tot de agrarische bedrijfsactiviteiten groter is dan 50 m in geval van overige agrarische bedrijven;
 3. een maximale geluidsbelasting van 50 dB (A) (etmaalwaarde) van bedrijfslawaaï;
- b) het achterblijvende bedrijf dient een economisch levensvatbaar bedrijf te zijn, hetzij zelfstandig, hetzij als onderdeel van een ander agrarisch bedrijf;
- c) er dient sprake te zijn van een zorgvuldige inpassing van zowel de plattelandswoning als van het bedrijfsperceel;
- d) de aanwijzing mag niet leiden tot aanvraag van nieuwe 1e, 2e of 3e bedrijfswoning op enige termijn. De plattelandswoning behoudt zijn agrarische bestemming;
- e) indien bedrijfsbeëindiging meer voor de hand ligt dan aanwijzing van een plattelandswoning, moet er gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Wonen

Ad a. Goed woon- en leefmilieu

De eerste voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid is het waarborgen van een goed woon- en leefmilieu. Dit woon- en leefmilieu wordt onder andere bepaald door de mate van blootstelling aan: geurhinder, stofhinder en geluidhinder.

Onderhavig initiatief richt zich op het mogelijk maken van het bewonen van de bedrijfswoning Vormerseweg 12, zonder dat er sprake is van een gebondenheid aan het agrarisch bedrijf. De (monumentale) opstallen van het voormalige agrarische bedrijf aan de Vormerseweg 12 zullen ten behoeve van stalling en opslag in gebruik worden genomen door het naburige agrarisch bedrijf aan de Vormerseweg 10. Dit betreft een bestaand akkerbouwbedrijf, waar geen vee wordt gehouden en conform de geldende regels ontplooiing van intensieve agrarische activiteiten niet

is toegestaan. Ook in de bedrijfsgebouwen ter plaatse van het agrarisch bouwvlak Vormerseweg 12 is conform de geldende milieu- en bestemmingsplanregels en de beperkingen die voortvloeien uit het monumentale karakter van de gebouwen, ontplooiing van intensieve agrarische activiteiten niet toegestaan.

De afstand van de voormalige bedrijfswoning aan de Vormerseweg 12 tot de 'eigen' monumentale graan- annex wagenschuur bedraagt 5 meter. De afstand tot het agrarisch bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Vormerseweg 10 bedraagt 25 meter. Deze laatstgenoemde afstand voldoet niet aan de afstand als bedoeld in de wijzigingsbevoegd lid a onder 2., zijnde 50 m. Derhalve dient nader te worden onderbouwd, dat de beperkte afstand geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefmilieu van de woning.

Geur

Gelet op de functionele gebruiksbeperkingen van de monumentale bebouwing en de huidige en toekomstige functionele invulling (akkerbouwbedrijf) zal de plattelandswoning geen geurhinder ondervinden van zowel het gebruik van de 'eigen' bedrijfsgebouwen (Vormerseweg 12), als ook niet van het nabijgelegen agrarische bedrijf (Vormerseweg 10). In de verdere omgeving van de planlocatie is de aanwezigheid van veehouderijbedrijven beperkt. Agrarische (veehouderij)bedrijven zijn gelegen op meer dan 1 km afstand (1.200 meter). Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een acceptabel achtergrondniveau met betrekking tot het aspect geur.

Luchtkwaliteit

Naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak van 4 februari 2015 dient bij vaststelling van een bestemmingsplan dat een plattelandswoning mogelijk maakt, rekening te worden gehouden met de luchtkwaliteitseisen. Dit betekent dat de luchtkwaliteit bij de voormalige agrarische bedrijfswoning moet worden beoordeeld. Indien daarbij een overschrijding van een grenswaarde voor fijn stof aannemelijk is, dient de luchtkwaliteit nader te worden onderzocht en waar nodig maatregelen te worden getroffen.

Aangezien de opstallen van het voormalig agrarisch bedrijf op Vormerseweg 12 in gebruik worden genomen ten behoeve van stalling en opslag van het akkerbouwbedrijf aan de Vormerseweg 10, waar feitelijk geen vee wordt gehouden en alwaar ontplooiing van intensieve agrarische activiteiten niet is toegestaan, is er geen aanleiding tot het doen van een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit.

Bovendien bedraagt de achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM10) in Wijchen nabij de planlocatie 22 tot 24 g/m³ (Bron: www.geodata.rivm.nl). Dit ligt ruimschoots onder de toegestane grenswaarden.

Geluid

Ter plaatse wordt voldaan aan de normen van de maximale geluidbelasting. Door het naburige agrarische bedrijf aan de Vormerseweg 10 kan redelijkerwijs worden voldaan aan de gestelde geluidsgrenswaarden, met inachtneming van de aard en bedrijfsduur van de geluidsrelevante activiteiten en bronnen.

(Zie voor een nadere beschrijving van de aspecten geur, geluid en luchtkwaliteit paragraaf 3.2.)

Ten aanzien van overige functies in de directe omgeving (burgerwoningen, tennisaccommodatie en bedrijventerrein (Loonse Waard)) kan worden voldaan aan de algemene richtafstanden in het kader van milieuzonering.

Op basis van bovenstaande en situering aan de rand van de kern Wijchen kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van (behoud van) een goed woon- en leefmilieu.

Ad b. Economisch levensvatbaar bedrijf

De bestaande opstallen aan de Vormerseweg 12 zullen ten behoeve van stalling en opslag in gebruik worden genomen door het naburige agrarisch akkerbouwbedrijf aan de Vormerseweg 10, dat in stand blijft en een levensvatbaar bedrijf betreft.

Ad c. Zorgvuldige inpassing

Het monumentale complex wordt aan de westzijde middels een bestaande bosschage afgeschermd van de N845. Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning aan de voorzijde afgeschermd door een bestaande boomgroep. Verdere landschappelijke inpassing wordt niet wenselijk geacht, om het zicht op het monumentale complex te behouden.

Ad d. Behoud agrarische bestemming

De voormalige bedrijfswoning blijft planologisch middels de aanduiding 'plattelandswoning' beschouwd worden als bedrijfswoning. Conform de regels van het geldende bestemmingsplan buitengebied wordt oprichting van een nieuwe (extra) bedrijfswoning niet toegestaan.

Ad e. Mogelijkheid van bedrijfsbeëindiging

De eigenaar is al geruime tijd met de gemeente in gesprek om te zoeken naar een meer toekomstbestendige invulling van het kostbare complex. Transformatie naar een woon-zorg complex bleek financieel en bedrijfseconomisch niet haalbaar. Functieverandering naar een woongebouw met twee wooneenheden is eveneens reeds onderzocht,

maar wordt door de eigenaar nog als te risicovol beschouwd vanwege het hoge afbreukrisico. Met onderhavig voornemen blijft eventuele functieverandering, inclusief verevening in de toekomst tot de mogelijkheden behoren.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Naast de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden, moet worden voldaan aan een aantal omgevingsaspecten, alsmede nieuw vastgesteld provinciaal beleid. In dit hoofdstuk wordt op deze aspecten ingegaan.

3.1 Beleidskader

Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vormen de wijzigingsvoorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid voor aanduiding van een plattelandswoning zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2014' het toetsingskader. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft reeds een beleidsmatige afweging plaatsgevonden ten aanzien van de hierin opgenomen flexibiliteitsbepalingen en bijbehorende gestelde randvoorwaarden. Het voornemen past binnen de hieraan gestelde randvoorwaarden, zie hoofdstuk 2.

Daarnaast dient het voornemen evenwel niet strijdig te zijn met bestaand beleid van hogere overheden, derhalve heeft een toetsing plaats gevonden aan de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, die op 18 oktober 2014 in werking zijn getreden.

3.1.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

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

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op een planologische wijziging van het bestaande gebruik van bestaande bebouwing, gesitueerd buiten het Gelderse Natuurnetwerk ter behoud van een monumentaal complex. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten.

3.1.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Een eerste actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur is op 8 juli 2015 gedeeltelijk vastgesteld. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, waardevol open gebied of beschermingszone natte landnatuur, maar maakt wel onderdeel uit van de Groene Ontwikkelingszone.



Uitsnede Omgevingsverordening, kaart natuur

De Groene Ontwikkelingszone bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS. Het beleid is hier gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de

aanleg van ecologische verbindingzones. De ontwikkelingsdoelstelling is tweeledig: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap. De kernkwaliteiten bestaan uit de aanwezige ecologische waarden, de ecologische samenhang met inliggende en aangrenzende natuur van het Gelderse Natuurnetwerk, de geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid en de landschappelijke waarden.

Aangezien uitsluitend sprake is van een planologische wijziging van bestaand gebruik binnen bestaande bebouwing ter behoud van een monumentaal complex leidt het ruimtelijk voornemen op onderhavige planlocatie niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieu-aspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In de omgeving van het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat hier nader op in.

3.2.1 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De planlocatie (bestaande uit een hoofdgebouw en twee bijgebouwen) is in zijn geheel evenals het naburige agrarische bedrijf aan de Vormerseweg 10 aangewezen als Rijksmonument. Vooraan op het erf staat het hoofdgebouw: een T-boerderij uit 1925. Ter rechter zijde en parallel aan het bedrijfsgebouwen van het hoofdgebouw staat een grote graan- annex wagenshuur uit 1925. Ter linker zijde van het hoofdgebouw en haaks hierop staat een 19de eeuwse bakhuis annex varkensschuur.



Uitsnede luchtfoto (Bron: www.bing.nl/maps)

Monument beschrijving

Sinds de vroege 18de eeuw waren dit en het aangrenzende agrarische complex Vormerseweg 10 vrij gesitueerd op een enigszins verhoogd gelegen plek in het landschap bij de oude weg van Wijchen naar Ravenstein.

Uit noordelijke richting leidt vanaf de Ravensteinseweg de door eiken geflankeerde Vormerseweg recht naar beide complexen en buigt er vervolgens omheen. Het laatste deel van deze gezamenlijke oprijlaan, alsmede een tweede oprijlaan vanuit westelijke richting, is onverhard en mondt uit bij een oude rode beuk die de scheiding tussen beide erven markeert. Het erf van onderhavig complex bevindt zich ten oosten van de oprijlaan.

Beide agrarische complexen zijn eigendom van het Oud-Burgeren Gasthuis te Nijmegen. Na een brand zijn beide complexen in 1925 op de oude funderingen herbouwd. Van onderhavig complex bleven alleen de kelder onder het woonhuis en het 19de eeuwse bakhuis annex varkensschuur gespaard na de brand van 1925.

Het pand is van architectuurhistorische waarde als typologisch goed en gaaf voorbeeld van een grote boerderij met dwarsdeel en dwarsgeplaatst voorhuis. Het object valt op door hoogwaardige esthetische kwaliteiten, zoals de bijzondere vormgeving van het voorhuis met in- en uitgezwakte topgevels en de zorgvuldige detaillering van het achterhuis. De boerderij is gaaf bewaard gebleven qua hoofdvorm, gevelindeling, materiaalgebruik en interieurindeling. Bovendien bezit het pand diverse waardevolle interieurelementen

Het complex is van stedenbouwkundige waarde vanwege de bijzondere betekenis die het complex heeft, door omvang en verschijningsvorm, voor de omgeving. Het complex is van belang wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing, de erfaanleg en de historisch-ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen, wegen en bodemgesteldheid.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een (bouwkundige) wijziging van de aanwezige bebouwing dan wel toevoeging van bebouwing. Met het voornemen wordt de historische erfaanleg, verkavelingsstructuur en het wegenpatroon niet aangetast. Het plan heeft derhalve geen invloed op cultuurhistorische waarden. De planologische functieverandering draagt bij aan het behoud van het monumentaal complex.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Op basis van de Wet plattelandswoningen die op 1 januari 2013 in werking treedt is het mogelijk dat een bedrijfswoning die behoort of behoorde bij een landbouwinrichting (in planologisch opzicht) te laten bewonen door een derde. Het aanwezige agrarische bedrijf blijft in werking en de plattelandswoning maakt hiervan nog steeds onderdeel uit. De woning wordt aldus niet omgezet in een burgerwoning. Dit betekent dat de milieukundige situatie van de woning in het kader van de beoordeling van een goed woon- en leefmilieu niet veranderd, met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit (*zie hoofdstuk 2 en 3.2.5.*).

Met betrekking tot de overige milieu-aspecten (waaronder geur en geluid) voorziet het planvoornemen met de aanduiding van de voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning niet in het toevoegen van een gevoelige functie (met betrekking tot aan geur, geluid) aangezien de plattelandswoning onderdeel blijft uitmaken van het agrarisch bedrijf en als bedrijfswoning getoetst blijft worden. Agrarisch bedrijven in de omgeving zullen dan ook niet (extra) worden belemmerd met onderhavig voornemen. Dit geldt dus ook ten aanzien van de bedrijfsvoering van het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf op de locatie Vormerseweg 10.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich een viertal burgerwoningen (op minimaal 100 meter afstand). Op 120 afstand bevindt zich een tennisaccommodatie. Het nabijgelegen bedrijventerrein Loonse Waard bevindt zich op meer dan 500 meter afstand. Gelet op bovenstaande wordt voldaan aan de algemene richtafstanden in het kader van milieuzonering en zullen omliggende niet-agrarische functies met voorliggend initiatief niet extra worden belemmerd en/of onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Daarnaast voorziet voorgenomen planologische functieverandering niet in het toevoegen van een milieugevoelig object danwel nieuwe geluidsgevoelige functie. Bovendien is er geen sprake van activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving.

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

3.2.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidsgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Geluidsgevoeligheid

In voorliggend project betreft het een bestaand geluidsgevoelig object. De ontwikkeling voorziet in het gebruik van de bedrijfswoning door derden, anderen dan de agrariër; de functie wonen blijft gehandhaafd. De plattelandswoning blijft planologisch een bedrijfswoning. De woning behoeft niet nader akoestisch te worden getoetst, omdat geen sprake is van een nieuw object of toename van het aantal geluidsgevoelige objecten.

Externe werking: industrielawaai

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een geluidstoename ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Onderhavig planvoornemen voorziet daarmee niet in een wijziging die een externe werking in het kader van industrielawaai tot gevolg heeft. Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

3.2.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Besluit landbouw milieubeheer het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Met de planologische functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning is geen sprake van toevoeging van een nieuw geurgevoelig object, dat tot extra belemmeringen zou kunnen leiden voor overige agrarische ontwikkelingen. Een plattelandswoning dient immers op dezelfde wijze te worden getoetst als een agrarische bedrijfswoning.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. Binnen 200 m (afstand tussen veehouderij en gevoelig object op basis van de VNG

brochure bedrijven en milieuzonering) is geen sprake van een veehouderij. Op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergronds niveau (cumulatieve geurbelasting) voor geur. Een en ander leidt tot de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- Een project niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);-
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Conform artikel 5.16 lid 2 van de Wet milieubeheer wordt het wijzigen van een bestemmingsplan beschouwd als een project in de zin van de Wet milieubeheer, waarvoor bekeken dient te worden of de luchtkwaliteit onderzocht moet worden.

Het plan voorziet niet in een toename van dieraantallen. Daarnaast is de generatie van extra verkeersbewegingen als gevolg van het project nihil. Het project heeft derhalve geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en kan worden aangeduid als Niet in betekende mate (NIBM). Het naburig gelegen agrarisch bedrijf, betreft een akkerbouwbedrijf, waar feitelijk geen vee wordt gehouden en alwaar ontplooiing van intensieve agrarische activiteiten niet is toegestaan. Deze bedrijfsactiviteit heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.

De achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM10) in Wijchen nabij de planlocatie bedraagt 22 tot 24 g/m³ (Bron: www.geodata.rivm.nl). Dit ligt onder de toegestane grenswaarden.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit en sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2.6 Natuur

Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen het Gelderse Natuurnetwerk.



Uitsnede verbeelding Omgevingsverordening, kaart Natuur

Het plan leidt niet tot een fysieke ingreep, waardoor ook geen sprake is van enig mogelijk effect (externe werking) op beschermde natuur- en/of landschapsgebieden.

Soorten – flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde diersoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige diersoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Het plan leidt niet tot een fysieke ingreep. Het verrichten van een flora- en fauna-onderzoek is niet nodig. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

3.2.7 Overige omgevingsaspecten

Gelet op de aard, omvang en situering van de ontwikkeling is een nadere toetsing aan de overige omgevingsaspecten niet noodzakelijk.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot bodemingrepen en een verhardingstoename en heeft derhalve ook geen consequenties voor de waterkwaliteit. Het voornemen leidt tevens niet tot een toename aan verkeersbewegingen en parkeren vindt op eigen terrein plaats. Daarnaast is er geen sprake van een planologische functiewijziging, waarvoor onderzocht dient te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bovendien is er geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object en voorziet het voornemen niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. Tenslotte lopen door het plangebied geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemers. De kosten voor de begeleiding van de planprocedure zijn door middel van legeskosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden. Van een noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is dan ook geen sprake. Het verhaal van de kosten is immers anderszins verzekerd.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eenieder heeft de mogelijkheid om op het ontwerpbesluit te reageren binnen de daartoe gebruikelijk procedure binnen de gemeente Wijchen. Het ontwerp van het wijzigingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid zijn bedenkingen kenbaar te maken. Eventuele inbreng zal door de gemeente gewogen worden voorafgaand aan het definitief te nemen besluit, waarmee de plattelandswoning wordt mogelijk gemaakt.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 Algemene plansystematiek

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

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

4.2 De bestemmingen

Voorliggend wijzigingsplan kent drie bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – 2’ en ‘Waarde – Archeologie 2’ respectievelijk ‘Waarde – Archeologie 3’. Het wijzigingsplan verandert de inhoud van de bestemmingen niet; het voegt echter wel een onderdeel toe. Dit onderdeel is de plattelandswoning.

Aanduiding ‘plattelandswoning’

Inhoudelijk regelt het wijzigingsplan uitsluitend de mogelijkheid tot het gebruiken van de bedrijfswoning als plattelandswoning. Hiertoe wordt in het wijzigingsplan het begrip ‘plattelandswoning’ verklaard in de begripsbepalingen, en wordt het gebouw, waarbinnen de plattelandswoning is toegestaan, op de verbeelding aangeduid als ‘specifieke vorm van wonen – plattelandswoning’. Daarbij wordt de plattelandswoning toegevoegd aan de bestemmingsoverschrijving van de bestemming ‘Agrarisch met waarde – 2’.

Op deze wijze voldoet de regeling aan de voorwaarde, zoals opgenomen in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dat een bedrijfswoning, conform de regels in het bestemmingsplan, door een derde bewoond mag worden.