

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j,

Valendrieseweg 301 Wijchen

Wijziging omgevingsplan - gemeente Wijchen



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Valendrieseweg 301
Wijchen

Datum: 3 februari 2026

Projectnummer Buro SRO: 56.90.54

Opdrachtgever: Buro Ariëns

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. L. Arends

Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem

Telefoon: 026 - 35 23 125

E-mail: arnhem@buro-sro.nl

Internet: www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
Motivering	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Huidige planologische situatie	10
1.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan?	11
1.5 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	12
2.1 Bestaande situatie	12
2.2 Toekomstige situatie	13
2.3 ETFAL	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Nationaal beleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Waterschap	19
3.5 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten	24
4.1 Verkeer & parkeren	24
4.2 Bodem	25
4.3 Geluid	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering	26
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Geur	29
4.7 Externe veiligheid	30
4.8 Trillingen	32
4.9 Waterparagraaf	33
4.10 Ecologie	34
4.11 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	35
4.12 Leidingen	37
4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	37
4.14 Gezondheid	37
4.15 Vormvrije MER-beoordeling	38
4.16 Conclusie	38
Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten	40
5.1 Inleiding	40
5.2 Juridische systematiek	40
5.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan	40
5.4 Beschrijving per functie	40
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 7 Participatie	42
7.1 Participatie	42
7.2 Vooroverleg	42
7.3 Zienswijzen	42

Bijlagen bij de motivering	43
Bijlage 1 Parkeersituatie	45
Bijlage 2 Quickscan vooronderzoek bodem	47
Bijlage 3 Digitale watertoets	49
Regels	51
Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	53
Artikel 1 Toepassingsbereik	53
Artikel 2 Begripsbepalingen	53
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	57
Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies	58
Artikel 4 Wonen	58
Artikel 5 Gemengd	61
Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies	63
Artikel 6 Parkeren	63
Artikel 7 Aanvraagvereisten	63
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	64
Artikel 9 Toepassingsbereik	64
Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten	65
Artikel 10 Waarde - Archeologie 2	65
Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	67
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	68
Hoofdstuk 5 Overgangsregels	69
Artikel 13 Overgangsrecht	69
Bijlagen bij de regels	71
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	73
Bijlage 2 Cultuurhistorische waarderingskaart	75
Bijlage 3 Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen	77

Vaststellingsbesluit

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

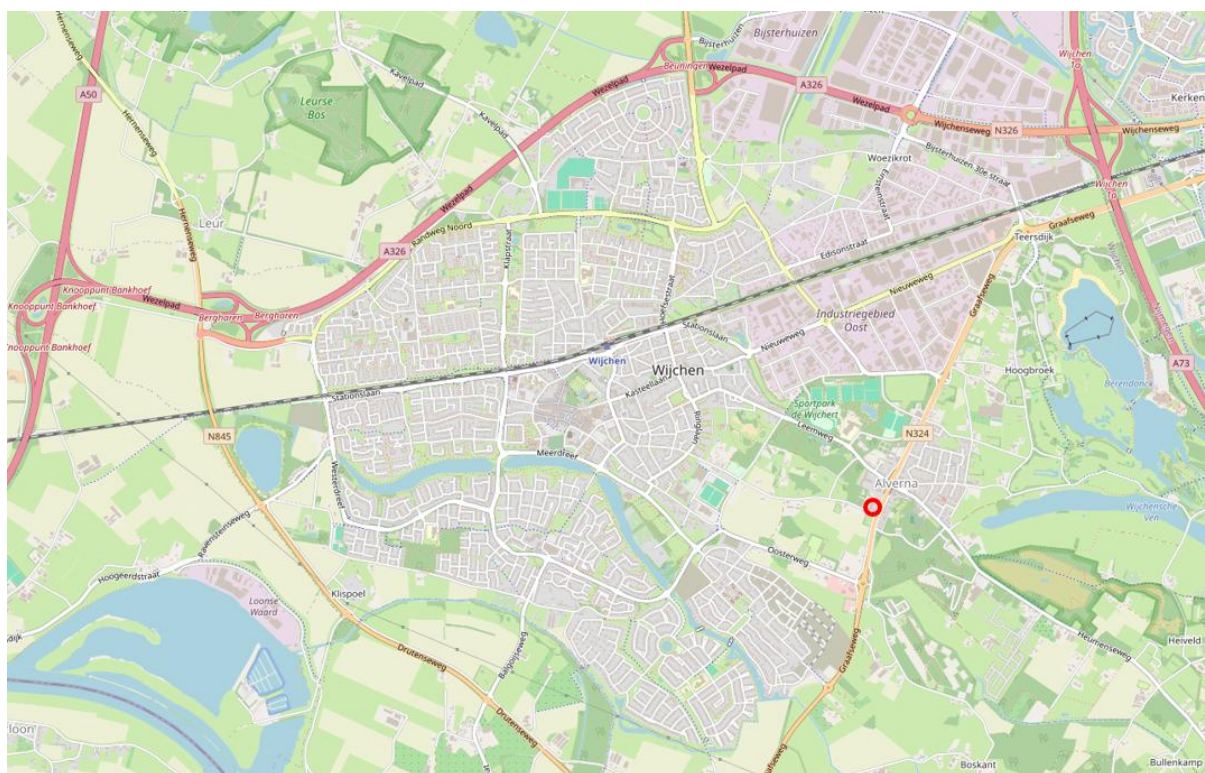
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Valendrieseweg 301/301A in Wijchen (Alverna) de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning met bedrijf aan huis en de mogelijkheden ter plaatse van de bestaande pianohandel te verruimen ten behoeve van diverse bedrijfsfuncties. In februari 2025 heeft de gemeente Wijchen in principe besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Omdat deze ontwikkeling niet past in het omgevingsplan van de gemeente Wijchen dat sinds de invoering van de Omgevingswet per 01-01-2024 van kracht is (voorheen: het bestemmingsplan), maar dit initiatief wel wenselijk is, wordt middels voorliggende wijziging omgevingsplan (middels TAM-IMRO) medewerking verleend aan de voorgenomen activiteit. In dit document wordt toegelicht waarom er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties conform de Omgevingswet.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Valendrieseweg 301/301A in Alverna, gemeente Wijchen. De bijgevoegde afbeelding geeft een globale indruk van de ligging van het plangebied.



Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (bron: openstreetmap.org)

1.3 Huidige planologische situatie

Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan (archeologieverordening (artikel 38, Monumentenwet 1988), geurverordening (artikel 6, Wet geurhinder en veehouderij), verordening afvoer regen- en grondwater (artikel 10.32a, Wet milieubeheer), hogere waarde besluiten (artikel 110a, Wet geluidhinder), vastgestelde veiligheidscontouren (artikel 14, Besluit externe veiligheid inrichtingen) en de bruidsschat. Hierna wordt per aspect de ontwikkeling getoetst op strijdigheden. Om te bepalen of het initiatief past binnen het omgevingsplan, wordt getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan dat één op één is overgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, meer specifiek het voorheen geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied Wijchen' (vastgesteld op 30 januari 2025), heeft het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk'. Binnen de bedrijfsbestemming zijn 2 bouwvlakken opgenomen. Ter plaatse van de gehele bestemming geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - muziekhandel'. Daarnaast zijn verschillende maatvoeringen opgenomen ten aanzien van de maximum bouw- en goothoogte.

Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' voor het gehele plangebied van toepassing. Ook ligt het gehele plangebied in een zone aangeduid als 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt een gedeelte in een zone aangeduid als 'veiligheidszone - nutsvoorziening'.



Uitsnede vigerende planologische situatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan?

'TAM' staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Met een TAM-omgevingsplan is het mogelijk om met de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen en bijbehorende software het omgevingsplan te wijzigen. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is onderkend dat de planapplicaties voor het maken en publiceren van het omgevingsplan in combinatie met het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) vaak nog onvoldoende functioneren. Daarom is het TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakt.

Dit TAM-omgevingsplan is dus opgesteld op basis van de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen. Juridisch is het een wijziging van het omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk van het tijdelijke omgevingsplan. Uiteindelijk zal het verwerkt worden in het definitieve omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planbeschrijving en in hoofdstuk 6 wordt de economische haalbaarheid van het initiatief behandeld. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op het onderdeel participatie.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Valendrieseweg 301/301A in Alverna, in het buitengebied van de gemeente Wijchen. De Valendrieseweg is een straat met een gemengd gebruik van wonen en (kleinschalige) bedrijvigheid. Deze sluit aan op de Graafseweg: een belangrijke ontsluitingsroute tussen Nijmegen en Grave. De parallelweg van de Graafseweg ontsluit het plangebied middels een inrit.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een perceel met een bedrijfswoning (301) en een bedrijfsruimte van een pianohandel met molen (301A). De bedrijfsruimte bevindt zich onder de molen. Deze molen is aangemerkt als rijksmonument. Het terrein is grotendeels verhard en bevat diverse opstallen, parkeervoorzieningen en beplanting. De bedrijfswoning ligt aan de straatzijde, terwijl de bedrijfsruimte en molen dieper op het perceel zijn gelegen.

Navolgende afbeelding geeft het plangebied weer middels een luchtfoto:



Luchtfoto plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Aanzicht plangebied vanaf Graafsweg (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief voorziet in het omzetten van de bestaande bedrijfswoning aan de Valendrieseweg 301 in Alverna naar een burgerwoning met de mogelijkheid tot het uitoefenen van een bedrijf aan huis. Daarnaast vertrekt de pianohandel uit het bedrijfspand. Omdat het voor het behoud van de molen van belang is dat er een bedrijf aanwezig blijft, wordt de mogelijkheid om een bedrijf te voeren voor het overige deel van het perceel (301A) verruimd. Het mogelijk gemaakt om lichte bedrijfsmatige, maatschappelijke of dienstverlenende activiteiten in het bedrijfsgebouw uit te oefenen. Planologisch wordt het toegestane gebruik van het bedrijfspand afgestemd op de omgeving. Bij de woning blijft een bedrijf aan huis mogelijk.

De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd; er worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. Ook het groen en de buitenruimte blijft gelijk. De monumentale molen op het terrein blijft behouden en vormt een belangrijk cultuurhistorisch element binnen het plan. Door de bedrijfsmogelijkheden te verruimen in het pand onder de molen, wordt de kans vergroot dat er een bedrijf in het pand gevestigd blijft dat ook het onderhoud van de molen verzorgt. Het bedrijfspand blijft ontsloten via de parallelweg van de Graafsweg. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar voor de voorziene functies (zie bijlage 1). Het plan draagt bij aan het behoud en toekomstbestendig gebruik van de locatie binnen de gemengd stedelijke setting van Alverna.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie (ontwerp: Buro Ariëns)

2.3 ETFAL

Met het initiatief worden functies mogelijk gemaakt die niet reeds op de locatie toegestaan zijn. Het initiatief is hiermee in strijd met het omgevingsplan (activiteit gebruik). De voorgenomen ontwikkeling wordt daarom mogelijk gemaakt door middel van onderhavige wijziging omgevingsplan (middels TAM-IMRO). In dit document wordt gemotiveerd dat met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen beschermde gebieden uit de NOVI. Het initiatief heeft daarmee op voorhand geen effect op één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

3.1.2 Instructieregels rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- De dienstenrichtlijn (art 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Planspecifiek

De toetsing aan de eventueel van toepassing zijnde omgevingswaarden vindt plaats in hoofdstuk 4. Met onderhavig initiatief is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Een nadere onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

3.1.3 Conclusie nationaal beleid

Het initiatief is passend binnen het nationale beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Gelderland

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief wordt ingezet op hergebruik van bestaande bebouwing, waarbij ruimte wordt geboden aan lichte bedrijvigheid en wonen binnen een gemengd stedelijk gebied. Het plan draagt bij aan een aantrekkelijk en economisch vitaal vestigingsklimaat, behoudt cultuurhistorische waarden zoals de molen, en voorkomt onnodige uitbreiding van bebouwing. Daarmee past het binnen de ambities van een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland.

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

Navolgend worden de relevante thema's uit de provinciale verordening toegelicht:

Gelderse streek 'Land van Maas en Waal'

Het plangebied is gelegen binnen de Gelderse streek 'Land van Maas en Waal'. Omdat met het initiatief enkel sprake is van functiewijzigingen en geen bebouwing wordt toegevoegd, kan worden uitgesloten dat het initiatief een negatieve impact heeft op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van deze streek.

Molenbiotoop

Het plangebied is gelegen binnen de molenbiotoop van de molen in het plangebied. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatieve impact hebben op de windvang.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de provinciale omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het initiatief is passend binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
3. Huisvesting aandachtsgroepen
4. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
5. Leefbaarheid en stadsvernieuwing
6. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
7. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Wijchen bedraagt 2.060 tot en met 2030. In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3e betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave

voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 405.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2025). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 900-€ 1.185, prijspeil 2025). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

Aanvullend op het bouwprogramma wordt ingezet op extra kansen door betere benutting van de bestaande woningvoorraad, herstructurering of transformatie van bestaand vastgoed. Transformatie van zelfstandige woningen naar woonruimten voor meerdere kleine huishoudens met gemeenschappelijke voorzieningen biedt kansen. Ook flexibele en tijdelijke woningen en vernieuwende bouwconcepten bieden kansen, waardoor op een snelle manier voorzien kan worden in de woningbehoefte. Daarnaast spant de regio zich in om sterke, toekomstbestendige en gedifferentieerde wijken te realiseren.

Er wordt gezorgd voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen.

Partijen werken samen aan een regionaal programma circulair en conceptueel bouwen. De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Ook wordt klimaatbestendigheid meegenomen in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte.

Planspecifiek

Binnen de Woondeal 2.0 heeft de gemeente Wijchen zich gecommitteerd aan de bouw van 2.080 woningen tot en met 2030. Het initiatief aan de Valendrieseweg 301/301A draagt hieraan bij door een bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, waarmee het aansluit bij de regionale inzet op het beter benutten van de bestaande voorraad en het toevoegen van passende woonvormen in de regio. Het initiatief ondersteunt hiermee de doelstellingen van de Woondeal en past binnen de afgesproken lokale bijdrage aan de woningbouwopgave in de regio Arnhem-Nijmegen.

3.3.2 Verstedelijkingsstrategie

De regio's Arnhem-Nijmegen en Foodvalley spraken in het najaar van 2019 hun ambitie uit om samen door te ontwikkelen tot een Groene Metropool van internationale betekenis. Eind 2021 stelden de gemeenteraden binnen de twee regio's en de Provinciale Staten van Utrecht en Gelderland het Verstedelijkingsconcept vast. Dit concept vormt het eerste deel van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley. Het tweede deel bevat de onderzoeksagenda voor de zeven deelgebieden binnen de verstedelijkingsstrategie. Dit deel is eind 2022 door alle raden en staten vastgesteld.

De verstedelijkingsstrategie is een uitwerking van de NOVI en beschrijft welke voorwaarden en principes er zijn om te komen tot nieuwe locaties voor wonen en werken. Er wordt globaal een beeld geschetst waar op de middellange (2030) en lange termijn (2040) de extra woon-en werklocaties voor de komende jaren een plek kunnen krijgen. De strategie reikt ontwerpprincipes en levert handvatten voor verder uitwerking en samenwerking. De verstedelijkingsstrategie is opgebouwd vanuit vier bouwstenen:

- Leefomgeving;
- Mobiliteit;
- Economie; en
- Wonen.

Planspecifiek

Door de functiewijzigingen wordt invulling gegeven aan een ruimer ruimtegebruik van bestaande bebouwing. Daarmee sluit het plan aan bij de strategische ambitie om verstedelijking primair te richten op inbreiding en functiemenging, met behoud van landschap.

Het initiatief is daarmee passend binnen de Verstedelijkingsstrategie.

3.3.3 Conclusie regionaal beleid

Het initiatief is passend binnen het regionale beleid.

3.4 Waterschap

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken: met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een Waterschapsverordening. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is*.

Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening:

Benodigde compensatie = Toename verhard opp (in m²) * 0,0436

* De aangegeven bergingsnorm is alleen van toepassing ingeval van lozing op het oppervlaktewater. Als op/in de bodem geloosd wordt binnen 100 m uit het oppervlaktewater, geldt een andere bergingsnorm (664 m³ per ha verhard oppervlak).

3.4.1 Conclusie waterschapsbeleid

In paragraaf 4.9 wordt het initiatief getoetst aan het waterschapsbeleid. Hieruit komen geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief naar voren.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategisch Kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'

In de Omgevingsvisie voor Wijchen (mei 2025) legt de gemeente vast hoe zij ervoor wil zorgen dat Wijchen ook in 2035 een fijne plek is om te wonen, werken, recreëren, leven en genieten. De omgevingsvisie gaat over de fysieke leefomgeving en de leefbaarheid van de gemeente, maar ook over nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw, bereikbaarheid, een gezonde omgeving, ruimte om te ontmoeten en duurzame energie.

De omgevingsvisie heeft ook raakvlakken met het sociale domein. De inrichting van de fysieke omgeving heeft namelijk invloed op hoe gezond inwoners zich voelen (fysiek en mentaal) en welke mogelijkheden er zijn om te ontmoeten, bewegen en recreëren. Omdat al deze aspecten raakvlak hebben met de fysieke leefomgeving, en dus elkaar ook kunnen beïnvloeden, is het belangrijk om deze integraal uit te werken in een omgevingsvisie. In de omgevingsvisie worden deze onderwerpen bekeken in samenhang met elkaar en beschrijven de belangrijkste punten van het beleid voor een langere periode.

Het strategisch kompas vormt een toetsingskader voor toekomstig beleid en formuleert de opgaven van de gemeente voor deze periode. De gemeente Wijchen voorziet tot 2035 een groei naar circa 45.000 - 50.000 inwoners. De vergrijzing van de gemeente leidt tot opgaven, bijvoorbeeld door het trekken van meer jongeren. Brede welvaart en duurzaamheid zijn aspecten waar aandacht aan besteed wordt. De gemeente wil zich daarnaast nog meer richten op de verbindende rol die het heeft: inwoners, partners en ondernemers werken aan prettig wonen, werken en leven.

Het strategisch kompas heeft tot de volgende zes speerpunten geleid:

1. Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
2. Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid;
3. Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven kwantiteit;
4. Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis;
5. Energieneutrale en fossielvrije toekomst;
6. Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners, ondernemers en partners.

In 2035 is het goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners van gemeente Wijchen. Er zijn voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud. Inwoners hebben de mogelijkheid om hun eigen woning aan te passen of binnen de gemeente te verhuizen naar een woning die hen past. Daarnaast is er ruimte voor specifieke doelgroepen als ouderen en mensen met een beperking.

De gemeente groeit door naar een gemeente met ongeveer 45.000-50.000 inwoners en er wordt gewerkt aan verdere groei om ervoor te zorgen dat de vergrijzing wordt tegengegaan en jongeren een plek kunnen krijgen in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan de gemeente een bijdrage aan levert. Dit betekent dat er de komende jaren ongeveer 4.000 woningen worden bijgebouwd. Er zijn dan genoeg passende woningen beschikbaar, voor zowel de toenemende groep eenpersoonshuishoudens als de toenemende groep ouderen en jongeren.

Naast het tegengaan van vergrijzing en ontgroening is er ook een opgave in het versterken van de sociale cohesie, door onder andere nieuwe woonvormen te creëren. Doorstroming van generaties draagt bij aan passend wonen. Door een goede mix van woningen worden de wijken divers en inclusief. Dit betekent verschillende woningtypen, doelgroepen en prijsklassen naast elkaar, waardoor de wijk ook op lange termijn veerkrachtig en leefbaar blijft. Het is belangrijk dat het dorps karakter van Wijchen behouden blijft. Daarom vindt de uitbreiding van woningen vooral in de kern van Wijchen plaats.

De gemeente gaat actief aan de slag met flexibele woonvormen. De huidige samenleving vraagt om adaptief bouwen, om grote projecten gefaseerd te realiseren en telkens te kijken of plannen bijgesteld moeten worden. Op deze manier blijft er goede aansluiting op de behoeften van inwoners en bij de maatschappelijke (regionale) opgave.

Om groene wijken te realiseren, wordt gewerkt met het groen-blauwraamwerk. Er is ruimte voor hogere woongebouwen, vooral bij nieuwe wijkontwikkeling in en rond de kern Wijchen. Zo kunnen er meer woningen worden gerealiseerd, zonder dat het ten koste gaat van een groene woonomgeving. Er geldt geen harde (maximale) hoogtegrens. Op projectniveau wordt gekeken wat passend en mogelijk is om goed een gevarieerde wijken te realiseren. Waar mogelijk wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreiding.

Planspecifiek

Binnen het Strategisch Kompas wordt gestreefd naar 'Aantrekkelijke groene wijken en kernen' en 'Iedereen aan het werk'. Door de bestaande bebouwing beter te benutten en de functie van het perceel flexibel in te richten, wordt aangesloten bij de ambities voor ruimtelijke kwaliteit, functiemenging en toekomstbestendig ruimtegebruik, zonder uitbreiding in het buitengebied. Daarmee past het initiatief binnen het Strategisch Kompas.

3.5.2 Omgevingsvisie Wijchen

De Omgevingsvisie Wijchen is de strategische visie voor de fysieke leefomgeving richting 2035. De gemeente wil zich ontwikkelen als een aantrekkelijke woongemeente waar voldoende passende woningen beschikbaar zijn en waar het dorps karakter behouden blijft. Daarnaast wordt ingezet op leefbare en groene wijken, goede voorzieningen en een gezonde, klimaatbestendige leefomgeving. De visie benadrukt dat groei hand in hand gaat met kwaliteit, duurzaamheid en behoud van cultuurhistorische waarden.

De visie is opgebouwd rond zes speerpunten: (1) voldoende woningen voor alle levensfasen, (2) aantrekkelijke wijken en kernen, (3) iedereen aan het werk, (4) een sterke en sociale samenleving, (5) energieneutraal en fossielvrij, en (6) krachtige samenwerking met inwoners en partners. Deze speerpunten zijn leidend voor toekomstige ontwikkelingen en vormen het toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven.

Planspecifiek

De functiewijziging naar burgerwoning met bedrijf aan huis en de verruiming van de bedrijfsbestemming zorgen voor een passend gebruik binnen de bestaande structuren. Door functies te combineren (wonen en werken) blijft de locatie toekomstbestendig en wordt aangesloten bij de speerpunten voor aantrekkelijke wijken, ruimte voor werk, een sterke samenleving en behoud van identiteit. Daarmee is het initiatief passend binnen de Omgevingsvisie.

3.5.3 Woonvisie

In de woonvisie wordt omschreven hoe we ons de komende jaren inzetten om prettig wonen voor iedereen mogelijk te maken.

De visie richt zich op vijf ambities:

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad. Er wordt gewerkt aan de volgende deelambities:

- Inzetten op verduurzaming van woningen.
- Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving.
- Mogelijkheden creëren voor woningaanpassingen. Inwoners krijgen de mogelijkheid om zo lang mogelijk comfortabel te wonen op de plek die zij willen, ook als zij een zorgvraag krijgen.
- Nieuwe woningen toevoegen in de bestaande voorraad. Er wordt gezocht naar meer mogelijkheden om woningen toe te voegen binnen de bestaande voorraad, bijvoorbeeld woningsplitsing, woningdelen en transformatie van ander vastgoed naar wonen.

2. Nieuwe woningen, passend bij de behoefte. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:

- Toevoegen van een divers woningaanbod: in ieder geval 2.060 woningen tot en met 2030. Dat is in lijn met de Woondeal 2.0. Met een ruime planvoorraad van 130% wordt geanticipeerd op eventuele planuitval. Er wordt ingezet op een divers aanbod. De vraag naar compactere, levensloopgeschikte en gezamenlijke woonconcepten groeit. Ook wordt ingezet op doorstroming.
- Sturen op een betaalbaar programma. Er wordt ingezet op het realiseren van betaalbare woningen, zowel koop- als huurwoningen. In lijn met de Woondeal 2.0 wordt twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar. Binnen de huursector wordt ingezet op sociale- en middenhuur. In de koopsector wordt de ontwikkeling van goedkope koopwoningen rond de € 200.000. Het grootste deel van de opgave landt in de kern Wijchen. Ook in de andere kernen wordt naar mogelijkheden gezocht, passend bij de schaal van de kern.
- Bouwen aan kwaliteit. Er wordt ingezet op nieuwe woningen met een hoge kwaliteit: woningen die duurzaam en klimaatbestendig zijn, die zoveel mogelijk circulair en natuurinclusief gebouwd worden.
- Behouden betaalbaar aanbod.
- Inspelen op een veranderende behoefte. Er wordt gezorgd voor voldoende plannen, en er wordt flexibiliteit geboden binnen de omgevingsplannen.

3. Versnellen door slim samenwerken en prioriteren. Er wordt gewerkt via de volgende sporen:

- Inzetten op 260 woningen per jaar. Er wordt met name ingezet op Wijchen-West en Huurlingsedam. Ook worden mogelijkheden geboden aan andere locaties, ook in de kleinere kernen, van verschillende omvang. CPO-projecten vallen hier ook onder.
- Samenwerken met ontwikkelende partijen en de regio.
- Flexwoningen toevoegen. Vooralsnog wordt ingezet op het realiseren van 150 flexwoningen voor de periode 2022 tot en met 2030.

4. Woonaanbod voor alle inwoners. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:

- Passende woonmogelijkheden bieden voor alle doelgroepen. Er wordt geïnvesteerd in voldoende (nieuwe) woonruimte voor verschillende
- nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt is.
- Slim faciliteren van wonen en zorg/ondersteuning. Er wordt gezocht naar woonmogelijkheden die aansluiten op de zorg- of ondersteuningsvraag van mensen. Inwonersinitiatieven voor woonzorgconcepten worden gestimuleerd en met de 'Zorg-voor-elkaar' woningen wordt er ruimte geboden om bijgebouwen te gebruiken voor het ontvangen of verlenen van zorg. Daarnaast wordt met nieuwbouw ingezet op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en eventueel geclusterde, beschermde of beschutte woonvormen.
- Inzet op gemengde en gevarieerde buurten.

5. Leefbare kernen en buurten. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:

- Behouden en versterken van het groene, dorpse karakter. Waar mogelijk wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreiding. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed om woning te realiseren. Inbreiding betekent desalniettemin dat op sommige plekken compacter of hoger moet

worden gebouwd. Vooral bij ontwikkelingen in de kern Wijchen wordt meer ruimte gegeven aan hogere woongebouwen. Uitgangspunt is dat de woningbouw bijdraagt aan het gemengder maken van kernen en buurten, en de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

- Versterken van sociale cohesie. Er wordt ondersteuning geboden aan CPO-projecten.
- Inzetten op toegankelijke kernen en buurten.
- Woonomgeving aanpassen aan het klimaat van morgen. Er wordt waterrobuust en klimaatbestendig ontwikkeld.

Planspecifiek

Door de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning, wordt ingezet op het beter benutten van de bestaande voorraad zonder extra ruimtebeslag. Dit heeft raakvlakken met de ambitie om woningen toe te voegen binnen de bestaande voorraad via transformatie. Het initiatief is hiermee passend binnen de Woonvisie.

3.5.4 Waterbeleid gemeente Wijchen

Beleidsplan water en riolering Wijchen 2023-2027

De gemeente Wijchen heeft, als opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan, het Beleidsplan water en riolering Wijchen 2023-2027 vastgesteld. Het Beleidsplan heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen, dit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten:

- Het voorkomen van verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater;
- Voorkomen van letsel en schade door wateroverlast

Met het Beleidsplan geeft de gemeente Wijchen invulling aan de zorgplichten en wordt een financiële onderbouwing van de rioolheffing gegeven. Het Beleidsplan vormt hiermee de input voor de Omgevingsvisie, Omgevingsplan en Omgevingsprogramma's.

Strategische waternota 2019-2028

Met de Waternota anticipeert de gemeente Wijchen op het verwerken van het waterbeleid in een Omgevingsvisie. In de waternota wordt onder meer het streefbeeld voor de periode tot 2028 op het gebied van water geschetst. Daarnaast omvat de Waternota per hoofdthema de ambities voor het waterbeleid, als ook een uitvoeringsstrategie, monitoring en financiën.

Planspecifiek

In paragraaf 4.9 wordt het initiatief getoetst aan het waterschapsbeleid. Hieruit komen geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief naar voren.

3.5.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het initiatief passend is binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Wijchen. De activiteit is echter in strijd met de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan (zie paragraaf 2.3). Daarom wordt een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd waarvoor onderhavige motivering is opgesteld.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden. Daarnaast blijven de bekende richtlijnen vanuit het CROW bestaan.

Een toename aan functies zorgt voor extra verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's (en evt. ook fietsen en/of scooters). Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

Planspecifiek

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Het omzetten van de woning leidt niet tot een toename van de verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande situatie, aangezien geen nieuwe woningen worden toegevoegd. De uitbreiding van bedrijfsmogelijkheden leidt mogelijk tot een verandering van de verkeersgeneratie. In de planvorming heeft afstemming plaatsgevonden over de mogelijke bedrijvigheid op de locatie. Hier is rekening gehouden met de verkeersstructuur en de mate van verkeer die de toegestane functies genereren. Deze zijn qua aard en intensiteit niet significant verschillend van de bestaande bedrijvigheid en tevens wordt de omvang van het bedrijf niet groter. Gelet op de beperkte omvang van het bedrijf, alsmede de aard van de mogelijke functies, kan op basis van het CROW worden geconcludeerd dat bij maximale invulling (commerciële dienstverlening) sprake is van circa 17,7 verkeersbewegingen als gevolg van de bedrijvigheid. De verkeersgeneratie is daarmee beperkt. Het perceel blijft ontsloten via de bestaande inrit aan de Graafseweg, die voldoende capaciteit heeft om de eventuele extra verkeersbewegingen af te wikkelen.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte voor het plan te bepalen, zijn de 'Beleidsregels Parkeernormen Wijchen' geraadpleegd. Uit deze beleidsregels komt naar voren dat voor de vrijstaande woning 2,1 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het plan voorziet in 4 parkeerplaatsen op dit perceel, waarmee tevens voorzien kan worden in de parkeerbehoefte van het bedrijf aan huis.

Op het andere perceel voorziet het plan in circa 12 parkeerplaatsen. Hiermee is op eigen terrein voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. In dit plan is geregeld dat de mogelijke bedrijvigheid enkel mogelijk is als op eigen terrein voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid. Hiermee wordt voorkomen dat parkeren afgewenteld wordt op de omgeving.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.2 Bodem

Wettelijk kader

Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het lokale Omgevingsplan is het noodzakelijk om rekening te houden met de bodemgesteldheid bij de uitvoering van een project om de uitvoerbaarheid ervan te waarborgen. Bij de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de bodemkwaliteit voldoen aan de beoogde functie, en moet worden vastgesteld of er een noodzaak tot sanering bestaat.

Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving dient, indien de betreffende bodemkwaliteit niet aan de norm voor de beoogde functie voldoet, de grond zodanig gesaneerd of anderszinds beschermende maatregelen genomen te worden dat deze geschikt is voor de beoogde functie. Zowel op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving als de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing voordat een vergunning kan worden verleend.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor de realisatie ervan. In de meeste gevallen is het mogelijk om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Echter, er bestaat een risico dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld vanwege te hoge saneringskosten. Bij een wijziging van de bestemming of functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht als deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

Planspecifiek

Ten aanzien van de ontwikkeling is een formulier Quicksan vooronderzoek ingevuld (zie bijlage 2). De gegevens van het plan bieden geen aanleiding tot het verrichten van bodemonderzoek.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.3 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige functies. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen hoe om te gaan met geluid m.b.t. geluidgevoelige functies en stiltegebieden. Bij geluidgevoelige functies gaat het om gebouwen ten behoeve van functies zoals wonen, onderwijs of zorg. Voor andere gebouwen (functies) of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig functie die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid en staan in de volgende tabel.

Geluidbronsoort		Standaardwaarde, in dB.	Grenswaarde, in dB.
Rijks- en provinciale wegen. In Lden		50	60
Gemeente- en waterschapswegen. In Lden		53	70
Hoofd- en lokale spoorwegen. In Lden		55	65
Industrieterrein	Lden	50	55
	Lnight	40	45

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten geluidbron, Tabel 3.34 en .3.35 Bkl

Het bevoegd gezag moet voorzien in een aanvaardbaar geluid door een lokale (spoor)weg op een geluidgevoelig gebouw (artikel 5.78l, lid 2 Bkl). De kans op gezondheidsschade is klein als het geluid voldoet aan de standaardwaarde. Minder geluid dan de standaardwaarde of het geluid op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan, is aanvaardbaar (artikel 5.78m, lid 1 en lid 2 Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.78m tot en met 5.78q Bkl). Op grond van artikel 5.78, lid 3 Bkl bepaalt het omgevingsplan dat de waarden gelden:

- op een aangewezen geluidgevoelig gebouw:
 1. op de gevel, als het gaat om een aanwezig geluidgevoelig gebouw
 2. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw
- op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen en in geval van een binnenwaarde, in een geluidgevoelige ruimte

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78n, lid 1, onder a Bkl);
2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78n, lid 1b Bkl);
3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78n, lid 2 Bkl);
4. besluit tot geluidwerende maatregelen als het geluid in een geluidgevoelige ruimte hoger is dan de grenswaarde in geluidgevoelig ruimte (binnenwaarde) (artikel 3.52 Bkl). De karakteristieke geluidwering van deze ruimte is minstens 3 dB groter dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en de grenswaarde. Deze grenswaarde in geluidgevoelig ruimte is meestal 36 dB. In een beperkt aantal bestaande situaties is de grenswaarde 41 dB (artikel 3.52, lid 1, onder a sub 1 Bkl);
5. het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 5.78p Bkl);
6. het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78q Bkl).

In lijn met het Bkl dient bij het realiseren van geluidgevoelige functies gekeken te worden naar het aandachtsgebied. Dit omvang van dit aandachtsgebied is afhankelijk van de verkeerdruchte, rijsnelheid, afstand van het project tot de weg en eventuele afschermende bebouwing. Wegen met een verkeersintensiteit van in elk geval minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde hebben geen aandachtsgebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is niet nodig. Belemmeringen ten aanzien van geluidbelasting kunnen worden uitgesloten.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven (die activiteiten uitvoeren/ ondernemen) kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

Milieuozonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Ook zorgt dit ervoor dat (bestaande) bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De publicatie “Bedrijven Milieuozonering” van de VNG is, zeker ook gezien jurisprudentie, een goed houvast hierbij. De in deze publicatie genoemde richtafstanden gelden voor gemiddelde situaties. Er kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een andere afstanden uitgegaan kan of moet worden.

Op weg naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is door de VNG een nieuwe publicatie uitgegeven: Activiteiten en milieuozonering Omgevingswet 2023. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. In de nieuwe systematiek wordt de toelating van activiteiten niet meer gekoppeld aan een bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met milieucategorieën. Dit maakt het ook niet mogelijk de ontwikkeling van nieuwe gevoeligere objecten te toetsen aan bestaande bedrijven. Om die reden wordt voor de beoordeling van de omliggende activiteiten/ functies nog aangesloten bij de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuozonering'.

Planspecifiek

Algemeen

Met het initiatief worden de bedrijfsmogelijkheden ter plaatse van het plangebied uitgebreid. De effecten hiervan dienen in het kader van milieuozonering te worden beoordeeld. Daarnaast functioneert de woning in de toekomstige situatie niet langer als bedrijfswoning. Daardoor is de om te zetten woning in de nieuwe situatie voor de bedrijfsactiviteiten van Valendrieseweg 301A een woning van derden en zullen de effecten van de bedrijfsactiviteiten op het woon- en leefklimaat van de woning beoordeeld moeten worden.

Gemengd gebied

De directe omgeving van het plangebied aan de Valendrieseweg kent reeds een afwisseling van functies, waaronder woningen, kleinschalige bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en een rijksmonumentale molen met bedrijfsfunctie. Deze diversiteit aan functies, het ontbreken van strikte functionele scheidingen en de ligging aan een drukke, doorgaande weg, maken dat er sprake is van een gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuozonering’. In een dergelijk gebied gelden verkorte richtafstanden voor milieuozonering. Deze worden teruggebracht met 1 afstandsstap.

Uitbreiding bedrijfsmogelijkheden

Het plan voorziet enkel in het mogelijk maken van lichte bedrijvigheid op het perceel, waarbij uitsluitend functies zijn toegestaan die vallen binnen milieucategorie 1 en 2. Uit de lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels) blijkt dat het uitsluitend gaat om functies die passen bij een woonomgeving, zoals kleinschalige dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid en detailhandel met beperkte milieubelasting. Hierbij geldt, vanwege de ligging in gemengd gebied, een maximaal te hanteren richtafstand van 10 m. Buiten het plangebied om bevinden zich geen woningen in een straal van 10 m om de bedrijvigheid. In woningen rondom het plangebied zal daarmee sprake blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omzetting bedrijfswoning

De bedrijfsbebouwing van Valendrieseweg 301A ligt op een afstand van 12 meter van de aanbouw van de woning (waar het bedrijf aan huis wordt gevoerd), waarmee aan de richtafstand voor gemengd gebied wordt voldaan. De buitenruimte ligt wel binnen 10 meter. Deze buitenruimte zal gezien de beperkte ruimte voornamelijk voor parkeren gebruikt gaan worden. Het geluid van parkeren zal grotendeels opgaan in het geluid van de Graafseweg. Daarmee kan gezien de aard van de toegestane bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2) en de ligging in een gemengd gebied, voor de woning gesproken worden van een aanvaardbare situatie.

Het bedrijf dat zich gaat vestigen zal zich bovendien moeten houden aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), waarmee de woning beschermd is.

De bedrijfswoning was al gevoelig voor bedrijfsactiviteiten buiten het plangebied. Aan deze situatie verandert niets als gevolg van het plan. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woning.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl en zijn de 'omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit' opgenomen in paragraaf 2.2.1.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een resultaatverplichting;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

Niet in betekende mate (NIBM)

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 (aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof) en lid 3 (aandachtsgebieden voor fijnstof) Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 (aanwijzing agglomeraties richtlijn luchtkwaliteit en richtlijn gevaarlijke stoffen in de lucht) Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Planspecifiek

Het dichtstbijzijnde toetspunt voor luchtkwaliteit bij het projectgebied is de receptor wegverkeer 51468751_15577034 aan de Graafseweg. In de tabel hieronder zijn de totale concentraties van stikstofdioxide, fijnstof en de fijnere fractie van fijnstof weergegeven. Hieruit blijkt dat de totale concentraties ruim onder de gestelde grenswaarden liggen. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	11,9 µg/m ³	15,3 µg/m ³	8,6 µg/m ³
Resultaatverplichting concentratie (µg/m ³) kalenderjaargemiddelde	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage van het initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, vergelijkbaar met 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof kan daarom achterwege blijven. Tevens ligt het projectgebied niet binnen de genoemde aandachtsgebieden (artikel 5.51 luchtkwaliteit in aandachtsgebieden) voor stikstofdioxide en/of fijnstof.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.6 Geur

In de regelgeving is bepaald dat een omgevingsplan erin voorziet dat de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw (artikel 5.91 Bkl) aanvaardbaar moet zijn (artikel 5.92, tweede lid, Bkl). In artikel 5.91 van het Bkl is de definitie van een geurgevoelig gebouw opgenomen. Het gaat dan in ieder geval om woningen, onderwijsinstellingen, gebouwen met gezondheidszorgfuncties en kinderopvang met bedgebied (wat inhoudt dat er slaapgelegenheid is). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente moet onder de Omgevingswet rekening houden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

De activiteiten dienen te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor geur zijn er voor dierenverblijven voor landbouwhuisdieren specifieke instructieregels waar de gemeente

zich aan moet houden. In deze instructieregels zijn voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor, twee typen normen opgenomen: standaardwaarden en grenswaarden. In een omgevingsplan kan de gemeente afwijken van deze standaardwaarden, zolang dit onder de gestelde grenswaarden blijft.

Geurgevoelig gebouw	Standaardwaarde	Grenswaarde
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	2,0 ouE/m ³	8,0 ouE/m ³
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	3,0 ouE/m ³	14,0 ouE/m ³
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	8,0 ouE/m ³	20,0 ouE/m ³
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	14,0 ouE/m ³	35,0 ouE/m ³

Tabel Standaardwaarde en grenswaarde toelaatbare geur (ouE/m³ als 98-percentiel) door houden landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en binnen en buiten de bebouwingscontour. Het onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden valt terug te voeren op een verschil in de relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Het RIVM geeft aan dat er geen gezondheidskundige grenswaarden zijn voor geurbelasting of geurhinder. Welk percentage door geur gehinderde omwonenden aanvaardbaar is, is een beleidsmatige keuze.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet niet in nieuwe geurgevoelige bebouwing, maar in een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar reguliere woning. Een nadere beschouwing van het woon- en leefklimaat is daarmee niet aan de orde. Tevens worden er met het plan geen veehouderijen mogelijk gemaakt. Het aspect geur levert daarmee geen belemmeringen op ten aanzien van het initiatief.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.7 Externe veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan *in acht genomen*. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

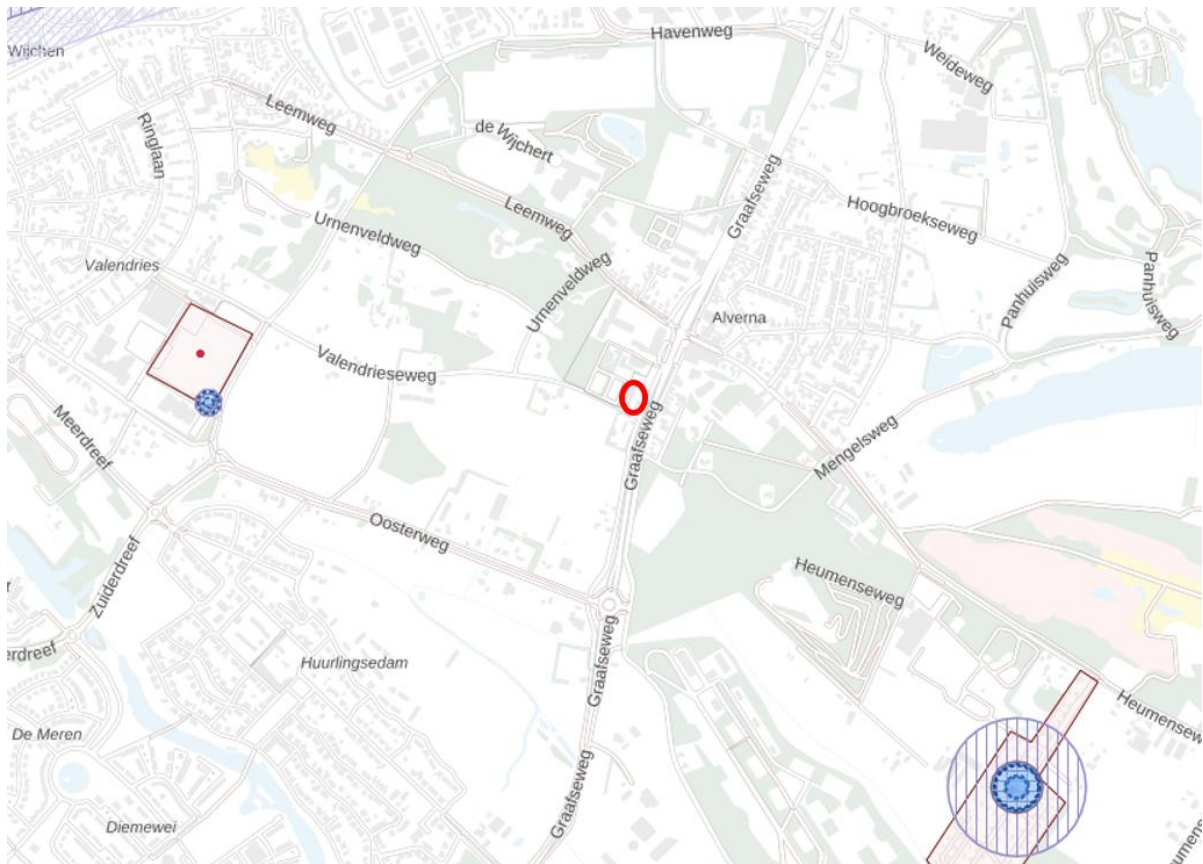
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden er dus altijd aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Uitgangspunt is dat personen buiten een aandachtsgebied in een gebouw (dat voldoet aan de eisen uit het BBL) voldoende zijn beschermd tegen de mogelijke effecten van een grootschalig ongeval met gevaarlijke stoffen bij de risicobron.

Planspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de omgevingsveiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website. Het plangebied is hier globaal aangegeven met de rode cirkel.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied op ruim voldoende afstand tot risicobronnen gelegen is. De locatie ligt niet binnen een PR-contour of aandachtsgebied. Een nadere verantwoording in het kader van het groepsrisico is daarmee niet nodig.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.8 Trillingen

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Trilling wordt gezien als een milieubelastende activiteit. In het omgevingsplan neemt de gemeente regels op voor trillingen door milieubelastende activiteiten. Vastgelegd wordt welke trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en de uitzondering in artikel 22.87a (in verband met agrarische bedrijvigheid) van de Bruidsschat.

Planspecifiek

In de ruime omgeving van het projectgebied zijn geen activiteiten aanwezig die trillingen kunnen veroorzaken zoals grote wegen, spoorlijnen en/of industriële machines. Dit aspect leidt daarmee niet tot belemmeringen ten aanzien van het initiatief.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.9 Waterparagraaf

Wettelijk kader

Uit de Omgevingswet en paragraaf 5.1.3 van het Bkl volgt, dat het bevoegd gezag rekening dient te houden met de waterbelangen. Deze waterbelangen zijn belegd bij verschillende overheden. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling de belangen van de andere overheden/waterbeheerders raakt, moet vroegtijdig afstemming plaatsvinden over manieren waarop de ruimtelijke ontwikkeling en de waterbelangen optimaal kunnen samengaan.

Weging van het waterbelang

De weging van het waterbelang (voorheen: watertoets) geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en –opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. In de waterparagraaf is tevens het advies van de waterbeheerder verwerkt.

Planspecifiek

Voor dit planvoornemen is wateradvies opgevraagd via hetwateradvies.nl (bijlage 3). Het initiatief betreft uitsluitend een functiewijziging waarbij geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd en het verhard oppervlak ongewijzigd blijft. Daarmee zijn de effecten op de waterhuishouding zeer beperkt.

Omdat de bestaande situatie wordt gehandhaafd, ontstaan er geen knelpunten ten aanzien van grondwaterstanden en drooglegging. Ook blijft de afvoer en infiltratie van regenwater gelijk. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden in het bedrijfsgebouw leidt niet tot een relevante toename van afvalwater ten opzichte van de bestaande situatie. Groene en onverharde delen op het erf blijven behouden en zorgen ervoor dat regenwater in de bodem kan infiltreren en hittestress wordt beperkt. Er zijn daarmee geen negatieve effecten op de waterhuishouding en geen aanvullende maatregelen nodig.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.10 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Uitgezonderd van de toets ten aanzien van stikstof. Het beoordelen van de effecten van een planontwikkeling op beschermde gebieden is geregeld in artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Planspecifiek

Soortenbescherming

Voor het onderhavige initiatief is geen sloop of nieuwbouw voorzien en blijft bestaande bebouwing behouden. Negatieve effecten in het kader van soortenbescherming zijn om die reden niet aan de orde, waarmee het uitvoeren van een ecologisch (soorten)onderzoek niet nodig is.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebied (ca. 9 km tot Rijntakken). Het plan voorziet niet in fysieke ingrepen die kunnen leiden tot aantasting van natuurwaarden of verslechtering van beschermde gebieden. Gelet op de schaal en aard van de ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand kunnen negatieve effecten in het kader van gebiedsbescherming op voorhand uitgesloten worden.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.11 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet vormen samen het fundament voor de duiding en de bescherming van het cultureel erfgoed. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de *duiding* van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de *omgang* met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld via de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt straks op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). Deze aspecten vallen nu nog onder het Overgangsrecht in de Erfgoedwet.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl is ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

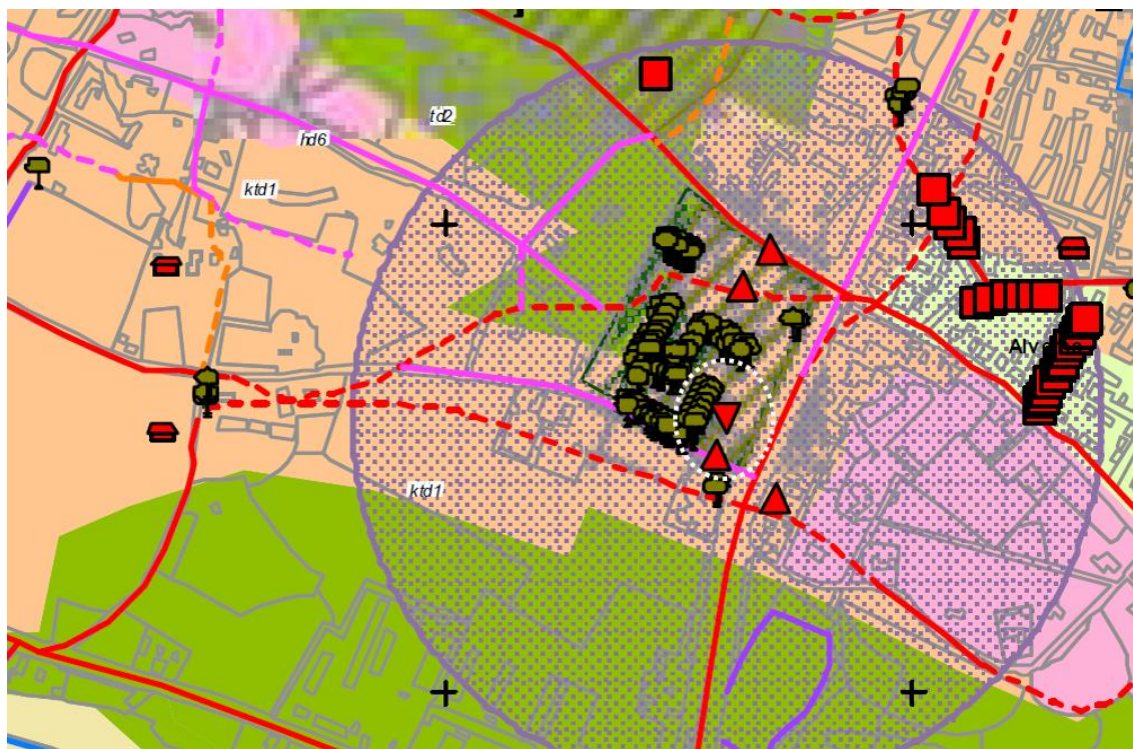
Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is veelal opgenomen op de archeologische beleidskaart en/of de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Planspecifiek

Cultuurhistorie en landschap

De gemeente Wijchen heeft in 2016 het 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld met als doel om via beleid en regels waardevolle gebouwen en gebieden binnen de gemeente te beschermen. Dit parapluplan is opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Binnen dit plan is het plangebied aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Wijchen. Hierop is te zien dat de molen binnen het plangebied is aangewezen als rijksmonument. De molen blijft in de toekomstige situatie behouden en ongewijzigd, waarmee het cultuurhistorisch waardevolle karakter ervan in stand blijft. Het plan voorziet niet in fysieke ingrepen aan of nabij de molen en tast daarmee het monument niet aan. Dit geldt ook voor de kloostermuur net buiten het plangebied, die is aangewezen als gemeentelijk monument. De ruimtelijke structuur en zichtlijnen blijven behouden. Invloed op de historische wegenstructuur of waardevolle beplanting is daarmee uitgesloten. De locatie bevindt zich in de molenbiotop van de molen in het plangebied, maar effecten op de windvang zijn uitgesloten. Afbreuk aan de cultuurhistorische waarde kan worden uitgesloten. De Adviescommissie omgevingskwaliteit heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling. Het aspect cultuurhistorie levert daarmee geen belemmeringen op.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Wijchen)

Archeologie

Het plangebied kent op grond van de vigerende planologische situatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Dit houdt in dat bij bodemingrepen groter dan 120 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek vereist kan zijn. Voorliggend initiatief voorziet echter niet in bodemingrepen van die omvang; er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats die deze grens overschrijden. Bovendien blijven de geldende dubbelbestemmingen ongewijzigd, waardoor eventuele archeologische waarden blijvend beschermd zijn. Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.12 Leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Planspecifiek

Uit de vigerende planologische situatie is op te maken dat er geen planologisch relevante leidingen in het plangebied aanwezig zijn. Het aspect leidingen levert geen belemmeringen op ten aanzien van het initiatief.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek

Het plan leidt niet tot fysieke uitbreiding van bebouwing of verharding, waardoor de bestaande waterhuishouding grotendeels ongewijzigd blijft. Het plan heeft daarmee geen negatieve effecten met betrekking tot wateroverlast of droogte. Doordat de bestaande onverharde delen behouden blijven, kan regenwater ter plaatse infiltreren. Door het behoud van bestaande groenstructuren en beperkte verharding wordt hittestress tegengegaan. Op basis van de klimaateffectatlas is het risico op overstromingen ter plaatse van het plangebied beperkt.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.14 Gezondheid

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl wordt het wettelijk kader voor het beschermen van de gezondheid en het milieu gegeven. In deze paragraaf worden instructieregels gegeven voor luchtkwaliteit (paragraaf 5.1.4.1), geluid (paragraaf 5.1.4.2 en 5.1.4.3), trilling (paragraaf 5.1.4.4), bodem (paragraaf 5.1.4.5) en geur (paragraaf 5.1.4.6).

Planspecifiek

In hoofdstuk 4 wordt per milieuaspect ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op gezondheid en milieu. Gezondheid heeft onder meer betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, (water)veiligheid en bodem. Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat ten aanzien van de relevante aspecten geen normen worden overschreden of bijna overschreden. Dat laatste is van belang omdat bij gezondheid (en veiligheid) juist de cumulatieve beoordeling van deze sectorale aspecten van belang is.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.15 Vormvrije MER-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Beoordeling of een M.e.r. procedure of beoordeling plaats moet vinden volgt uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

1. De eerste stap is te kijken of het project voldoet aan de omschrijving van een project in kolom 1.
2. Vervolgens moet gekeken worden of in kolom 4 'de omgevingsvergunning' of 'het omgevingsplan' staat. Het omgevingsplan is relevant als in het plan vergunningplichtige activiteiten worden aangewezen.
3. Als bovenstaande stappen van toepassing zijn op het project, moet bepaald worden of voor het project een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt. Dit gebeurt door te kijken naar de kolommen 2 en 3.
 - a. Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 2? Dan geldt voor het project een 'project-mer-plicht'.
 - b. Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 3? Dan geldt voor het project een 'project-mer-beoordelingsplicht'.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief kan niet als stedelijk ontwikkelingsproject aangemerkt worden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet nodig is. Het plan is ook niet mer-plichtig.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in paragraaf 4.16.

4.16 Conclusie

Artikel 1.3 van de Omgevingswet, *“maatschappelijke doelen van de wet”*, bepaalt het volgende:
“Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

1. *bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en*
2. *doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.”*

De Memorie van toelichting licht dit verder toe:

Met behulp van de wet moet de samenleving in staat zijn om de fysieke leefomgeving op de gewenste kwaliteit te brengen, te houden én tegelijkertijd voldoende ruimte te laten voor activiteiten van burgers en

bedrijven. Centraal staat de samenhangende zorg voor de fysieke leefomgeving welke integrale oplossingen moet bevorderen. Integraal betekent niet dat er geen sectorale beleidsdoelen meer zullen zijn. Zo zullen er doelen en randvoorwaarden blijven op het gebied van veiligheid, gezondheid, kwaliteit van ecosystemen, beschikbaarheid van hulpbronnen en behoud van cultureel erfgoed. Het is voor een goede integratie van belang dat sectorale doelen en randvoorwaarden helder en eenduidig zijn, omdat deze het uitgangspunt vormen voor de integrale zorg voor de fysieke leefomgeving. Mocht het zo zijn dat er in een bepaald geval een norm wordt overschreden dan is er de bestuurlijke afwegingsruimte. Die ruimte kan nodig zijn om (gemotiveerd) af te wijken van een norm in verband met bijvoorbeeld (bijzondere) lokale situaties, complexe gebieden of gebiedsoverstijgende belangen.

Om een plan te kunnen vergunnen dient het te voldoen aan de wettelijk eis dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om deze vraag te beantwoorden is een afweging nodig tussen alle aspecten met betrekking tot het plan. Van belang daarbij is dat voldaan wordt aan de eisen voor gezondheid en veiligheid. Dit is van belang omdat hiervoor niet één algemene norm is maar dit tot stand komt als optelsom – en weging – van het totaal. Het kan gewenst zijn af te wijken van een, of meerdere, sectorale aspecten om uitvoering van een maatschappelijk gewenste activiteit of maatwerk in het individuele geval mogelijk te maken. Op deze manier kan afgewogen worden waarom een ontwikkeling bijdraagt aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Aan de hand van een voorbeeld is dit makkelijk duidelijk te maken: dat een woning meer geluid ontvangt van wegverkeer dan gewenst maakt nog niet dat het onaanvaardbaar is. Dat geldt voor veel woningen waar mensen gezond en veilig wonen. Dat geldt ook voor geur, omgevingsveiligheid, trilling, luchtkwaliteit of bodemkwaliteit. Maar als alle zes deze aspecten wat hoger zijn, of drie flink hoger of twee heel hoog – maar binnen de maximale norm – dan kan de conclusie anders zijn.

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op die regels, beleidsonderwerpen en onderzoeksaspecten die relevant zijn voor de beoordeling of bij dit project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Overige regels, beleidsonderwerpen en onderzoeksaspecten zijn niet relevant voor de beoordeling van dit project en daarom niet beschreven. Dit is in lijn met de Memorie van toelichting paragraaf 2.2 en 4.16.4.

Planspecifiek

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de eisen voor gezondheid en veiligheid: ook als optelsom -en de weging daarbij- geldt dat gezien hetgeen in hoofdstuk 4 en 5 is te lezen (*“veilige en gezonde fysieke leefomgeving”* en *“een goede omgevingskwaliteit”*) dit plan voldoet aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten

5.1 Inleiding

Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor gemeenten die in de beginperiode van de Omgevingswet om enige reden nog niet in staat zijn om een omgevingsplan in STOP/TPOD op te stellen of te wijzigen. De TAM is primair bedoeld om urgente gebiedsontwikkeling te kunnen blijven faciliteren. Kort gezegd houdt TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek).

5.2 Juridische systematiek

Hoewel onderhavig initiatief gebruik maakt van bestaande techniek, wordt juridisch wel voldaan aan de regels van de Omgevingswet. De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding bij het plan. Dit plan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. De regels zijn onderverdeeld in een preambule en vier hoofdstukken:

- Preambule;
- Hoofdstuk 1: Algemene regels;
- Hoofdstuk 2: Functieregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 3: Overgangsregels;

5.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan een hoofdstuk 22j wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22j van het omgevingsplan Wijchen. Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke omgevingsplan (zie artikel 1.2 en 1.3).

5.4 Beschrijving per functie

Onderhavig initiatief kent de volgende functies:

Gemengd

Ter plaatse van het hele plangebied is de functie 'Gemengd' opgenomen. Hierbinnen zijn zowel de bedrijfsfunctie als woonfunctie toegestaan. Het hierbinnen opgenomen bouwvlak correspondeert met de huidige fysieke en planologische situatie.

Wonen

Ter plaatse van de om te zetten bedrijfswoning, is de functie 'Wonen' opgenomen. Het hierbinnen opgenomen bouwvlak correspondeert met de huidige fysieke en planologische situatie. Dit geldt ook voor de opgenomen maatvoeringen. Bij de woning is een aanduiding 'bedrijf aan huis' opgenomen ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit die hier beoogd is.

Verder zijn bestaande dubbelbestemmingen en aanduidingen overgenomen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag in paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet. Onderdeel van deze overeenkomst is ook dat hier wordt vastgelegd op welke wijze omgegaan wordt met de nadeelcompensatie.

Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Hoofdstuk 7 Participatie

7.1 Participatie

De gebruikers van de aangrenzende percelen zijn per brief geïnformeerd over het initiatief. Daarnaast worden gesprekken gevoerd om het plan nader toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden.

7.2 Vooroverleg

Het initiatief wordt in het kader van het wettelijk overleg voorgelegd aan de relevante instanties.

7.3 Zienswijzen

Het plan heeft ter inzage gelegen van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026. In deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan naar voren gekomen.

Bijlagen bij de motivering

Bijlage 1 Parkeersituatie

Bijlage 2 Quicksan vooronderzoek bodem

Bijlage 3 Digitale watertoets

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan Wijchen

Dit plan wijzigt het omgevingsplan Wijchen in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan Wijchen een hoofdstuk 22j wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22j van het omgevingsplan Wijchen. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22j.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22j.' gelezen worden.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied Wijchen' met identificatienummer NL.IMRO.0296.stedgebwijchen-DFBP is niet van toepassing op de locatie, bedoeld in 1.4.

1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit plan.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels van dit plan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Valendrieseweg 301 Wijchen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMALVValendr301-VG01.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit plan.

2.2 Aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit plan de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.37 gehanteerd.

2.3 Plan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Valendrieseweg 301 Wijchen met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMALVValendr301-VG01 van de gemeente Wijchen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMALVValendr301-VG01 met de in dit plan opgenomen regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.4 Locatievlak

een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.5 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

2.6 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

2.7 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

2.8 bebouwingspercentage

het percentage van het bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd; de gronden onder het oorspronkelijke hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen' daarbij niet meegerekend;

2.9 beroep en/of bedrijf aan huis

een beroep dan wel een bedrijf, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal door een van de bewoners van een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

2.10 bedrijfsactiviteiten

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

2.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

2.12 bed & breakfast

een verblijfsrecreatieve nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan maximaal acht gasten, verspreid over maximaal vier kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

2.13 bestaand

t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

t.a.v. werken of werkzaamheden: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

2.14 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

2.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

2.16 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

2.17 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

2.18 carport

een bouwwerk in de vorm van een dakconstructie dat wordt ondersteund door palen of kolommen; en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal één eigen wand, dan wel - aan maximaal 3 zijden - door gevels van aansluitende gebouwen;

2.19 cultuurhistorische waarden

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de ten gevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap en bebouwing, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige historische waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

2.20 erf

dat deel van een bouwperceel, zowel binnen als buiten het bouwvlak, waarop ingevolge de regels bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht;

2.21 gastouderschap

kinderopvang welke plaatsvindt in een gastgezin, na tussenkomst van een geregistreerd gastouderbureau. Een geregistreerde gastouder verzorgt de opvang op het eigen woonadres of op het adres van één van de ouders. Als de opvang bij de ouders plaatsvindt, kunnen daar ook kinderen van andere ouders worden opgevangen;

2.22 huishouden

persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

2.23 internetwinkel

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel alleen via internet en andere media loopt zonder dat hierbij de mogelijkheid tot afhalen bestaat.

2.24 luifel

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

2.25 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

2.26 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, zonnepanelen, airco-installaties en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

2.27 ondergeschikte functie

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

2.28 overkapping

een bouwwerk in de vorm van een dakconstructie dat wordt ondersteund door palen of kolommen; en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal één eigen wand, dan wel - aan maximaal 3 zijden - door gevels van aansluitende gebouwen;

2.29 peil

de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van een gebouw;- voor overige bouwwerken geldt de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende terrein;

2.30 sociale relatie

de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied. Dit kan een familieband zijn maar ook een andere relatie is mogelijk bijvoorbeeld vrienden;

2.31 verbeelding

de kaart met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

2.32 vloeroppervlak

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

2.33 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

2.34 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

2.35 vrijstaand

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd;

2.36 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

2.37 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

3.1 Meetbepalingen

In aanvulling op en indien van toepassing in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meetbepalingen:

3.2 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel, bouwvlak of aanduidingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. De oppervlakte van zwembaden wordt niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage.

3.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

3.6 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

3.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein;

3.8 peil

de hoogte gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

3.9 toepassing van maten

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m. bedraagt.

Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

Artikel 4 Wonen

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMALVValendr301- is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

4.2 Functieomschrijving Wonen

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen heeft de volgende functies:

- a. wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' tevens een beroep en/of bedrijf aan huis toegestaan zijn met inachtneming van hetgeen opgenomen in 4.3.2;
 - b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 4.3 opgenomen nadere regels.

4.3 Gebruiksactiviteit - nadere regels

4.3.1 Aantal woningen

Per locatievlak dat is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen is maximaal één woning toegestaan.

4.3.2 Aan huis verbonden beroep/bedrijf

Het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte beroeps- en/of bedrijfsactiviteit aan huis is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

4.3.3 Gastouderschap

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;

- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

4.3.4 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

4.4 Gebruiksactiviteit - verboden

4.4.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden.

4.4.2 Zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen

Het is in ieder geval verboden om vrijstaande bijgebouwen te gebruiken en/of te laten gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

4.5 Bouwactiviteit - algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 4.2.

4.6 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

4.6.1 Woningen

Ten aanzien van woningen geldt dat:

- a. woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. de inhoud van een woning maximaal 600 m³ bedraagt.

4.6.2 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel

Voor bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevellijn en voor zover niet gelegen binnen het bouwvlak, geldt dat deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw of een naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b. de breedte maximaal 60 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 8 m² bedraagt;
- e. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt;
- f. voor carports en overkappingen is het bepaalde onder 4.6.2 niet van toepassing maar geldt 4.6.4 onder c.

4.6.3 *Bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel maximaal 150 m² bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag maximaal 60% bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel in ieder geval 20 m² mag bedragen;
- d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 meter, tot een maximum van 4 meter;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak mag maximaal 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 5 meter bedragen;
- g. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°.
- h. voor carports en overkappingen is het bepaalde onder 4.6.3 niet van toepassing maar geldt 4.6.4 onder c.

4.6.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3 m en 8 m;
- c. de bouwhoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. voor carports en overkappingen geldt dat:
 1. deze 1 m voor of ten minste 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
 2. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m.

4.7 **Omgevingsplanactiviteit**

4.7.1 *Bed & Breakfast*

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een bed & breakfast.
2. De omgevingsvergunning bedoeld onder 1 wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bed & breakfast is bedoeld voor maximaal 8 personen en er zijn niet meer dan 4 kamers toegestaan;
 - b. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
 - c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
 - d. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
 - e. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
 - f. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
 - g. er wordt een nachtregister bijgehouden;
 - h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de

omliggende functies;

- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. alleen de lozing van huishoudelijk afvalwater is toegestaan.

4.8 Maatwerkvoorschrift

4.8.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een maatwerkvoorschrift nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen gronden;
- b. de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
- c. de verkeersveiligheid en brandveiligheid.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMALVValendr301-VG01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Gemengd.

5.2 Functieomschrijving Gemengd

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Gemengd heeft de volgende functies:

- a. bedrijvigheid en voorzieningen zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, met inachtneming van hetgeen opgenomen in artikel 6;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' tevens voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- e. bijbehorende voorzieningen zoals terrassen, tuinen, erven, paden e.d.

5.3 Bouwactiviteiten - algemeen

5.3.1 Functionele relatie

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 5.2;

5.4 Bouwactiviteit - gebouwen

Voor het oprichten van gebouwen geldt het volgende:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat: ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' de goothoogte en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan de op het moment van ter visie legging van het plan bestaande goothoogte en bouwhoogte;

5.5 Bouwactiviteit - bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. voor carports en overkappingen geldt dat;
 - 1. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
 - 2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 - 3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 6 Parkeren

6.1 Bouwactiviteit

De vergunning voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een gebouw wordt alleen verleend indien er wordt voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de op dat moment geldende beleidsregels "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen".

6.2 Gebruiksactiviteit

6.2.1 Verbod

Het is in ieder geval verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken:

- a. indien gedurende het gebruik van een gebouw en de bijbehorende gronden, niet in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen";
- b. indien niet in voldoende mate publieke parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor de bestaande functies waarbij rekening mag worden gehouden met dubbelgebruik. De parkeerplaatsen ten behoeve van de bestaande voorzieningen dienen vrij toegankelijk en van goede kwaliteit te zijn, waarbij deze eveneens op een reële loopafstand tot de omliggende functies moeten zijn gelegen.

6.2.2 Instandhouding parkeervoorzieningen

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

6.2.3 Laden en lossen

Indien het gebruik van een terrein van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet (zoals bepaald in de beleidsregels "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen" en de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (10 december 2018)) in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

6.2.4 Maatwerkvoorschrift

Bij maatwerkvoorschrift kan, indien op een andere wijze kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte, worden afgeweken van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 7 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
 - a. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit in dit plan; en
 - b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in dit plan.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de beoordelingsregels.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle gronden binnen het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Valendrieseweg 301 Wijchen zoals opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMALVValendr301-VG01.

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

10.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMALVValendr301-VG01 is aangewezen als Waarde - Archeologie 2.

10.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Archeologie 2 heeft mede als functie het behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om AMK terreinen, archeologische vindplaatsen en oude woongronden, inclusief een zone van 50 m rondom deze gebieden.

10.4 Bouwactiviteit

10.4.1 Aanvullende aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 van dit omgevingsplan voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
 - a. de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 - b. de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
 - c. de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 - d. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

10.4.2 Aanvullende vergunningvoorschriften

Indien uit het onder 10.4.1 onder 1 genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 10.4.1 onder 2 sub d, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

10.5 Aanlegactiviteit

10.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen.

10.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 10.5.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor aanlegactiviteiten in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor aanlegactiviteiten in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- d. voor zover het aanlegactiviteiten in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 1000 m²;
- f. voor zover het aanlegactiviteiten in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor aanlegactiviteiten die op het moment van het van kracht worden van dit artikel legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

10.5.3 Aanvraagvereisten

1. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient de aanvrager voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
2. Een rapport als bedoeld onder 1 is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
3. Indien het rapport bedoeld onder 1 of andere beschikbare informatie als bedoeld onder 2 daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

10.5.4 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast,

10.5.5 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning de verplichting verbinden tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

11.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

11.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMALVValendr301- VG01 is aangewezen als Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied.

11.3 Functieomschrijving

1. Een locatie die is aangewezen als Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied heeft mede als functie het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van de cultuurhistorisch waardevolle gebieden.
2. De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze opgenomen in bijlage 2 bij de regels bij dit plan, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota 'Samen in verscheidenheid' en in bijlage 3 nader beschreven.
 - a. Onder de gebieden zoals genoemd in 2 bevinden zich ook de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:
 - de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
 - de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
 - de maat en schaal van de bebouwing;
 - de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
 - de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
 - hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
 - een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

11.4 Maatwerkvoorschrift

Burgemeester en wethouders kunnen met een maatwerkvoorschrift en gelet op het bepaalde in 11.3 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

11.5 Aanlegactiviteit

11.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het rooien of vellen van houtgewas;
- c. afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. graven of dempen van sloten;
- e. verwijderen van perceelsrandbeplanting;
- f. aanleggen van wegen of paden;
- g. wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;
- h. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden;
- i. het verwijderen van wegen of paden.

11.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 11.5.1 geldt niet voor aanlegactiviteiten:

- a. die het normale onderhoud betreffen en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit artikel.
- c. die plaatsvinden ter plaatse van een 'bouwvlak' of ter plaatse van een locatie die zijn aangewezen als een niet-agrarische functie..

11.5.3 Aanvraagvereisten

De aanvrager overlegt bij zijn aanvraag de gegevens en bescheiden die nodig zijn voor de beoordeling als bedoeld in 11.5.4.

11.5.4 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de aanlegactiviteiten geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Monumenten

12.1.1 Specifieke bouwaanduiding - rijksmonument

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' zijn de gronden, naast de hier geldende functie, tevens aangewezen voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden en de daaraan ruimtelijk samenhangende monumentale waarden, waaronder de molenbelt.

12.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

Nieuwe bebouwing of beplanting is niet toegestaan als daardoor de windvang van de molen wordt beperkt.

12.3 Veiligheidszone - nutsvoorziening

12.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone - nutsvoorziening" is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

Hoofdstuk 5 Overgangsregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 *Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 *Afwijken bij omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10 %.

13.1.3 *Uitzondering*

Het bepaalde in 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 *Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 *Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 *Uitzondering*

Het bepaalde in 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Cultuurhistorische waarderingskaart

Bijlage 3 Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen

