Bestemmingsplan

- Toelichting -

Teersdijk 43 Wijchen

Gemeente Wijchen

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Teersdijk 43 Wijchen

Gemeente Wijchen

IDN-nummer:	NL.IMRO.0296.Teersdijk43-VGBP
Status:	vastgesteld
Datum:	26 september 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Locatie 7
1.5 Voornemen 8

Hoofdstuk 2 Beleidskaders 9

2.1 Nationaal beleid 9
2.2 Provinciaal beleid 10
2.3 Regionaal beleid 11
2.4 Gemeentelijk beleid 12

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten 15

3.1 Bedrijven- en milieuzonering 15
3.2 Geluid 16
3.3 Trilling 18
3.4 Geur 18
3.5 Externe veiligheid 18
3.6 Luchtkwaliteit 19
3.7 Bodem 20
3.8 Natuur 20
3.9 Archeologie 22
3.10 Cultuurhistorie 22
3.11 Verkeer en parkeren 23
3.12 Water 24

Hoofdstuk 4 Juridische regeling 29

4.1 Algemene plansystematiek 29
4.2 De bestemmingen 29
4.3 Algemene regels 29

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid 31

5.1 Economische aanvaardbaarheid 31
5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid 31
5.3 Zienswijzen 31

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om op de locatie Teersdijk 43 te Wijchen, de vigerende horecabestemming (deels) om te zetten naar een woonbestemming. Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige bedrijfswoning te gebruiken als (levensloopbestendige) woning.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Teerdijk 43 en is kadastraal bekend als het perceel Wijchen, sectie C, nummer 1904



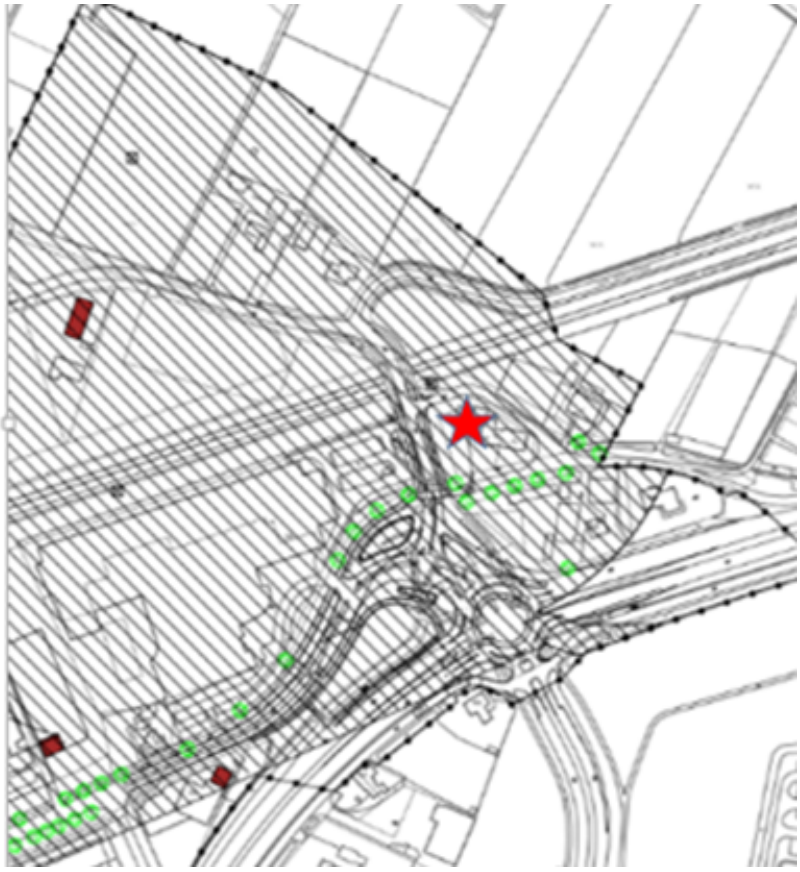
Luchtfoto van de globale ligging van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost' (vastgesteld 28 november 2008).



Uitsnede Plankaart 'Bedrijventerrein Oost' (bestemming Horeca)



Uitsnede Inventarisatie en Belemmeringenkaart 'Bedrijventerrein Oost' (waardevolle bomen en archeologisch gebied)

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost' zijn de gronden gelegen binnen het plangebied (als ook het direct aangrenzende kavel) bestemd tot Horeca. Binnen deze bestemming is horeca in de vorm van een café'/ restaurant toegestaan. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden geplaatst; de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 10 m en de goothoogte maximaal 6 m bedragen.

Op de inventarisatie en belemmeringenkaart 'Bedrijventerrein Oost' zijn de aanwezige waardevolle bomen aangegeven en voor het hele perceel de aanduiding 'archeologisch gebied' aangegeven. In de regels is voor de bescherming van de archeologische waarde een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' opgenomen.

In het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' (vastgesteld, 3 mei 2017) is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen.

1.4 Locatie

Zoals hiervoor reeds aangegeven, betreft het plangebied een bestaande woonlocatie; op Teersdijk 43 is reeds een woonfunctie aanwezig, zij het dat de woning werd gebruikt als bedrijfswoning voor het naastgelegen café.



Luchtfoto van locatie

1.5 Voornemen

Het voornemen van initiatiefnemer is uitsluitend om de bestaande woning te gebruiken als (levensloopbestendige) woning. Vooralsnog betekent dit dat dit bestemmingsplan zich uitsluitend richt op het aanpassen van het gebruik. En dus op het veranderen van de horecabestemming (bedrijfswoning) in de woonbestemming.

Duurzaamheid

Door het uitvoeren van een renovatie van het pand, is het streven om met bouwkundige aanpassingen het plan in de nabije toekomst energiezuinig of zelfs energieneutraal te maken. Daarbij betreft het naast betere isolatie en gebruik van duurzame materialen, ook voorzieningen om hemelwater op te slaan en te kunnen gebruiken.

Het bestemmingsplan richt zich vooralsnog op uitsluitend de verandering van functie (bedrijfswoning naar woning).

Er vinden verder geen ingrepen plaats in de directe omgeving.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Daarom heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen consequenties voor voorliggend plan.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Daarom heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

2.1.3 Bro: motivering duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' (voormalige ladder) opgenomen. Dit stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid

en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen. Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Huidig planvoornemen voorziet enkel in de functieverandering van een bestaande woning. Het planvoornemen betreft geen stedelijke ontwikkeling. Daarom is er geen nadere onderbouwing duurzame verstedelijking noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018 en bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als geografische plankaart of ontwikkelkaart maar zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die wij op dit moment zien uit het perspectief van de Omgevingsvisie. Ze dienen wat betreft de provincie als onderlegger om met haar partners het gesprek te voeren over de thema's, vraagstukken en oplossingsrichtingen, zowel op de schaal van Gelderland als op regionale en lokale schaal.

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Een van de ambities die relevant zijn voor de voorgestane ontwikkeling is:

Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Voor de onderhavige locatie heeft de omgevingsvisie geen specifieke randvoorwaarden of belemmeringen. Het voornemen past binnen dit provinciaal beleid

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014.

De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 1 februari 2022. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen deel uit van een ganzenfoerageergebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het ruimtelijk voornemen past binnen de provinciale kaders die worden gesteld in de Omgevingsverordening Gelderland.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsverordening Gelderland is in afdeling 2.7a, artikel 2.65b een verplichting opgenomen ten aanzien van klimaatadaptatie. Op basis van dit artikel moet het volgende worden opgenomen in de toelichting van een bestemmingsplan, wanneer deze een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt:

Een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Hierbij moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte;
- hitte.

Hieronder zijn de 4 verplichte onderdelen (kort) uitgewerkt.

Waterveiligheid

In geval van een stijgend waterniveau (bijvoorbeeld door extreme regenbuien), kan er op bepaalde locaties een risico ontstaan op overstroming. Een overstroming zorgt voor veel schade aan de bebouwde omgeving en de natuur. Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico. Daarnaast zijn er geen (primaire) waterkeringen gelegen in of nabij het plangebied.

Wateroverlast

Wanneer er extreme regenbuien vallen, kan het voorkomen dat de aanwezige hemelwatervoorzieningen het extra water niet kunnen bergen. In dit geval zal de waterberging of de watergang overstromen en overlast veroorzaken.

Droogte

Klimaatverandering zorgt behalve voor teveel water in de vorm van extreme buien, ook voor periodes van droogte. Droogte heeft negatieve gevolgen voor de natuur, mens en dier. De beste manieren om om te gaan met droogte zijn het bergen van voldoende water en het minimaliseren van waterverspilling. Ook het breken van de wind door middel van het aanplanten van bomen of het realiseren van bebouwing kan bijdragen aan een vermindering van de droogte.

Hitte

Klimaatverandering wordt vaak geassocieerd met opwarming van de aarde. Echter, ook extreme onweers- en hoosbuien, wind en hitte zijn gevolgen van de klimaatverandering. Hittestress kan veel klachten veroorzaken bij mens en dier. Daarom is het van belang de hittestress te verminderen waar mogelijk. Tegen hittestress kan een aantal specifieke maatregelen genomen worden, zoals o.a.het aanplanten van groen, en het gebruik van duurzame materialen.

In voorliggend plan is de woning volledig aangesloten op het (druk/pers) riolering, De hemelwater afvoer is losgekoppeld van directe lozing op het riool, en worden nu (gefilterd) opgevangen in 2x 1000 liter buffertanks (IBC) voor het bewateren van o.a. de tuin.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Woonagenda Subregio Nijmegen

In de woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken is door de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen afgesproken gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn te brengen met de bevolking en woningbehoefteprognose. Hierin is opgenomen dat binnen de regio tot 2027 in totaal 16.500 woningen bijgebouwd moeten worden. In de gemeente Wijchen wordt gestreefd naar de nieuwbouw van 1.100 woningen.

Elke gemeente heeft een eigen woonagenda of woonvisie vastgesteld of in afronding. In al deze visies is opgenomen welke lokale thema's er spelen en wat als kwaliteit wordt gezien. Veel thema´s spelen binnen de gehele regio, maar het belang en de prioriteit die aan bepaalde thema´s wordt gegeven kan per gemeente verschillen. Deze verschillen werken ook door in de woningbouwprogramma´s en de keuzes die daarin worden gemaakt. De gemeentelijke woonagenda's en –visies zijn vertaald in de subregionale woonagenda.

De ambities van de Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken omvatten:

- Snel én verantwoord inspelen op woningbehoefte
- Diversiteit van het woonmilieu versterken
- Een duurzame en flexibele woningvoorraad

De gemeente Wijchen kent een grote woningbouwopgave. De ontwikkeling van het woongebied Huurlingsedam heeft de afgelopen jaren bijgedragen aan het voorzien in een behoefte. In de toekomst zal ook aan de westkant van Wijchen worden gebouwd. De drie extra woningen die met het voorliggend bestemmingsplan worden gerealiseerd, voorzien in de behoefte om 1.100 nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De eindgebruikers voor de betreffende ontwikkeling zijn al bekend, waarmee sprake is van een rechtstreekse behoefte.

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat het vooornemen past binnen de regionale kaders die worden gesteld in de Woonagenda Subregio Nijmegen.

2.4 Gemeentelijk beleid

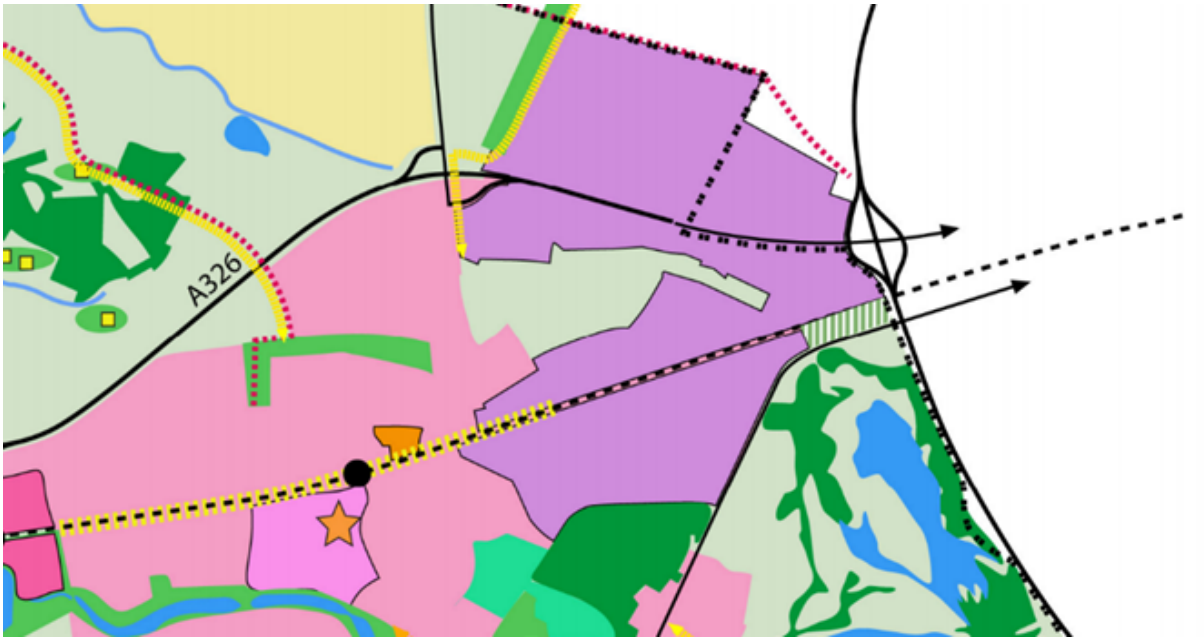
2.4.1 Strategisch Kompas Wijchen 2035

Op 20 oktober 2022 is het Strategisch Kompas Wijchen 2035 5 'De kracht van Wijchen'. vastgesteld. Het Kompas is een koersdocumenten, het geeft richting. Alhoewel het Kompas geen kaders maar alleen richtingen geeft, kan worden gesteld dat het initiatief past binnen de aangegeven richtingen, met name voor wat betreft het speerpunt: voldoende woningen voor inwoners van Wijchen in elke levensfase en het speerpunt Energieneutrale en fossielvrije toekomst.

2.4.2 Structuurvisie Wijchen 2009

De gemeente Wijchen heeft op 2 juni 2009 de Structuurvisie Wijchen vastgesteld. Deze structuurvisie is gebaseerd op de Strategische visie van 2007 en overig vastgesteld sectoraal beleid van na 2007 zoals de Handreiking Ruimtelijke ordening en milieu.

De structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor de komende tien jaar. De gemeente gaat hierbij uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.



Uitsnede verbeelding Structuurvisie Wijchen 2009

De gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'gemengde functies buitengebied'. Het gebied grenst direct aan het stedelijk gebied.

Het planvoornemen past als zodanig binnen de Structuurvisie Wijchen.

2.4.3 Woonvisie Thuis in Wijchen 2025

In de Woonvisie worden verschillende opgaves benoemd die voortkomen uit de gezamenlijke verkenningen. Deze opgaves samen vormen de Wijchense woonagenda. Deze woonagenda wordt om de twee jaar twee jaar bijgestellen.

De twee speerpunten uit de woonvisie, het thuisgevoel versterken en verder kijken dan de huidige trends, zijn de rode draad door de woonagenda. De opgaves die uit de speerpunten zijn gekomen zijn door de gehele woonvisie aan bod gekomen, op alle drie de niveaus: de woning, de wijk of het dorp en de gemeente:

Behoud identiteit. Het behouden en versterken van de diversiteit, herkenbaarheid en eigenheid (ofwel identiteit) binnen en tussen de verschillende wijken en dorpen.

Bestaande woningvoorraad. Extra aandacht voor de bestaande woningen in de vorm van verduurzaming, vernieuwing of herontwikkeling om sterke en vitale woonwijken en dorpskernen te behouden en te versterken.

Kwalitatieve woningen voor specifieke doelgroepen. Zorg en aandacht voor specifieke doelgroepen (jongeren, midden-inkomens, vitale ouderen en mensen met een zorgvraag) en de bouw van kwalitatieve en betaalbare woningen voor met name één- en tweepersoonshuishoudens.

Bewust wonen. Ondersteunen van bewoners in het vooruit denken over mogelijkheden en beperkingen die er zich in de wooncarrière kunnen voordoen en marktpartijen mede-verantwoordelijkheid laten nemen voor de maatschappelijke meerwaarde die zij als organisatie op dit vlak kunnen leveren.

Flexibele samenwerking. Flexibel zijn in de rol die de gemeente heeft ook als facilitator van initiatieven uit de lokale gemeenschap.

Het planvoornemen betreft het omzetten van een betaande bedrijfswoning in een levensloopbestendige woning. Dit intiatief past binnen de doelstellingen van de Woonvisie.

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Bedrijven- en milieuzonering

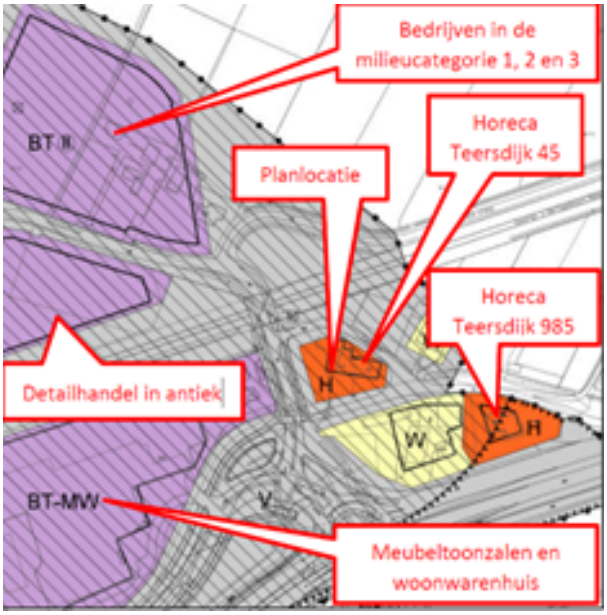
Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

3.1.1 Hindergevoeligheid

Het voornemen betreft het omzetten van een horecafunctie in een woonfunctie. Alhoewel de woning reeds als bedrijfswoning heeft gefungeerd, is de nieuwe woonfunctie een gevoelige functie en dient onderzocht te worden, of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.1.2 Hinderveroorzakende functies in de direct nabijheid van het planvoornemen

Ten westen van de planlocatie is een bedrijventerrein (Bedrijventerrein Oost) gevestigd. Tevens zijn in de nabijheid van de planlocatie 2 horecabedrijven aanwezig.



Ligging bedrijven in de directe omgeving van het planvoornemen

Bedrijjven milieucategorie 1, 2 en 3

Op basis van de VNG brochure is voor bedrijven in de milieucategorie 1, 2 en 3 voor het aspect geluid de grootste richtafstand 100 meter (milieucategorie 3.2). Omdat de omgeving van de locatie kan worden aangemerkt als gemengd gebied, kan de richtafstand met 1 stap worden verlaagd. Voor een categorie 3.2 bedrijf bedraagt dan de richtafstand 50 meter. De afstand van de grens van de bestemming “Bedrijven in de milieucategorie 1, 2 en 3” tot de uiterste situering van de nieuwe woning bedraagt ruim 100 meter.

Detailhandel in antiek

Op basis van de VNG brochure geldt voor detailhandel voor zover n.e.g. (SBI-code 52) voor het aspect geluid

een richtafstand van 10 meter. Omdat de omgeving van de locatie kan worden aangemerkt als gemengd gebied, kan de richtafstand met 1 stap worden verlaagd. Voor de detailhandel in antiek bedraagt dan de richtafstand 0 meter. De afstand van de grens van de bestemming “Detailhandel in antiek” tot de uiterste situering van de nieuwe woning bedraagt ca. 115 meter.

Teersdijk 45 (Eetcafé Old Dutch)

Direct grenzend aan de woonfunctie ligt het horecabedrijf Teersdijk 45, Op basis van de VNG brochure geldt voor cafés, bars (SBI-code 554) voor het aspect geluid een richtafstand van 10 meter. Omdat de omgeving van de locatie kan worden aangemerkt als gemengd gebied, kan de richtafstand met 1 stap worden verlaagd. De richtafstand bedraagt dan 0 meter. Aangezien hier sprake is van een direct aangrenzende, geluidveroorzakende functie, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader onderzocht of ter plaatse een aanvaardbaar woon en leefklimaat kan worden gewaarborgd. (zie 3.2)

Teersdijk 985 (café De Teersdijk)

De afstand van de grens van de bestemming “Horeca” tot de uiterste situering van de nieuwe woning bedraagt ruim 70 meter. Op basis van de VNG brochure geldt voor cafés, bars (SBI-code 554) voor het aspect geluid een richtafstand van 10 meter. Omdat de omgeving van de locatie kan worden aangemerkt als gemengd gebied, kan de richtafstand met 1 stap worden verlaagd. De richtafstand bedraagt dan 0 meter.

Meubeltoonzalen en woonwarenhuis

Op basis van de VNG brochure geldt voor bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten (SBI-code 5246/9) voor het aspect geluid een richtafstand van 30 meter. Omdat de omgeving van de locatie kan worden aangemerkt als gemengd gebied, kan de richtafstand met 1 stap worden verlaagd. De richtafstand bedraagt dan 10 meter. De afstand van de grens van de bestemming “meubeltoonzalen en woonwarenhuis” tot de uiterste situering van de nieuwe woning bedraagt ruim 70 meter.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er uitsluitend - op basis van een goede ruimtelijke ordening - nader onderzoek nodig is ten behoeve van de geluidseffecten van het naastgelegen cafe Teersdijk 45.

3.2 Geluid

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

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling zijn de volgende geluidaspecten van belang:

3.2.1 Industrielawaai

Zoals hierboven reeds is aangegeven, is nader onderzocht wat de geluidseffecten zijn van het naastgelegen horecabedrijf Teersdijk 45, op de woning. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze toelichting Bijlage 2 Industrielawaai

De conclusie van het onderzoek is dat er ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2.2 Spoorweglawaai

Een spoorweg, aangegeven op de kaart als bedoeld in artikel 106, eerste lid van de Wet geluidhinder, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte aan weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. De ruimte boven en onder de spoorweg behoort conform artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder tot de zone. In de Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder is de zonekaart als bedoeld in artikel 106 van de Wet geluidhinder opgenomen. De zonebreedte varieert van 25 tot maximaal 100 meter.

De locatie ligt binnen de geluidszone van de spoorweg In Bijlage 1 Akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de gevel (gevelbelasting) berekend ten gevolge van het omliggende (spoor)wegennet voor het jaar 2020 + 10 jaar na realisatie en getoetst aan de normstelling uit de Wet geluidhinder.

Voor de spoorlijn Nijmegen Dukenburg – Wijchen geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB op meerdere locaties wordt overschreden. Op het merendeel van de beoordelingspunten wordt de maximale ontheffingswaarde echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Op een aantal beoordelingspunten (t 01 en t 09) wordt de maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied eveneens overschreden. De geluidbelasting op de gevels terugbrengen door maatregelen is echter niet mogelijk c.q. wenselijk. Door de betreffende geveldelen als "dove gevel" conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

3.2.3 Wegverkeerlawaai

In het kader van het onderzoek naar wegverkeerlawaai zijn de geluidseffecten van de wegen N324, de Nieuweweg, de Graafseweg (ventweg) , Weg van Berendonck en Woeziksestraat onderzocht. (Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de N324, Nieuweweg, Graafseweg (ventweg) en Weg van Berendonck overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Woeziksestraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een gevel van de woning met maximaal 3 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden.

3.2.4 Conclusie

De geluidsbelasting vanuit het spoortraject en vanaf de Woeziksestraat is zodanig , dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De geluidbelasting op de gevels terugbrengen door maatregelen aan spoor of weg is niet mogelijk c.q. wenselijk.

Alhoewel voor het verlenen van hogere grenswaarden afgeweken zal worden van het gemeenlijk hogewaardenbeleid vanwege het feit dat er sprake dient te zijn van twee dove gevels, is afwijking aanvaardbaar:

- Het pand was jaren in gebruik als (bedrijfs) woning, dit initiatief richt zich dus niet op een nieuwe woonfunctie. Het pand heeft meerdere geluidluwe gevels.
- Door de betreffende geveldelen als "dove gevel" conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren, is het plan alsnog realiseerbaar.
- Bovendien worden er in de woning maatregelen getroffen waardoor het binnenniveau moet voldoen aan 38 dB.

Het besluit hogere grenswaarden is als Bijlage 5 opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

3.3 Trilling

Er zijn geen wettelijke normen of richtlijnen voor trillingen door rijdende treinen. Wel heeft de rijksoverheid een Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen opgesteld. Deze handreiking richt zich uitsluitend op nieuwbouwlocaties die binnen een afstand van 100 of 400 m van het spoor bevinden.

Onderhavig initiatief richt zich op het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een woonfunctie. Er is geen sprake van nieuwbouw. Er zijn op deze locatie geen negatieve effecten van trillingen van het spoor ervaren. Er is geen aanleiding om specifiek nader onderzoek te doen of nadere regels te stellen aan het aspect trilling.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect trilling geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

3.4 Geur

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

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Er worden met het planvoornemen geen nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd. Daarnaast ligt het plangebied niet in de nabijheid van geuremissiebronnen. Verdere toetsing is daarom niet nodig. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen in de vorm van een spoorweg. De locatie ligt binnen 200 m van de spoorroute Den Bosch - Nijmegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en onderdeel is van het basisnet spoor. Inzicht in de externe veiligheidsrisico's is daarom nodig

De gemeente Wijchen heeft haar beleid met betrekking tot externe veiligheid reeds in 2016 verwoord in de beleidsvisie externe veiligheid. In die beleidsvisie is weergegeven waarom externe veiligheid meeweegt in de beoordeling van initiatieven: Belangrijk is dat risico's "aan de poort" voorkomen worden, door EV als mede-ordenend principe te hanteren.

Voor bouw- en bestemmingsplannen geeft deze visie de planologische kaders voor het omgaan met risico's. Dit biedt vooraf duidelijkheid over de omgang met externe veiligheid bij ruimtelijke plannen en voorkomt ad hoc besluitvorming. Dat geldt voor ontwikkelingen in de omgeving van risicobronnen en het realiseren van nieuwe

risicobronnen zelf. Waar nodig worden er voorwaarden aan de ontwikkeling verbonden die risico's verminderen of uitsluiten.

I.c. regelt dit bestemmingsplan dat een reeds aanvaardbare kwetsbare functie (wonen bij een bedrijf) wordt omgezet met betrekking tot de bewoner, het initiatief heeft geen effect op het feit dat ter plaatse gewoond wordt. Toch is het belangrijk om inzicht te hebben in de bestaande risico's. En om na te gaan of er maatregelen nodig zijn.

De risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor ter hoogte van de Teersdijk te Wijchen zijn berekend Bijlage 3 Externe veiligheid De belangrijkste conclusies naar aanleiding van de resultaten zijn in dit hoofdstuk benoemd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

Groepsrisico

Het groepsrisico is, in zowel de huidige als toekomstige situatie, een factor 0.09 van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is daarmee lager dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde en er is geen sprake van een toename van meer dan 10% van het groepsrisico.

Conform art. 8 van het Bevt kan in dat geval een volledige verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven. Wel dient conform art. 7 het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied

Conform de regeling Basisnet geldt voor de spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansluiting - Ressen Noord geen plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.6 Luchtkwaliteit

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

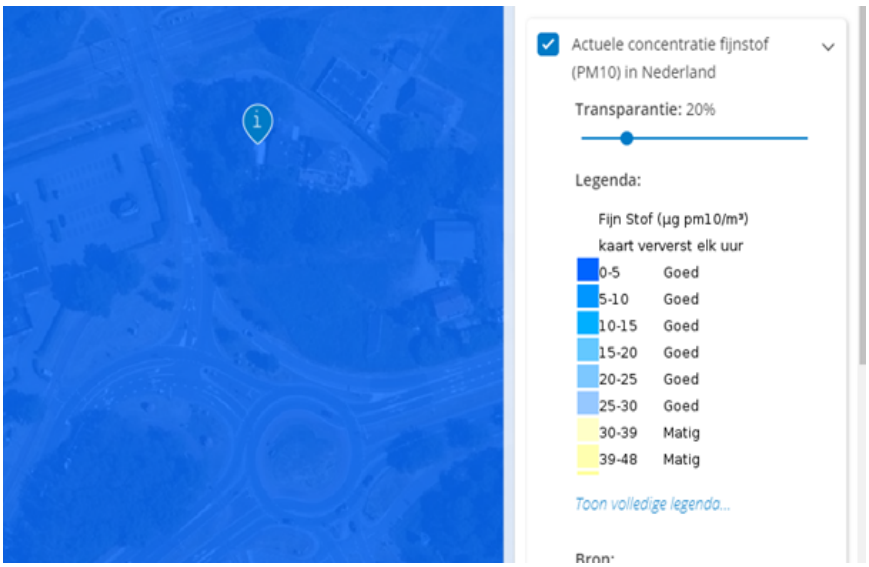
Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM (niet in betekenende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM10 als NO2.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorliggend plan.

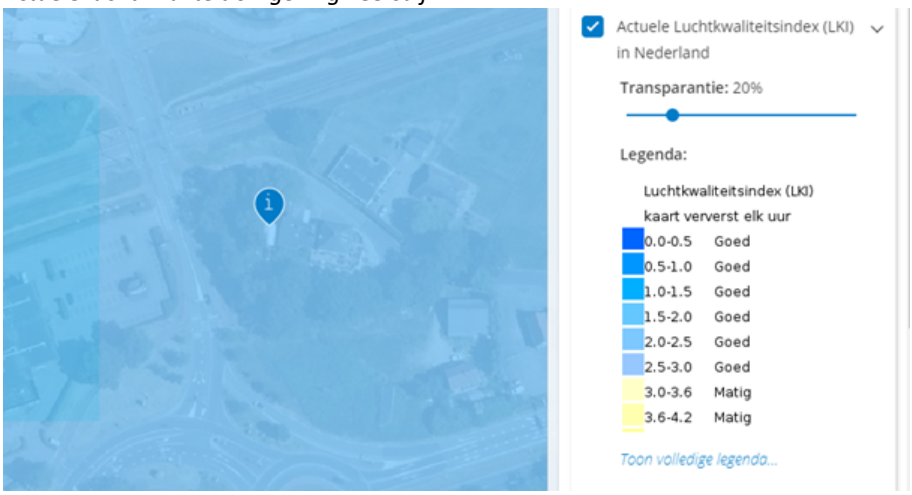
Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is eveneens gekeken naar de concentraties fijnstof ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling. Om een goed beeld te krijgen van deze concentraties is gebruik gemaakt van de resultaten uit kaarten van de Atlas Leefomgeving, een initiatief van de Rijksoverheid. De Atlas Leefomgeving biedt informatie over de kwaliteit van de Nederlandse leefomgeving. Om de huidige fijnstof (PM_{10})

concentraties in beeld te brengen zijn actuele luchtkwaliteitskaarten beschikbaar.

fijnstofconcentratie omgeving Teersdijk:



Actuele luchtkwaliteit omgeving Teersdijk



Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.7 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

In de huidige situatie wordt de planlocatie werd en wordt gebruikt voor bewoning . Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.8 Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende natuurwetgeving. De natuurwetgeving richt zich op beschermde gebieden en beschermde soorten.

3.8.1 Beschermde soorten

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

Het voornemen richt zich enkel op een functiewijziging, dit leidt niet tot ruimtelijke ingrepen en of activiteiten die gevolgen hebben voor de aanwezige dier- en plantsoorten.

Wettelijke gezien is het van belang om te voldoen aan de soortenbescherming (flora en fauna) van Wet Natuurbescherming. Dat is een niet van het bestemmingsplan afhankelijke verplichting. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt, waarvoor bepaalde activiteiten (bv sloop) noodzakelijk zijn, dient voor vaststelling van het bestemmingsplan inzicht te worden verkregen in de flora en faunaeffecten. Dit omdat een plan in redelijkheid uitvoerbaar moet zijn. I.c. betreft het een locatie waar gewoond is en waar nog intensief gebruik wordt gemaakt van de gebouwen (als opslag). Voor de uitvoerheid van het plan is er geen aanleiding tot het doen van een flora en fauna onderzoek.

Dit neemt niet weg dat, mocht er met een eventuele verbouw aanleiding toe zijn, de Wet natuurbescherming moet worden gevolgd en kan een eventueel flora en faunaonderzoek in de toekomst nodig worden geacht.

3.8.2 Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op ongeveer 6 km van het Natura 2000-gebied Rijntakken. In de Omgevingsverordening Gelderland is een (een gedeelte van) het plangebied aangeduid als het Gelders Natuurnetwerk.



Natura 2000-gebied Rijntakken

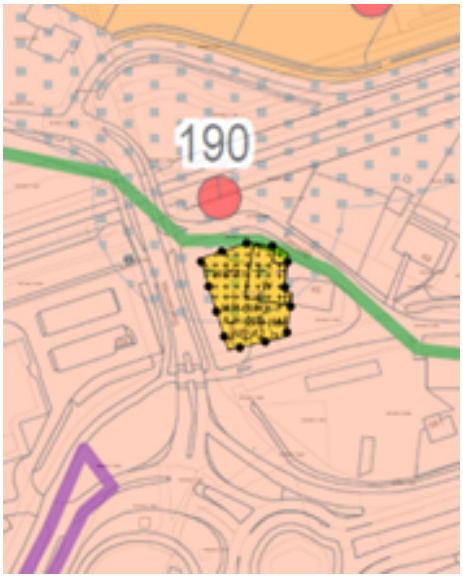
Gezien de afstand van de locatie tot het Natura 2000 gebied en gezien het feit dat het initiatief zich uitsluitend richt op functieverandering in juridische zin (bedrijfswoning wordt woning) kan met recht wordt gesteld dat effecten van de functieverandering op het Natura 2000 gebied redelijkerwijs niet aanwezig zijn.

Het aspect beschermde gebieden vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.9 Archeologie

In de Erfgoedwet is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Om de bescherming op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente Wijchen een archeologische beleidskaart opgesteld (archeologische beleidskaart, RAAP-rapport 1828, 2009). Op deze kaart is aangegeven op welke gronden archeologische resten zijn te verwachten.



Om eventuele archeologische resten te beschermen wordt een archeologische dubbelbestemming toegepast. Op basis van de gemeentelijke beleidskaart en de gebruikelijke doorvertaling van de gemeente Wijchen zijn in het voorliggend bestemmingsplan de archeologische dubbelstemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen.

Met inachtneming van de archeologische verwachtingswaarden wordt een aanpak gehanteerd, waarbij de resten in situ worden behouden. In de dubbelbestemmingen is geregeld dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, wanneer de bodem wordt verstoord.

Het voornemen betreft uitsluitend een functieverandering. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats waarbij sprake is van verstoring van de bodem.

Daarmee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het voorliggend bestemmingsplan.

3.10 Cultuurhistorie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

3.10.1 Regeling

Om cultuurhistorische waarden in de gemeente te borgen hanteert de gemeente Wijchen het paraplubestemmingplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' (vastgesteld op 3 mei 2017). In het parapluplan is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor gronden bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Deze dubbelbestemming stelt voor uitsluitend de agrarische bestemmingen de voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning dat de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg mogen hebben van de cultuurhistorische waarden wanneer de benodigde werkzaamheden voor beoogd planvoornemen plaatsvinden.

Onderhavige ontwikkeling richt zich uitsluitend op een functieverandering. er zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig, die bescherming behoeven. Teneinde echter het cultuurhistorisch belang op een juiste wijze te kunnen doorvertalen, is de dubbelbestemming uit het parapluplan ook in dit bestemmingsplan overgenomen.

3.11 Verkeer en parkeren

3.11.1 Verkeer

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie en het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de normen uit publicatie 381 van het CROW. Op basis van het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen (2016), wordt gebruik gemaakt van de maximumnormen voor rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied.

Op basis van de CROW geldt voor een vrijstaande woning gelegen in de 'Rest bebouwde kom' in een matig stedelijk gebied een maximale verkeersgeneratie van 8,6 per etmaal. Gezien het feit dat er slechts sprake is van een functieverandering in juridische zin (bedrijfswoning wordt woning) en gezien het feit dat er sprake is van een goed ontsluiting naar de Teersdijk - Celsiusstraat heeft het planvoornemen geen nadelige gevolgen voor de verkeersintensiteit aan de Teersdijk.

3.11.2 Parkeren

Op basis van het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen (2020) kan gebruik worden gemaakt van CROW-normen. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein.

Op basis van de CROW geldt voor een vrijstaande koopwoning - in wezen is er geen sprake van een vrijstaande woning maar in de worsecase kan dit als zodanig benaderd worden - in de 'Rest bebouwde kom' in een matig stedelijk gebied een parkeernorm van maximaal 2,6, wat resulteert in een eis van minimaal 3 parkeerplaatsen. Het aandeel van de bezoekers is meegenomen in deze normering.

De bestaande situatie voor de woning is zodanig dat er op het voorerf minimaal 2 á 3 auto's kunnen worden geparkeerd.

Met het planvoornemen wordt zodoende voldaan aan de gesteld parkeernorm.



Bestaande situatie

Uit het bovenstaande kan worden concluderend dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

3.12 Water

3.12.1 Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. In het ruimtelijke plan moet voldoende rekening zijn gehouden met waterhuishouding en –voorzieningen.

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vice versa. Een onderdeel hiervan is een beschrijving van de beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en –opgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en de ruimtelijke consequenties daarvan.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens dvolgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats die een wezenlijk hydrologisch effect genereert. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. Verwezen wordt naar de digitale verslaglegging van de watertoets (zie Bijlage 4).

3.12.2 Huidig watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het plangebied is gesitueerd in stedelijk gebied, op de overgang naar landelijk gebied. Het maaiveld ligt gemiddeld tussen de 8,5 en de 9,0 meter NAP, aldus het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN).

Bodemopbouw

Op de Geomorfologische kaart van de Basisregistratie ondergrond (BRO, Hoogland et al,. 2014), ligt de locatie op een dekzandrug aan de rand van rivierduinen, landduinen en dekzandwelvingen.

De opbouw van een dekzandrug, waarop zich de locatie dus bevindt, bestaat uit een opgestoven hoogte van dekzand. Deze dekzandruggen steken vaak iets uit boven de omliggende vlaktes.

Grondsoorten

De grondsoort ter plaatse betreft hoge bruine enkeerdgronden met daaronder grof zand. Enkeerdgronden zijn gronden met een humushoudende bovengrond die dikker is dan vijftig centimeter. Deze bovengrond wordt ook wel het esdek of de eerdlaag genoemd. De enkeerdgronden komen op de hoger gelegen dekzandruggen voor.

Doorlatendheid

De rijke bruine bovenlaag van de enkeergrond is goed doorwortelbare grond en heeft een vochthoudend vermogen. De zandgrond eronder heeft goede waterdoorlatende eigenschappen, waardoor het water infiltreert in de bodem.

Het voorvoegsel hoge voor enkeergronden heeft betrekking op de ligging ten opzichte van het grond water. Dit geeft aan, dat deze gronden zelden of geen hinder van het grondwater zullen hebben.

Grondwaterstand

De locatie ligt in een zone ligt met Grondwatertrap VII. De locatie kent een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 tot 90 meter (GHG1) onder NAP. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ter plaatse bedraagt 140 tot 150 meter onder NAP. (GLG 143). De gemiddelde hoogste grondwaterstand berekent ten opzichte van het maaiveld ligt voor deze locatie tussen de 89 en 99 meter diep.

Op bovenlokaal en regionaal niveau is sprake van omvangrijke diepe grondwatersystemen, waarbij het grondwater zich over grote afstanden en in diep gelegen bodemlagen verplaatst; tussen infiltratie- en kwelgebieden ligt derhalve een lang traject. Het diepe grondwater stroomt van de Nijmeegse stuwwal in de richting van het rivierengebied. Het stroomt overwegend in westelijke richting, maar nabij de rivierduinen ook meer lokaal van de hogere infiltratiedelen naar lagere kweldelen.

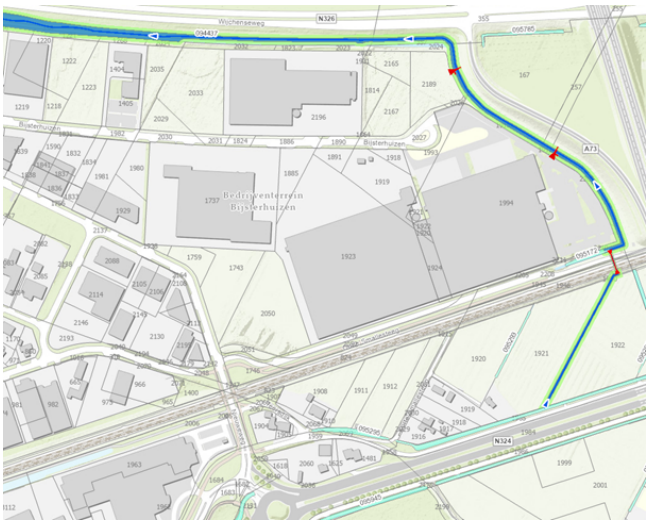
Voor wat betreft het ondiepe grondwater wordt het gebied gedomineerd door zeer lokale stromingsstelsels. De rivierduinen en bijbehorende kwelzones in de kommen vormen samen een hydrologische eenheid.

Het rivierduingebied kent infiltratie van neerslagoverschot op de centrale delen en kwelverschijnselen aan de rand. Dit water wordt uiteindelijk door het watergangenstelsel afgevoerd.

Infiltratie

Gezien de diepe grondwaterstanden en de uitreikende doorlatendheid blijkt het plangebied voldoende mogelijkheden te bieden voor infiltratie van hemelwater.

3.12.3 Oppervlakte- en afvalwatersysteem



Op 50 meter van het plangebied bevindt zich een droge sloot, gekenmerkt als waterloop 095399 (C-watergang: licht blauw weergeven op afbeelding hierboven) . Dit bevestigt dat het hemelwater ter plaatse direct infiltreert in de bodem.

Deze waterloop is wederom weer aangesloten op waterloop 094437 (categorie A groen weergegeven op afbeelding hierboven). Deze laatste verloopt langs het industrieterrein Bijsterhuizen aan de Wijchense weg in

richting Nieuwe Wetering

HEN-water (Hoogst Ecologische Niveau)

Het dichtstbijzijnde HEN-water is het Wychense Ven gelegen op een afstand van 1,75 kilometer. Het doeltype van het Wychense Ven is een oude rivierstrang, behorend tot het waterschap Rivierenland.

SED-water (Specifiek Ecologische Doelstelling)

Het dichtstbijzijnde SED-water is de Woezerikse leigraaf gelegen op een afstand van 2,5 kilometer. De Woezerikse leigraaf wordt gekwalificeerd als doeltype wetering en behoort tot het waterschap Rivierenland.

De waterlopen in de buurt van de Teersdijk staan in verbinding met de SED-watergang Woezerikse leigraaf

Riolering

Het plangebiied is aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Ecosysteem

Het plangebied is niet gelegen in een Ecologische Hoofdstructuur(EHS); Groene Ontwikkelzone(GO) of het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

3.12.4 Waterbeleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027: Voor het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 “Versterken, Verbinden, Vergroenen” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Keur waterkeringen en wateren: In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. Werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het beleid van Waterschap Rivierenland bepaalt dat een eenmalige vrijstelling kan gelden voor een toename van minder dan 500 m2 verharding (binnen stedelijke situaties); vanaf 500 m2 toename verharding geldt er een compensatieplicht.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer: In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema’s en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder de alinea met beleidsuitgangspunten samengevat. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

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

tenzij dit niet doelmatig is of de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap.

3.12.5 Toekomstige situatie

Er is i.c. uitsluitend sprake van een functieverandering in juridische zin (bedrijfswonig wordt woning). Dit betekent dat het effect op de waterhuishouding in wezen niet zal veranderen,

Een deel van het perceel zijn beboste gronden. Hierboven is reeds geconstateerd dat, gezien de diepe grondwaterstanden en de uitreikende doorlatendheid van de grond voldoende mogelijkheden zijn voor infiltratie van hemelwater.

Het is niet aannemelijk dat er wateroverlast binnen het perceel of aanpalende gronden kan ontstaan als gevolg van dit plan.

3.12.6 Gevolgen voor de waterhuishouding

Grondwater: Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig dient de ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden).

Hierboven is reeds geconstateerd dat, gezien de diepe grondwaterstanden en de uitreikende doorlatendheid van de grond voldoende mogelijkheden zijn voor infiltratie van hemelwater.

Oppervlaktewater: Er worden geen wijzigingen aangebracht aan het oppervlaktewater en er ligt geen oppervlaktewater in de nabijheid van het plangebied.

Hemelwater: Binnen het plangebied is sprake van een ontwikkeling, waarbij de oppervlakteverharding ter plaatse van het plangebied niet toeneemt.

Op grond van de bodemopbouw en grondwaterstand ter plekke van het plangebied kan het hemelwater volledig op het eigen terrein worden verwerkt.

Vuil water: De woning is volledig aangesloten op de (druk/pers) riolering, De hemelwater afvoer is reeds losgekoppeld van directe lozing op het riool, en worden nu (gefilterd) opgevangen in 2x 1000 liter buffertanks (IBC) voor het bewateren van o.a. de tuin..

Waterkeringen: Het uitvoeren van activiteiten buiten de buitenbeschermingszone heeft geen effect op de waterhuishoudkundige, waterstaatkundige en wegenbelangen. Daarom is op grond van de Keur geen watervergunning of -melding vereist.

3.12.7 Conclusie

Realisatie van het voorliggend plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Hoofdstuk 4 Juridische regeling

4.1 Algemene plansystematiek

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

Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hiermee is het plan digitaal uitwisselbaar conform de laatste standaarden.

4.2 De bestemmingen

Het voorliggend bestemmingsplan is voor een groot deel een voortzetting van de vigerende juridische regeling. Alleen daar waar nodig is de regeling aangepast/aangevuld.

4.2.1 Wonen - 1

De bestemming Wonen is ontleend aan en afgestemd op de planregels voor wonen, zoals die in recente plannen van de gemeente Wijchen worden gehanteerd. Aangezien er sprake is van een bestaande situatie, en het plan zich uitsluitend richt op functiewijziging, zijn de regels zo eenvoudig mogelijk opgesteld. Door het aangeven van een bouwvlak om de bestaande woning, is een eenduidige en eenvoudige regeling mogelijk. .

4.2.2 Waarde - Archeologie 1

Naast de enkelbestemmingen is ook de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. Dit ter bescherming van de eventuele archeologische waarden in de bodem rondom de vindplaats.

4.2.3 Waarde - Archeologie 2

Daarnaast is voor de overige gronden de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Dit ter bescherming van de eventuele archeologische waarden in de bodem.

4.2.4 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen'.

4.3 Algemene regels

De algemene regels omvatten de standaardregels zoals de anti-dubbeltelregel. Voor de regeling binnen dit bestemmingsplan is bovendien het bestaande Wijchense parkeerbeleid opgenomen, als ook de standaard afwijkingsmogelijkheden van de bouw- en gebruiksregels.

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid

5.1 Economische aanvaardbaarheid

De plan- en procedurekosten voor dit bestemmingsplan worden door initiatiefnemer gedragen. Tussen de gemeente Wijchen en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure.

5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Vooroverleg

*Het concept ontwerp b*estemmingsplan is voorgelegd aan de vaste overlegpartners.

Omgevingsdialoog

Aangezien het initiatief zich richt op de voormalige bedrijfswoning van het naastgelegen cafe, en hier concensus over is, en er verder in de directe omgeving geen belanghebbende zijn, is het voeren van een uitgebreide omgevingsdialoog niet doelmatig.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Teersdijk 43 Wijchen' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl