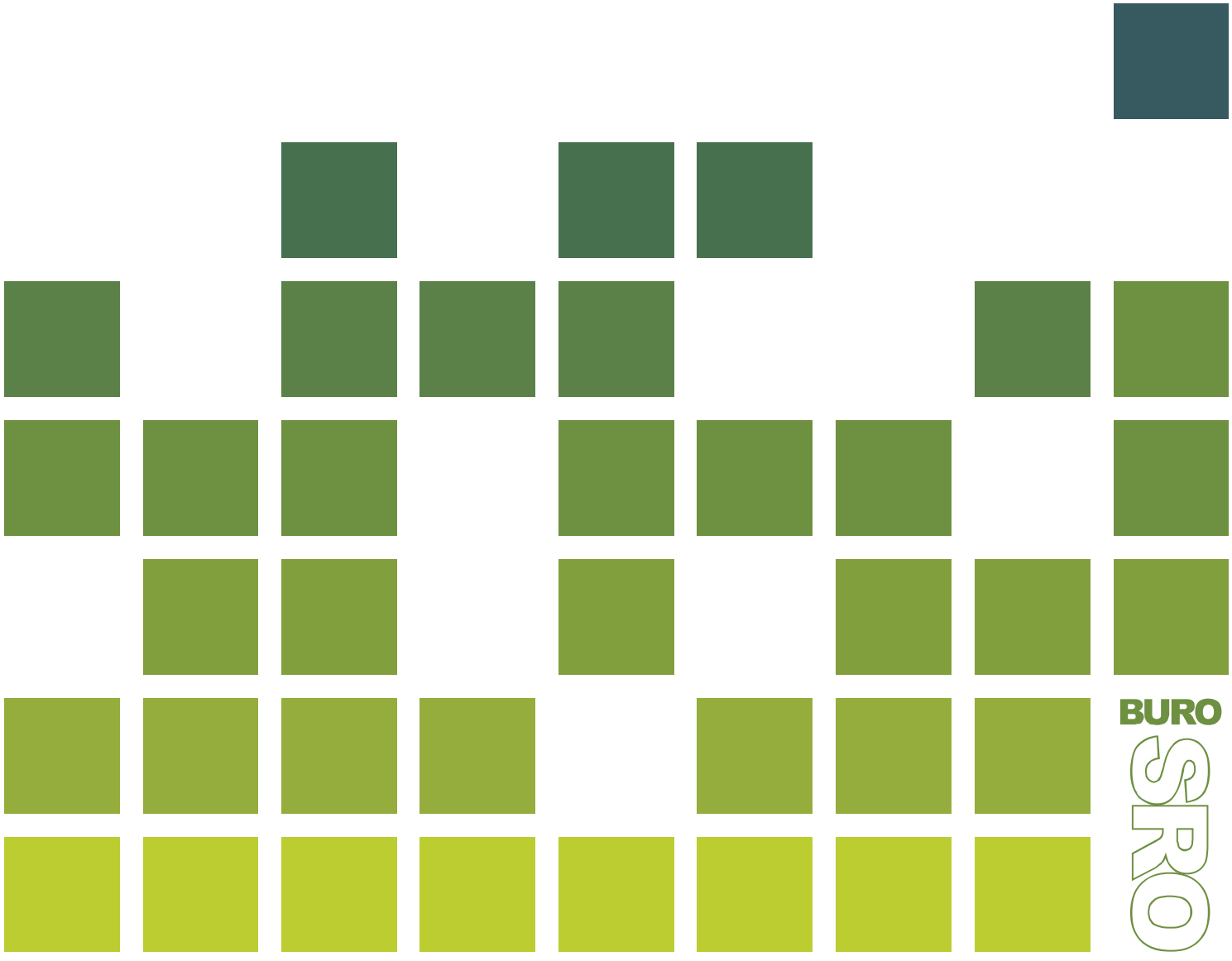
Bestemmingsplan

Zesweg 125, Wijchen

Gemeente Wijchen



Zesweg 125, Wijchen

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Zesweg 125, Wijchen
Identificatienummer:	NL.IMRO.0296.WOEZZesweg125-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	Februari 2024
Projectnummer Buro SRO:	56.10.21

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Zaai Tuindesign b.v.
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. B. Frerker

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

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
Hoofdstuk 3 Beleidskader 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Regionaal beleid 13
3.4 Gemeentelijk beleid 14
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 17
4.1 Milieu 17
4.2 Water 21
4.3 Ecologie 26
4.4 Verkeer 28
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 28
4.6 Economische uitvoerbaarheid 31
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 32
5.1 Algemeen 32
5.2 Wijze van bestemmen 32
Hoofdstuk 6 Procedure 33
6.1 Algemeen 33
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 33
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 33
6.4 Verslag zienswijzen 33

Bijlagen bij de toelichting 35

Bijlage 1 Situatietekening 37
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek milieuzonering 39
Bijlage 3 Watertoets 41
Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming 43

Regels 45

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 47
Artikel 1 Begrippen 47
Artikel 2 Wijze van meten 48
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 50
Artikel 3 Bedrijf 50
Artikel 4 Wonen 52
Artikel 5 Waarde - cultuurhistorisch waardevol gebied 53
Hoofdstuk 3 Algemene regels 55
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 55
Artikel 7 Algemene bouwregels 55
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 55
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 56
Artikel 10 Overige regels 56
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 57
Artikel 11 Overgangsrecht 57
Artikel 12 Slotregel 57

Bijlagen bij de regels 59

Bijlage 1 Cultuurhistorische waarderingskaart 61
Bijlage 2 Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen 63
Bijlage 3 Cultuurhistorische waardering 64

Toelichting

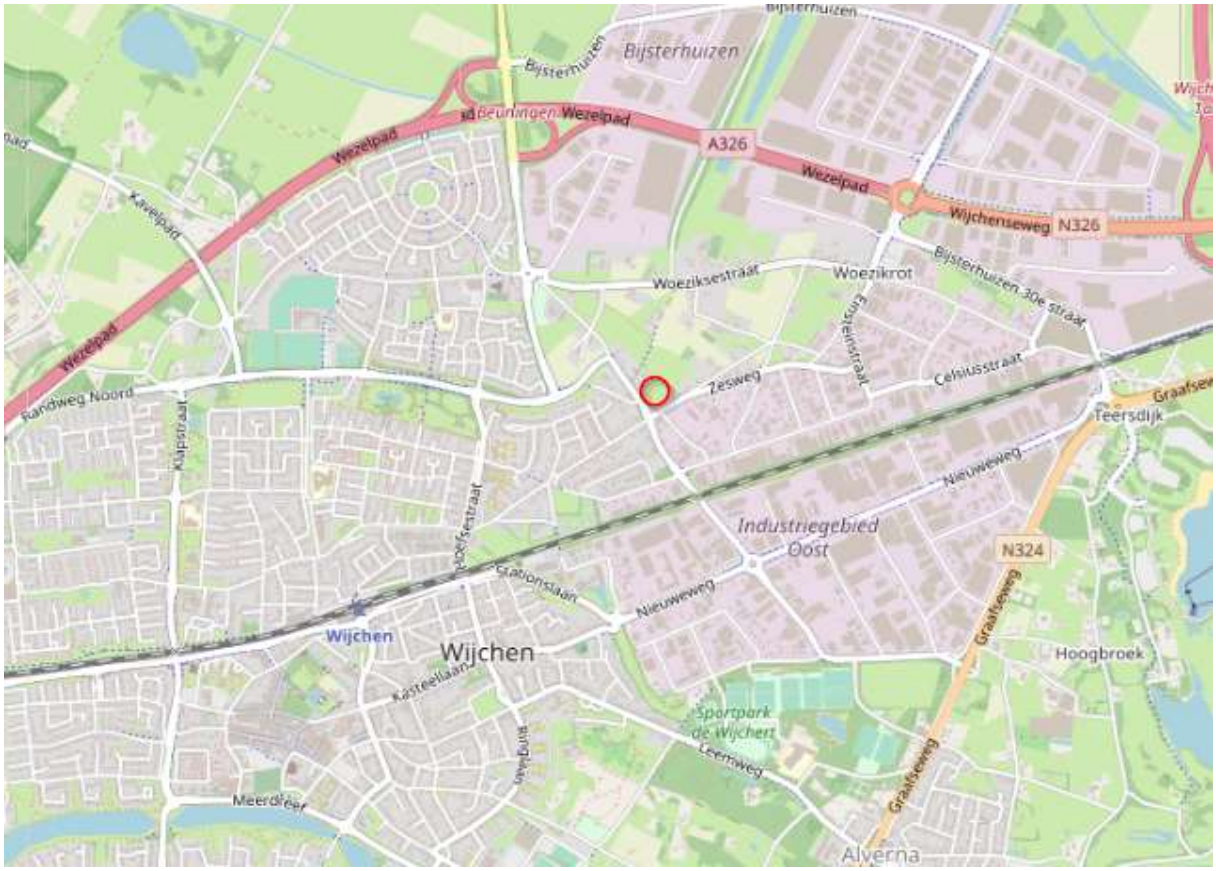
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft de wens om zijn hoveniersbedrijf aan de Zesweg 125 in Wijchen uit te breiden met een nieuw bedrijfsgebouw en de loskoppeling tussen het bedrijf en de op het perceel gelegen reguliere woning, welke al met een omgevingsvergunning is geregeld, ook in het bestemmingsplan vast te leggen.
De voorgaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zesweg 125 in het noordoostelijk deel van de kern Wijchen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

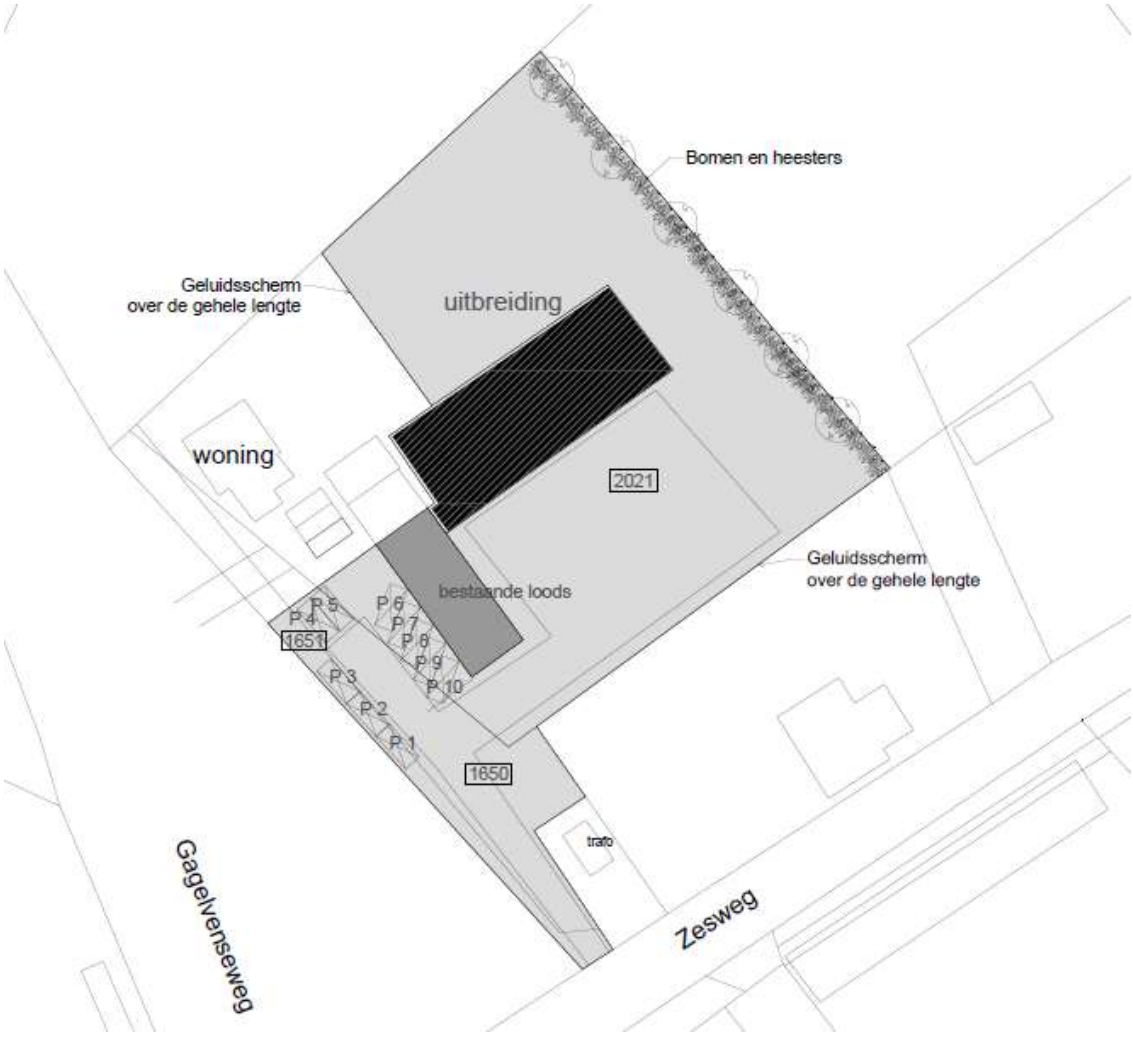
Het plangebied ligt aan de Zesweg 125, op de hoek van de Zesweg en de Gagelvenseweg. De locatie is gelegen in een overgangsgebied van de bebouwde kom naar een omgeving met een meer landelijk karakter. Het plangebied maakt onderdeel uit van het uitloopgebied Woeziksestraat e.o. en is omgeven door de woonwijken en bedrijventerreinen van Wijchen. Kenmerkend is ook de veelheid aan functies in de omgeving.
In het plangebied is een hoveniersbedrijf gevestigd. Het bedrijfsperceel wordt aan de zuidoostzijde ontsloten via de Zesweg. In het noordwestelijk deel van het plangebied staat een woning. Deze voormalige bedrijfswoning is met een omgevingsvergunning vergund tot reguliere woning. De woning wordt ontsloten via de Gagelvenseweg. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.



Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK viewer)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft de wens om het hoveniersbedrijf aan de Zesweg 125 in Wijchen uit te breiden en de loskoppeling tussen het bedrijf en de op het perceel gelegen woning, welke al met een omgevingsvergunning is geregeld, ook in het bestemmingsplan vast te leggen. Met voorliggend plan wordt daarom een extra bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt van circa 420 m² ten behoeve van opslag en wordt de woning bestemd tot reguliere woning. Op de locatie van het nieuwe bedrijfsgebouw staan nu kassen die worden gesloopt. Het bedrijfsperceel blijft ontsloten via de Zesweg. De bestaande burgerwoning blijft ontsloten via de Gagelvenseweg. Zowel bij de woning als bij het bedrijf is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Langs de noordoostelijke perceelsgrens van het plangebied wordt boom- en heesterbeplanting gerealiseerd om het zicht op het nieuwe bedrijfsgebouw vanuit het noordoosten te ontnemen. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie. De volledige situatietekening is toegevoegd als bijlage 1.



Impressie toekomstige situatie (bron: architektenburo c.m.t. frerker)



Impressie toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van de uitbreiding van een bestaand bedrijf en het bestemmen van de voormalige bedrijfswoning tot reguliere woning (wat al met een omgevingsvergunning is geregeld). Hiermee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan hoeft daarom niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

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.

Planspecifiek
Voorliggend plan betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf met een nieuwe hal. Dit draagt bij aan de ambitie uit de omgevingsvisie voor een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat. Tevens wordt de voormalige bedrijfswoning bestemd tot reguliere woning. De ruimtelijke impact van het initiatief is zeer beperkt. De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening stellen verder geen specifieke eisen aan voorliggende locatie.

Het initiatief is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020 - 2030

De woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 gaat voor de gemeente Wijchen uit van een woningbouwopgave van 1.430 woningen tot 2030. Eind 2021 heeft de gemeente Wijchen, na afstemming met de subregio Nijmegen e.o. en provincie afgesproken 870 woningen extra te bouwen tot 2030, op de versnellingslocaties Huurlingsedam en Wijchen West. Dit komt neer op een woningbouwopgave van 2.300 woningen tot 2030. Om planuitval en planuitstel op te kunnen vangen, maar ook om snel te kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden in de markt, is afgesproken om tot 130% van de opgave aan plancapaciteit te reserveren. Voor Wijchen betekent dit dat er plannen worden gemaakt voor ca. 3.000 woningen tot 2030.

Volgens het regionale woningmarktonderzoek is er in de subregio behoefte aan tenminste 50% toevoeging van betaalbare woningen. Het gaat om sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (tot € 1.000,-) en sociale koopwoningen (tot € 310.000,-). De (mis)matches (verschil tussen woningbehoefte en vrijkomend aanbod door verhuizingen) op de woningmarkt (zie figuur) zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Het grootste gedeelte van de woningvoorraad staat er al. Er wordt gezocht naar noodzakelijk toevoegingen en naar mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter in te zetten. Overigens verschilt binnen de subregio de vraag naar type woningen per gemeente. Is in Nijmegen meer behoefte aan sociale en particuliere huurappartementen, in de ommelandgemeenten is er meer behoefte aan grondgebonden goedkope en betaalbare koopwoningen.

Planspecifiek
Het woonbeleid is niet van toepassing op de uitbreiding van een bestaand bedrijf. Het bestemmen van een voormalige bedrijfswoning tot een reguliere woning past wel binnen het woonbeleid. Het plan past daarmee binnen de Woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie en Structuurvisie Wijchen

Strategische Visie Wijchen

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten: bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.
De belangrijkste ambities voor 2025 zijn:

- verantwoorde en geleidelijke groei van de Wijchense bevolking met behoud van het eigen karakter van Wijchen;
- gedifferentieerd woningaanbod voor alle lagen in de bevolking: met specifieke aandacht voor starters en ouderen;
- verhogen kwaliteit en diversiteit woonmilieus;
- verhogen leefbaarheid: aantrekkelijke, groene en veilige woonomgeving;
- een compleet voorzieningenaanbod: op winkel- en sociaalmaatschappelijk gebied voor alle Wijchenaren;
- behoud en verbetering leefbaarheid kleine kernen.

Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Wijchen zet in op een beheerste groei van recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen. Er wordt een groene relatie tussen het stedelijk gebied met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières. De groen-blauwe relatie tussen de kern Wijchen en het omringende buitengebied wordt verbeterd teneinde groen en water tot in de kern te laten doorlopen.
In de Strategische visie 2025 zijn de belangrijkste 'groene' ambities als volgt verwoord:

1. verdere ontwikkeling alleen met respect voor landschap, cultuurhistorie en natuur;
2. meer ruimte voor water;
3. duurzame inrichting;
4. nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan hun bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

De groene ambities zijn nader vorm gegeven in het gemeentelijke Groenstructuurplan kleine kernen (april 2004) en het Landschapsontwikkelingsplan (december 2006).

Structuurvisie Wijchen

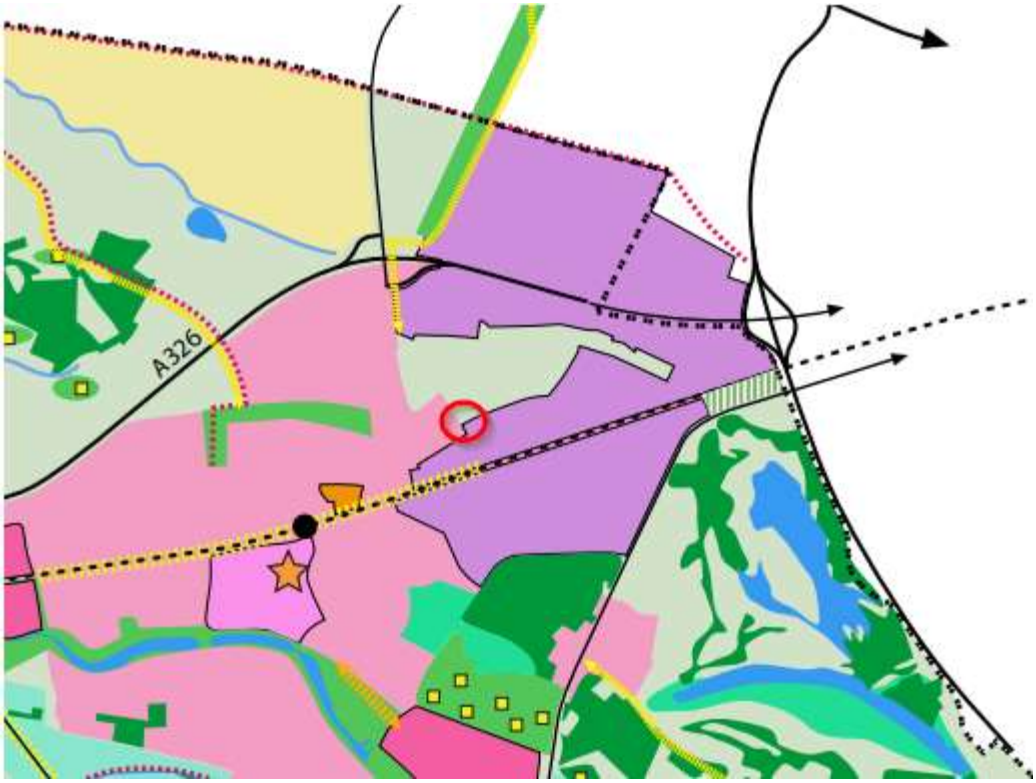
De Structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025. Uitgegaan wordt van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.
De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer:

1. herstel hydrologie kwelgebieden in Oost Wijchen;
2. ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen - Horssen;
3. aanleg van landschapselementen en (erf)beplantingen, die passen bij het gebied;
4. versterken van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
5. nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
6. kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;
7. ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;
8. behoud en versterking bestaande recreatie terreinen;
9. extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
10. behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

Er worden meer woonfuncties toegestaan. Door deze ontwikkeling met ruimtelijk beleid te begeleiden is er geen sprake van aantasting van ruimtelijke kwaliteit, maar veeleer van behoud en versterking van kwaliteiten. Bij de vaststelling van een wijzigingsplan of projectbesluit dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden.

Planspecifiek

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisiekaart van de gemeente Wijchen. Het plangebied ligt op de grens van 'bestaand stedelijk gebied' (roze kleur), 'bestaand bedrijventerrein / werkmilieu' (paarse kleur) en 'gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw' (lichtgroene kleur). De gemeente Wijchen streeft naar het zo goed mogelijk benutten van de ruimte in bestaand stedelijk gebied voor het bouwen van woningen (inbreiding en revitalisering). De uitbreiding van een bestaand bedrijf en het bestemmen van de voormalige bedrijfswoning tot reguliere woning past binnen de aangeduide zones. Voorliggend plan sluit daarmee aan bij het beleid uit de Strategische visie en Structuurvisie Wijchen.



Uitsnede structuurvisiekaart, plangebied rood omcirkeld

3.4.2 Woonvisie Thuis in Wijchen 2025

De Woonvisie Wijchen zet de koers van het gemeentelijk woonbeleid uit naar de toekomst. Hierin wordt omschreven waar moet worden bijgestuurd, afgeremd of versneld om de doelen van het woonbeleid te bereiken. De woonvisie heeft twee uitgangspunten: het thuisgevoel versterken en verder kijken dan de trends van nu. Om het woningaanbod in balans te krijgen wordt in de woonvisie gesproken over meer mogelijkheden voor starters, jonge gezinnen, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag. Het is de bedoeling dat starters en jonge gezinnen in de gemeente kunnen blijven of komen wonen. Dit kan onder andere door mogelijkheden te bieden voor splitsing van bestaande woningen, waardoor een koopwoning binnen het financiële bereik van starters kan komen. Daarnaast blijven mensen met een zorgvraag langer thuiswonen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan een meer divers woningaanbod, met woonvormen die we er nu nog niet of onvoldoende beschikbaar zijn, zoals vormen waarbij verschillende generaties onder één dak wonen of woningen waarbij de eindgebruiker een centrale rol bij de ontwikkeling van de woning speelt.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt een bestaande bedrijfswoning herbestemd als burgerwoning. Ten aanzien van dit type ontwikkelingen voorziet de woonvisie niet in specifiek beleid. In algemene zin kan gesteld worden dat met de herbestemming een woning wordt toegevoegd aan het reguliere woningaanbod in de gemeente Wijchen, zonder dat dit gebonden is aan het uitoefenen van een bedrijf. Omdat geen sprake is van her- of nieuwbouw, kan dit beschouwd worden als een duurzame versterking van de bestaande woningvoorraad. Het initiatief is daarmee passend binnen de woonvisie.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingplan "Woeziksestraat e.o.", vastgesteld op 25 maart 2004. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch gebied'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn geen bedrijf en reguliere woning toegestaan. Met voorliggende herziening van het bestemmingsplan worden de woning en het bedrijf op een juiste wijze in het bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft enkel de uitbreiding van een bestaand bedrijf met een extra bedrijfsgebouw en het in het bestemmingsplan vastleggen van de reguliere woning die al met een omgevingsvergunning is toegestaan. Hiermee wordt geen nieuwe bodemgevoelige functie toegevoegd. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. In 2007 is een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd, waarbij destijds ook geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15555797 (aan de Schoenaker/N847 ten noorden van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	18.7 µg/m^3	16.5 µg/m^3	9.3 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	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 geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen bedrijfsgebouw en vastleggen reguliere woning) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 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 ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Het uit te breiden bedrijf is geen geluidsgevoelig object en de woning is al met een omgevingsvergunning vergund tot reguliere woning. Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai is daarom niet benodigd. De uitbreiding van het bedrijf kan mogelijk wel gevolgen hebben voor eventuele geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.1.4 Milieuzonering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Met voorliggend initiatief wordt geen nieuwe milieugevoelige functie toegevoegd. Een bedrijf is geen milieugevoelige functie en de burgerwoning is reeds aanwezig en vergund. De uitbreiding van het bedrijf kan mogelijk wel gevolgen hebben voor eventuele geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Daarbij is uitgegaan van de toekomstige situatie op het bedrijf waarbij het nieuwe bedrijfsgebouw is gerealiseerd en op een aantal plaatsen op het bedrijfsperceel geluidsschermen zijn geplaatst (zie pagina 14 in bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste waarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) t.g.v. de Representatieve Bedrijfssituatie (RBS) bedraagt op de gevel van het zwaarst belaste immissiepunt in de dagperiode 46 dB(A) en in de avondperiode 43 dB(A). De hoogste waarde van het maximale geluidsniveau (LAmax) t.g.v. de RBS bedraagt op de gevel van de zwaarst belaste immissiepunten in de dagperiode 60 dB(A) en in de avondperiode 65 dB(A). Met de berekende waardes wordt ruim voldaan aan de gestelde eisen uit het activiteitenbesluit. Gesteld kan worden dat er hiermee sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De geluidsschermen worden met een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan geborgd.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

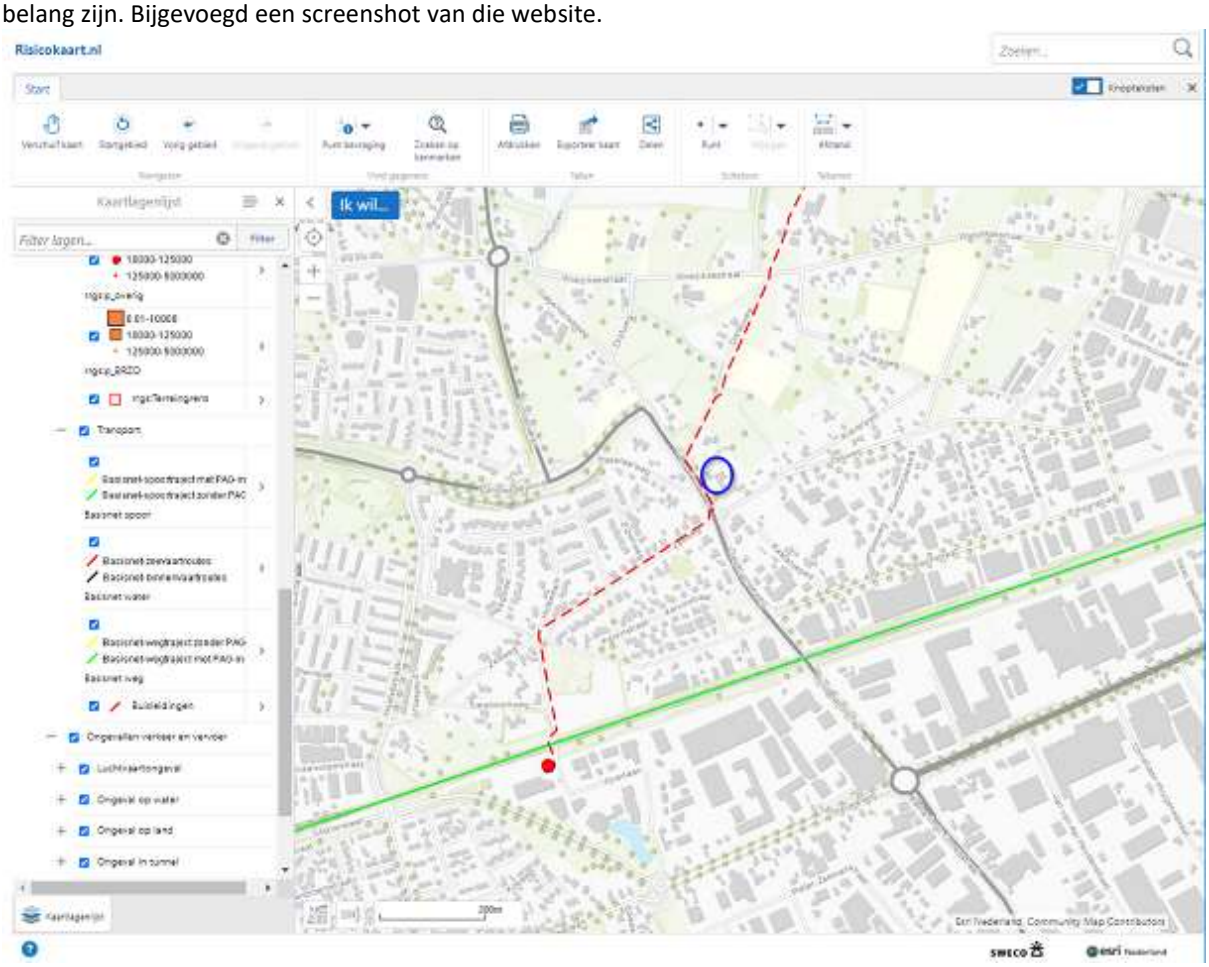
De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.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 externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart is op te maken dat ten oosten van het plangebied op circa 30 meter afstand een buisleiding van de Gasunie ligt. Op circa 450 meter afstand ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Tilburg - Nijmegen. Dit is een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het overige zijn er in de nabijheid van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig die een risico opleveren.
De 10-6/jr PR-contour van e gasleiding is nihil en ligt op de leiding zelf. Voor wat betreft het spoor geldt ook dat dat de PR-contour 0 meter is. Ten aanzien van het groepsrisico kan worden gesteld dat het aantal kwetsbare objecten binnen het plangebied gelijk blijft aan de bestaande situatie. Zowel het bedrijf als de woning zijn reeds in het plangebied aanwezig (en vergund).

Gezien het bovenstaande is het initiatief uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.2 Water

Wettelijk kader
Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).
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 het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.
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. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

1. Beschrijving watersysteem
Geomorfologie en geohydrologie
Het plangebied ligt op de rand van de bebouwde kom van Wijchen. De minimale en maximale terreinhoogte bedragen respectievelijk circa 7,7 m en 8,3 m. De gemiddelde terreinhoogte is daarmee circa 8,0 m +NAP (Bron: AHN). Op ongeveer 500 m ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een peilbuis (B39H0428-001). Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode april 1978 t/m december 2019 niet hoger gestaan dan 6,80 m+NAP en niet lager dan 5,20 m+NAP. De gemiddelde grondwaterstand in deze peilbuis was 6,00 m+NAP. Voor het plangebied betekent dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 6,90 m+NAP en niet lager dan 5,30 m+NAP en het gemiddelde op 6,10 m+NAP.
Op ongeveer 650 m ten westen van het plangebied bevindt zich een peilbuis (B45F0073-001). Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode september 1950 t/m mei 2001 niet hoger gestaan dan 6,75 m+NAP en niet lager dan 5,25 m+NAP. De gemiddelde grondwaterstand in deze peilbuis was 6,00 m+NAP. Voor het plangebied betekent dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 6,85 m+NAP en niet lager dan 5,35 m+NAP en het gemiddelde op 6,10 m+NAP.
De bodem ter plaatse bestaat uit zand, waarvan de bovengrond uit voornamelijk matig grof zand bestaat en de diepere lagen uit matig fijn zand. Gezien de bodemopbouw en -samenstelling wordt de bodem als goed doorlatend gekwalificeerd.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten oosten van het plangebied ligt op circa 70 meter afstand de dichtstbijzijnde A-watergang. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilbesluit Bloemers (2011). In het deelgebied waar het plan zich bevindt (peilvak BLM027) is het winterpeil bepaald op 5,55 m+ NAP en het zomerpeil op 5,65 m +NAP.
In zowel de Gagelvenseweg als de Zesweg bevindt zich gemengde openbare vrijvervalriolering. In het plangebied staan reeds een woning en bedrijf die zijn aangesloten op de gemeentelijke riolering. De woning en het bedrijf maken gebruik van dezelfde rioolaansluiting. Dit zal in de toekomstige situatie worden gesplitst.

Ecosysteem

Het plangebied ligt niet binnen het Gelders natuurnetwerk of een beschermingszone voor natte natuur.

2. Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de *Strategische waternota Wijchen* zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het *Gemeentelijk rioleringsplan* beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater

Een perceeleigenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Besluit lozing afvalwater huishoudens art. 7 en 10 en Activiteitenbesluit art. 2.1 en 2.2). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de perceeleigenaar voor een zo milieuvriendelijk mogelijke manier van verwerking of verwijdering van het afvalwater. De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wm art 10.33).

Zorgplicht hemelwater

Een perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein of voor het eventueel lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor het inzamelen, transporteren en verwerken van het hemelwater, mits doelmatig (Waterwet art. 3.5).

Zorgplicht grondwater

Een perceeleigenaren is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. Als dit niet mogelijk is treft de gemeente maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (A-, B- en C-water) heeft de perceeleigenaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet art. 6.2). Een perceeleigenaar (of aanliggende perceeleigenaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (B- en C-water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van A-watergangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watergangen danwel in of nabij een waterkering heeft een perceeleigenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Deze paragraaf beschrijft en motiveert de wijze waarop op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving.

3.1 Leefomgeving algemeen

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.

Water is mede-ordenend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.

Gevolgen van/voor het plan

Met voorliggend initiatief wordt een nieuw bedrijfsgebouw toegevoegd op een bestaand bedrijfsperceel. Hiervoor worden bestaande kassen op de locatie gesloopt. Voorliggend initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding of watergangen en oppervlaktewater in de omgeving. De beoogde functies zijn mogelijk in de daarvoor benodigde omvang. Onder punt 3.2 tot en met 3.5 is in meer detail weergegeven welke concrete invulling aan het aspect water is gegeven.

3.2 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.

Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater alleen lozen via een zuiverende voorziening.

De kwaliteit van oppervlaktewater zo mogelijk verbeteren door aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden behouden of verder ontwikkelen door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij zijn water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen van/voor het plan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen of andere vormen van oppervlaktewater aanwezig. Ook ligt het plangebied niet binnen een beschermingszone voor Ecologisch natte zones of natte natuur. Met betrekking tot het thema 'beleving van water' is er geen relatie met voorliggend initiatief. Het hemelwater zal worden opgevangen op eigen terrein. Bij de bouw van het nieuwe bedrijfsgebouw worden niet-uitlogende materialen gebruikt. Afvalwater van de woning en het bedrijf worden met een aparte rioolaansluiting afgevoerd via de bestaande openbare vrijvervalriolering

3.3 Klimaatverandering

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op hevigere perioden met hitte, neerslag en droogte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden (zie ook waterberging). Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

Grondwateronttrekking (verdroging) beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen. Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen. Verder bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de droogtegevoeligheid van de locatie en mogelijke bodemdaling die daardoor kan ontstaan.

Gevolgen van/voor het plan

Het behouden van het groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied. Met voorliggend plan blijft de bestaande groenstrook om het plangebied gehandhaafd. Tevens wordt aanvullende beplanting gerealiseerd langs de noordoostelijke perceelsgrens. Het plangebied is in de huidige situatie al voor een groot deel verhard. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gesitueerd op de locatie waar nu kassen staan die worden gesloopt, mede om de toename aan verhard oppervlak zoveel mogelijk te beperken. Tevens worden drinkwaterbesparende voorzieningen genomen, zoals het plaatsen van regentonnen. Hiermee wordt een opslagsysteem voor hemelwater gerealiseerd, waardoor bij droogte de tuin van de woning of het groen op het bedrijfsperceel kan worden besproeid met het opgeslagen regenwater.

Om regenwater buiten de bebouwing te houden zal er bij het realiseren van het nieuwe gebouw voor worden gezorgd dat het vloerpeil van de begane grond in ieder geval hoger komt te liggen dan het omliggende terrein. Regenwater buiten de bebouwing houden kan tevens door het plaatsen van regenpijpen en -goten, hoge drempels en terugslagkleppen bij rioolaansluitingen.

3.4 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m2 (stedelijk gebied) en 1500 m2 (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geinfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Gevolgen van/voor het plan

In de huidige situatie is reeds verharding in het plangebied aanwezig (bestaande woning en bedrijf). Bij het bedrijf wordt een bedrijfsgebouw van circa 420 m² toegevoegd. Daarentegen worden kassen van circa 220 m² op de locatie van het nieuwe gebouw gesloopt. Het plangebied rondom het nieuwe gebouw is reeds verhard. In totaal is er daarmee nauwelijks een toename van verharding. De bedrijfsbestemming ligt weliswaar op minder dan 100 m uit de A-watergang ten noordoosten van het plangebied, maar er wordt geen bergingscompensatie volgens de Keur door het waterschap verlangd omdat de verhardingstoename onder de grens van 500 m2 voor stedelijk gebied blijft. De woonbestemming ligt verder dan 100 m uit de A-watergang, dus hier is sowieso geen sprake van bergingscompensatie volgens de Keur.
Conform het gemeentelijke uitgangspunt dient al het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt.
In het plangebied dienen voorzieningen aangelegd te worden die een bui van T=5+10% (Buishand & Velds, 98,7 mm in 6 dagen) kan verwerken. Om deze benodigde capaciteit binnen het plangebied op te kunnen vangen worden maatregelen getroffen. Onder andere het plaatsen van infiltratiekratten, grindkoffers, een greppel, wadi of vijver/poel bij de nieuwe woningen zorgen ervoor dat hemelwater binnen eigen terrein opgevangen wordt en de gronden van de naastgelegen percelen en de weg niet te maken krijgen met wateroverlast. Ook kan gedacht worden aan het plaatsen van regentonnen om zo hemelwater te kunnen hergebruiken. Daarnaast wordt bij de aanleg en inrichting van de tuin rekening gehouden met de waterberging. Hemelwater dat valt op terrassen kan in de tuin infiltreren. De exacte uitvoering van de maatregelen worden nader uitgewerkt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen waarin is bepaald dat (geo)hydrologisch neutraal moet worden gebouwd. Gezien de grondwaterstand en de bodemopbouw met voornamelijk zand wordt infiltratie in de bodem uitvoerbaar geacht.

3.5 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.
Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimtevrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstandsdaling (verdroging) of –fluctuatie (zie ook Klimaatverandering). Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan

Wateroverlast is als gevolg van het plan niet te verwachten.
Voor de ontwateringsdiepte is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) relevant. Om grondwateroverlast te voorkomen, moet het vloerpeil begane rond 1,00 m boven de GHG liggen. In een worstcase scenario is er sprake van een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 6,88 m+NAP (zie punt 1). Het vloerpeil van het bedrijfsgebouw zal daarom minimaal op 7,88 m+NAP gerealiseerd worden.

Bij dit plan zijn verdrinkingsgevaar en gezondheidsrisico's vanwege een ligging nabij overstorten of stilstaand water niet aan de orde. Verdrinkingsgevaar is mogelijk aan de orde als voor de verwerking van het hemelwater een vijver en/of wadi wordt aangelegd. Deze zullen echter ondiep zijn waardoor het gevaar beperkt is.

4. Overwegingen en conclusie

Overwegingen

Met het plan wordt de uitbreiding van een bestaand bedrijf mogelijk gemaakt en daarbij de vergunde reguliere woning in het bestemmingsplan vastgelegd. Het verhard oppervlak in het plangebied neemt hierdoor enkel toe door toevoeging van het bedrijfsgebouw. Gezien de grondwaterstand in het gebied wordt voldaan aan de ontwateringseisen. In de omgeving is verder geen (beschermd) oppervlaktewater aanwezig waar dit plan een negatief effect op kan hebben. Afvalwater wordt overeenkomstig de huidige situatie afgevoerd naar het riool. Hemelwater wordt op eigen terrein geborgen om te hergebruiken of om te laten infiltreren. Voorliggend plan heeft daarmee juist een gunstig effect op het aspect water.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

5. Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder en het advies van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf. Veelal zijn de waterbeheerders het waterschap, maar kunnen ook Rijkswaterstaat of de Provincie zijn. Voor wat betreft het waterschapsbelang geldt voor alle ruimtelijke plannen dat bij aanvang van het planproces een digitale watertoets moet worden ingevuld door de initiatiefnemer (www.dewatertoets.nl), waarna zo nodig een vooroverleg volgt.

<u>Gevolgen voor het plan</u>

Het waterschap Rivierenland is middels het uitvoeren van de watertoets op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. De uitkomst van de toets is toegevoegd als bijlage 3 en verwerkt in deze paragraaf. Het waterschap heeft aangegeven dat de normale procedure doorlopen dient te worden. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit wateradvies en zij adviseren daarmee positief over het bestemmingsplan. Het advies van de gemeente met betrekking tot water is verwerkt in dit bestemmingsplan. Zij adviseren tevens positief.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Gebiedsbescherming
Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied ligt ruim 7 kilometer ten noorden van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden (uitbreiding bedrijf en vastleggen vergunde reguliere woning) en de grote afstand tot beschermde gebieden, kunnen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Soortenbescherming
Voorliggend plan betreft enkel het juist bestemmen van een bestaande woning en de uitbreiding van een bestaand bedrijf met een extra bedrijfsgebouw. In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 4 toegevoegd. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen habitatelementen zijn aangetroffen die door beschermde soorten worden gebruikt als verblijf- of nestplaats. Nadere inspectie van de mogelijk geschikte habitatelementen op het perceel wees uit dat deze in de huidige staat ongeschikt zijn als leefgebied voor beschermde soorten (met uitzondering van foeragerende gewone dwergvleermuizen). Het perceel heeft geen waarde als foerageergebied voor steenuilen. De steenuilen die op korte afstand van het perceel zijn waargenomen foerageren waarschijnlijk in tuinen en landschapselementen rondom het perceel. Het perceel zelf herbergt geen geschikt foerageergebied voor steenuil. In de omgeving van het perceel zijn voldoende foerageermogelijkheden voor jagende gewone dwergvleermuizen. Nadelige effecten van de geplande ingrepen op beschermde soorten zijn daarmee niet aan de orde. Aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de Algemene zorgplicht van kracht. Bij de uitvoering van het plan kan daarbij nog gekeken worden naar de mogelijkheden om het terrein te verbeteren voor (beschermde) diersoorten als steenuil en vleermuizen, zoals begroeiing aan de randen van het plangebied. Langs de noordoostelijke perceelsgrens van het plangebied wordt boom- en heesterbeplanting gerealiseeerd. Ook kan het platte dak van het bedrijfsgebouw (deels) groen worden gemaakt ten behoeve van biodiversiteit.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Wat betreft het aspect verkeer verandert er in de toekomstige situatie niks voor de bestaande woning ten opzichte van de huidige situatie. De woning blijft middels de bestaande inrit ontsloten via de Gagelvenseweg en de verkeersbewegingen vinden al plaats dus deze zullen niet toenemen. Het bedrijf blijft ontsloten via de bestaande inrit aan de Zesweg. Met het realiseren van het nieuwe bedrijfsgebouw van circa 420 m² neemt het aantal verkeerbewegingen toe met maximaal 24 verkeersbewegingen (5,7 per 100 m²). De Zesweg en de omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om deze beperkte toename aan verkeersbewegingen op te vangen.
Wat betreft parkeren is in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' (2020) aangegeven dat voor de gemeente Wijchen de parkeernormen uit de CROW publicatie 381 worden gehanteerd. Bij de bestaande woning is reeds voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. De situatie verandert hier niet.
Het bedrijf wordt uitgebreid met een loods van 420 m². Hiervoor geldt een maximale parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 ² bvo (matig stedelijke gemeente, rest bebouwde kom). Voor de uitbreiding van het bedrijf zijn daarmee afgerond 6 extra parkeerplaatsen nodig. Met de 4 reeds bestaande parkeerplaatsen zijn daarmee in totaal 10 parkeerplaatsen nodig. Op het bedrijfsperceel is voldoende ruimte om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren (zie situatietekening in bijlage 1).

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

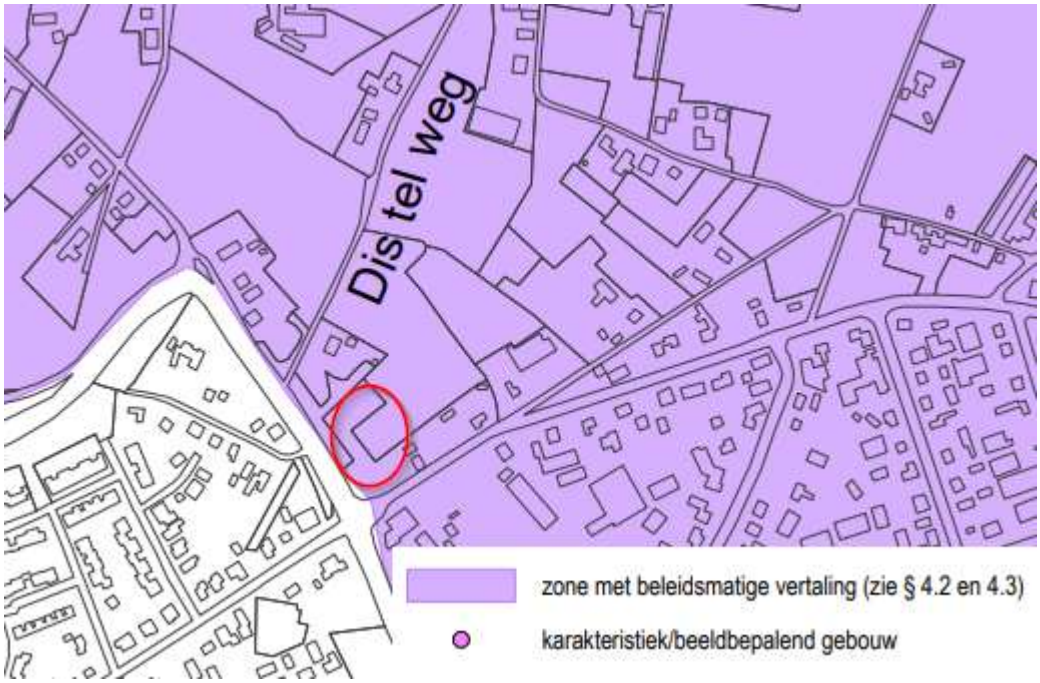
Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

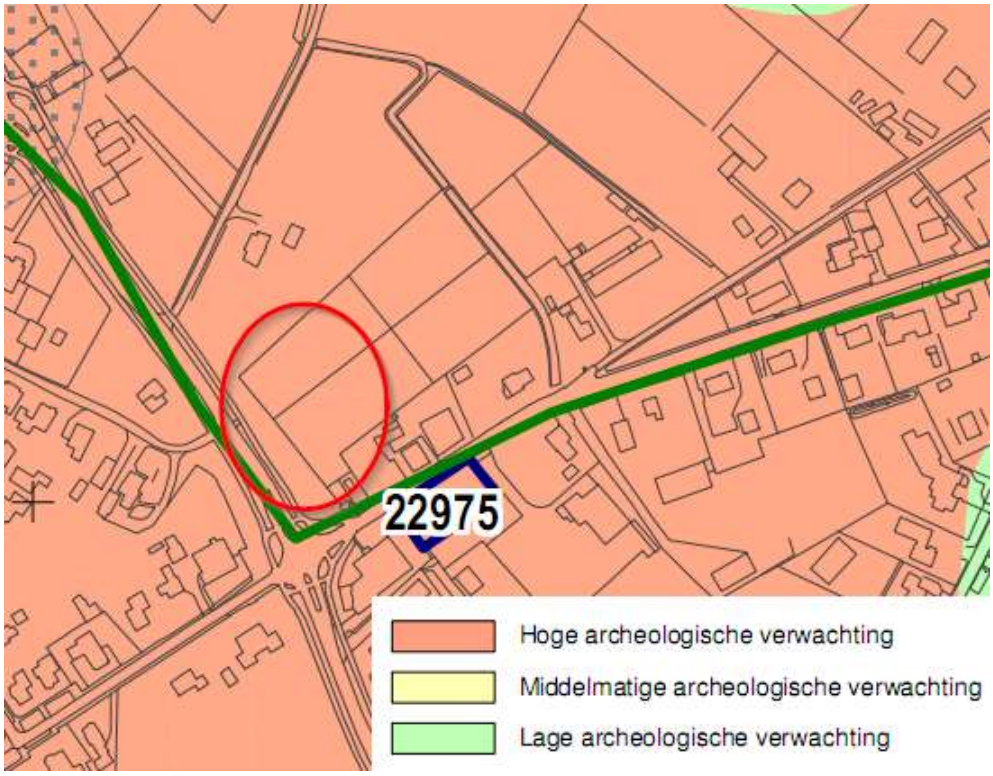
De gemeente Wijchen heeft in 2017 een 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld met als doel om via beleid en regels waardevolle gebouwen en gebieden binnen de gemeente te beschermen. De gemeente vindt het daarbij van belang dat, bijvoorbeeld bij functiewijziging, de historische- en beeldwaarde van gebieden of panden niet worden aangetast. Onderhavig plangebied ligt binnen het gebied dat is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied (paarse zone op navolgende kaart). De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Wijchen met het plangebied rood omcirkeld. Hierop is te zien dat zich in of nabij het plangebied geen karakteristieke of beeldbepalende gebouwen bevinden. Het gebied direct ten noorden van het plangebied en het achtergelegen gebied betreft een oud agrarisch landschap, een groene oase te midden van het dicht bebouwde Wijchen. Dit gebied heeft een cultuurhistorische waarde en is ook waardevol voor de recreatieve beleving. Er bestaat als deels beplanting aan de noordwest- en zuidoostzijde van het plangebied. Om het zicht vanuit het noordoosten op het nieuwe bedrijfsgebouw te ontnemen wordt langs de noordoostelijke perceelsgrens van het plangebied boom- en heesterbeplanting gerealiseerd (zie situatietekening in bijlage 1). Hiermee heeft het plan geen negatief effect op cultuurhistorische waarden in het plangebied of in de omgeving van het plangebied. Bovendien zijn de woning en het bedrijf uit onderhavig plan reeds in het plangebied aanwezig.



Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart gemeente Wijchen

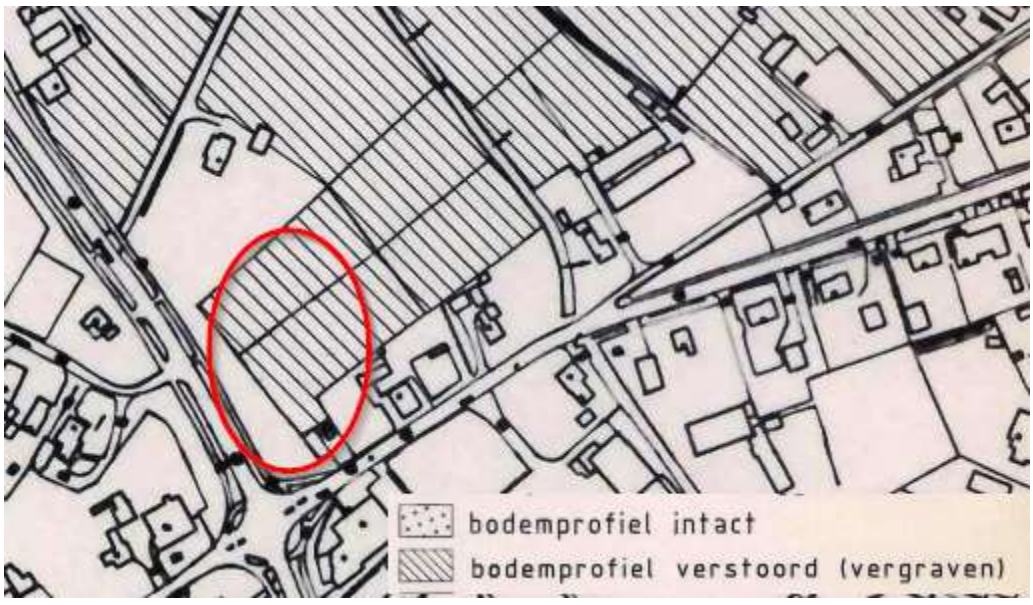
Archeologie

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Om te onderzoeken of er zich in het plangebied archeologische waarden bevinden is de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen geraadpleegd. Bijgevoegd is een uitsnede daarvan met het plangebied rood omcirkeld.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied ligt echter volgens een archeologisch onderzoek van RAAP ‘kartering, inventarisatie en waardering’ (nr. 63, kaart 8 d.d. april 1992) voor Wijchen en Groot Bijsterhuizen in een gebied waarin het bodemprofiel verstoord (vergraven) is. Dit is te zien op de onderstaande afbeelding. Nader archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Verstoringskaart stichting RAAP

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.
Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Bedrijf', waarbinnen een bouwvlak is opgenomen met de functieaanduiding 'hovenier'. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen 700 m². De maximum bouwhoogte bedraagt 6 m.
- 'Wonen', ten behoeve van de bestaande woning.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied', ter behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in relatie tot de ingebruikname van het nieuwe bedrijfsgebouw. De geluidsschermen zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het Waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De omwonenden zijn over het plan geïnformeerd. Met de zuidelijke buren is een gesprek gehouden, op basis waarvan de verplichting voor een groen geluidscherm is opgenomen in de regels. Met de noordelijke buren (Distelweg 11) is getracht een gesprek aan te gaan, maar zonder resultaat.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

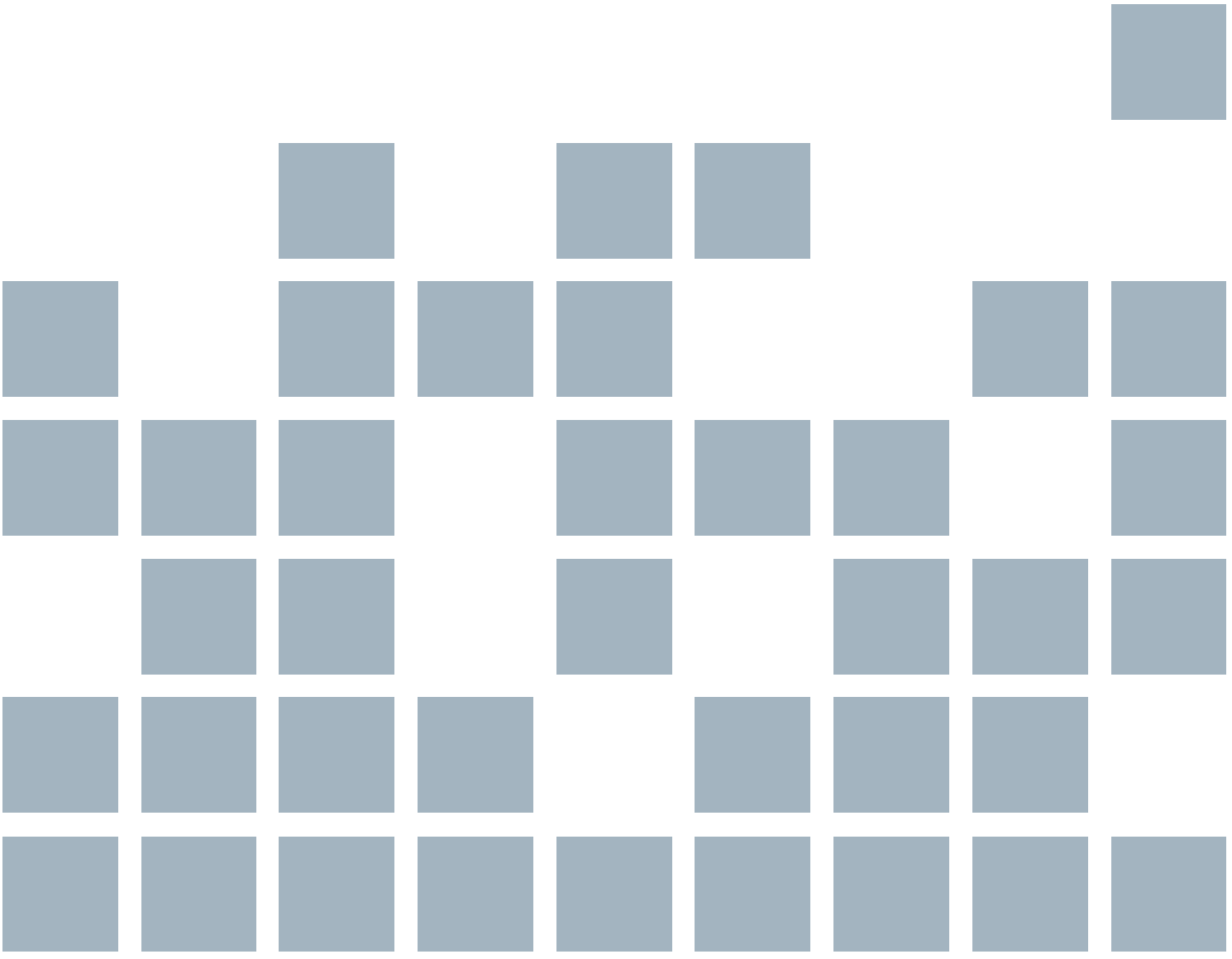
Bijlage 1 Situatietekening

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek milieuzonering

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan of plan
het bestemmingsplan Zesweg 125, Wijchen met identificatienummer NL.IMRO.0296.WOEZZesweg125-VG01, zijnde de verbeelding en deze regels;

1.2 verbeelding
de verbeelding, deel uitmakende van het plan;

1.3 aan huis verbonden beroep
het uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten
het bedrijfsmatig verklaren van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse (in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen) kan worden uitgeoefend, met behoud van de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin;

1.5 bebouwingsgrens
een op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn;

1.6 bed and breakfast
een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, met een absoluut maximum van zeven overnachtingen, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.7 bedrijfswoning
een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

1.8 bestemmingsvlak
een op de verbeelding als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden een bepaalde bestemming is toegekend;

1.9 bestaand
bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Als bestaand bouwwerk wordt ook aangemerkt een bouwwerk dat mag worden opgericht krachtens een voor het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aangevraagde bouwvergunning;

1.10 bijgebouw
een bij de woning behorende, doch niet voor zelfstandige bewoning bestemde aanbouw dan wel vrijstaand gebouw;

1.11 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.12 bouwvlak
een op de verbeelding door bebouwingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop tevens gebouwen zijn toegelaten;

1.13 bouwwerk
elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct steun vindt in of op de grond;

1.14 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.15 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.16 hoveniersbedrijf
een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en daarmee samenhangende artikelen, en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

1.17 peil
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.18 voorgevel
een naar de openbare weg of openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw;

1.19 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden, met inbegrip van aanbouwen;

1.20 zijdelingse perceelsgrens
de zijdelingse begrenzing van het bouwperceel, voor zover haaks gesitueerd op de perceelsontsluitende weg.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand van een bouwwerk tot de grens van het bouwperceel
tussen de (zijdelingse) grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 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.

2.3 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;

in voorkomende gevallen wordt de druiplijn bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



2.4 breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de zijgevels;

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 horizontale diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 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 ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' uitsluitend een hoveniersbedrijf;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
b. bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 700 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van afscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van geluidsschermen zoals bedoeld in 3.3.2 maximaal 3 m mag bedragen;
b. de hoogte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m;
d. de oppervlakte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m².

3.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag en deze ondergrondse ruimten mogen uitsluitend facilitair van aard zijn, zoals opslagkelders, technische ruimtes e.d.;
b. de ondergrondse bedrijfgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bestaande bovengrondse gebouwen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. detailhandel;
c. (ondersteunende) horeca;
d. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
e. woondoeleinden;
f. het bewonen van bedrijfsruimte;

g. een seksinrichting en/of escortbedrijf.
h. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
i. risicovolle inrichtingen;
j. een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting geluidsscherm

Gebruik van nieuwe bedrijfsgebouwen overeenkomstig de bestemming conform lid 3.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat de geluidschermen, zoals opgenomen op pagina 14 in het akoestisch onderzoek in bijlage 2 van de toelichting, zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden, waarbij:

a. het scherm over de gehele lengte worden geplaatst, zoals aangeduid in het onderzoeksrapport;
b. het scherm bestaat uit een geheel gesloten structuur;
c. de massa van het scherm 10 kg/m² bedraagt;
d. het geluidscherm op de grens met de woning aan Zesweg 131 een groene aankleding dient te krijgen aan de zijde van de woning.

3.3.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik van nieuwe bedrijfsgebouwen overeenkomstig de bestemming conform lid 3.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat langs de noordoostelijke perceelsgrens, zoals aangeduid op bijlage 1 bij de toelichting, boom- en heesterbeplanting is aangelegd binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning. Deze landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.

3.3.4 Voorwaardelijke verplichting (geo)hydrologisch neutraal bouwen

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient (geo)hydrologisch neutraal gebouwd te worden conform het gemeentelijk beleid. Al het hemelwater dient op eigen terrein te worden verwerkt en mag niet afstromen naar een naburig perceel. De te realiseren voorzieningen dienen op het eigen terrein aangebracht te worden. Deze (geo)hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.3 onder a voor een andere norm en/of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG;
b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
d. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit artikel 3.2;
f. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschapsplan en realisatie overeenkomst te overleggen;

j. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
k. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Wonen'op de verbeelding aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen en één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Nadere detaillering

a. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' enkel vrijstaande woningen zijn toegestaan;
b. Binnen de woning en/of bijgebouwen is het gebruik van ruimten voor een aan huis verbonden beroep toegestaan met een maximaal vloeroppervlak van 60 m^2.
c. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bed and breakfast' zijn verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast in een hoofd- of bijgebouw toegestaan., met dien verstande dat:
    1. de bed & breakfast biedt ruimte aan maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers;
    2. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
    3. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
    4. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
    5. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
    6. de huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
    7. er wordt een nachtregister bijgehouden.

4.3 Bouwregels

4.3.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.3.2 Woningen

Woningen dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:
a. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen; voor zover de bestaande goothoogte hiervan afwijkt, geldt deze hoogte als maximale goothoogte;
b. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen; voor zover de bestaande bouwhoogte hiervan afwijkt, geldt deze hoogte als maximale bouwhoogte;
c. de inhoud van een woning mag maximaal 750 m^3 bedragen, met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud hiervan afwijkt, de bestaande inhoud als maximum geldt;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m; voor zover de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt, geldt deze kleinere afstand als minimale afstandsmaat.

4.3.3 (Vrijstaande) bijgebouwen

(Vrijstaande) bijgebouwen dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:
a. (vrijstaande) bijgebouwen mogen niet worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning of het verlengde ervan;
b. de goothoogte mag magimaal 3 m bedragen; voor zover de bestaande goothoogte hiervan afwijkt, geldt deze hoogte als maximale goothoogte;
c. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen; voor zover de bestaande bouwhoogte hiervan afwijkt, geldt deze hoogte als maximale bouwhoogte;

d. de gezamenlijke oppervlakte aan (vrijstaande) bijgebouwen mag per woning maximaal 75 m^2 bedragen.

4.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Max.
Hoogte erfafscheidingen	Voor (verlengde van) voorgevel woning: 1 m; overige 2 m
Hoogte antennes	10 m
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

4.3.5 Voorwaardelijke verplichting (geo)hydrologisch neutraal bouwen

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden conform het gemeentelijk beleid. Al het hemelwater dient op eigen terrein te worden verwerkt en mag niet afstromen naar een naburig perceel. De te realiseren voorzieningen dienen op het eigen terrein aangebracht te worden. Deze (geo)hydrologische voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.5 onder a voor een andere norm en / of andere methode om te voorzien in de omgang met het regenwater.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.1 en toestaan dat een woning en/of bijgebouw voor een aan huis verbonden bedrijf wordt gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfsactiviteit dient plaats te vinden binnen de woning en/of de bijgebouwen; dat wil zeggen dat geen extra uitbreiding van de woning en/of de bijgebouwen is toegestaan;
b. de vloeroppervlakte van de ruimte die wordt ingericht voor deze bedrijvigheid mag niet meer bedragen dan 75 m^2; de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten en een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 4.2, mag in totaal eveneens niet meer bedragen dan 75m^2;
c. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteit;
d. de bedrijfsactiviteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen binnen de desbetreffende omgeving;
e. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn.

Artikel 5 Waarde - cultuurhistorisch waardevol gebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 5.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in de bijlage 1 van dit bestemmingsplan, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota in bijlage 2 en in bijlage 3 nader beschreven.

a Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen

Onder de gebieden zoals genoemd in 5.1.2 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.

5.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in 5.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

De regels inzake situering van bouwwerken als bedoeld in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is;
b. de verticale diepte niet meer dan 5 m mag bedragen;
c. in afwijking van het hierboven bepaalde onder a mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m² ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

7.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.1 onder a ten behoeve van het ondergronds bouwen in verband met de aanleg van waterbergende voorzieningen met dien verstande dat:

a. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
b. de bebouwde oppervlakte per aan te leggen voorziening maximaal 700 m² mag bedragen;
c. deze voorzieningen uitsluitend worden gesitueerd binnen het openbaar gebied;
d. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
e. het woon- en leefklimaat niet onevenredig mogen worden aangetast.

7.3 Waterdicht bouwen

Indien wordt gebouwd onder peil, dient waterdicht gebouwd te worden.

7.4 Parkeren

a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', vastgesteld in maart 2020, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf;
f. een gebruik van aan- of uitbouwen of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte.

8.2 Parkeren

a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', vastgesteld in maart 2020, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het plan:
a. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is geregeld niet meer dan 2,5 m bedraagt;
b. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is geregeld niet meer dan 2,5 m bedraagt;
c. het plaatsen van een antenneopstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. Het antenneopstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning.
    2. Het antenneopstelpunt is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie.
    3. De hoogte van de antennespriet bedraagt niet meer dan 6 m.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 11.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 11.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 11.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Zesweg 125, Wijchen'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Cultuurhistorische waarderingskaart

Bijlage 2 Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen

Bijlage 3 Cultuurhistorische waardering

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement