

BESTEMMINGSPLAN

Wezelsedijk 2, Wijchen



Identificatiecode: NL.IMRO.0296.BGBWezelsedijk2-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 26 april 2022

Projectnummer: 57 - 013

Van Kempen RO

Peelkant 33

5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42

E info@vankempenro.nl

I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Geldende bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur.....	10
3	Planbeschrijving	11
3.1	Ontwikkeling	11
3.2	Ruimtelijke structuur	12
3.3	Functies.....	12
3.4	Duurzaam en innovatief.....	12
4	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	13
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
4.1.3	Conclusie.....	14
4.2	Provinciaal beleid	14
4.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	14
4.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	15
4.2.3	Conclusie.....	16
4.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	16
4.4	Gemeentelijk beleid	17
4.4.1	Structuurvisie Wijchen.....	17
4.4.2	Woonvisie 2025 - "Thuis in Wijchen"	18
4.4.3	Conclusie.....	18
5	Uitvoeringsaspecten	19
5.1	Milieuaspecten.....	19
5.1.1	Geluid	19
5.1.2	Luchtkwaliteit	21
5.1.3	Bodemkwaliteit.....	22
5.1.4	Geur	23
5.1.5	Externe veiligheid	23

5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	25
5.1.7	Volksgezondheid	26
5.1.8	Mer(boordelings)plicht	27
5.1.9	Conclusie.....	27
5.2	Fysieke aspecten	28
5.2.1	Water	28
5.2.2	Flora en fauna	29
5.2.3	Cultuurhistorisch erfgoed	31
5.2.4	Verkeer en parkeren	32
5.2.5	Conclusie.....	32
5.3	Economische aspecten	33
5.3.1	Kostenverhaal	33
5.3.2	Planschade.....	33
5.3.3	Conclusie.....	33
5.4	Handhaafbaarheid	34
5.4.1	Regeling in bestemmingsplan Buitengebied Wijchen.....	34
5.4.2	Conclusie.....	34
6	Juridische verantwoording	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	35
6.3	Toelichting op de regels	35
7	Procedure	36
7.1	Vooroverleg	36
7.2	De te volgen procedure	36
7.3	Zienswijzen.....	36

Bijlagen

- 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- 2 Memo geluidwering
- 3 Digitale Watertoets
- 4 Foto's dakrand en gevels woning
- 5 Geaccordeerde quickscan vooronderzoek bodem

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Op het perceel Wezelsedijk 2, in het buurtschap Wezel ten noorden van Wijchen, is een recreatiewoning gelegen, die al langere tijd als burgerwoning wordt bewoond. De huidige bewoonster woont al 35 jaar in de woning. Zij is hulpbehoevend, maar door de nabijheid van haar familie (haar zoon woont op het adres Wezelseberg 6) kan zij nog steeds goed zelfstandig blijven wonen (mantelzorgsituatie). Door de gemeente Wijchen wordt het gebruik als burgerwoning door de huidige bewoonster gedoogd.

1.2 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer wil de recreatieve bestemming omzetten in een woonbestemming. Wanneer nu de huidige bewoonster de woning zal (moeten) verlaten, zal de woning weer als recreatiewoning in gebruik genomen moeten worden. Het gebruik als burgerwoning zal dan niet langer gedoogd worden. Het hernieuwd gebruik als recreatiewoning sluit niet aan bij de overwegende woonfunctie in het buurtschap Wezel. Gebruik als recreatiewoning brengt daarnaast mogelijk (geluids)overlast voor de omgeving met zich mee en heeft mogelijk verwaarlozing van de woning en omliggende tuin tot gevolg doordat niet langer permanent een bewoner aanwezig is.

Om de omzetting van de recreatieve bestemming in een woonbestemming mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De recreatieve bestemming staat het permanent bewonen van de aanwezige woning niet toe. Daartoe moet het perceel, met daarop de woning, onder de woonbestemming gebracht worden. In voorliggende plantoelichting wordt onderbouwd dat het planvoornemen ter plaatse aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

Woning Wezelsedijk 2 met voortuin



1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel met daarop de woning en bijbehorende tuin aan de Wezelsedijk 2. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Wezelsedijk. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een naastgelegen woonperceel. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan enkele agrarisch in gebruik zijnde en bestemde percelen.

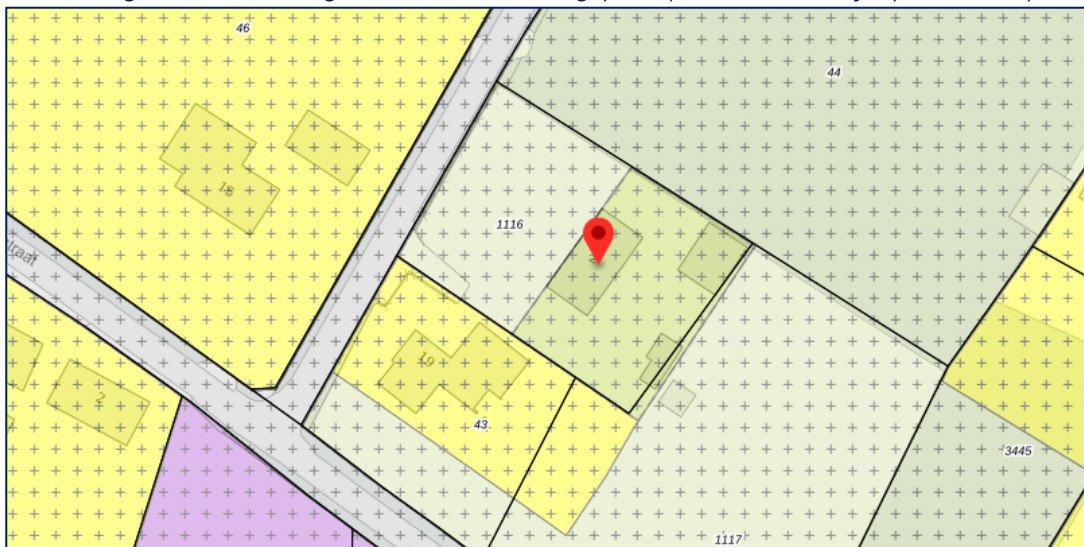
Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Wijchen, sectie L, nummers 1116 en 1117 (gedeeltelijk).

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden het bestemmingsplan “Buitengebied Wijchen”, vastgesteld op 31 januari 2013, en “Buitengebied herziening 2014”, vastgesteld op 16 oktober 2014. Op basis van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied:

- ✓ de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden - 1’ en ‘Recreatie’;

Uitsnede geconsolideerd geldend bestemmingsplan (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)



- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- ✓ de functieaanduiding 'recreatiewoning'.

Op basis van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - 1' en 'Recreatie' is het gebruik van het plangebied als burgerwoning niet toegestaan. Alleen een recreatiewoning is ter plaatse, op het achterste perceelsgedeelte, toegestaan.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting worden achtereenvolgens kort de huidige situatie (hoofdstuk 2 Huidige situatie) en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 3 Planbeschrijving).

Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt in gegaan in hoofdstuk 4 Beleidskader.

De effecten van het planvoornemen voor diverse milieuaspecten, fysieke aspecten en economische aspecten en handhaving worden in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling kort toegelicht. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

Woning Wezelsedijk 2 vanuit achtertuin



2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het buurtschap Wezel is ontstaan in de tweede helft van de negentiende eeuw. Het stratenpatroon met Wezelsedijk, Wezelseberg en Oude Woeziksestraat is dan al aanwezig. Aan deze straten ontstaat langzaam de bebouwing die later het buurtschap Wezel gaat vormen. De eerste bebouwing in het plangebied wordt gerealiseerd in de zeventiger jaren van de vorige eeuw, in de vorm van de recreatiewoning. In de decennia daarna worden daaraan nog enkele bijgebouwen toegevoegd. Vanaf 1985 wordt de recreatiewoning permanent bewoond door de huidige bewoner. Feitelijk is daarmee de woning steeds als burgerwoning in gebruik geweest.

Bepalend voor de afgescheiden ligging van het buurtschap Wezel is de aanleg van de A326. Door deze weg wordt het buurtschap van het stedelijk gebied van Wijchen gescheiden. Het nieuw aangelegde Kavelpad zorgt voor een nieuwe verbinding tussen het buurtschap en Wijchen.

De Wezelsedijk vormt nu de belangrijkste weg binnen het buurtschap Wezel. De Wezelseberg en Oude Woeziksestraat zijn tegenwoordig doodlopende zijwegen. Via de Oude Woeziksestraat staat het buurtschap in verbinding met het Kavelpad. In noordelijke richting zijn aan de Wezelsedijk verspreid in het buitengebied nog diverse (agrarische) bedrijven en burgerwoningen gelegen.

De woning Wezelsedijk 2 staat relatief ver van de straat af. De voortuin bij de woning heeft een grotere diepte dan de achtertuin. In de achtertuin zijn 2 bijgebouwen aanwezig, een berging en een kippenhok. In de voortuin is een overkapping gebouwd. De woning bestaat uit één bouwlaag en is afgedekt met een kap. Hetzelfde geldt voor de bijgebouwen. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via een inrit vanaf de Wezelsedijk.

Wezelsedijk in noordelijke richting



Uitsneden topografische kaarten (bron: topotijdreis)



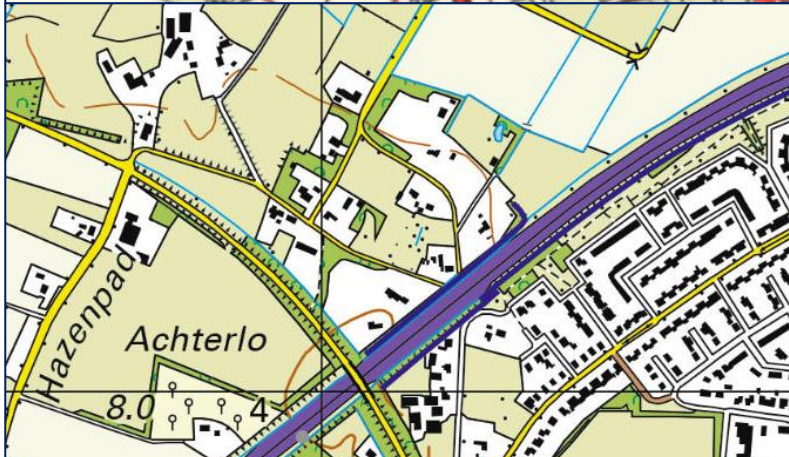
1875



1925



1975



2020

2.2 Functionele structuur

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Een uitzondering hierop vormen twee bedrijfspercelen aan de Oude Woeziksestraat. Hier zijn een opslag en hovenier gevestigd. Achter de opslagloods is nog een tennisbaan gelegen. Verspreid tussen de diverse woonpercelen zijn nog enkele onbebouwde agrarische percelen aanwezig, vooral in gebruik als weiland.

Het plangebied zelf is al 35 jaar geheel in gebruik als burgerwoning. Dit gebruik wijkt af van de toegekende bestemmingen, die uitgaan van het gebruik als recreatiewoning (voor de woning en achtertuin) en agrarisch gebruik (voor de voortuin).

De ontsluiting van het plangebied vindt in de huidige situatie plaats via een inrit vanaf de Wezelsedijk. Op eigen terrein zijn ruim voldoende parkeermogelijkheden aanwezig (3-4 auto's).

Wezelsedijk in zuidelijke richting met aan linkerzijde woning Wezelsedijk 2



3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft het gebruik van de aanwezige woning en de daarnaast en daarachter gelegen bijgebouwen als burgerwoning, hoewel de bestemmingsregeling nog uitgaat van een recreatieve bestemming. Op basis daarvan is sprake van een 'recreatiewoning'. Van een recreatief gebruik van de woning is echter al ruim 35 jaar geen sprake meer. Door de gemeente Wijchen wordt deze situatie voor de huidige bewoner gedoogd.

Initiatiefnemer wil met het oog op de gebruiksmogelijkheden in de toekomst de bestemming van de woning in overeenstemming brengen met het feitelijk gebruik. Hergebruik van het complex als recreatiewoning ligt, gelet op de ligging binnen het buurtschap Wezel, grotendeels omringd door burgerwoningen, niet voor de hand. Derhalve wordt ingestoken op continuering van het feitelijk gebruik als burgerwoning met bijgebouwen.

Zoals eerder aangegeven ontvangt de huidige bewoner mantelzorg vanuit de op korte afstand gelegen woning Wezelseberg 6. Wanneer de woning een woonbestemming krijgt, zou de woning in de toekomst bewoond kunnen worden door één van de dochters van de huidige mantelzorger. Zij voelt zich thuis in deze omgeving en beoefent hier de paardensport op hoog niveau (aan de Wezelseberg 6). Door in de toekomst te kunnen gaan wonen in de woning Wezelsedijk 2 krijgt zij de mogelijkheid hierin verder te groeien onder gebruikmaking van de faciliteiten bij Wezelseberg 6.

Daarnaast geeft dit voor de huidige mantelzorger de mogelijkheid om aan de Wezelseberg 6 te blijven wonen en in de toekomst mantelzorg van zijn dochter te ontvangen (mantelzorgsituatie nu en in de toekomst). Daarmee sluit de ontwikkeling aan op een concrete woonvraag. Naast de huidige is ook de toekomstige bewoner al in beeld.

Woning en achterliggend bijgebouw Wezelsedijk 2



3.2 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur blijft nagenoeg ongewijzigd. Er wordt geen bebouwing bijgebouwd. Het oppervlak aan verharding blijft gelijk en ook de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse blijft ongewijzigd. Feitelijk blijft binnen het plangebied sprake van een woning met bijbehorende bijgebouwen op een woonperceel. De bestaande groene inpassing blijft daarbij ook behouden.

3.3 Functies

Na realisering van het planvoornemen resteert ter plaatse de woonfunctie. Gelet op de aanwezige bijgebouwen kan daarbij een beroep of bedrijf aan huis uitgeoefend worden tot een maximum oppervlakte van 100 m², mits daarvoor vooraf door burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend wordt. Het toestaan van een beroep of bedrijf aan huis is geen onderdeel van het voorliggende verzoek tot afwijking van de geldende bestemming.

3.4 Duurzaam en innovatief

De (recreatie)woning zal waar mogelijk als volgt verduurzaamd worden:

- ✓ muurisolatie: de spouw wordt opgevuld met het isolatiemateriaal HR++ spouwparels, bij een spouwdiepte van 6 cm geeft dit een $R_d = 1.76$
- ✓ vloerisolatie: de bestaande vloer wordt verwijderd, daarvoor in de plaats wordt een geïsoleerde vloer aangebracht met een $R_c = 3.5$ (= nieuwbouw kwaliteit)
- ✓ de nieuwe vloer wordt voorzien van vloerverwarming, een vorm van lage temperatuur verwarming
- ✓ de huidige ketel wordt vervangen door een hybride-ketel (de woning volledig gasloos maken is niet haalbaar)
- ✓ door het aanbrengen van zonnepanelen wordt duurzame energie opgevangen en omgezet naar elektriciteit, de dakhelling van de woning is gunstig, op het dak kunnen 18 panelen worden aangebracht, met een vermogen van 270 Wp/paneel
- ✓ dakisolatie: het dak is onlangs geheel nageïsoleerd, resulterend in een $R_c = 2.5$
- ✓ glas: het enkele glas is onlangs vervangen door HR++-glas, met een $U_{glas}=1.1$

Op basis van deze maatregelen is berekend wat de gevolgen voor het energiegebruik zijn (energieprestatiecoëfficiënt (EPC) en energiegebruik):

- ✓ EPC – a situatie in 2020 – 1.52 – energiegebruik 129.230 MJ
- ✓ EPC – b situatie na 2020 – 0.27 – energiegebruik 22.352 MJ

De berekening laat zien dat energiegebruik 5 tot 6 keer minder wordt.

Wat betreft het hemelwater is de woning afgekoppeld van het rioolstelsel. Het hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geborgen.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk richting aan de grote opgaven die de inrichting van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen, zoals:

- ✓ bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- ✓ waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- ✓ zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte

Met het oog op het planvoornemen zijn de volgende keuzes van belang:

- ✓ Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit: de komende jaren krijgt iedereen te maken met de overstap naar duurzame energie. Om de schaarse ruimte goed te benutten, wordt ervoor gekozen zonnepanelen in eerste instantie op daken en aan gevels te plaatsen en pas daarna in landelijk gebied
- ✓ Ruimte voor overgang naar een circulaire economie: de economie verandert en staat voor een overgang naar een circulaire en CO₂-neutrale energievoorziening. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke leef- en woonomgeving voor de werknemers geeft Nederland een goede positie in de internationale concurrentie
- ✓ Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden: er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren
- ✓ Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen: het landschap van Nederland is deel van de identiteit. Om te kunnen blijven genieten van het mooie landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Het planvoornemen voorziet in de omzetting van een recreatiewoning in een burgerwoning. Daarbij wordt de woning zoveel mogelijk verduurzaamd. Op het dak van de woning worden zonnepanelen geplaatst. Het planvoornemen volgt daarmee de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste in 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele concreet betrekking heeft op het plangebied.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

4.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de NOVI en het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zet de provincie in op een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. De focus ligt op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De Omgevingsvisie bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als geografische plankaart of ontwikkelkaart; ze bieden geen volledig en limitatief beeld. De schetsen zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die de provincie op dit moment ziet vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie. De visieschetsen zijn gericht op energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving.

Concrete aanwijzingen voor de locatie Wezelsedijk 2 in Wijchen beperken zich in de Omgevingsvisie tot de aanduidingen van 'windenergie aandachtsgebied' en 'grote zonneparken mogelijk'. Deze komen voort uit de visieschets voor het gesprek over Energietransitie. Deze visieschets duidt de gebieden waar opwekking van zonne-energie en windenergie (onder voorwaarden) momenteel mogelijk is.

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Bij het planvoornemen zijn duurzaam materiaal- en energiegebruik belangrijke uitgangspunten. Het gebruik van duurzame bouwmaterialen en energieopwekking door zonnepanelen zijn onderdeel van de planvorming. Daarmee wordt op bescheiden schaal bijgedragen aan de nagestreefde energietransitie en circulaire economie.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. In de Omgevingsverordening zijn onder meer instructies voor woonlocaties opgenomen.

Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Voor de gemeente Wijchen is de “Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030” richtinggevend. Op basis van deze woonagenda De actuele woonopgave voor Wijchen is als volgt te duiden:

1. Er wordt uitgegaan van een lokale bouwopgave van 1.430 woningen in de periode 2020-2030.
2. Er wordt daarbij ingezet op een plancapaciteit van 130% van de opgave, dus vooralsnog worden plannen gemaakt voor circa 1.850 woningen.
3. Bij nieuwe plannen wordt uitgegaan van gemêleerde wijken met gemiddeld 50% betaalbaar.
4. Er wordt uitvoering gegeven aan de regionale versnellingsopgave via de versnellingslocaties Wijchen West en Huurlingsedam.
5. De kansen worden onderzocht in het verder benutten van de potentiële ontwikkelruimte op de twee versnellingslocaties Wijchen West en Huurlingsedam. Het gaat om kansen die bijdragen aan de regionale woonopgaven en tegelijkertijd aan het bereiken van lokale opgaven op het gebied van wonen, leefbaarheid en duurzaamheid.

Juist in de kernen rondom Wijchen wordt geprobeerd vraaggericht te werken. Daar wordt de vorming van bijvoorbeeld CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en kleinschalige particuliere initiatieven (KPI's) gestimuleerd. Particuliere initiatieven hebben de afgelopen jaren voor ruim 10% bijgedragen aan de totale woningbouwrealisatie, zoals afgesproken in de Woonvisie Thuis in Wijchen. Het planvoornemen is betreft een KPI en past daarmee binnen het hiervoor genoemde streven.

Met de omzetting van de recreatiewoning in een burgerwoning draagt het planvoornemen op zeer bescheiden schaal bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave van Wijchen. Door de beperkte omvang van de woning is deze met name geschikt voor kleine huishoudens, door de aanwezigheid van alle voorzieningen op de begane grond is de woning ook levensloopbestendig. De omzetting in combinatie met de beoogde verduurzaming is verder op te vatten als een transformatie van overtollig en/of verouderd vastgoed. Dat daarmee in een bestaande woningbehoefte wordt voorzien blijkt wel uit het gegeven dat voor de woning niet alleen de huidige, maar ook de toekomstige bewoner al bekend is.

4.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit Rijk en provincie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In casu is sprake van de realisering van één extra burgerwoning door omzetting van een bestaande recreatiewoning. Gelet op jurisprudentie rond de ladder voor duurzame verstedelijking is dan geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Eerder zijn woningbouwprojecten met acht en tien woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd. Daarnaast is ook geen sprake van het in gebruik nemen van een nieuwe onbebouwde locatie buiten bestaand stedelijk gebied. De locatie is al bebouwd met de recreatiewoning. De ladder hoeft in dit geval niet doorlopen te worden.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Wijchen

De uit 2009 daterende Structuurvisie Wijchen geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen. De gemeente gaat uit 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.

De gemeente Wijchen wil de bestaande, goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving ook in de toekomst behouden. Dit gebeurt door:

- ✓ Behoud en versterking van de woon- en leefomgeving, onder meer door afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu. Behoud van deze hoge kwaliteit is van essentieel belang
- ✓ Dorp- en wijkontwikkelingsplannen. Voor de kleine kernen worden dorpontwikkelingsplannen opgesteld. Hiermee wordt aan het dorp zelf de gelegenheid geboden om een integraal beleidskader te scheppen voor het in stand houden en verder vormgeven van de leefbaarheid van de kernen

Met betrekking tot 'wonen' worden de volgende accenten gelegd:

- ✓ Een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn door deze groepen voorrang te geven in de verschillende woningbouwprogramma's
- ✓ Nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet. Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Die woningbouw dient dan wel aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied. Aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Het planvoornemen betreft de realisering van een burgerwoning, geschikt voor starters en ouderen. Door de omzetting van de recreatiewoning is sprake van functieverandering in het buitengebied. De met de omzetting gepaard gaande verduurzaming leidt ook tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daarmee past het planvoornemen binnen de Structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie 2025 - "Thuis in Wijchen"

De Woonvisie 2025 "Thuis in Wijchen", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, is het richtinggevend kader voor het gemeentelijk woonbeleid tot 2025. Dit richtinggevend kader is gestoeld op twee principes:

- ✓ Versterk het thuisgevoel!
- ✓ Kijk verder dan de trends van nu!

De focus ligt daarbij op de doelgroep van jongeren (tot 23 jaar), sociale huur, middeninkomens, vitale senioren en mensen met een zorgvraag. Daaruit volgt een focus op de realisatie van meer kleine en goedkope woningen voor één-en tweepersoonshuishoudens. Dit betreft zowel koop-als huurwoningen en deze kunnen flexibel van aard zijn. De norm om 10% van het contingent te reserveren voor kleinschalige woningbouwinitiatieven blijft behouden en wordt aangescherpt tot maximaal 4 woningen.

In de woonvisie zijn de volgende kwalitatieve uitgangspunten bij toevoegingen of veranderingen aan de voorraad opgenomen:

- ✓ de (lokale) behoefte is leidend. Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte
- ✓ nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp. Daarbij gaat het om zowel de ruimtelijke kwaliteit als de sociale kwaliteit
- ✓ vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat vóór uitbreiding
- ✓ kleinschalige en gefaseerde woningbouw heeft de voorkeur. Dat vergroot de kansen om in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag en innovatie en duurzaamheid op de woningmarkt te bevorderen
- ✓ type woningen en woonvormen die er nu nog niet of onvoldoende zijn binnen de gemeente Wijchen hebben de voorkeur
- ✓ waar mogelijk energieneutraal en gasloos
- ✓ nieuwbouw is alleen mogelijk wanneer dat de bestaande situatie in de wijk of het dorp verbetert
- ✓ flexibele woonconcepten zijn mogelijk om in te spelen op de verwachtingen op lange termijn

Planvoornemen in relatie tot woonvisie

Het planvoornemen valt binnen het contingent voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Er wordt één kleinere woning gerealiseerd, geschikt voor kleine huishoudens.

De woning wordt al bewoond en ook een toekomstige bewoner is reeds in beeld. De woning voorziet in een lokale behoefte. Het planvoornemen voorziet in transformatie van bestaande bebouwing, kleinschalige woningbouw en een duurzame en innovatieve woning.

4.4.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuur- en Woonvisie.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Geluidsgevoelige objecten

In de Wgh is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang de zone van de betreffende weg heeft. Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een dergelijke zone worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wgh c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan.

Indien een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie niet is gelegen binnen de zone van een zoneplichtige weg, moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), toch aangetoond worden dat sprake is van een qua geluid goed woon- en leefklimaat.

Het planvoornemen voorziet in de realisering van een burgerwoning aan de Wezelsedijk. De toekomstige woning is gelegen binnen de geluidzone van meerdere wegen, er is daarom een onderzoek in het kader van de Wgh uitgevoerd. Daarbij moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Daartoe is het “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai voor een bestemmingswijziging aan de Wezelsedijk 2 te Wijchen” (G&O consult, 2021) uitgevoerd en is de “Memo Onderzoek geluidwering uitwendige scheidingsconstructie Wezelsedijk 2 te Wijchen” (G&O consult, 2021) opgesteld. Daarin worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is een rekenmodel opgezet waarmee de geluidsniveaus op de woning aan de Wezelsedijk 2 zijn berekend als gevolg van het verkeer van de omliggende wegen. Hierbij is de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) in beeld gebracht.
De geluidsniveaus inclusief artikel 110 Wgh overschrijden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) ter hoogte van de gevels niet. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB(A) wordt niet overschreden ter hoogte van de gevels.

- ✓ Binnen het Bouwbesluit is geregeld dat een waarde van 33 dB in de woning als gevolg van omgevingslawaai moet zijn gewaarborgd. Tevens wordt in het Bouwbesluit vermeld dat de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) voor bestaande woningen ten minste 20 dB bedraagt.
Ter plaatse van de woning bedraagt de geluidbelasting zonder aftrek van artikel 110 g ten hoogste 53 dB(A). Uit de Memo "Onderzoek geluidwering uitwendige scheidingsconstructie Wezelsedijk 2 te Wijchen, d.d. 19 juli 2021" blijkt dat de gevelwering tenminste 22 dB(A) bedraagt. Hierdoor zal het binnenniveau ten hoogste 31 dB(A) bedragen. Derhalve kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit ter plaatse van de woning.
- ✓ Ten aanzien van de buitenruimte en het verblijf in de tuin dan wel terras kan verondersteld worden dat er een "redelijke" tot "matige" geluidskwaliteit heerst. Om de geluidbelasting in de tuin te laten dalen kan nog gedacht worden aan het plaatsen van een tuinafscheiding.
Mogelijke tuinafscheiding zijn in beeld gebracht. Hierbij zijn verschillende hoogtes berekend waaruit blijkt dat wanneer de tuinafscheiding een hoogte heeft van minimaal 3 m in een groot gedeelte van de achtertuin een geluidbelasting heerst overeenkomend met een "goed" woon- en leefklimaat (<50 dB(A)).
Echter mag een erfafscheiding op basis van het bestemmingsplan geen 3 m hoog zijn waardoor dit niet zonder meer mag worden gerealiseerd. Daarnaast vraagt een dergelijke tuinafscheiding een relatief grote investering in verhouding met het totaal project.
Naar aanleiding van bovenstaande bevindingen is een tuinafscheiding van 2 m hoogte in beeld gebracht. Een lagere tuinafscheiding is minder kostbaar en is beter inpasbaar in de omgeving. Een tuinafscheiding van 2 m hoogte blijkt een zeer beperkt effect te hebben op de geluidbelasting in de buitenruimte.
Het aanbrengen van een tuinafscheiding wordt op grond van bovenstaande niet opportuun geacht.
- ✓ De geluidbelasting inclusief Artikel 110 van de Wgh voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Het binnenniveau van 33 dB(A) kan worden gegarandeerd. De milieukwaliteit in de tuin en buitenruimte kan als "redelijk" tot "matig" worden beoordeeld. Op basis hiervan vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en de memo geluidwering zijn als bijlagen bij deze toelichting beschikbaar.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van de omzetting van een recreatiewoning in een burgerwoning. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal het planvoornemen zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Ze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van 40 µg NO₂/m³).

Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 18 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (ca. 17,8). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 15 en 20 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ (ca. 16,5). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Bodemkwaliteit ter plaatse van de woningen

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan moet het duidelijk zijn dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen bestemming en dat het plan geen financiële risico's heeft met betrekking tot de haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Het planvoornemen voorziet in de vervanging van de recreatieve bestemming door de woonbestemming.

Qua bodemkwaliteit vindt daarbij geen verandering naar een gevoeliger bestemming plaats (mensen wonen of werken langer dan 2 uur aaneengesloten in het gebouw) of is sprake van een toename van eventuele risico's. Derhalve mag gesteld worden dat, doordat de bodem in de huidige situatie al geschikt was voor de functie als recreatiewoning, deze in de nieuwe situatie ook geschikt zal zijn voor de woonfunctie. Een uitgevoerde 'quickscan voor bodemkwaliteit' onderschrijft deze stelling.

De 'Quickscan vooronderzoek (t.b.v. eventuele vrijstelling bodemonderzoek)' is ingevuld voor de locatie Wezelsedijk 2 in Wijchen. De eindconclusie van de quickscan geeft aan dat sprake is van een onverdachte locatie. Geoordeeld is dat er geen aanwijzingen zijn dat er op of nabij de locatie (het perceel) een bodemverontreiniging aanwezig is. Ofwel er wordt vrijstelling verleend voor het uitvoeren van bodemonderzoek in het kader van de bestemmingswijziging.

Daar komt bij dat voor het planvoornemen geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is op basis van bovenstaande niet noodzakelijk.

De geaccordeerde quickscan vooronderzoek bodem is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

5.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Aangetoond dient te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Daarnaast dient gekeken te worden of de nieuwe woonbestemming beperkingen in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen geeft.

Woon- en leefklimaat

Beoordeeld moet worden in hoeverre sprake is van een goede woon- en leefkwaliteit ter plekke van de nieuwe burgerwoning, als zijnde een geurgevoelig object. Bepalend daarbij is het gegeven dat een recreatiewoning ook als een geurgevoelig object moet worden aangemerkt (ABRvS, 201100912/1/M2 van 3 augustus 2011, ABRvS, 200900791/1/M2 van 23 september 2009). Op de locatie Wezelsedijk 2 was derhalve al sprake van een geurgevoelig object. Door de omzetting in burgerwoning verandert hierin niets. Het voor de recreatiewoning aanvaardbare woon- en leefklimaat is voor de burgerwoning op dezelfde wijze aanvaardbaar.

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Omdat zowel in de situatie van de recreatiewoning als de burgerwoning binnen het plangebied een geurgevoelig object aanwezig is, heeft het planvoornemen geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. De omzetting brengt geen beperkingen voor omliggende bedrijven met zich mee. De bedrijven moeten ook nu al rekening houden met de woning.

5.1.5 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen/buisleidingen/transportroutes en Regeling Basisnet

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging.

Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ inrichtingen;
- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan.

In het Bevt en de Regeling Basisnet zijn de normen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Tot slot is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Risicokaart

Op de Risicokaart Gelderland zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen. Wel is een tweetal transportassen, in de vorm van twee hogedrukaardgastransportleidingen, op korte afstand van de woning gelegen. Deze beide leidingen liggen op een afstand van ca. 140-150 m ten westen van de woning. De risicocontouren (1%-letaliteitscontouren) van deze leidingen reiken tot over het plangebied.

1%-letaliteitsgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen

Leiding	Diameter in inches	Afstand in m bij 6620 kPa
A-533	48	540
A-524	48	540

Omdat het plangebied ook is gelegen binnen de 100%-letaliteitsgrens van deze leidingen van 210 m, is in principe een verantwoording van het groepsrisico aan de orde.

Beleidsvisie Wijchen externe veiligheid

Door de gemeente Wijchen is in 2016 de “Beleidsvisie Externe Veiligheid” vastgesteld. In deze beleidsvisie is onder meer vastgelegd op welke wijze het groepsrisico verantwoord moet worden. Daarbij geldt hoe dichterbij de risicobron en hoe kwetsbaarder het object, hoe zwaarder de verantwoordingsplicht wordt ingevuld.

In het geval van het planvoornemen blijft de situatie op het gebied van de externe veiligheid ongewijzigd. In de huidige situatie is qua bestemmingsplan weliswaar sprake van een recreatiewoning, doordat de permanente bewoning daarvan door de huidige bewoner door de gemeente al gedurende langere tijd wordt gedoogd is qua externe veiligheid feitelijk sprake van een reguliere woning. De woning betreft nu al een kwetsbaar object en blijft dat na de beoogde bestemmingswijziging. De situatie op het gebied van de externe veiligheid wijzigt niet. Van een verantwoording van het groepsrisico kan daarom worden afgezien.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven is geïnventariseerd in hoeverre sprake is van een zonering conform de handreiking ‘Bedrijven en zonering’ (VNG, 2009), die zich uitstrekt over het plangebied.

Voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijven mag worden uitgegaan van de navolgende indicatieve richtafstand ten opzichte van woningen in een ‘rustige woonomgeving’. Daarbij is ook de daadwerkelijk aanwezige afstand weergegeven.

Rustige woonomgeving			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Bedrijfsopslagruimte, Oud Woeziksestraat 4	2	30 m	45 m
Intensieve veehouderij, Oud Woeziksestraat 7	4.1	200 m	230 m
Hoveniersbedrijf, Oud Woeziksestraat 10	3.1	50 m	50 m

De afstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de betreffende woning.

Het planvoornemen bevindt zich derhalve niet binnen de richtafstanden van de aanwezige bedrijven en zal daarvan geen hinder ondervinden. Andersom vormt de woning uit het planvoornemen ook geen belemmering voor de omliggende bedrijfsactiviteiten. Daarbij komt dat in de huidige situatie al sprake is van een gedoogde, permanent bewoonde recreatiewoning, waarmee bij de beoordeling van de toelaatbare bedrijfsactiviteiten bij de omliggende bedrijven al rekening moet worden gehouden.

5.1.7 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Blootstelling heeft betrekking op de hoeveelheid ziekteverwekker, die een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

In en om de kern Wijchen hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Vooralsnog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. In de bewoningssituatie binnen het plangebied verandert feitelijk niets. In de huidige situatie waarbij de permanente bewoning van een recreatiewoning wordt gedoogd, wordt de woning bewoond door één huishouden. Na de omzetting van de woning in een burgerwoning blijft de woning bewoond door datzelfde ene huishouden. Voor de huidige situatie mag ervan worden uitgegaan dat daarbij is geoordeeld dat de gezondheidssituatie niet in het geding is. Doordat door het planvoornemen in de feitelijke situatie niets verandert, zal dat ook in de toekomstige situatie niet het geval zijn.

5.1.8 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een recreatiewoning in een burgerwoning. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

5.1.9 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Water

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Waterparagraaf

Het planvoornemen betreft het omzetten van een recreatiewoning in een burgerwoning. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak gelijk blijft, is er geen reden om aan te nemen dat de huidige waterhuishoudkundige situatie dusdanig verandert dat een verslechtering van het waterkwantiteits- dan wel het waterkwaliteitssysteem waarneembaar is.

Desondanks is het planvoornemen via de Digitale Watertoets toch voorgelegd aan het verantwoordelijke waterschap Rivierenland. De resultaten van de digitale watertoets, zoals toegezonden op 29 januari 2021, geven aan dat met het planvoornemen geen waterschapsbelang is gemoeid. Genoemde resultaten zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing beschikbaar.

De belangen van andere waterbeheerders zijn getoetst bij de beschrijving van de beleidskaders van gemeente, provincie en rijk. Bij die toetsing zijn geen specifieke waterbelangen van gemeente, provincie en rijk naar voren gekomen.

Waterhuishoudkundige situatie

De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse betreft een samenstel van de bodemgesteldheid, het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie.

Het planvoornemen heeft geen effect op de bebouwingssituatie. Slechts de benaming van de invulling van de bestaande bebouwing wordt gewijzigd. De terreininrichting wijzigt eveneens niet, waardoor de hoeveelheid verharding gelijk blijft. Daarmee treedt geen verandering van de waterhuishoudkundige situatie op.

De A-, B- en C-watergangen in de omgeving maken deel uit van het peilgebied Bloemers, peilvak BLM008 en hebben een zomerpeil van 5,20m +NAP en een winterpeil van 5,10m +NAP. Om over voldoende drooglegging te beschikken (het bouwpeil van de woning moet voldoende ver boven het oppervlaktewaterpeil liggen), moet het aanlegpeil van de woning (vloerpeil begane grond) minimaal op 6,50 m +NAP liggen. Gelet op het bouwpeil van de bestaande woningen (9,60 m +NAP) wordt aan de minimale drooglegging voldaan.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient minstens 1,0 meter onder het vloerpeil te staan, om in het kader van geldende ontwateringsnormen de functie woning toe te kunnen kennen. De GHG onder het plangebied bedraagt 6,20 m +NAP en ligt daarmee circa 340 cm of meer onder maaiveld. Daarmee is sprake van een voldoende ontwatering.

Afvoer hemelwater en vuilwater

Het planvoornemen maakt geen nieuwe fysieke ontwikkelingen mogelijk, die leiden tot een grotere hoeveelheid verharding. Daarnaast is geen sprake van veranderingen in de bebouwing. De gescheiden afvoer van het hemel- en vuilwater blijft dan ook ongewijzigd via de openbare (druk)riolering plaatsvinden. Derhalve zal het planvoornemen geen effect hebben op (de werking van) het rioleringsstelsel binnen het plangebied en de omgeving ervan.

5.2.2 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van het NNN of Natura 2000-gebieden. De dichtstbij gelegen onderdelen van het NNN liggen op circa 300 m of meer ten noorden en westen van het plangebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, de Rijntakken, is gelegen op een afstand van ca. 6 km of meer.

Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op natuurgebieden in de bredere omgeving (een recreatiewoning wordt omgezet in een burgerwoning), mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

Stikstofdepositie

Voor veel projecten geldt een vergunningsplicht (gebiedsbescherming Natura 2000) of een uitgebreidere motivatieplicht om aan te tonen dat een project geen effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als er aangetoond is dat van de bijbehorende stikstofemissie geen effect te verwachten valt op Natura 2000 gebieden. De depositie van stikstof in het natuurgebied mag niet boven de 0,00 mol N/ha/jaar uitkomen. Het planvoornemen betreft de omzetting van een bestaande permanent bewoonde recreatiewoning in een burgerwoning. Daarbij treden geen wijzigingen op in de bestaande situatie ter plaatse en blijft ook het gebruik feitelijk ongewijzigd. De stikstofemissie blijft ongewijzigd, en daarmee ook de depositie van stikstof in natuurgebied.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

Het planvoornemen voorziet niet in wijziging van de bestaande fysieke situatie. Er vindt geen sloop plaats en er wordt geen beplanting verwijderd. Enkel de benaming van het bestaande gebruik wijzigt. Aangenomen mag worden dat het planvoornemen dan ook geen nadelige gevolgen voor de aanwezige soorten flora en fauna met zich mee zal brengen.

In verband met de beoogde spouwmuurisolatie is er gekeken of er plekken zijn waar vleermuizen mogelijk de spouw in kunnen. Daarbij is met name gekeken naar de dakrand (dakgoot en onderkant dakpannen) en naar de gevel (aanwezigheid van open stootvoegen). Uit deze opname is gebleken dat de spouw niet toegankelijk is voor vleermuizen. De dakgoot sluit naadloos aan op de muur, onder de dakpannen zitten vogelschroten en er zijn geen open stootvoegen meer aanwezig. In verband met het plaatsen van de zonnepanelen is er gekeken of er plekken zijn waar huismussen onder de dakpannen zitten. Dit is niet het geval omdat er vogelschroot in het dak/onder de dakpannen aanwezig is. Het uitvoeren van een faunaonderzoek is niet noodzakelijk.

Foto's die de opname van de dakrand en gevel illustreren zijn als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

5.2.3 Cultuurhistorisch erfgoed

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorgen cultuurhistorische waarden.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen ook rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorie

De aanwezige cultuurhistorische waarden zijn door de provincie Gelderland bij elkaar gebracht op de kaart "Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie". Op deze kaart is het plangebied onderdeel van de historische geografische eenheid 'Achterlo'. Dit betreft een rivierterrasontginning op de hogere plateaus. De Wezelsedijk, Wezelseberg en Oud Woeziksestraat zijn op de kaart aangeduid als de historische geografische eenheid 'weg/pad met parallelle wetering'. Genoemde wegen maken deel uit van het oorspronkelijke wegenpatroon.

Het planvoornemen is niet van invloed op genoemde cultuurhistorische waarden. De fysieke situatie wijzigt door het planvoornemen niet, het historische wegenpatroon blijft intact.

Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

In verband met waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem is aan (de omgeving van) het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat er bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 120 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek nodig is. Daarvan is in het kader van het planvoornemen geen sprake. De omzetting van recreatiewoning naar burgerwoning gaat niet met fysieke ingrepen gepaard. Voor het planvoornemen is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig. De archeologische dubbelbestemming moet wel worden gehandhaafd voor het plangebied.

5.2.4 Verkeer en parkeren

Na realisering van het planvoornemen resteert binnen het plangebied een vrijstaande burgerwoning. De omvorming van een enkele recreatiewoning naar een burgerwoning heeft nauwelijks gevolgen voor de verkeersgeneratie. Gelet op de feitelijke situatie met gedoogde permanente bewoning van de recreatiewoning, zal door het planvoornemen de verkeersgeneratie in het geheel niet wijzigen. Daarmee heeft het planvoornemen geen wijzigingen tot gevolg voor de verkeersafwikkeling en -veiligheid op de Wezelsedijk.

De gemeentelijke parkeernorm voor woningen is gekoppeld aan de CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren". Dit betekent voor een vrijstaande woning in Wijchen ('buitengebied' in 'matig stedelijk gebied') een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen (afgerond 3) per woning. Bij de woning zijn ten minste 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Daarmee wordt afdoende in het benodigde aantal parkeerplaatsen voorzien.

5.2.5 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat fysieke aspecten geen belemmeringen opleggen aan het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

5.3 Economische aspecten

5.3.1 Kostenverhaal

Door de gemeente Wijchen wordt met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst (Wro, afdeling 6.4) worden onder meer afspraken gemaakt over de wijze van realiseren van het plan, het verhalen van door de gemeente te maken kosten en afwenteling van planschade. Daarnaast worden voor het herzien van het bestemmingsplan legeskosten in rekening gebracht.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Wijchen zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden.

5.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De fysieke situatie wijzigt niet of nauwelijks. De ruimtelijke kwaliteit blijft ten minste op het huidige niveau.

Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van een te sluiten planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de motiveringen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Wijchen.

5.4 Handhaafbaarheid

5.4.1 Regeling in bestemmingsplan Buitengebied Wijchen

De bestemmingsregeling van onderhavig plan is afgestemd op de bestemmingsregeling uit het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Wijchen”. Bij het opstellen van de regels voor dit bestemmingsplan “Buitengebied Wijchen” is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, wordt de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

5.4.2 Conclusie

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' is de aanwezigheid van één woning toegestaan.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels;
- ✓ bestemmingsregels;
- ✓ algemene regels;
- ✓ overgangs- en slotregels.

De van toepassing zijnde regels zijn zoveel als mogelijk overgenomen van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen" en de herziening daarvan.

7 PROCEDURE

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van de watertoets digitaal ter beoordeling aan het waterschap Rivierenland aangeboden. Het waterschap geeft aan geen bezwaar tegen dit plan te hebben. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

7.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure.

Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

vaststelling door de Raad
mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Wezelsedijk 2, Wijchen heeft vanaf 16 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn over het plan geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.