

# **Toelichting**

## **Oud Woeziksestraat 5 + 7 Wijchen**

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| IMRO-idn:   | NL.IMRO.0296.BGBoudwoezikstr5-OW01 |
| planstatus: | ontwerp                            |
| datum:      | maart 2021                         |

# Inhoud

|             |                                                                     |    |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding .....                                                     | 5  |
| 1.1         | Aanleiding en doel .....                                            | 5  |
| 1.2         | Ligging plangebied .....                                            | 5  |
| 1.3         | Geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied .....              | 7  |
| 1.4         | Leeswijzer .....                                                    | 8  |
| Hoofdstuk 2 | Gebiedsvisie .....                                                  | 9  |
| 2.1         | Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie ..... | 9  |
| 2.2         | Toekomstige situatie .....                                          | 13 |
| Hoofdstuk 3 | Beleidskader .....                                                  | 17 |
| 3.1         | Algemeen .....                                                      | 17 |
| 3.2         | Rijksbeleid .....                                                   | 17 |
| 3.3         | Provinciaal beleid .....                                            | 18 |
| 3.4         | Gemeentelijk beleid .....                                           | 20 |
| Hoofdstuk 4 | Milieu- en omgevingsaspecten .....                                  | 24 |
| 4.1         | Algemeen .....                                                      | 24 |
| 4.2         | Bedrijven en milieuzonering .....                                   | 24 |
| 4.3         | Bodem .....                                                         | 25 |
| 4.4         | Wegverkeerslawaaï .....                                             | 27 |
| 4.5         | Luchtkwaliteit .....                                                | 28 |
| 4.6         | Externe veiligheid .....                                            | 30 |
| 4.7         | Geur .....                                                          | 33 |
| 4.8         | Waterparagraaf .....                                                | 34 |
| 4.9         | Ecologie .....                                                      | 40 |
| 4.9.1       | Quicksan soortenbescherming en gebiedsbescherming .....             | 41 |
| 4.9.2       | Soortenbescherming aanvullend onderzoek + vervolg uilen .....       | 42 |
| 4.9.3       | Gebiedsbescherming – stikstof .....                                 | 43 |
| 4.10        | Cultuurhistorie & archeologie .....                                 | 44 |
| 4.10.1      | Cultuurhistorie .....                                               | 44 |
| 4.10.2      | Archeologie .....                                                   | 46 |
| 4.11        | Verkeer en parkeren .....                                           | 47 |
| Hoofdstuk 5 | Juridische opzet .....                                              | 49 |
| 5.1         | Inleiding .....                                                     | 49 |
| 5.2         | Algemene opbouw van de regels .....                                 | 49 |
| 5.3         | Dit bestemmingsplan .....                                           | 51 |

|                                   |                                                       |    |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 6                       | Uitvoerbaarheid .....                                 | 53 |
| 6.1                               | Economische uitvoerbaarheid.....                      | 53 |
| 6.2                               | Overleg en inspraak.....                              | 53 |
| Bijlagen bij de toelichting ..... |                                                       | 54 |
| Bijlage 1                         | inrichtingsplan .....                                 | 54 |
| Bijlage 2                         | milieukundig bodemonderzoek.....                      | 54 |
| Bijlage 3                         | watertoets .....                                      | 54 |
| Bijlage 4                         | quickscan flora en fauna.....                         | 54 |
| Bijlage 5                         | stikstofemissie berekening .....                      | 54 |
| Bijlage 6                         | archeologisch onderzoek.....                          | 54 |
| Bijlage 7                         | bodemopbouw onderzoek .....                           | 54 |
| Bijlage 8                         | verslag informeren omwonenden .....                   | 54 |
| Bijlage 9                         | milieukundig bodemonderzoek.....                      | 54 |
| Bijlage 10                        | akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï .....          | 54 |
| Bijlage 11                        | aanvullend fauna onderzoek + uilen + uilenkasten..... | 54 |
| Bijlage 12                        | aanvullend (asbest)bodemonderzoek.....                | 54 |
| Bijlage 13                        | aanvullend milieukundige bodemonderzoek.....          | 54 |

## Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de Oud Woeziksestraat 5 en 7 ligt een agrarisch bedrijf met 2 vrijstaande bedrijfswoningen. Tot voor kort was hier een actief agrarisch bedrijf.

Het doel is om de bedrijfsopstallen te amoveren, inclusief sleufsilos en erfverharding. De bestaande bedrijfswoningen worden burgerwoonhuis en er worden twee kavels voor nieuwe vrijstaande woningen toegevoegd, ter plekke van de huidige bedrijfsbebouwing.

Voor de inrichting van het plangebied is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.

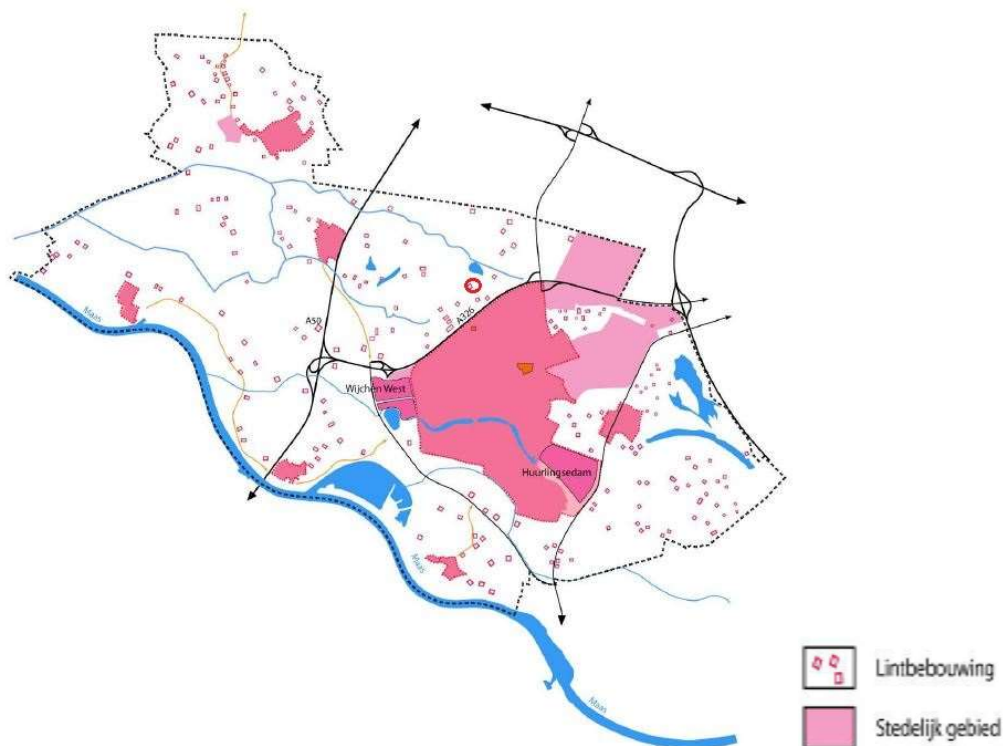
Het college van B&W van de gemeente Wijchen heeft op 30 oktober 2019 met deze ontwikkeling ingestemd bij wijze van een principe verzoek in het kader van het beleid voor kleinschalige woningbouwinitiatieven.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden herzien.

Het agrarisch bouwvlak met de functie aanduiding 'intensieve veehouderij' verdwijnt volledig. Een groot deel van dit bouwvlak wordt gewijzigd in wonen, inclusief de toegangsweg vanaf de Oud Woeziksestraat naar de woningen. Een deel van het voormalig agrarische bouwvlak behoudt de bestemming agrarisch met waarden, maar zonder bouwvlak.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het buurtschap Wezel, voormalig dorpsgebied van Woezik, ten noorden van Wijchen. Aan de noordkant ligt op ca. 150 meter de Wezelseplas, aangelegd in de jaren 70 van de vorige eeuw. De bebouwde kom van Wijchen ligt op ca. 500 meter afstand, met de A326 als barrière tussen het landelijke gebied en de bebouwde kom.

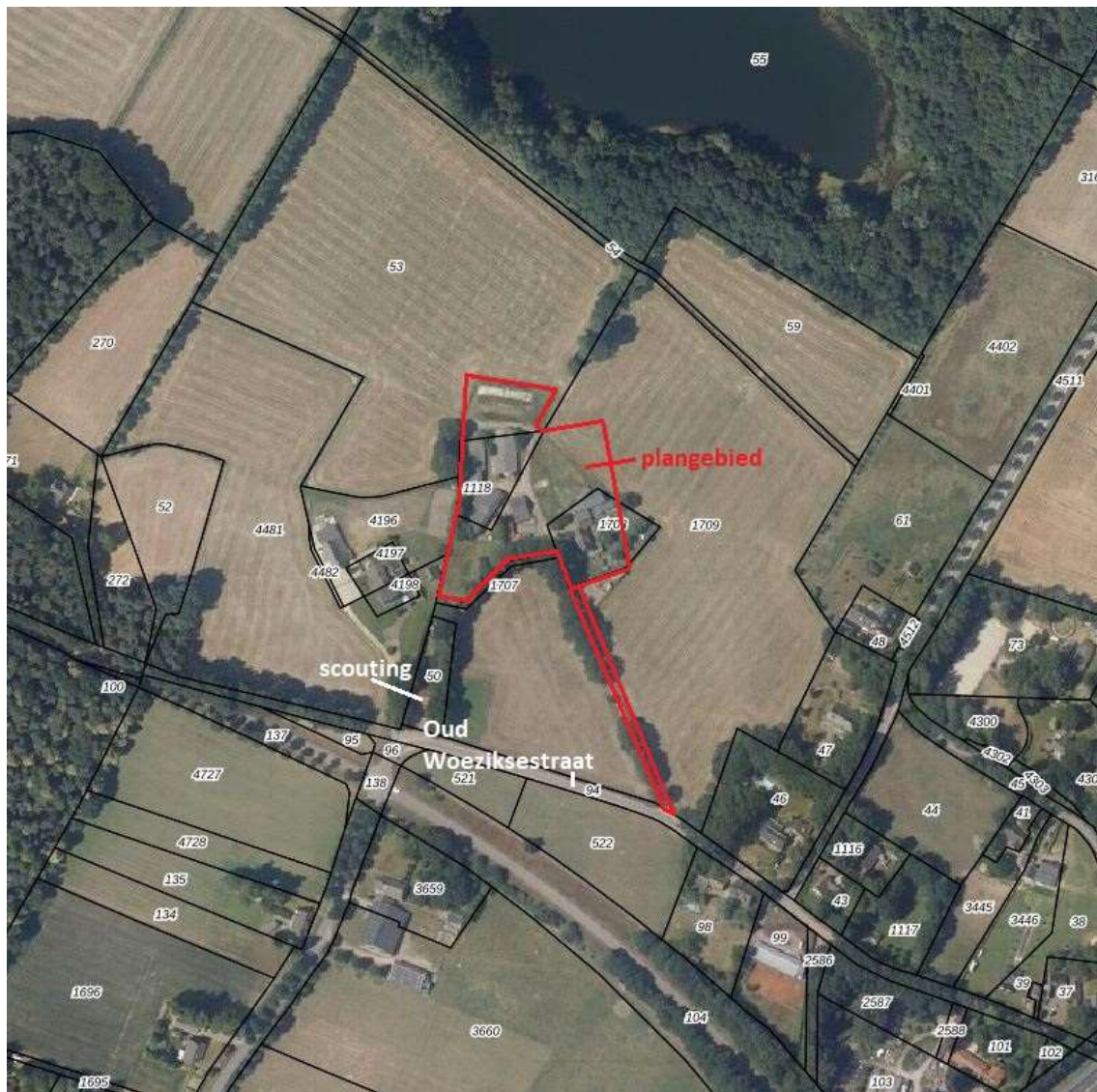


*plangebied ten opzicht van de bebouwde kom van Wijchen, bron afbeelding: Structuurvisie Wijchen*

Het plangebied ligt tussen de agrarische landerijen op ca. 100 meter afstand van de openbare weg de Oud Woeziksestraat.

De omliggende bebouwing bestaat voor een belangrijk deel uit vrijstaande woonhuizen met een landelijk karakter. Het scoutinggebouw van scouting Woezik ligt ten zuiden van het plangebied aan de Oud Woeziksestraat. De omliggende landerijen zijn met name in gebruik als weiland.

Het plangebied omvat de adressen Oud Woeziksestraat 5 en 7, en de kadastrale percelen WCN00 L 1708 deels, WCN00 L 1118 geheel, WCN L 53 deels en WCN L 1709 deels. De totale oppervlakte is ca. 10.200m<sup>2</sup>.

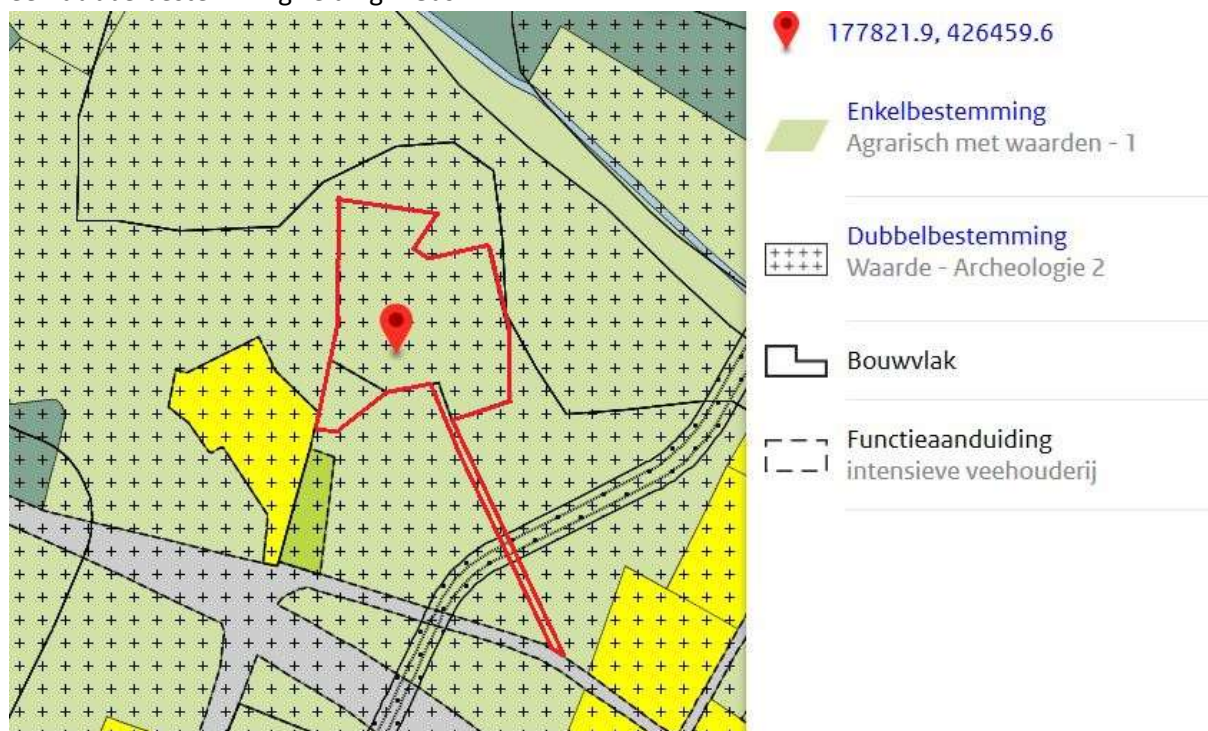


*luchtfoto omgeving met aanduiding van het plangebied, bron: kadaster*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied

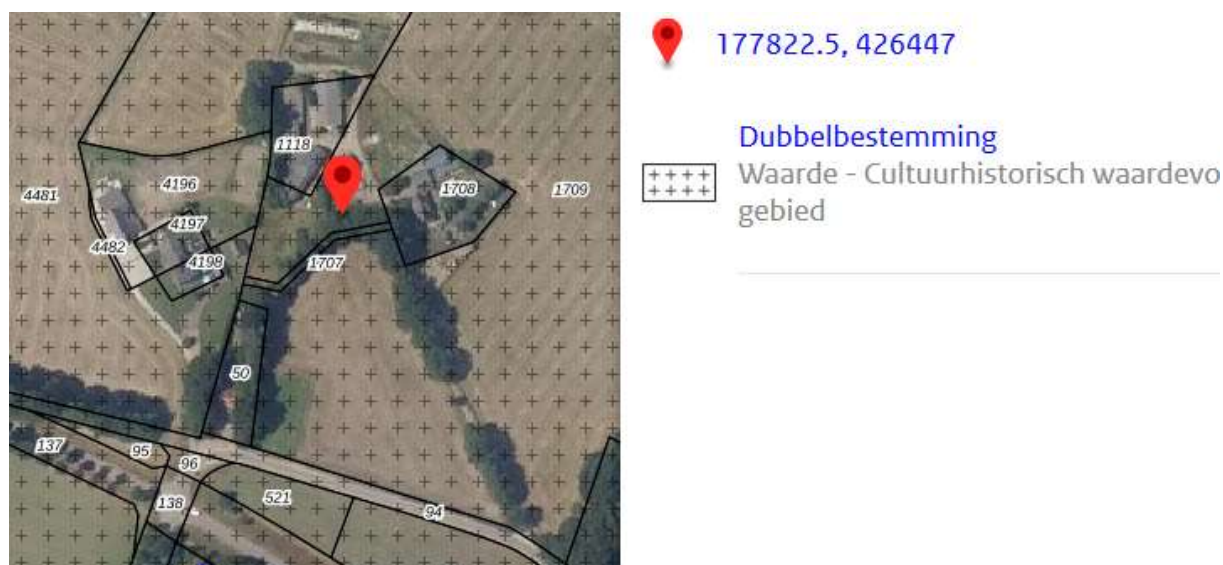
Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan de geconsolideerde versie Buitengebied en herziening van de gemeente Wijchen, vastgesteld 23 februari 2015.

In dit vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied Oud Woeziksestraat 5 en 7 de bestemming agrarisch met waarden – 1 opgenomen, met een bouwvlak waarin intensieve veehouderij mogelijk is. Daarnaast is de dubbelbestemming waarde – archeologie 2 opgenomen. Ter plekke van de toegangsweg doorkruist een gasleiding het plangebied, in het bestemmingsplan is dit aangeduid met een dubbelbestemming Leiding – Gas.



verbeelding huidig bestemmingsplan met aanduiding plangebied en een deel van de legenda, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Daarnaast is voor het hele grondgebied van de gemeente Wijchen het parapluplan Cultuurhistorie Wijchen vastgesteld op 3 mei 2017. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevol gebied.



verbeelding parapluplan Cultuurhistorie, bron: ruimtelijkeplannen.nl

## 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

## Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

### 2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

#### Historie

Het plangebied ligt ten noorden van de Oud Woeziksestraat. De Oud Woeziksestraat was in het verleden onderdeel van de Woeziksestraat, een doorgaande weg van Leur, door het landelijke gebied van Woezik richting het oosten aansluitend op de Teersdijk naar Nijmegen.

Het plangebied is vanaf ca. 1900 bebouwd geweest, met agrarisch gebruik. De omgeving is vanaf de 2<sup>e</sup> helft van de 20<sup>e</sup> eeuw ingrijpend gewijzigd. Door de uitbreiding van Wijchen in de loop van de afgelopen decennia is een groot deel van het eerder landelijke Woezik in de kern van Wijchen opgenomen. De A326 als ontsluitingsweg is een nieuwe barrière tussen het landelijke gebied en Wijchen. Direct ten noorden van het plangebied is de Wezelse Plas gegraven als zandwinning voor de aanleg van snelwegen. Dit heeft een inbreuk in het landschappelijke karakter gehad. Van een open weidelandschap is het gebied ter plekke min of meer een agrarische enclave geworden, omsloten door bosachtige natuurgebieden.

Onderstaande topografische kaarten geven de grootschalige ingrepen duidelijk weer:



topografische kaart 1900



topografische kaart 1950



topografische kaart 1960



topografische kaart 1970

De voormalige rivierduinen tussen het plangebied en de openbare weg zijn rond de zestiger/zeventiger jaren van de vorige eeuw voor een belangrijk deel verdwenen uit het gebied door afgraving, dit zand is eveneens gebruikt voor de aanleg van infrastructuur.



afgraven van het rivierduin in jaren '50, bron: foto archief van initiatiefnemers

In huidige situatie zijn de uitbreidingswijken van Wijchen op korte afstand gekomen.



topografische kaart 2000

### Ruimtelijke structuur

Een belangrijke kwaliteit van de locatie is de kleinschaligheid van het omringende landschap. De Wezels Plas met de bosachtige inrichting rond de plas geeft een besloten karakter, ook door de nabije verbinding met het bosgebiedje Spitsberg en aan de overzijde van het Kavelpad het Leurse Bos. Het is een kleinschalige landbouw enclave geworden omringd door natuurgebied.

Door het plangebied loopt een scheidslijn van 2 verschillende bodemtypen. Duinvaaggronden in het zuidelijke deel, als ondergrond van de afgegraven rivierduinen langs de Oud Woeziksestraat. In het noorden komgronden.



bodemkaart, bron: PDOK

■ Zd30 Duinvaaggronden; grof zand  
■ KRn2 Poldervaaggronden; zware zavel

In het landschap is het verschil in ondergrond goed zichtbaar. Ondanks het afgraven van de rivierduinen zijn deze nog wel enigszins als reliëf herkenbaar, de zavelgronden liggen wat lager in het landschap. Het grondgebruik en afwatering is daarop afgestemd. In droge zomers als de afgelopen jaren is het verschil visueel ook zichtbaar in het grasland.

De begroeiing langs wegen en agrarische percelen zijn met name zomereiken. Het Leurse Bos aan de westzijde kent het nodige naaldbout, hier zijn nog rivierduinen aanwezig.

Het agrarische grondgebruik is in hoofdzaak weiland.

De bebouwing zijn met name vrijstaande woningen op onregelmatige afstanden, kenmerkend voor het buitengebied. In de ruime omgeving zijn nog enkele agrarische bedrijven actief.

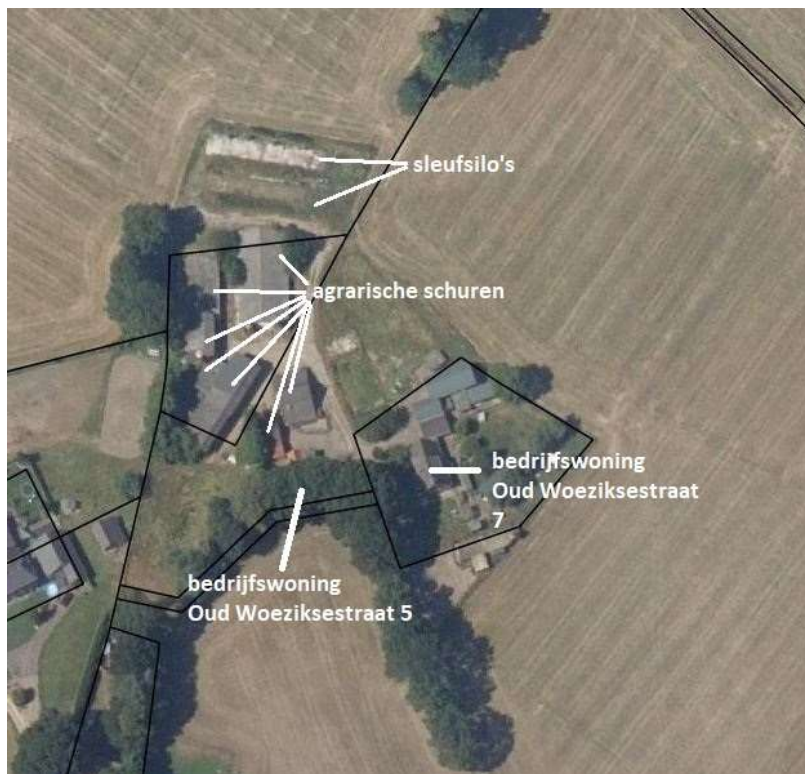
In het verleden is een perceel weiland door de initiatiefnemers geschonken om een scoutinggebouw aan de Oud Woeziksestraat te kunnen bouwen. Het speelveld ernaast is in bruikleen bij de scouting.

### Bestaande situatie plangebied

Op het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen. In het agrarische bouwvlak is intensieve veehouderij toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan.

De bedrijfsopstallen is een veelheid van schuren, waarvan drie met een forse omvang. Daarnaast zijn er voedersilo's, twee sleufsilo's en is het hele erf verhard. De bebouwing staat compact, maar enigszins ongeordend op het erf.

De landbouwschuren hebben een eenvoudige hoofdopbouw met golfplaten daken. De beide woningen zijn van relatief recente datum en hebben eveneens een eenvoudige hoofdopzet. Een van de beide woningen is een zgn. Terlingen fonds woning, een wederopbouw fonds ter vervanging van vervallen woningen.



*luchtfoto plangebied met aanduidingen, bron luchtfoto: kadaster*



*foto's van de bedrijfsopstallen*



*bedrijfswoning*



*voormalige bedrijfswoning*

## 2.2 Toekomstige situatie

Het doel van het bestemmingsplan is om in het plangebied de ontwikkeling mogelijk te maken voor de bouw van twee nieuwe vrijstaande woonhuizen, en daarnaast de bestemming van de bestaande bedrijfswoningen te wijzigen naar burgerwoonhuizen. Het agrarische bouwvlak vervalt en wordt voor het grootste deel gewijzigd in de bestemming wonen. De nieuwe percelen krijgen een groene inrichting. De bedrijfsopstallen en erfverhardingen worden geamoveerd.

De 2 nieuwe woningen komen ter plekke van de huidige bedrijfsbebouwing, zodanig dat het een cluster vormt met de bestaande woningen. De woningen zijn georiënteerd op het omringende landschap. De meest noordelijke woning is gepositioneerd op de locatie van de voormalige boerderij, dit is bedoel om het historische erf zichtbaar te maken. Het doel is dat de nieuwe woning op deze plek qua beeldkwaliteit sterk refereert aan het voormalige boerderijtje.



Schets van de nieuwe inrichting van het terrein, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA

### Inrichtingsplan en beeldkwaliteit

Bovenstaande schets is uitgewerkt naar een inrichtingsplan, het inrichtingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Dit inrichtingsplan is ook bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd, ter borging van de realisatie van inrichting.



aanplanten solitair t.p.v. overgang rivierduin naar kommingsgebied



erfafscheiding gemengde haag-  
beukenhaag, veldesdoorn, mei-  
doorn

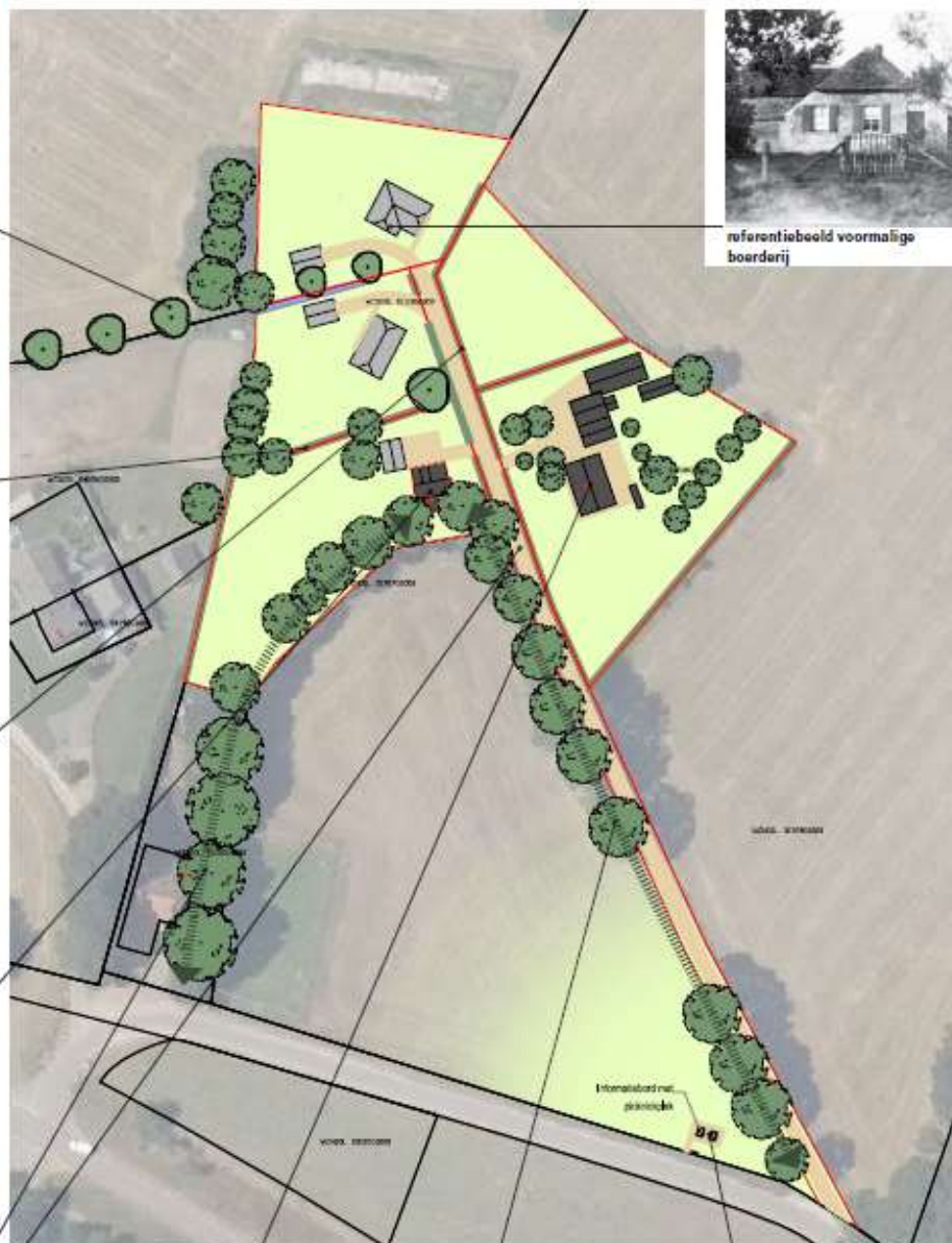
- haag breedte 1 - 2 m
- haag hoogte 1 - 1,5 m
- soorten: beukenhaag (*Fagus sylvatica*), veldesdoorn (*Acer campestre*), meidoorn (*Crataegus monogyna*)



bestaand woonhuis-  
te behouden



bestaande bomen-  
beuken (*Fagus sylvatica*),  
zomereiken (*Quercus robur*),  
linde (*Tilia europaea*) en  
elzen (*Alnus glutinosa*)-  
handhaven en versterken+  
ondergroei



referentiebeeld voormalige  
boarderij



suggestie halfverharding of  
gebakken materiaal



bestaand woonhuis-  
te behouden



bestaande bomen toegangsweg-  
zomereik (*Quercus robur*) en  
enkele wintereiken  
(*Quercus rubra*)-  
handhaven en versterken



informatiebord met  
picknickplek

#### Legenda

- |  |                                      |  |                                                 |
|--|--------------------------------------|--|-------------------------------------------------|
|  | bestaande bebouwing                  |  | nieuw aan te planten bomen (gebiedselgen soort) |
|  | voorstel nieuwe bebouwing            |  | nieuw te planten haagstructuren                 |
|  | halfverharding of gebakken materiaal |  | kastanjehout hekwerk                            |
|  | bestaande bomen                      |  | voorstel nieuwe verkeering                      |

**Project:** 18094  
**Onderwerp:** concept Inrichtingsplan  
 Oude Woeziksestraat 5 en 7 te Wijchen  
**Schaal:** 1:1000  
**Formaat:** A3  
**Datum:** 03-03-2021



Inrichtingsplan, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA, zie ook bijlage 1 bij deze toelichting

Het inrichtingsplan is gebaseerd op behoud en versterking van de landschappelijke lijnen in het gebied. Op de scheidslijn tussen het rivierduinengebied en het kommengebied worden enkele bomen geplant ter markering. Ook in de verkaveling wordt rekening gehouden met deze scheidslijn.

Om het kleinschalige karakter te versterken wordt een haagstructuur rond de percelen aangebracht in het rivierduin deel van het plangebied. Dit is een gemengde haag, samengesteld uit beuk, veldesdoorn en meidoorn. Dit zijn soorten die van nature voorkomen in dit landschapstype.

Aan de Oud Woeziksestraat wordt een informatiebord geplaatst over de historie van de rivierduinen en een picknickplek ingericht, dit ter versterking van de recreatieve functie van het gebied. De picknickplaats is bedoeld voor fietsende of wandelende passanten en in beheer en onderhoud van de eigenaren. Het wordt geen gemeentelijke picknickplek.

Het inrichtingsplan wijkt enigszins af van de verbeelding. De verbeelding omvat het volledige agrarische bouwvlak, aan de zuidwestzijde een beperkte extra oppervlakte en de oprit naar de Oud Woeziksestraat. Op het inrichtingsplan ontbreekt ten opzichte van de verbeelding een deel aan de noord en noordoostzijde van het plangebied. Deze stukken worden agrarisch gebruikt en dat blijft zo. De aanwezige verharding van de sleufsilo wordt verwijderd, dit is op de slooptekening opgenomen.

De woningen zijn bedoeld voor bewoning door senioren, dat betekent dat een groot deel van het woonprogramma op de begane grond wordt gerealiseerd en een bovenverdieping beperkt in omvang kan zijn. Op grond hiervan zijn bouwvlakken van 150m<sup>2</sup> per woning aangegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan, een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. De oostelijke bestaande woning heeft een andere maatvoering met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8 meter.

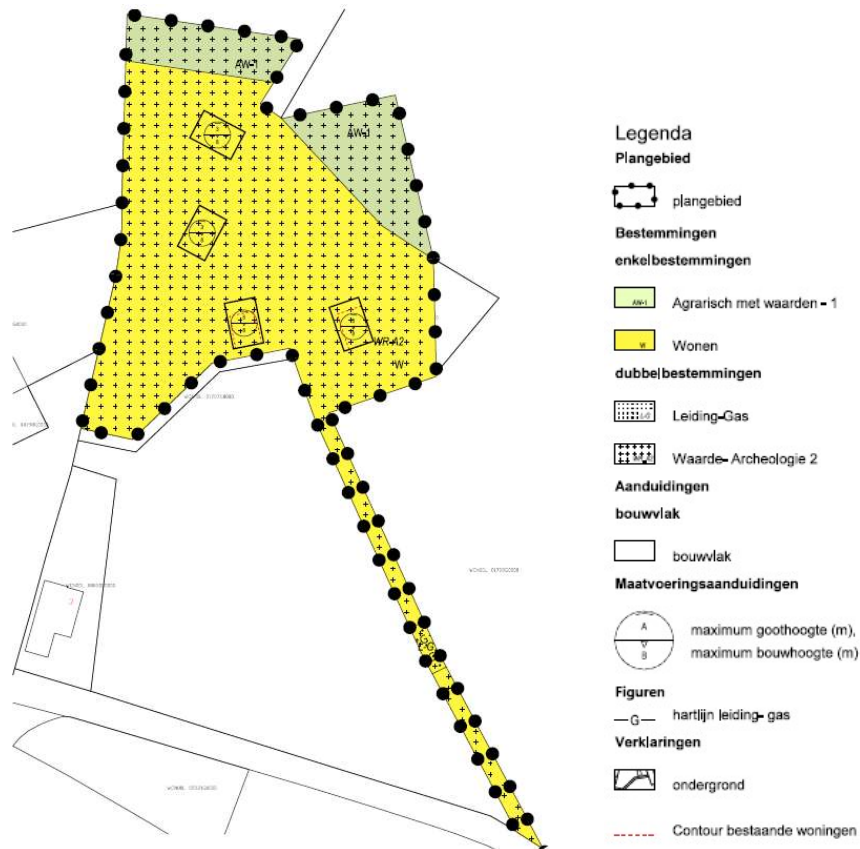
Qua beeldkwaliteit moeten de nieuwe woningen een landelijke uitstraling krijgen, waarbij de noordelijke woning refereert aan het voormalige boerderijtje. De andere nieuwe woning kan wat vrijer worden vorm gegeven.

### **Verkeer, toegangsinrit en parkeren**

De Oud Woeziksestraat ligt volgens de Verkeerswet buiten de bebouwde kom. Het is een smalle weg, deze leent zich niet voor hoge snelheden. De weg kent een snelheidsbeperking van 60km per uur. De huidige woningen liggen op ca. 100 meter afstand van de doorgaande weg, er is een oprijlaan vanaf de Oud Woeziksestraat. Deze oprijlaan blijft behouden en wordt ook gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe woningen.

Het parkeren wordt voor alle percelen op eigen terrein opgelost, er moet worden voldaan aan het parkeerbeleidsplan van de gemeente Wijchen. Op de percelen is voldoende ruimte voor het parkeren. Dit is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan, in de regels is opgenomen dat moet worden voldaan aan het parkeerbeleidsplan van de gemeente Wijchen.

## Nieuw bestemmingsplan



verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan

De vertaling van het inrichtingsplan leidt tot bovenstaande verbeelding voor het nieuwe bestemmingsplan. Nagenoeg het hele plangebied is als wonen bestemd, met uitzondering van een deel aan de noord en noordoostzijde, dit wordt qua gebruik toegevoegd aan de omliggende weilanden. Binnen het plangebied zijn 4 bouwvlakken opgenomen voor de bestaande en de nieuwe woonhuizen. Ook de toegangsweg is opgenomen op de verbeelding.

Er zijn dubbelbestemmingen voor archeologie en cultuurhistorie, zie ook hierna in paragraaf 4.4 cultuurhistorie en archeologie.

Een ondergrondse gastransportleiding doorkruist de toegangsweg, hiervoor de bestaande planologische bescherming overgenomen.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig worden. Tot 2028 heeft het Rijk in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken
- de bereikbaarheid te verbeteren
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd, hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil resultaten boeken. Deze belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie hieronder). Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komt te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

#### Toepassing van de SVIR op het plangebied:

in het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur), of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het

gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Toepassing van het Barro op het plangebied:

Er zijn geen nationale belangen in het geding.

**Ladder duurzame verstedelijking**

Vanuit het rijk 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). Deze ladder is in eerste instantie in werking getreden per 1 oktober 2012 en is aangepast per 1 juli 2017.

In artikel 3.6.1 lid 2 is opgenomen dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving is opgenomen 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.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Toepassing van de ladder op het plangebied:

In dit plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft de sloop van twee woningen en nieuwbouw twee woningen.

**Conclusie**

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

### 3.3 Provinciaal beleid

**Algemeen**

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid en in de Omgevingsverordening de bijbehorende regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

Op 14 januari 2014 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn allebei op 18 oktober 2014 in werking getreden.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten

worden aangepast. De laatste actualisatie betreft de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, vastgesteld 19 december 2018 en het actualisatieplan 6 Omgevingsverordening die eveneens op 19 december 2018 is vastgesteld (evenals een geconsolideerde versie).

### **Provinciale Omgevingsvisie Gelderland Gaaf Gelderland**

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

De provincie kiest er in de 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 kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied 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. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro.

#### Toepassing van de provinciale ladder op het plangebied:

In het voorliggende plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

### **Omgevingsverordening**

De doelstellingen uit de omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de omgevingsverordening.

De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee beleidsneutraal.

De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De omgevingsverordening heeft de status van een ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

#### Toepassing van de omgevingsverordening op het plangebied:

In het voorliggende plan is geen sprake van strijdigheid met regels van de omgevingsverordening.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is passend binnen de provinciale beleidskaders.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### **Structuurvisie Wijchen**

De Structuurvisie Wijchen vastgesteld in 2009, geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor de komende jaren. 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.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat het buitengebied in principe niet de plek is 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. Nieuwe woningen mogen de (agrarische) bedrijfsontwikkeling niet hinderen. Derhalve wordt terughoudend omgegaan met woningbouw in open grootschalige agrarische productiegebieden.

In het kleinschalige rivierduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie.

#### Toepassing van de structuurvisie op het plangebied:

Het plan betreft de wijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen, waarbij de bestaande agrarische opstallen worden gesloopt, de beide bedrijfswoningen worden omgevormd naar burgerwoonhuizen en nieuwbouw van twee woningen. Er is geen sprake van grote hoeveelheden nieuwe woningen. Het nieuwe inrichtingsplan sluit aan bij het landschap en de structuur van het gebied. Het plan past binnen het beleid van de Structuurvisie Wijchen.

#### **Woonvisie 2025 - "Thuis in Wijchen"**

De Woonvisie 2025 "Thuis in Wijchen", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, geeft richting aan het wonen in de gemeente Wijchen. Daarbij gaat het zowel om de 'harde' kant (de aantallen en typen woningen) als de 'zachte' kant (hoe wordt bijgedragen aan de leefbaarheid). Er gelden twee speerpunten:

- Versterk het thuisgevoel!  
behoud en versterking van de eigen identiteit van wijken en dorpen, naar vitale woongebieden. Behoud, verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- Kijk verder dan de trends van nu!  
zowel anticiperen op de huidige vergrijzing als ook toevoegen van voorziening voor starters en jongeren op de woningmarkt. Een passende kwaliteit van wonen voor iedereen, waaronder ruimte voor mensen met een zorgvraag die langer thuis blijven wonen.

#### Toepassing van de woonvisie op het plangebied:

Het plan omvat twee bestaande woningen en twee nieuwe woningen in het buitengebied. Het plan heeft vanwege zijn beperkte omvang nauwelijks invloed op de genoemde speerpunten.

Belangrijk is te constateren dat het gaat om een particulier initiatief gericht op gebruik door senioren. De bouwregels voor de nieuwe woningen zijn aangepast op een woonprogramma op maaiveld niveau. Hiermee wordt geanticipeerd op de huidige vergrijzing.

Het plan past binnen de Woonvisie 2025 "Thuis in Wijchen".

#### **Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan "Kwaliteit in Mobiliteit"**

In het GVVP van 30 oktober 2008 zijn beleidskaders opgenomen voor het verkeer, vervoer en infrastructuur. Het doel van het beleid is om in de toekomst een doelmatig, veilig en duurzaam en samenhangend verkeers- en vervoersysteem te realiseren.

Er zijn 7 thema's geformuleerd:

- bereikbaarheid: de gemeente wil een betrouwbare bereikbaarheid garanderen door gerichte ingrepen in de hoofdinfrastructuur
- fietsen: optimaliseren van het fietsgebruik door aanscherping van de samenhang, directheid, veiligheid en herkenbaarheid van het regionale en lokale fietsnetwerk
- openbaar vervoer: stimuleren van het gebruik van lokaal en regionaal openbaar vervoer
- verkeersveiligheid: bevorderen van de verkeersveiligheid door een structurele aanpak, waaronder het verbeteren van de leesbaarheid van de weg, het stimuleren van gewenst verkeersgedrag en het wegnemen van specifieke knelpunten
- parkeren: verbeteren van de parkeersituatie in de wijken en in het centrum
- nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: het streven is om voor wat betreft de bereikbaarheid minimaal dezelfde kwaliteit te geven als vergelijkbare gebieden in de gemeente; dit betreft met name grotere plangebieden/nieuwe woonwijken
- luchtkwaliteit en geluidhinder: het beheersbaar houden van de luchtkwaliteit en geluidshinder.

#### Toepassing van het GVVP op het plangebied:

Het plan ligt niet aan de hoofdinfrastructuur, de Oud Woeziksestraat is een aftakking van het Kavelpad als onderdeel van de hoofdinfrastructuur. Er is beperkt autoverkeer, met name bestemmingsverkeer maakt gebruik van deze weg. De snelheid is beperkt tot 60km per uur.

In het plangebied is geen openbaar vervoerhalte, de meest nabij bushalte is op meer dan een kilometer afstand aan de andere kant van de A326 in de bebouwde kom van Wijchen.

Het parkeren wordt in het plangebied opgelost op eigen terrein, dit is ook de gebruikelijke situatie in de omgeving van het plangebied. Hiervoor is ruim voldoende plaats op de nieuwe woonpercelen.

Het plan past binnen het gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan.

#### **Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen**

Door de gemeente Wijchen is als verbijzondering van het GVVP een beleidslijn parkeren vastgesteld, aanvankelijk vastgesteld in 2016. Met een uitbreiding van de beleidslijn in maart 2020.

Het primaire gemeentelijke uitgangspunt is dat elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling

in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.

Onderdeel van het parkeerbeleidsplan zijn parkeernormen voor de diverse gebruiksfuncties. Voor de functie wonen in het buitengebied wordt aangesloten bij de normen ontwikkeld door het CROW, publicatie 317, waarbij de verstedelijkingsgraad van het buitengebied onder 'niet stedelijk' valt. In deze publicatie 317 van het CROW – en haar opvolger publicatie 381 van december 2018 – is voor vrijstaande woningen in het buitengebied – niet stedelijk opgenomen dat per woning tenminste 2,0 tot 2,8 parkeerplaats aanwezig dient te zijn. In het parkeerbeleidsplan van de gemeente is opgenomen dat uitgegaan dient te worden van de maximum norm van het CROW, dat is hier 2,8 parkeerplaats, afgerond 3 per woning.

#### Toepassing van het parkeerbeleidsplan op het plangebied:

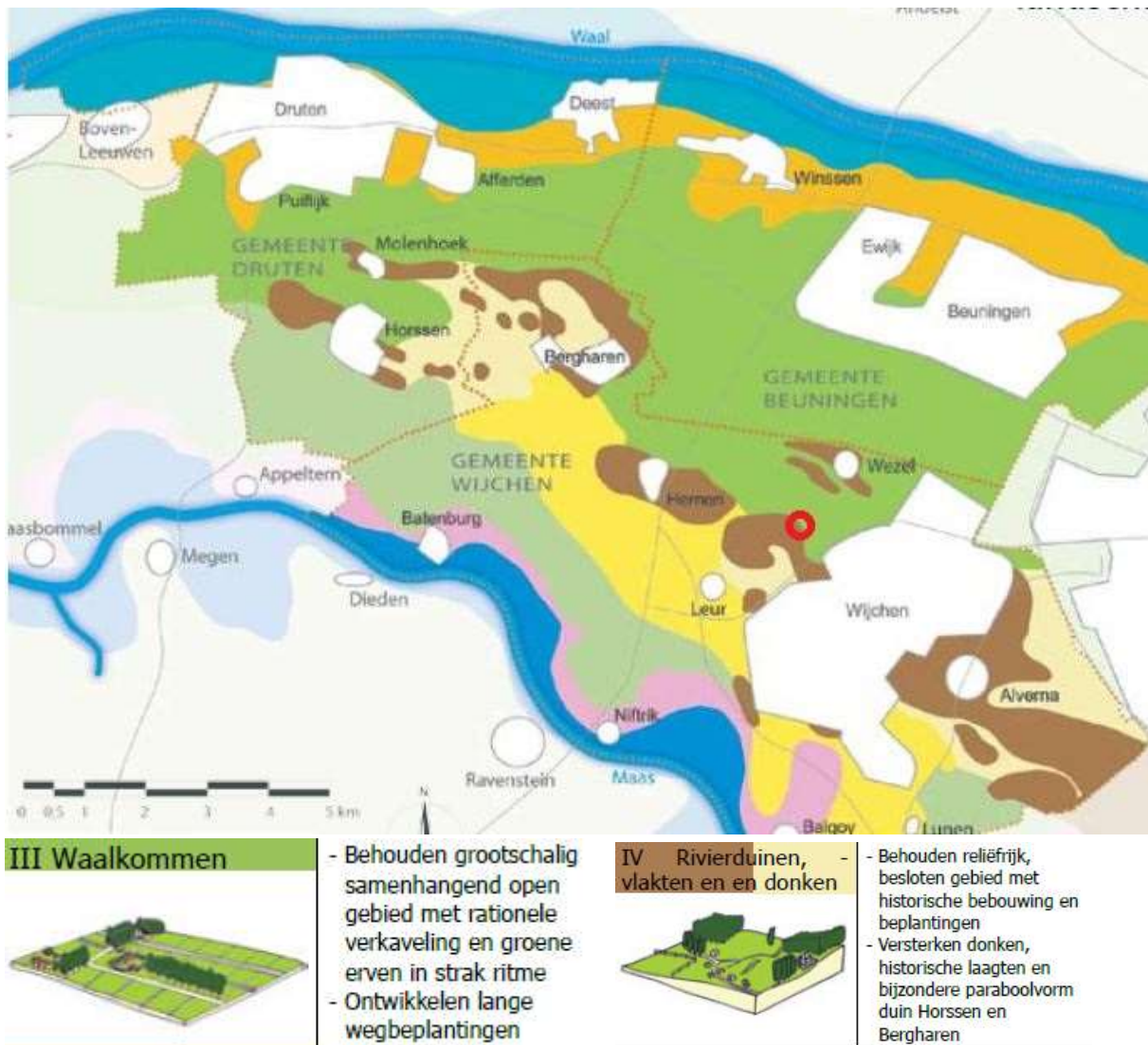
Na realisatie omvat het plan 4 woningen, 2 bestaande en 2 nieuwe woningen. Bij de bouwplannen voor de nieuwe woningen moet worden voorzien in tenminste 3 parkeerplaatsen per woning. De nieuwe kavels zijn zeer ruim, evenals de bestaande kavels. Er is meer dan voldoende ruimte om hierin te voorzien.

#### **Landschapsonwikkelingsplan 'Landschap in Beweging'**

De gemeente Wijchen heeft gezamenlijk met de gemeente Druten en Beuningen in 2006 een LOP landschapsonwikkelingsplan opgesteld. In dit plan zijn 8 landschapstypes geïdentificeerd als onderdeel van het rivierenlandschap. Twee van de onderscheiden landschapstypes zijn de rivierduinen en de waalkommen. Het plangebied ligt in de overgang tussen deze beide landschapstypes.

Voor de waalkommen is het ruimtelijke streefbeeld om de openheid te behouden. Een duidelijk ritme van sloten, wegen en erven en incidentele bossen benadrukt het rationele karakter.

Voor het gebied van de rivierduinen is het doel het verbeteren van de herkenbaarheid van de afzonderlijke duinen ten opzichte van hun omgeving. Vooral de randen spelen daarbij een belangrijke rol. Het contrast tussen de duinen en hun omgeving kan worden versterkt, onder meer door het verdichten van de randen van het duin met beplanting. Daarnaast is als beleid omschreven het behoud en ontwikkeling van bestaande natuur- en landschapswaarden en de afstemming van het medegebruik vanuit recreatieve functies.



kaart landschapstypes in het LOP, met aanduiding van het plangebied

#### Toepassing van het landschapsoontwikkelingsplan op het plangebied:

Het zuidelijke deel van het plangebied is rivierduin en het noordelijke deel kommengebied. De scheidslijn tussen deze beide landschapstypes ligt middenin het plangebied.

De rivierduinen zijn in de jaren 50 en 60 ter plekke afgegraven en niet meer herkenbaar in het reliëf. Wel is het herkenbaar in de aanwezige vegetatie. Om de overgang tussen het – voormalige – rivierduin, de rand, naar het kommengebied zichtbaar te maken is in het inrichtingsplan een aantal aan te planten bomen opgenomen, aan te planten als solitair, maar gezamenlijk gaan ze visueel een bomenrij vormen.

Dit inrichtingsplan is passend met het LOP.

## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Bedrijfstypes zijn hierin opgenomen op basis van de standaardbedrijfsindeling van het CBS.

In de richtlijn worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide bestemmingsvlak voor een bedrijfsmatige activiteit tot aan het bouwvlak voor woningen of andere kwetsbare objecten.

Het plan behelst de beëindiging van een milieubelastende functie – agrarisch bouwvlak met de mogelijkheid van intensieve veehouderij, en de toevoeging van de milieugevoelige functie wonen.

#### **Bedrijven in de omgeving**

In het kader van de theoretische beoordeling is te zien dat de bouwlocatie ca. 220 meter ligt van de meest nabije bedrijfslocatie, op de hoek van de Oud Woeziksestraat en de Wezelsedijk. Dit betreft een opslagloods bij een sportvoorziening. Zuidoostelijk op 270 meter afstand van het plangebied ligt een hoveniersbedrijf. Beide locaties hebben een maximaal milieucategorie 2 volgens het vigerende bestemmingsplan. De maximale milieucontour hiervan is 30 meter, dit is ruimschoots minder dan de feitelijke afstand.

Aan de noordoost zijde, op meer dan 500 meter ligt ook een bedrijfslocatie, dit is een nutsvoorziening. Ook deze heeft geen grotere milieucontour dan 30 meter.

Dit betekent dat de bestaande en de nieuwe woningen ruimschoots buiten de theoretische beïnvloedingszone van bestaande bedrijven is gelegen.



kaartje met afstanden van het plangebied tot bestaande bedrijfslocaties, bron: ruimtelijkeplannen.nl

## Conclusie

Het betreft de wijziging van 2 bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de toevoeging van 2 nieuwe woningen. Deze nieuwe milieugevoelige functie komt op een ruime afstand van de bestaande bedrijfsvestigingen in de omgeving. Zodanig ruim dat deze bedrijven niet nadelig worden beïnvloed door de planontwikkeling.

## 4.3 Bodem

### Verkennd milieukundig bodemonderzoek

Voor de ontwikkeling is een verkennd milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Inpijn Blokpoel, 14PO03023-ADV-01, d.d. 1 april 2020), zie bijlage 2.

De locatie is onderzocht volgens de strategie voor een onverdachte locatie. Ter plekke van de aanwezige bovengrondse olietank is specifiek onderzoek gedaan naar mogelijke olieverontreiniging in de ondergrond. Verder is onderzoek gedaan naar asbest in het puin onder de erfverharding en bij de druiplijn van de dakoverstekken bij de daken met asbesthoudende golfplaten.

### Resultaten

In de monsters van de ondergrond en het grondwater zijn beperkte verhogingen van verontreinigingen aangetroffen. Deze verhogingen zijn niet zodanig beperkt dat nader onderzoek niet nodig is.

Wel is ter plekke van de druiplijnen asbest in de ondergrond aangetroffen. Dit betreft de druiplijnen van de beide meest noordelijke schuren met asbesthoudende golfplaten. Hier moet nader onderzoek naar worden gedaan om de omvang van deze verontreiniging vast te stellen en zo nodig te saneren.

### Toets bevoegd gezag

Het verkennende milieukundige bodemonderzoek is beoordeeld door het bevoegde gezag. Deze beoordeling is als bijlage 9 aan deze toelichting toegevoegd. Het verkennende bodemonderzoek is

niet volledig uitgevoerd. Aanvullend onderzoek moet worden gedaan op de onderdelen van een voormalige ondergrondse tank, de inrit, de voormalige sloot welke zou zijn gedempt, grondwateronderzoek bij de bovengrondse tank, aanvullend verkennend en nader asbestonderzoek en aanvullend verkennend bodemonderzoek ter hoogte van de stallen na sloop van de stallen.

Wat betreft het gevraagde onderzoek bij een voormalige sloot die zou zijn gedempt, is aangegeven dat hier er geen sprake is geweest van een sloot, maar een verkeerde interpretatie van een kaart. In afstemming met het bevoegde gezag is dit onderdeel vervallen voor het aanvullende onderzoek.

#### **Aanvullend milieukundig bodemonderzoek**

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennende onderzoek en de reactie van het bevoegde gezag is het aanvullend onderzoek gedaan, zie bijlage 12 bij deze toelichting.

Het aanvullende onderzoek was gericht op een ondergrondse tank, de inrit, grondwateronderzoek ter plaatse van de bovengrondse olietank en aanvullend/nader asbestonderzoek.

1. De voormalige olietank  
Ter plekke van de voormalige olietank, oostelijk van het woonhuis huisnummer 5, zijn drie boringen gedaan, waarvan één is afgewerkt als peilbuis voor het grondwater. Zowel zintuiglijk als analytisch zijn in de vaste bodem geen verhoging gemeten. Ook in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en aromaten gemeten
2. De inrit  
Ter plekke van de inrit zijn aanvankelijk 4 boringen gedaan. Hierbij zijn in de bovengrond lichte verhogingen aan kobalt en molybdeen gemeten, nikkel komt sterk verhoogd voor. Naar aanleiding hiervan zijn 4 inkaderende boringen gemaakt, en is ook de onderliggende laag op nikkel geanalyseerd. In geen van deze monsters komt nikkel verhoogd voor, derhalve heeft de nikkilverontreiniging een (zeer) kleine verspreiding.
3. De bovengrondse olietank  
Ter plaatse van de bovengrondse olietank is aanvullend onderzoek gedaan naar het grondwater. Hier zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie of aromaten gemeten.
4. Nader asbestonderzoek  
Het nadere asbestonderzoek is gedaan op het westelijke terreindeel, daar waar sprake is van verhoogde gehalten aan asbest.  
De uitkomst van dit nadere onderzoek is dat hier geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging met asbest in de bodem, een saneringsnoodzaak is in dit kader niet aan de orde. Wel wordt aanbevolen om bij de sloop de 'drupranden' van de daken met asbesthoudende dakbedekking onder het overstek tot een diepte van ca. 0,10m onder maaiveld op te schonen door deze grond af te voeren.

Na de sloop dient ter hoogte van de stallen aanvullend verkennend onderzoek te worden gedaan.

#### **Toets bevoegd gezag**

Het aanvullende milieukundige bodemonderzoek is beoordeeld oor het bevoegde gezag. Deze beoordeling is als bijlage 13 aan de toelichting toegevoegd. De conclusie is dat de planlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik en geen aanvullende acties noodzakelijk. Na sloop van de opstallen moet nog wel aanvullend onderzoek ter plekke van de sloop worden gedaan.

## Conclusie

Met het verkennende en het aanvullende milieukundige bodemonderzoek is in voldoende mate aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen planontwikkeling. Wel dient na sloop van de stallen aanvullend verkennend onderzoek te worden gedaan.

## 4.4 Wegverkeerslawaaï

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing als een woonhuis mogelijk wordt gemaakt. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een 30km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

| Aantal rijstroken | Stedelijk gebied | Buiten stedelijk gebied |
|-------------------|------------------|-------------------------|
| 5 of meer         | 350 meter        | 600 meter               |
| 3 of 4            | 350 meter        | 400 meter               |
| 1 of 2            | 200 meter        | 250 meter               |

De A326 is een 4baansweg en ligt hemelsbreed op 410 meter afstand van het plangebied, het deel waar de bouwvlakken van de woningen zijn gesitueerd, de toegangsweg niet meegerekend. Op grond van deze afstand hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de A326.

De in aanmerking te nemen wegen rond het plangebied zijn de Oud Woeziksestraat en het Kavelpad en de Wezelsedijk. De Wezelsedijk ligt hemelsbreed op ca. 260 meter afstand van de nieuwe woningen, dit is buiten het onderzoeksgebied. Het Kavelpad ligt op ca. 200 meter van de meest zuidelijke nieuwe woning.

Ten behoeve van het plan is onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaaï, het rapport hiervan is toegevoegd als bijlage 10 bij deze toelichting. Dit onderzoek geeft aan dat geen sprake is van overschrijding van de normen op de locaties voor de nieuwe woningen als gevolg van wegverkeerslawaaï:

| Resultaten L <sub>den</sub> t.b.v. toetsing Wgh<br>(inclusief 2 en 5 dB aftrek vigs. art. 110g Wgh) |                           |        |          |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------|----------|--------------------|
| Naam                                                                                                | Omschrijving              | Hoogte | Wgh      |                    |
|                                                                                                     |                           |        | Kavelpad | Oud Woeriksestraat |
| 01 A                                                                                                | nieuwe woning 1, ZW-gevel | 1,5    | 37       | 30                 |
| 01 B                                                                                                | nieuwe woning 1, ZW-gevel | 4,5    | 39       | 31                 |
| 02 A                                                                                                | nieuwe woning 1, NW-gevel | 1,5    | 32       | —                  |
| 02 B                                                                                                | nieuwe woning 1, NW-gevel | 4,5    | 35       | —                  |
| 03 A                                                                                                | nieuwe woning 1, ZO-gevel | 1,5    | 33       | 29                 |
| 03 B                                                                                                | nieuwe woning 1, ZO-gevel | 4,5    | 34       | 30                 |
| 04 A                                                                                                | nieuwe woning 2, ZW-gevel | 1,5    | 34       | 26                 |
| 04 B                                                                                                | nieuwe woning 2, ZW-gevel | 4,5    | 35       | 26                 |
| 05 A                                                                                                | nieuwe woning 2, NW-gevel | 1,5    | 31       | —                  |
| 05 B                                                                                                | nieuwe woning 2, NW-gevel | 4,5    | 33       | —                  |
| 06 A                                                                                                | nieuwe woning 2, ZO-gevel | 1,5    | 32       | 27                 |
| 06 B                                                                                                | nieuwe woning 2, ZO-gevel | 4,5    | 33       | 28                 |

tabel met resultaten berekening wegverkeerslawaai, bron: onderzoek Abovo, zie bijlage 10

## Conclusie

Op alle punten wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48dB als opgenomen in de Wgh. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM). Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen. Dit plan voldoet hier ruim aan en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

### Gevoelige bestemmingen

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide, in het

bijzonder kinderen, ouderen en zieken.

Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen een afstand van 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide. De volgende gebouwen met bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen
- kinderdagverblijven
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

Voor het plangebied betreft het de toevoeging van woningen op een grotere afstand dan 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg.

### Planspeciek

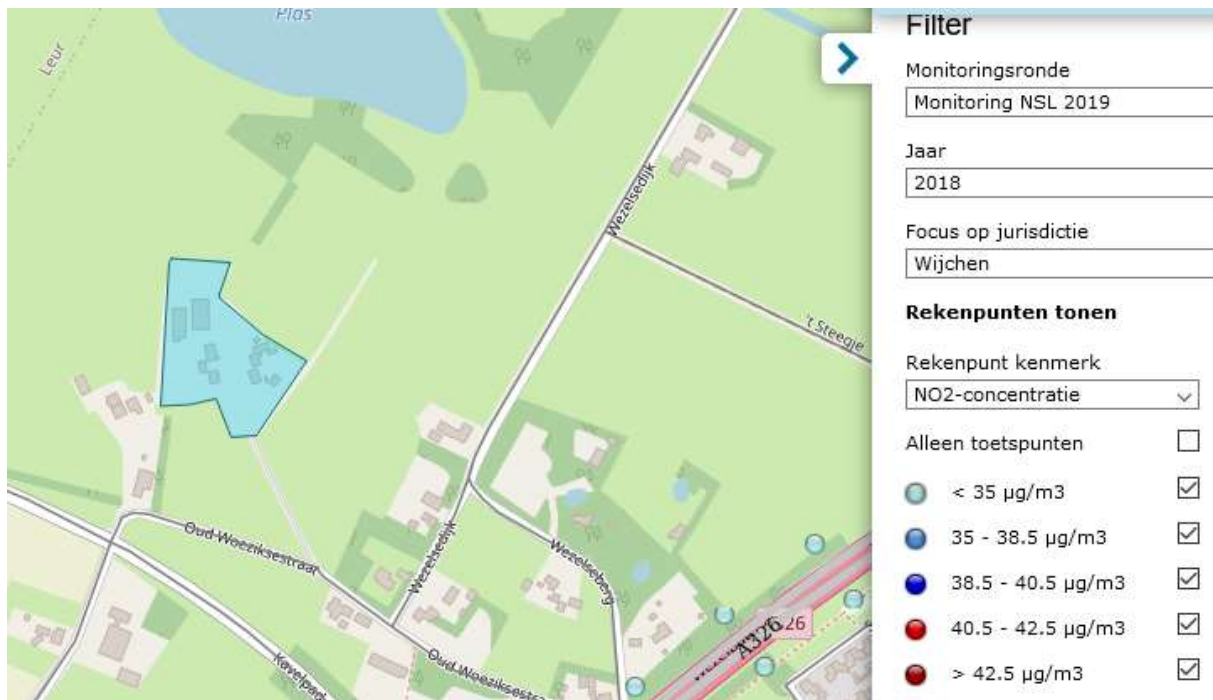
De luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief.

De huidige luchtkwaliteit ter plekke is getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool. Door de metingen te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het plangebied ligt ca. 450m verwijderd van de A326, deze ligt oostelijk van het plangebied. Langs de A326 zijn diverse meetpunten. Van deze weg zijn via de NSL Monitoringstool metingen van punten ter plekke van deze wegen genomen en getoetst aan de grenswaarden.

|                                                         | NO2 stikstof dioxide   | PM10 fijnstof          |
|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| gemeten totale concentratie<br>jaargemiddelde 2018 A326 | 22,9 µg/m <sup>3</sup> | 19,7 µg/m <sup>3</sup> |
| grenswaarde concentratie                                | 40 µg/m <sup>3</sup>   | 40 µg/m <sup>3</sup>   |

De gemeten concentraties liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit ter plaatse zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.



plangebied op kaart nsl-monitoring

## 4.6 Externe veiligheid

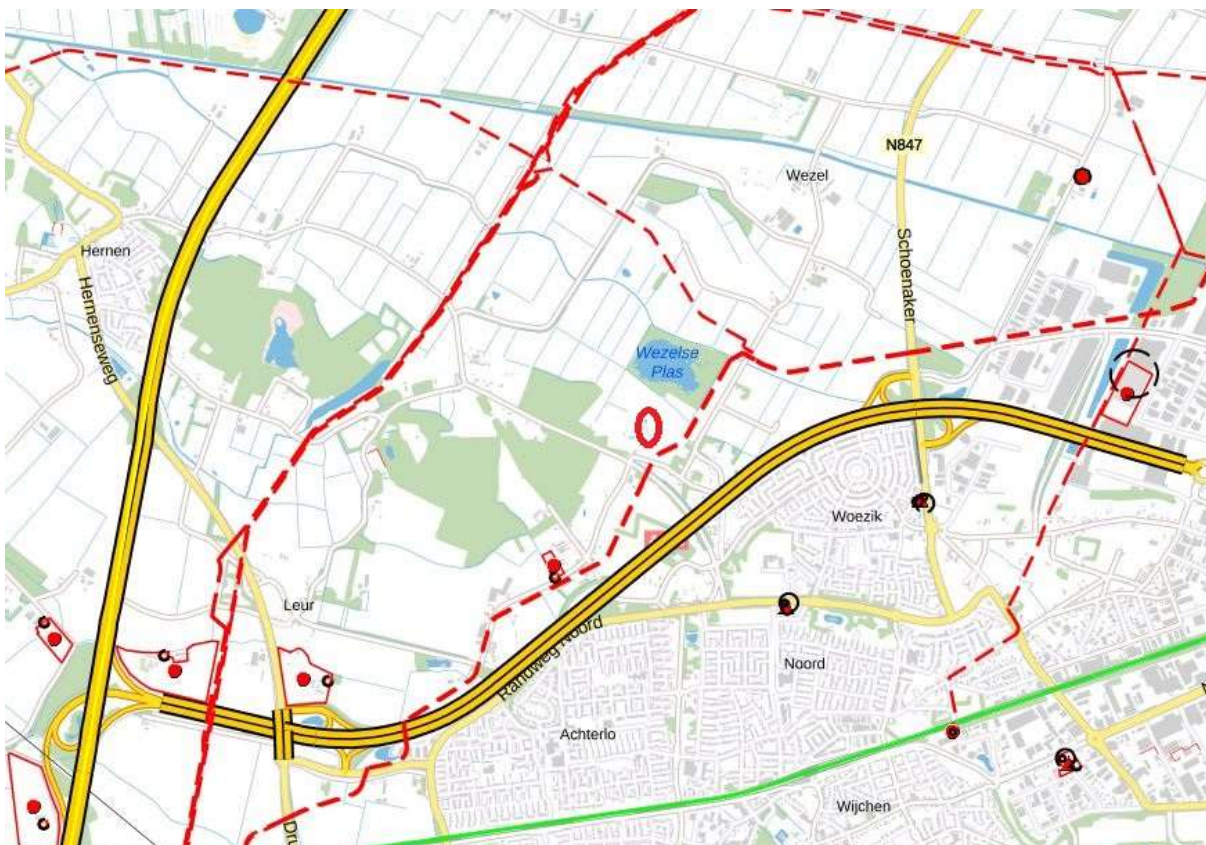
Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor (de omgeving van) de meeste risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. In artikel 1 van het Bevi is bepaald wat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn. In het besluit zijn ook het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gedefinieerd. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn veiligheidsafstanden opgenomen tot risicobronnen. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) recentelijk inwerking getreden. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In het Bevb is opgenomen, dat wanneer een nieuwe ontwikkeling in het invloedsgebied plaatsvindt (door middel van onder andere een bestemmingsplanwijziging) onderzocht dient worden of de ontwikkeling binnen het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$ /jr komt te liggen en dat het groepsrisico bepaald dient te worden. Kwetsbare objecten mogen niet binnen de PR  $10^{-6}$  contour liggen.

De contour van  $10^{-6}$  voor het plaatsgebonden risico betekent de afbakening van een gebied waarbinnen een risico groter is dan 1 op 1 miljoen waarbij een denkbeeldige persoon die permanent op de betreffende plek aanwezig is, dodelijk verongelukt door een ongeluk.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.



Uitsnede risicokaart plangebied + omgeving (bron: risicokaart.nl, geraadpleegd d.d. 28 maart 2020)

Op bovenstaande kaart zijn de risicovolle inrichting in een ruime straal rond het plangebied. Twee gastransportleidingen doorkruisen de toegangsweg naar het plangebied. Dit zijn ondergrondse buisleidingen van de Gasunie, de bovenkant van de buizen ligt ca. 1,5 meter ondergronds. In het bestemmingsplan is voor deze buisleidingen een beschermingszone aan weerszijden van de gasleidingen opgenomen van 5 meter. Deze gasleidingen hebben geen specifieke risicocontour. De A326 ligt hemelsbreed op ruim 400 meter afstand van het plangebied, in relatie tot mogelijk wegverkeers ongevallen. Deze autosnelweg heeft geen specifieke risicocontour. Andere risicovolle inrichtingen zijn eerst op grotere afstand van het plangebied aanwezig zijn. Waaronder een locatie van een propaantank aan de Achterloseweg op ca. 750 meter afstand, deze locatie heeft een  $10^{-6}$  risicocontour van 25 meter.

### **Beleidsvisie Wijchen externe veiligheid**

Door de gemeente Wijchen is een beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld, de visie is gedateerd 20 april 2016. Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van een risicobron. Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

### **Ontwikkeling groepsrisico**

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

### **Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico**

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of

afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

#### **De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval**

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

#### **Mogelijkheden tot zelfredzaamheid**

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure.

Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-Alert en het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van de gemeente Wijchen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Wijchen en de daarin gemaakte keuzes.

#### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het plangebied.

## 4.7 Geur

### **Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. In het Activiteitenbesluit zijn normen opgenomen voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten, waaronder woningen. Daarnaast geeft de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) richtafstanden voor geur. (Voor mogelijke geuroverlast van andere dan agrarische bedrijvigheid wordt verwezen naar paragraaf 4.2 bedrijven en milieuzonering hierboven.)

### **Bedrijven in de omgeving**

In de omgeving is een agrarisch bedrijf aanwezig:

Hazenpad 1

- intensieve veehouderij

- SBI-2008: 01.41

- Milieucategorie: 3.2

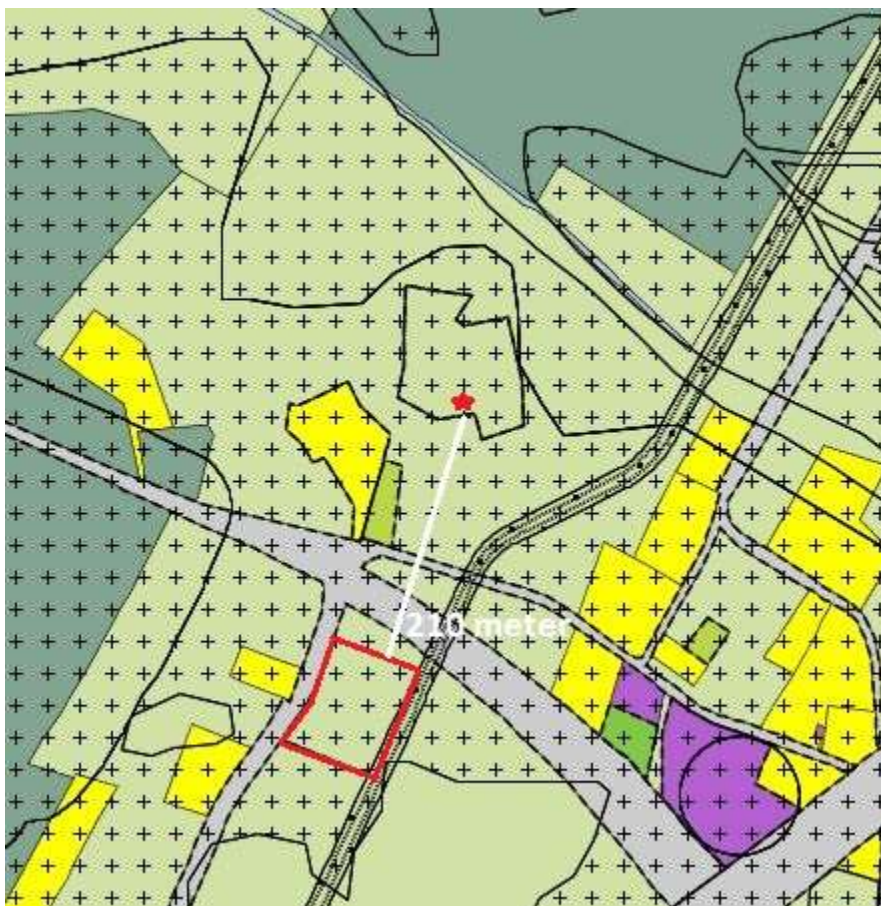
- Richtafstand VNG richtlijn: 100 meter

- Afstand tot plangebied: 210 meter

Bovengenoemde veehouderij Hazenpad 1 betreft een Limousinhouderij (rundvleesvee). Er wordt voldaan aan de richtafstand van 100 meter voor het aspect geur, dit is gemeten vanaf het bouwvlak van de meest nabij woning tot aan de grens van het betreffende agrarische bouwvlak.

### **Conclusie**

het aspect geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor het plan.



*bestemmingsplankaart met aanduiding van de meest zuidelijke woning en de betreffende veehouderij*

## 4.8 Waterparagraaf

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen en ontheffingen voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water (2003 en 2008).

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

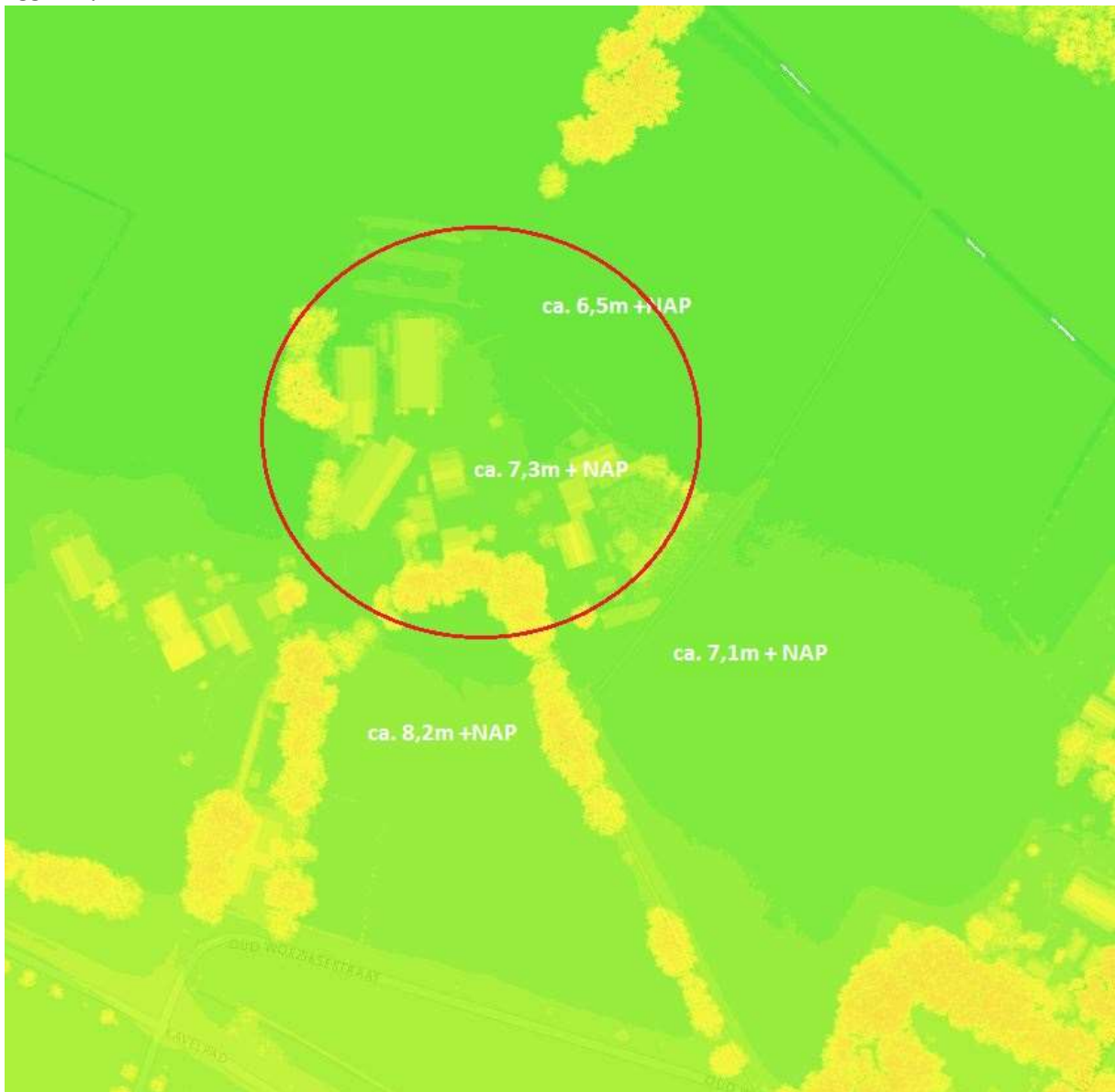
De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte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

### Huidig watersysteem

Geomorfologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in landelijk gebied. Het plangebied kent een hoogteverschil, aan de

zuidkant ligt het maaiveld op ca. 8,2m + NAP. Dit loopt af via ca. 7,3m +NAP op het erf tot ca. 6,5m + NAP aan de noordkant. Ook hierin is de overgang van rivierduin naar komgronden zichtbaar. De huidige woningen liggen op 7,6m +NAP, resp. 7,5m +NAP. De bouwvlakken voor de nieuwe woningen liggen op 7,3m en 7,0m + NAP.



kaart AHN, actueel hoogtebestand Nederland

Het plangebied ligt ten noorden van de Oud Woeziksestraat. Deze weg loopt door het rivierduingebied, de weg zelf ligt hoger dan de omringende landerijen. Op onderstaande bodemkaart is de overgang van rivierduingrond naar komgrond duidelijk zichtbaar.



*bodemkaart, bron: PDOK viewer*

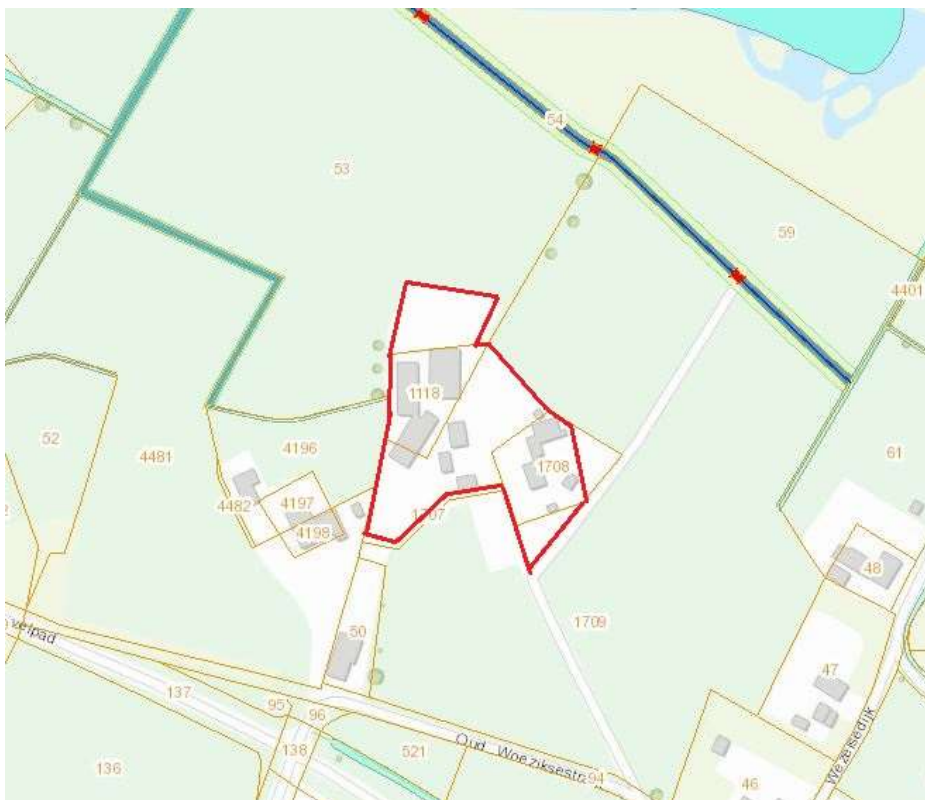
De bovenste 4 meter van de ondergrond bestaat overwegend uit matig fijn tot matig grof zand. Lokaal komt in de ondergrond een (zwak zandige tot sterk zandige) kleilaag voor. Geohydrologisch gezien maakt het bodemprofiel deel uit van een 10 á 20 meter dikke matig tot slecht doorlatende deklaag. Hieronder bevindt zich het eerste watervoerende pakket bestaande uit grove grindhoudende zanden. De regionale stroming van het freatisch grondwater heeft overwegend een zuidwestelijke richting.

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid, door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. De gemiddeld hoogste grondwaterstand 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 A-, B- en C-watgangen in de omgeving maken deel uit van het peilgebied Bloemers, peilvak BLM008 en heeft een zomerpeil van 5,20m +NAP en een winterpeil van 5,10m +NAP. Om over voldoende drooglegging te beschikken, moeten de aanlegpeilen van de nieuwe woningen (vloerpeil begane grond) minimaal op 6,50m +NAP komen te liggen. Gelet op de bouwpeilen van de bestaande woningen (7,50m en 7,60m +NAP) en de beoogde bouwpeilen van de nieuwe woningen (7,00m en 7,30m +NAP) wordt aan de minimale drooglegging voldaan.

#### Oppervlaktewater en afvalwatersysteem

In het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig. Direct aansluitend aan het plangebied aan de westzijde ligt een C-watgang, na ca. 100 meter overgaand in een B-watgang. Ten noorden van het plangebied ligt een A-watgang.

De C-watgang markeert de overgang tussen de rivierduinbodem en de komgronden.



*legger Waterschap Rivierenland, linksonder de A-watgang in blauw op ca. 200 meter afstand*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het Gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

De huidige bebouwing op het plangebied is voor wat betreft de vuilwater afvoer aangesloten op het openbare drukriool stelsel onder de Oud Woeziksestraat. Het hemelwater wordt op het huidige erf geïnfiltreerd.

### **Beleidskader**

De gemeente Wijchen heeft samen met Waterschap Rivierenland een strategische waternota opgesteld, gevolgd door een uitvoeringsplan. In deze nota is een gezamenlijk visie opgeschreven over het water in de gemeente Wijchen. Het omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk Rioleringsplan, het Verbreed GRP 2018 – 2022, vastgesteld 21 december 2017.

Vanuit het gemeentelijke rioleringsplan zijn drie zorgplichten relevant voor het plangebied. Dit betreft de zorgplicht voor het hemelwater, de zorgplicht voor afvalwater en de zorgplicht voor het grondwater.

**Zorgplicht hemelwater (Wet milieubeheer art. 10.33):** voor het hemelwater streeft de gemeente naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Infiltratie in de bodem op eigen terrein heeft de voorkeur, gevolgd door een vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater.

**Zorgplicht afvalwater (Waterwet art. 3.5):** het huidige woonhuis is op het riool aangesloten. De nieuwe woning wordt voor het afvalwater eveneens op het riool aangesloten, daarbij wordt het

hemelwater niet aangesloten. Hemelwater wordt op het terrein geïnfiltreerd voor de nieuwe woning.

Toepassing bouwstoffen: verontreiniging van oppervlakte- en grondwater moet worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen.

Zorgplicht grondwater (Waterwet art. 3.6): de zorgplicht van de gemeente betreft het in openbaar gemeentelijke gebied treffen van maatregelen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegevens bestemming zoveel mogelijk te voorkomen.

Op grond van het Verbreed GRP zijn perceeleigenaren zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op het eigen terrein om de nadelige gevolgen van de grondwaterstand tegen te gaan. Hij is ook verantwoordelijk voor de bouwkundige staat van de eigen woning en de waterhuishoudkundige voorzieningen op het eigen terrein.

Het plangebied ligt binnen het waterschap Rivierenland. De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing. De inhoudelijke uitgangspunten die het waterschap hanteert bij de watertoets zijn gebaseerd op de wettelijke taken die het waterschap heeft en het beleid van het waterschap voor de wijze waarop die taken zijn ingevuld. Het relevante beleid van het waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 en Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2014.

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets, zie bijlage 3 bij deze toelichting. Deze digitale watertoets is ontwikkeld door een aantal waterschappen, waaronder waterschap Rivierenland, en wordt gebruikt als hulpmiddel voor de toetsing van het plan aan het voorkeursbeleid van het waterschap. In de paragraaf 'toekomstige situatie' wordt de doorlopen digitale watertoets nader beschreven. nader beschreven.



kaart watertoets, bron: [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij alle waterhuishoudkundige belangen van zowel het waterschap als de gemeente vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)).

Het voornemen betreft uitsluitend een verplaatsing van bebouwing. Het initiatief leidt niet tot een bebouwings- of verhardingstoename.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap

### **Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan**

Met voorliggende plan wordt de bestaande woning gesloopt en een nieuw woonhuis meer oostelijk gebouwd. De bestaande erfverharding wordt deels verwijderd en het gebied wordt landschappelijk ingericht. Er is geen significante toename van de bebouwing of verharding.

#### **Wateroverlast en volksgezondheid**

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zoals vermeld bedraagt de voor het zuidelijke deel van het plangebied GHG 160 cm of meer onder maaiveld. Voor het noordelijke deel is de GHG minder dan 40cm onder maaiveld. Er kan worden geconcludeerd dat de grondwaterstand ter plaatse van de beide bestaande woningen in het zuidelijke deel van het plangebied voldoet. Voor de beide nieuwe woonvlakken, meer noordelijk, moet het maaiveld worden verhoogd, zodanig dat het bouwpeil (vloerpeil begane grond) tenminste een meter boven het grondwaterpeil komt. Dat zal een ophoging zijn van tenminste 60cm.

#### **Afkoppeling en waterberging**

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Terreineigenaren zijn volgens de Waterwet artikel 3.5 verplicht het hemelwater dat op het eigen terrein valt ter plaatse te verwerken.

Voor de nieuwe woningen wordt het hemelwater vanaf de daken niet aangekoppeld mogen worden en moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein. De bestaande woningen zijn afgekoppeld en mogen ook niet worden aangekoppeld.

Er wordt geen hemelwater via het riool of via het oppervlakte water afgevoerd, ook mag het niet over het oppervlak naar naburige percelen worden afgevoerd, het water moet ter plekke worden geïnfiltreerd. In de omgevingsvergunning aanvragen voor de nieuwe woningen zal dit bouwkundig nader worden uitgewerkt, en wordt daarmee onderdeel van de te verlenen vergunning.

Het plan omvat de sloop van bedrijfsopstallen en de bouw van twee nieuwe woningen. Daarnaast wordt de bestaande erfverharding verwijderd. Per saldo zal de verharding na voltooiing van het plan aanzienlijk zijn afgenomen ten opzichte van de huidige situatie.

#### **Afvalwater**

De 2 huidige woningen in het plangebied zijn elk afzonderlijk aangesloten op de openbare drukriolering in de Oud Woeziksestraat. De 2 nieuwe woningen dienen hier eveneens op te worden aangesloten. De bestaande drukriolering beschikt over voldoende capaciteit om het afvalwater van de 2 nieuwe woningen te ontvangen. De kosten van de aansluitingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

#### Waterkwaliteit

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

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

#### Natte natuurwaarden

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

Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

#### Drinkwaterbesparing

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

Het plan omvat geen toevoeging van een woning, in die zin zal geen sprake zijn van extra waterverbruik. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt beoordeeld in hoeverre drinkwater besparende voorzieningen toegepast kunnen worden.

#### Beleving

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

Het plangebied omvat geen cultuurhistorisch waardevol water.

#### Conclusie

Uit het oogpunt van het aspect water heeft het plan geen negatieve gevolgen voor het watersysteem. De ruimtelijke functies en het watersysteem zijn voldoende op elkaar afgestemd.

## 4.9 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden per 1 januari 2017 in de nieuwe Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie wetten verenigd, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de wet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden getroffen om negatieve gevolgen te voorkomen.

#### 4.9.1 Quickscan soortenbescherming en gebiedsbescherming

Het terrein heeft in de huidige situatie deels een agrarische bestemming met agrarische opstallen en 2 bedrijfswoningen. De bedrijfsofstallen worden gesloopt, de beide bestaande woningen blijven gehandhaafd. De omliggende gronden worden als agrarische productiegrond gebruikt.

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om twee nieuwe woningen te bouwen in de bouwvorm vrijstaand.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied wat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk of een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader in te schatten is een onderzoek gedaan naar de effecten op de flora en fauna van het plangebied door de voorgenomen ingreep. Dit onderzoek is gedaan in de vorm van een quickscan, zie het rapport in bijlage 4 (Buiting Advies, december 2019).

De quickscan flora en fauna heeft als doel te bezien of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

##### **Conclusie quickscan**

Ten tijde van het veldbezoek in het kader van de quickscan is het verblijf van een steenuil vastgesteld. De voorgenomen werkzaamheden leiden tot het vernielen van een rustplaats en mogelijke nestplaats van de steenuil. Een ontheffing voor deze vernietiging is noodzakelijk, deze moet worden aangevraagd bij de provincie Gelderland.

Daarnaast is het mogelijk dat het plangebied geschikt is als voortplantings- en/of rustplaats van kerkuil, steenmarter, bunzing en wezel. Er moet aanvullend onderzoek worden gedaan naar deze soorten. Dit onderzoek moet voorafgaand aan het indienen van een sloopmelding zijn voltooid.

Er zijn in het voorafgaande bureauonderzoek en het veldonderzoek geen beschermde plantensoorten aangetroffen.



*de tijdens het veldbezoek aangetroffen steenuil*

#### 4.9.2 Soortenbescherming aanvullend onderzoek + vervolg uilen

##### **Aanvullend onderzoek**

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is aanvullend fauna onderzoek gedaan, zie bijlage 11. Dit betrof onderzoek naar de functie van het gebied voor de beschermde hermelijn, wezel, bunzing, steenmarter en kerkuil.

Voor wat betreft de marterachtigen gezocht naar sporen en is onderzoek gedaan met een cameraval. Voor de kerkuilen is het Kennisdocument Kerkuil van BIJ12 gevolgd. Daartoe zijn drie gerichte veldbezoeken gedaan.

In het verkennende quickscan onderzoek is de aanwezigheid van een steenuil geconstateerd in een schuur. Nadien heeft is de betreffende schuur enige tijd afgesloten geweest voor steenuilen. Tijdens het aanvullende onderzoek was de schuur weer toegankelijk. Er zijn op dat moment geen sporen aangetroffen die wijzen op aanwezigheid van een steenuil.

De conclusie van het aanvullende onderzoek is dat voor wat betreft de marterachtigen in het plangebied geen sporen zijn aangetroffen op het erf als in de gebouwen. Tijdens de veldbezoeken zijn in het plangebied geen sporen aangetroffen van kerkuilen.

##### **Afstemming provincie – bevoegd gezag**

Naar aanleiding van de quickscan, de tussentijdse afsluiting van een schuur en het aanvullende onderzoek is afstemming geweest met de provincie als bevoegd gezag. Deze correspondentie is als onderdeel van bijlage 11 toegevoegd. Door de provincie is aangegeven dat mitigerende afspraken dienen te worden genomen, dit betreft:

- het voldoende en tijdig vervangende nestkasten voor kerkuil en steenuil aan te brengen
- aandacht besteden aan het geleidelijk ongeschikt maken van de roestfuncties voor uilen in de schuren, zodat de uilen niet overvallen worden door (sloop)werkzaamheden
- begeleiding door Bureau Buiting

##### **Uilen**

Naar aanleiding van het aanvullende onderzoek en de afstemming met de provincie is in eerste instantie een uilennotitie en vervolgens een notitie uilenkasten opgesteld, beiden door Buiting en als onderdeel van bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

##### *Notitie uilen*

In het voorjaar van 2020 is een kerkuil in een schuurtje aangetroffen en ook tijdens een veldbezoek in oktober 2021. Het betreffende schuurtje is een rustplaats van een kerkuil. Van een steenuil is in oktober 2021 een braakbal aangetroffen in een andere schuur. Uit bronnenonderzoek zijn waarnemingen gebleken van steenuilen in het plangebied.

In het plangebied is een rustplaats van een kerkuil en een steenuil aanwezig.

##### *Notitie uilenkasten*

Voor de steenuil en kerkuil dienen mitigerende maatregelen te worden genomen. Voor beide soorten zijn ieder 3 soort specifieke uilenkasten opgehangen. Dit is gedaan op 23 januari 2021 op aanwijzing door Buiting ter plekke.

Voor beide soorten geldt een gewenningsperiode van tenminste 3 maanden. Pas na 3 maanden mogen werkzaamheden worden uitgevoerd. De werkzaamheden dienen gefaseerd te worden gedaan, te starten met het openzetten van eventuele deuren van de schuren.

Voorafgaand aan de fysieke werkzaamheden (ook het verwijderen van het dak van de schuren) dienen de schuren vooraf te worden gecontroleerd op steenuilen en kerkuilen door een ecooloog.

### 4.9.3 Gebiedsbescherming – stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) werd als basis gebruikt voor de onderbouwing van effecten van stikstofuitstoot op beschermde natuurgebieden als gevolg van nieuwe activiteiten. Op 29 mei 2019 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de uitspraak gedaan dat de PAS niet mag worden gebruikt als basis voor toestemming van activiteiten, uitspraken ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604. Dit naar aanleiding van een oordeel van het Europese Hof van november 2018 dat de positieve gevolgen van maatregelen op vooraf moeten vaststaan. De PAS voldoet niet aan deze voorwaarde. Op grond van deze uitspraken dient in te worden gegaan op de effecten op relevante natuurgebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Vooruitlopend op nadere regelgeving dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van stikstof effecten op beschermde natuurgebieden.

#### Plan specifiek:

Het meest nabije natura 2000-gebied is Rijntakken, op een afstand van ruim 6 kilometer hemelsbreed.



*ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebied Rijntakken, bron: natura2000 ministerie LNV, [www.Natura2000.nl/gebieden](http://www.Natura2000.nl/gebieden)*

In de bestaande situatie is sprake van een agrarisch bedrijf met mogelijkheid tot intensieve veehouderij met 2 bedrijfswoningen. In de nieuwe situatie is het agrarische bedrijf beëindigd en zullen 4 woningen aanwezig zijn. Voor wat betreft de gebruiksfase is er sprake van een positief stikstof-effect door beëindiging van het agrarische bedrijf.

Voor de aanlegfase van de woningen is een berekening gemaakt middels de Aerius calculator, zie bijlage 5.



*emissiepunten woonhuis 1 en woonhuis 2 en rekenpunten natura2000 gebied Rijntakken, bron: Aerius calculator schermafbeelding*

Voor de berekening zijn de beide nieuw te bouwen woningen als emissiepunt ingevoerd, de nieuwe woningen zullen als 2 afzonderlijke bouwprojecten worden gerealiseerd. Tijdens de aanlegfase is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen, onder andere door technisch personeel en de aan- en afvoer van bouwmaterialen en -materieel en de inzet van machines op de bouwplaats.

Voor de berekening van de emissie in de aanlegfase is per woning uitgegaan van een ruime uitstoot waarde stikstofoxide – NO<sub>x</sub> van 2,0 kg/jaar en voor ammoniak – NH<sub>3</sub> 0,5 kg/jaar, met een bouwtijd van 1 jaar per woning. Voor de invloed van de emissie is een omtrek van 10 kilometer aangegeven.

De uitkomst van de berekening is dat er geen depositieresultaten is boven 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er als gevolg van dit project geen significante effecten optreden bij voor stikstof gevoelige habitattypes in het natura 2000-gebied Rijntakken. Andere natura 2000-gebieden liggen eerst op veel grotere afstand van het plangebied.

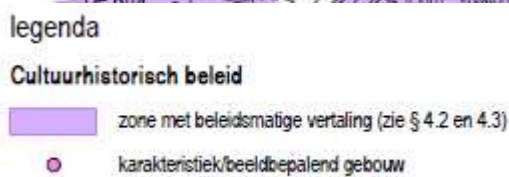
## 4.10 Cultuurhistorie & archeologie

### 4.10.1 Cultuurhistorie

De gemeente heeft een beleidsnota cultuurhistorie vastgesteld 'Samen in verscheidenheid', deze is verbonden aan het paraplubestemmingsplan cultuurhistorie, vastgesteld 3 mei 2017. Onderdeel hiervan is een cultuurhistorische beleidskaart en een cultuurhistorische waardenkaart.

Op de beleidskaart is het plangebied opgenomen als 'zone met beleidsmatige vertaling', zie ook onderstaand fragment van deze beleidskaart. Er is geen sprake van een karakteristiek of beeldbepalend gebouw.

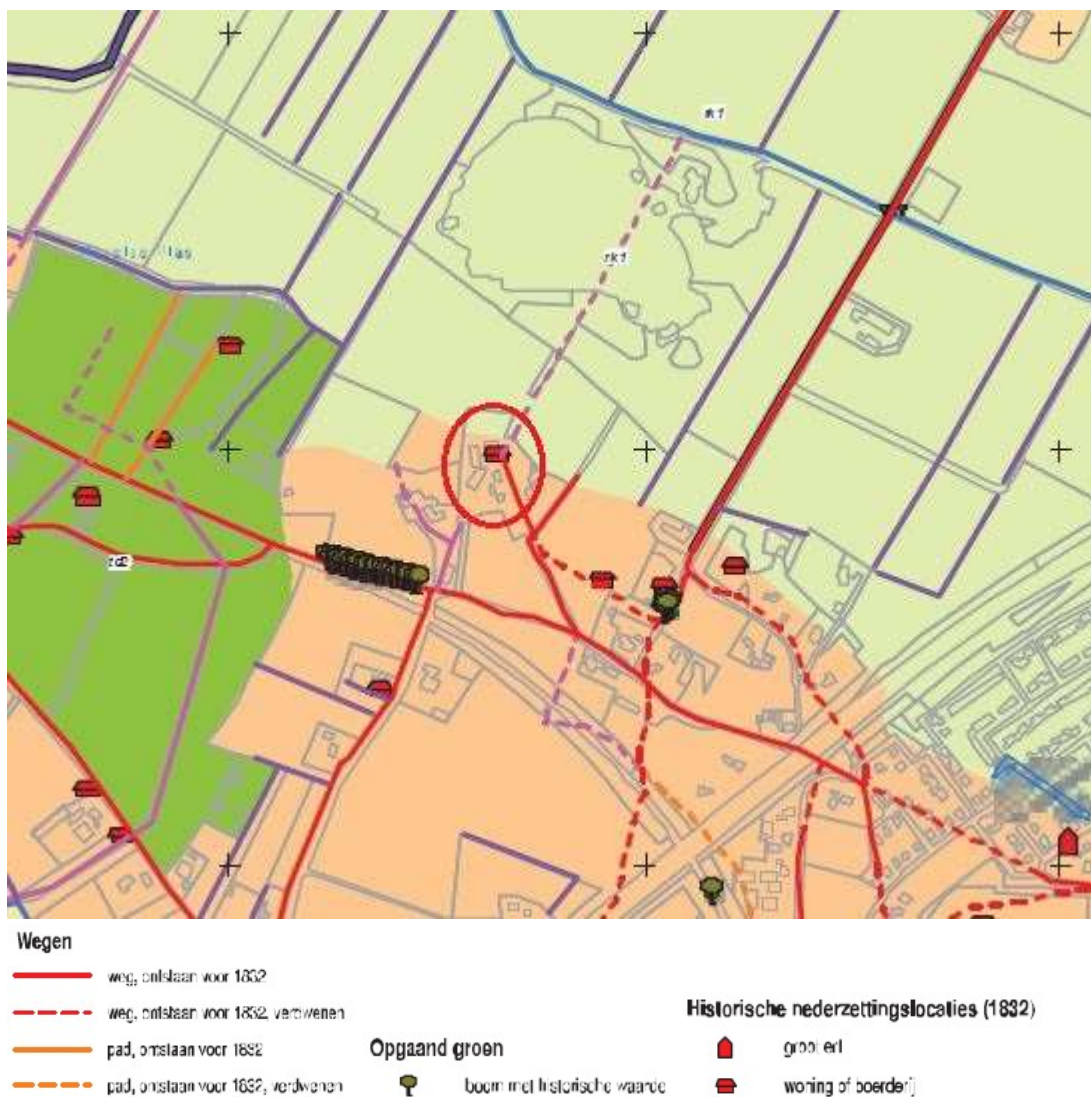
Het plangebied heeft, zoals op de waardenkaart staat aangegeven, een middelmatige en hoge cultuurlandschappelijke waarde. Ook van deze kaart is hieronder een fragment opgenomen.



In de regels van het parapluplan cultuurhistorie is de locatie opgenomen als een cultuurhistorisch waardevol gebied. In de bijbehorende beschrijving is aangegeven dat in een gebied van hoge stedenbouwkundige waarde intieme geborgenheid, grote maat en stevige stedenbouwkundige dan wel landschappelijke structuur altijd 'naast' elkaar staan.

In paragraaf 2.1 van deze toelichting is ingegaan op de bouwhistorie van dit gebied. De bebouwing op het plangebied heeft geen culturele of historische waarde. De bebouwing dateert van de jaren 50 en later van de vorige eeuw. Als bijzonderheid kan worden aangegeven dat een van de beide bestaande bedrijfswoningen een Terlingenfonds woning is.

pagina 45



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

#### 4.10.2 Archeologie

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 120 m<sup>2</sup> waarbij aangetoond moet worden, door middel van een rapport, hoe het met de archeologische waarden in de ondergrond gesteld is. In het plangebied is een verkennend onderzoek gedaan naar archeologische waarden in de ondergrond. Dit bestond uit een bureau onderzoek, zie bijlage 6 (Hamaland Advies, nr. 192562, d.d. 8 januari 2020).

##### Bureau onderzoek

Ook in dit bureau onderzoek is het verschil in ondergrond naar voren gekomen, het zuidelijke deel met rivierduin en het noordelijke deel met komgronden.

Binnen het bouwvlak van de nieuwe noordelijk gelegen woning kunnen nog archeologische niveaus aanwezig zijn in de top van het rivierduin op een diepte van 1,75m onder maaiveld. Wanneer de ondergrond onder dit bouwvlak niet verder wordt verstoord dan 1,65m -mv, dan zullen naar verwachting geen archeologische vindplaatsen worden verstoord. Gezien de noodzaak tot het

ophogen van het maaiveld op grond van de aanwezige grondwaterstand, is het logisch te verwachten dat deze diepte niet wordt gehaald voor het uitgraven van het bouwkveld.

Voor het bouwvlak van de nieuwe meer zuidelijk gelegen woning is het meest waarschijnlijk dat geen intacte archeologische niveaus meer te verwachten zijn door de bestaande bodemverstoring die is opgetreden door de bouw van de meststal ter plekke in 1984. De top van het archeologisch niveau, het rivierduin, bevindt zich hier dicht aan het oorspronkelijke maaiveld. Er bestaat een geringe kans, dat als de bodem een poldervaaggrond met terrasvlakte is, er binnen het bouwvlak van de nieuwe zuidelijk gelegen woning ondanks de verstoring nog archeologische niveaus aanwezig zijn in de top van het rivierduin op een diepte van 1,75m -mv. Op grond hiervan wordt voor dit bouwkveld geadviseerd bodemonderzoek te verrichten, om de exacte bodemopbouw te kunnen bepalen en te controleren of er komafzetting of een rivierduin in de ondergrond aanwezig is. Indien er een duinvaaggrond-rivierduin aanwezig is, dan kan de bouwkveld daarna vrij worden gegeven zonder verder vervolgonderzoek. Indien een poldervaaggrond-terrasvlakte aanwezig is, dan is het advies de bodemingrepen te beperken tot een maximale diepte van 1,65m -mv.

#### **Booronderzoek bodemopbouw zuidelijk kveld**

Door initiatiefnemers is onderzoek gedaan naar de bodemopbouw ter plekke van het zuidelijke kveld. In bijlage 7 is hiervan een verslag opgenomen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er een scherpe overgang is in de ondergrond van duinvaaggrond naar poldervaaggrond. De diepere ondergrond bestaat in beide gevallen uit een sterk kleihoudende laag, deze ligt op een diepte van ca. 1.10m tot 1.30m beneden maaiveld.

#### **Conclusie**

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaat geen belemmering voor het plan. Op grond van het bureau onderzoek resteerde een vraag of bij het bouwvlak voor de 2<sup>e</sup> woning poldervaaggrond of rivierduin in de ondergrond aanwezig is. Nader onderzoek heeft opgeleverd dat hier geen sprake is van poldervaaggrond.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

Als gevolg van het beëindigen van het agrarische bedrijf en de nieuwbouw van twee woningen zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van Oud Woeziksestraat 5 en 7 niet toenemen.

### **Toegang**

De inrit blijft op dezelfde plaats aan de Oud Woeziksestraat, alle woningen maken gebruik van dezelfde inrit vanaf de openbare weg. De verkeerssituatie ter plekke wijzigt niet. Dit is geen openbare weg, uitsluitend bedoeld voor de toegang naar de 4 woningen, net zoals in de bestaande situatie uitsluitend bedoeld als toegang naar het agrarische bedrijf en de bijbehorende woningen. De inrit krijgt de bestemming wonen.

Ter verduidelijking zal aan het begin van de inrit, nabij de Oud Woeziksestraat een bordje worden geplaatst met de tekst 'eigen weg'. Deze toegangsweg is en blijft in particulier eigendom en onderhoud.

### **Parkeren**

Het parkeren dient te voldoen aan het parkeerbeleidsplan van de gemeente Wijchen. Onderdeel van dit beleidsplan is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost en niet mag worden afgewenteld op de openbare weg. De percelen zijn zodanig groot dat meer dan voldoende ruimte is voor parkeren

op het eigen terrein. Volgens het parkeerbeleid van de gemeente Wijchen moet op eigen perceel per woning tenminste 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, dit dient onderdeel te zijn van de omgevingsvergunningaanvragen voor de bouw van de woningen. Zie ook het beleidskader van de gemeente in paragraaf 3.4 van deze toelichting. Ter borging hiervan is in de regels van dit plan opgenomen dat moet worden voldaan aan het parkeerbeleid.

## Hoofdstuk 5 Juridische opzet

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatings-planologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

### 5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

**Hoofdstuk 1: Inleidende regels** bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

**Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.** In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn in alfabetische volgorde opgezet volgens een vast stramien, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving  
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

- **Bouwregels**  
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- **Afwijken van de bouwregels**  
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels
- **Specifieke gebruiksregels**  
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo;
- **Afwijken van de gebruiksregels**  
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

**Hoofdstuk 3: Algemene regels** bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbeltelbepaling zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- **Algemene bouwregels**  
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen die de bouwhoogte, dan wel het bouwvlak overschrijden.  
In de algemene bouwregels is tevens een regeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze zijn in de bestaande maatvoering toegestaan.
- **Verplichting**  
Voor een bestemmingsplan kunnen specifieke verplichtingen worden gesteld, deze worden in dit artikel opgenomen.

**Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel** bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- **Overgangsrecht**  
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.  
Voor het gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.  
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat

reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- Slotregel

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

### 5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

#### **Agrarisch met waarden – 1 (artikel 3)**

De gronden binnen ‘agrarisch met waarden – 1’ zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en het behoud van karakteristieke landschapstypen en andere landschappelijke waarden. Daarnaast is het gebruik als tuin aansluitend aan een woongebied mogelijk. Binnen deze bestemming is geen bouwvlak opgenomen, onder voorwaarden zijn teeltondersteunende voorzieningen mogelijk. Voor een paardenbak en een schuilstal is een afwijkmogelijkheid opgenomen.

#### **Wonen (artikel 4)**

De gronden binnen “wonen” zijn bestemd voor maximaal één vrijstaande woning per bouwvlak. Voor de maatvoering van de woningen geldt een inhoudsmaat van 800 m<sup>3</sup>. De goothoogte is voor de 2 nieuwe woningen en 1 bestaande woning maximaal 3 meter en maximale bouwhoogte 8 meter. Voor de andere bestaande woning is de goothoogte maximaal 5 meter, conform de bestaande goothoogte, en de bouwhoogte eveneens maximaal 8 meter. Voor de bijgebouwen geldt een oppervlakte maat van maximaal 120m<sup>2</sup> voor bijgebouwen per woongebouw. Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter.

Binnen de bestemming wonen zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die eveneens gelden voor het gehele buitengebied van de gemeente Wijchen. Dit zijn onder andere mogelijkheid tot een grotere inhoud van de woning tot maximaal 1.000m<sup>3</sup>, mantelzorg, andere bedrijfsmatige activiteiten mits deze qua aard passend zijn in een woonomgeving. Ook is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en het inrichtingsplan. Dit ter voorkoming van de situatie dat naast de bouw van de nieuwe woningen de bestaande bebouwing gehandhaafd zou blijven.

#### **Leiding – Gas (artikel 5)**

Onder de toegangsweg ligt een gas transportleiding. Ter bescherming van deze leiding is een dubbelbestemming opgenomen. Onder andere het verharderen van de bovengrond, maar ook diepploegen is vergunningplichtig.

#### **Waarde – Archeologie 2 (artikel 6)**

Ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden in de ondergrond is een

dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

Archeologie 2 houdt in dat voor bouwwerken groter dan 120m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30m voorafgaand aan de bouw archeologisch onderzoek dient te worden gedaan.

**Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied (artikel 7)**

Voor de bescherming van cultuurhistorische waarden is eveneens een dubbelbestemming opgenomen. In dit artikel is opgenomen dat diverse werkzaamheden vergunningsplichtig zijn, waaronder het aanbrengen van verhardingen.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer, alle plankosten en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente, deze zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

### 6.2 Overleg en inspraak

Door de initiatiefnemers zijn de omwonenden in december 2019 geïnformeerd over het plan. Van deze bezoeken is een verslag gemaakt, deze is als bijlage 8 toegevoegd aan deze toelichting.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Oud Woeziksestraat 5 en 7 Wijchen' wordt conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Gedurende deze periode kan door een ieder een reactie worden ingediend.

## Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1    [inrichtingsplan](#)  
Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, 18094, d.d. 3 maart 2021
- Bijlage 2    [milieukundig bodemonderzoek](#)  
Inpijn Blokpoel, 14PO03023-ADV-01, d.d. 1 april 2020  
verkennd milieukundig bodemonderzoek en verkennd asbest bodemonderzoek
- Bijlage 3    [watertoets](#)  
Waterschap Rivierenland d.d. 28 maart 2020
- Bijlage 4    [quickscan flora en fauna](#)  
Buiting Advies, 19142, d.d. december 2019
- Bijlage 5    [stikstofemissie berekening](#)  
Aerius calculator, RdQEUi3aW3Kb, d.d. 11 april 2020  
berekening stikstof depositie aanlegfase woningen
- Bijlage 6    [archeologisch onderzoek](#)  
Hamaland Advies, 192562, d.d. 8 januari 2020  
bureauonderzoek onderzoek
- Bijlage 7    [bodemopbouw onderzoek](#)  
Initiatiefnemers, verslag d.d. 13 maart 2020
- Bijlage 8    [verslag informeren omwonenden](#)  
Opgesteld door initiatiefnemers, januari 2020
- Bijlage 9    [milieukundig bodemonderzoek](#)  
ODRN beoordeling verkennd en asbest bodemonderzoek, d.d. 23 juni 2020
- Bijlage 10    [akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa](#)  
Abovo, rapport D2215-1-GB, d.d. 24 juli 2020
- Bijlage 11    [aanvullend fauna onderzoek + uilen + uilenkasten](#)  
Aanvullend fauna onderzoek: Buiting Advies, 2020-002, d.d. 8 oktober 2020  
Notitie uilen: Buiting Advies, 26 oktober 2020  
Notitie uilenkasten: Buiting Advies, 25 januari 2020
- Bijlage 12    [aanvullend \(asbest\)bodemonderzoek](#)  
Inpijn Blokpoel, 14P003023-01adv-01, d.d. 18 februari 2021  
Aanvullend/nader (asbest)bodemonderzoek conform NEN5740
- Bijlage 13    [aanvullend milieukundige bodemonderzoek](#)  
ODRN beoordeling aanvullend milieukundig bodemonderzoek, d.d. 19 maart 2021