Ruimtelijke onderbouwing
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Graafseweg 296 t/m 302

Gemeente Wijchen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Huidige planologische situatie 5
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie 6
2.1 Bestaande situatie – ruimtelijk en functioneel 6
2.2 Toekomstige situatie 6
2.3 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties 6
Hoofdstuk 3 Beleidskader 7
3.1 Nationaal beleid 7
3.1.1 NOVI 7
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 7
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening; ladder voor duurzame verstedelijking 7
3.2 Provinciaal beleid 8
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 8
3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Gelderland 9
3.3 Regionaal beleid 9
3.3.1 Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen 9
3.4 Gemeentelijk beleid 10
3.4.1 Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028 10
3.4.2 Prestatieafspraken Wijchen 2024 10
3.4.3 Strategisch Kompas: Wijchen2035 ‘De Kracht van Wijchen’ 10
3.4.4 Beleidsregel voor omzetting van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen 11
Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten 13
4.1 Verkeer & parkeren 13
4.1.1 Parkeren 13
4.1.2 Verkeer 13
4.2 Bodem 13
4.3 Geluid 14
4.4 Bedrijven en milieuzonering 14
4.5 Luchtkwaliteit 14
4.5.1 Achtergrond 14
4.5.2 Conclusie 16
4.6 Geur 16
4.7 Externe veiligheid 16
4.7.1 Plaatsgebonden risico 16
4.7.2 Groepsrisico 17
4.7.3 Conclusie 17
4.8 Waterparagraaf 17
4.8.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 17

4.8.2 Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland 18
4.8.3 Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer 18
4.8.4 Toekomstige situatie 18
4.9 Ecologie 18
4.9.1 Gebiedsbescherming 18
4.9.2 Soortenbescherming 19
4.9.3 Conclusie 19
4.10 Archeologie & cultuurhistorie 19
4.10.1 Archeologie 20
4.10.2 Cultuurhistorie 20
4.10.3 Conclusie 20
4.11 Leidingen 20
4.12 Duurzaamheid 20
4.13 MER-beoordeling 20
4.14 Brandveiligheid 21
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid 22
Hoofdstuk 6 Participatie 23

Bijlage

1. Tekening parkeerplaatsen
2. Participatieverslag
3. Digitale watertoets

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Wijchen heeft in april 2024 bekend gemaakt tijdelijke woonruimte voor statushouders te willen ontwikkelen. De gemeente noemt dit een TussenThuis. Het valt onder de landelijke regeling voor doorstroomlocaties.

Statushouders hebben de asielprocedure in een azc doorlopen en een verblijfsvergunning gekregen. Iedere gemeente is verplicht een bepaald aantal statushouders te huisvesten, dat is door de Rijksoverheid bepaald. Elk half jaar worden er statushouders gekoppeld aan de gemeente Wijchen. Er zijn weinig beschikbare woningen, daarom heeft de gemeente gezocht naar een oplossing om de druk op de woningmarkt te verlichten. Met het TussenThuis kunnen we tijdelijke woonruimte bieden. We gaan niet méér statushouders huisvesten dan we verplicht zijn volgens de taakstelling van de Rijksoverheid.

Vanuit het programma VIH (Vluchtelingen, Internationale werknemers en Huisvesting) is ambtelijk gezocht naar een geschikte locatie. Deze is gevonden aan de Graafseweg 296-302 in Wijchen. Deze locatie was tot voor kort in gebruik door een zorginstelling.

Op locatie is momenteel sprake van verzorgd en beschermd wonen. Om het voornemen mogelijk te maken is een BOPA noodzakelijk voor het toestaan van de functie ‘kamerbewoning’. Hier kunnen maximaal 30 eenpersoonskamers in gebruik genomen worden.

Doordat de gemeente statushouders gaat huisvesten in een TussenThuis vermindert de druk op de vraag naar sociale huurwoningen. Doordat binnen het TussenThuis al gestart wordt met inburgering komen de statushouders beter voorbereid naar hun nieuwe woonlocatie.

Indien het gebruik als TussenThuis eindigt, kan de locatie eventueel gebruikt worden voor andere vormen van kamerbewoning. Naast de gebruiksmogelijkheden die al in het omgevingsplan zijn toegestaan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van Wijchen. De locatie maakt onderdeel uit van het buitengebied, maar is wel in de directe nabijheid gelegen van de nieuwbouwwijk Huurlingsedam. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Huidige planologische situatie

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet heeft elke gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege dat regels geeft over de fysieke leefomgeving voor het gehele grondgebied van de gemeente. Dat omgevingsplan bestaat voor nu uit een tijdelijk deel, waarin onder meer alle bestemmingsplannen zijn opgenomen die vóór 1 januari 2024 golden. Op het perceel betreffende perceel, was vóór 1 januari 2024 het bestemmingsplan ‘Graafseweg 288-302 gemengde doeleinden’ van kracht. Dat bestemmingsplan maakt dus onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Wijchen.

De bestemming is 'Gemengd'. De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Wonen (regulier);
b. Verzorgd en beschermd wonen;
c. Maatschappelijke voorzieningen in de vorm van dagbesteding;
d. Aan verzorgd en beschermd wonen en dagbesteding gerelateerde voorzieningen;
e. Na verlening van een vergunning recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;
f. De opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag;
g. Waterhuishoudkundige doeleinden;

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie – ruimtelijk en functioneel

Het projectgebied is gelegen aan de Graafseweg, ten zuiden van de kern Alverna. De locatie maakt onderdeel uit van het buitengebied, maar is wel in de directe nabijheid gelegen van de nieuwbouwwijk Huurlingsedam. Rondom de locatie zijn verschillende functies aanwezig zoals wonen, (agrarische) bedrijven en natuur. De locatie wordt middels een bestaande inrit op de Graafseweg ontsloten. Op locatie is sprake van zorgwonen, wonen met een zorgfunctie.

2.2 Toekomstige situatie

Op locatie wordt binnen de bestaande bebouwing kamerbewoning mogelijk gemaakt. Er worden geen gebouwen of bouwwerken gesloopt of toegevoegd, enkel de functie 'kamerbewoning' wordt mogelijk genaakt. Het betreft een ontwikkeling binnen de bestaande bebouwing. Het betreft kamerbewoning in de 4 bestaande woongebouwen met een maximum van 30 kamers. Het betreft éénpersoonskamers.

Kamerverhuur is de verhuur van onzelfstandige woonruimte. Onzelfstandige woonruimte is een woonruimte die geen eigen toegang heeft (geen eigen voordeur) of die niet op zichzelf kan functioneren als woning.

2.3 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de navolgende hoofdstukken). Indien het initiatief in strijd is met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie en is het niet mogelijk om dit met een BOPA te vergunnen.

In de diverse paragrafen binnen hoofdstuk 4 is aangegeven hoe de verschillende omgevings- en milieuaspecten getoetst zijn. Daarmee is in zijn totaliteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 NOVI

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

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

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

Bij het toestaan van de functie ‘kamerbewoning’ is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van woningen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening; ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten nagestreefd. Het instrument schrijft niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen, onder andere om te voorkomen dat er voor de leegstand wordt gebouwd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Voor woningbouwplannen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd indien deze stedelijke ontwikkeling ook 'nieuw' is.

In voorliggend plan is er geen sprake van de realisatie van nieuwe woningen. Er is sprake van een andere vorm van wonen.

Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk. Wel is ter onderbouwing van de behoefte van de woningbouwontwikkeling regionaal en gemeentelijk beleid op het gebied van wonen beschouwd, zie de paragrafen 3.3.1 en 3.4.1.

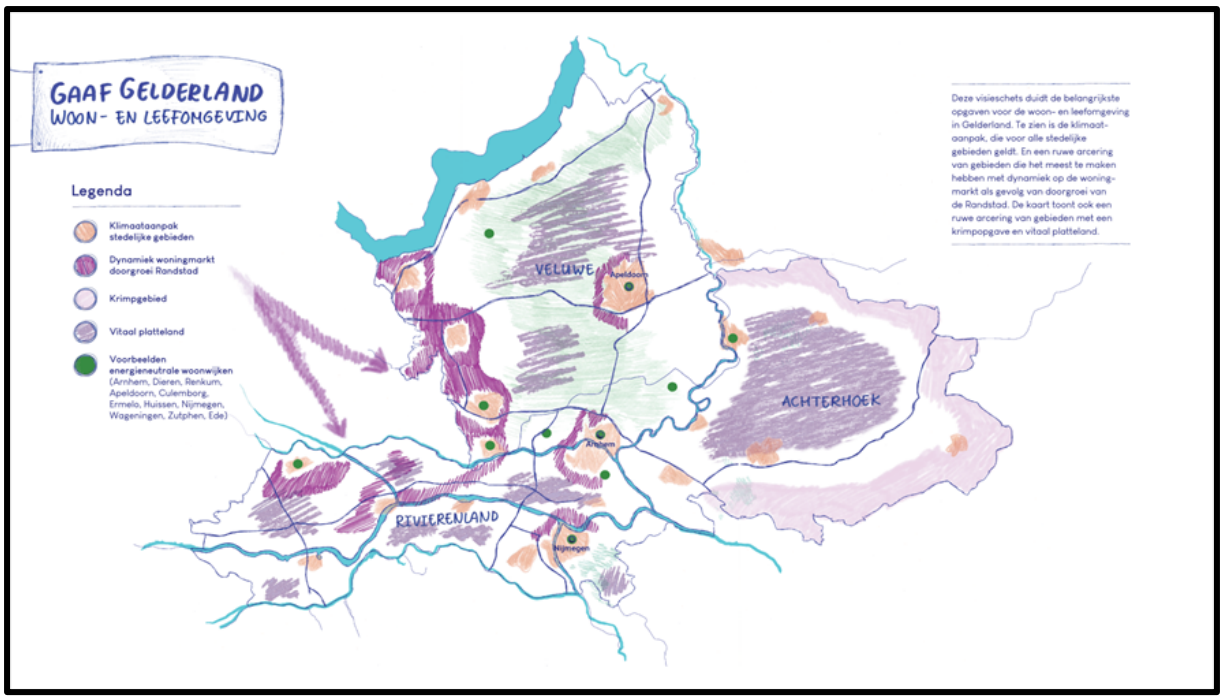
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam



Figuur 2: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: Woon- en leefomgeving

Op het gebied van Woon- en leefomgeving hanteert de Provincie Gelderland de volgende kernbegrippen: dynamisch, divers en duurzaam. Binnen het hoofdstuk Woon- en leefomgeving toont de Provincie het streven een duurzaam en divers woon- en leefklimaat te willen dat weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Om het landschap open en groen te houden, leegstand te voorkomen en het voorzieningenniveau op peil te houden, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt van de provincie Gelderland. Het is de bedoeling dat er pas naar de randen van steden of dorpen wordt uitgebreid als er geen andere goede mogelijkheden zijn.

In voorliggend plan is er sprake van het toestaan van een andere woonvorm binnen een bestaand pand. Hiermee is het plan in lijn met de omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Voor wat betreft het voorliggende initiatief is geen aanvullend beleid geformuleerd.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Gelderland

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

De locatie ligt in de Groene Ontwikkelingszone. Maar het betreft alleen een gebruikswijziging. Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het ruimtelijk voornemen past binnen de provinciale kaders die worden gesteld in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen

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

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

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

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. De woningbouwopgave voor gemeente Wijchen is 2.060 woningen tot en met 2030.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3^{e} betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 390.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2024). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 808-€ 1.123, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

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

Er wordt gezorgd voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten. Gemeenten nemen hun fair share in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning

van de woonbehoeften van ouderen. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen.

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

In kwalitatieve zin past het initiatief binnen de kaders van de Woonagenda: het initiatief voorziet in huisvesting voor een specifieke doelgroep. In kwantitatieve zin kan worden geconstateerd dat er geen sprake is van woningbouw, maar van het toestaan van een andere vorm van wonen op een bestaande locatie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028

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

De visie richt zich op vijf ambities:

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad
2. Nieuwe woningen, passend bij de behoefte
3. Versnellen door slim samenwerken en prioriteren
4. Woonaanbod voor alle inwoners
5. Leefbare kernen en buurten

Onder een toekomstbestendige woningvoorraad valt onder andere het zoeken naar meer mogelijkheden om woningen toe te voegen binnen de bestaande voorraad. Door slim gebruik en herbestemmen van bestaand vastgoed maken we optimaal gebruik van de ruimte en blijft er in onze regio voldoende ruimte over voor groen: natuur en recreatie.

In dit plan wordt bestaand vastgoed herbestemd en ingezet voor de huisvesting van statushouders. Woonaanbod voor alle inwoners betekent dat ook aandachtsgroepen gehuisvest kunnen worden. Statushouders behoren tot de aandachtsgroepen. Elke gemeente in Nederland draagt bij aan het huisvesten van statushouders, zo ook de gemeente Wijchen. De gemeente ziet verschillende doelgroepen die over het algemeen lastiger een geschikte woning kunnen vinden. De gemeente zet zich in voor voldoende passende woonvormen voor onder meer statushouders en vindt het belangrijk dat verschillende doelroepen op een passende wijze gehuisvest kunnen worden de gemeentelijke kernen en buurten.

3.4.2 Prestatieafspraken Wijchen 2024

In de Prestatieafspraken Wijchen 2024 (tussen gemeente Wijchen, woningcorporaties Talis en De Kernen en de huurdersbelangenverenigingen) heeft de gemeente Wijchen afgesproken dat zij zich inspant voor mogelijkheden van (tijdelijke) huisvesting in leegstaand of vrijkomend maatschappelijk vastgoed. Dit initiatief geeft daar invulling aan.

3.4.3 Strategisch Kompas: Wijchen2035 ‘De Kracht van Wijchen’

Op 20 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Wijchen vastgesteld. Het Strategisch kompas vormt het koersdocument van de gemeente tot het jaar 2035. Het document vormt een toetsingskader voor toekomstig beleid en formuleert de opgaven van de gemeente voor deze periode. De gemeente Wijchen voorziet tot 2035 een groei naar circa 45.000 - 50.000 inwoners. De vergrijzing van de gemeente leidt tot opgaven, bijvoorbeeld door het trekken van meer jongeren. Brede welvaart en duurzaamheid zijn aspecten waar aandacht aan besteed wordt. De gemeente wil zich daarnaast nog meer richten op de verbindende rol die het heeft: inwoners, partners en ondernemers werken aan prettig wonen, werken en leven.

Speerpunten uit het Strategisch Kompas zijn:

1. Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
2. Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid;

3. Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven kwantiteit;
4. Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis;
5. Energie neutrale en fossielvrije toekomst;
6. Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners, ondernemers en partners.

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

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

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

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

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

Het voorliggende initiatief past binnen de kaders van het Strategisch Kompas: Het initiatief voorziet in huisvesting voor een specifieke doelgroep.

3.4.4 Beleidsregel voor omzetting van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen

De beleidsregel voor omzetting van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen is tot stand gekomen om onder andere illegale bewoning tegen te gaan. Hierbij is het beleidsuitgangspunt dat om leegstand van woningen te voorkomen en een handvat te bieden voor huisvesting van specifieke doelgroepen zoals buitenlandse werknemers en studenten, omzetting van woningen naar onzelfstandige woningen onder voorwaarden legitiem is.

- Indien de WOZ-waarde van een woning meer dan € 172.000 is verhuur aan niet meer dan 4 personen per woning, waarbij ieder minimaal een eigen kamer/woonruimte heeft.
- Indien de WOZ-waarde van een woning minder dan € 172.000 is verhuur aan niet meer dan 2 personen per woning, waarbij ieder minimaal een eigen kamer/woonruimte heeft.

Daarnaast gelden een aantal algemene wettelijke uitgangspunten voor wat betreft woningomzetting/verkamering:

- Verkamering is vanuit milieuhinder en als belemmerende factor voor bedrijvigheid niet toegestaan in bedrijfswoningen. Verkamering is ook niet toegestaan in woonwagens en in bijgebouwen.

- Woningomzetting is alleen mogelijk voor woningen binnen de bebouwde kom. Ook past het afwijken van het gebruik binnen de bebouwde kom binnen de juridische mogelijkheden Buiten de bebouwde kom geldt als aanvullende eis dat het uitsluitend kan gaan om een logiesfunctie voor werknemers.
- Verkamering van monumentale panden is een mogelijke impuls om behoud van deze panden te bestendigen; echter aanpassing van deze woningen in relatie met verkamering moeten dusdanig zijn dat deze reversibel zijn.

In de beleidsregel is opgenomen dat er per individueel geval wordt gekeken of er een reden is van de hoofdregel af te wijken. Afwijken kan alleen als de strikte toepassing van het beleid leidt tot onevenredige gevolgen en aannemelijk is dat zich een situatie voordoet die bij het vaststellen van het beleid niet kon worden voorzien en waarmee in het beleid dus geen rekening is gehouden.

Het initiatief voldoet niet aan de voorwaarden in de beleidsregel. Het betreft namelijk meer dan 4 kamers per woning. Daarnaast liggen de woningen niet binnen de bebouwde kom. Echter betreft het hier geen reguliere woningen. Verzorgd en beschermd wonen is al toegestaan. Deze vorm van wonen lijkt erg op kamerbewoning, maar dan met begeleiding. De gebouwen en het perceel zijn daarom juist erg geschikt voor kamerbewoning, mede gezien de ruime opzet van het terrein.

Daarbij is sprake van een situatie welke bij het vaststellen van het beleid niet kon worden voorzien en waarmee in het beleid dus geen rekening is gehouden, zie ook paragraaf 1.1.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven bestaan. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden.

4.1.1 Parkeren

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Op basis van de CROW geldt voor kamerbewoning zelfstandig (niet-studenten) gelegen "niet stedelijk" en "Buitengebied" een parkeernorm van 0,65 per kamer. Er zijn in het planvoornemen 30 kamers beoogd. Dit resulteert in een eis van (0.65*30) 20 parkeerplaatsen (afgerond naar boven op hele parkeerplaatsen).

Op het terrein is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren, zie hiervoor de navolgende figuur en bijlage 1 bij deze BOPA.



Figuur 3: Locatie parkeervoorzieningen

4.1.2 Verkeer

Op basis van de CROW geldt voor kamerbewoning zelfstandig (niet-studenten) gelegen in "niet stedelijk" en "Buitengebied" een maximale verkeersgeneratie van 1,95 per kamer per etmaal. Dit is een totale verkeersgeneratie van (1.95*30) 59 verkeersbewegingen (afgerond naar boven op hele getallen). Via de Graafseweg vindt de ontsluiting plaats naar voorzieningen. In de bestaande situatie is sprake van verkeersgeneratie door medewerkers, bezoekers en oor het halen- en brengen van mensen naar onder andere dagbestedingslocaties. Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen in relatie tot de bestaande situatie is er sprake van een gelijkblijvende verkeersgeneratie. Er zijn dan ook geen nadelige gevolgen te verwachten voor de verkeerssituatie.

4.2 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het

Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Er zal ruimtelijk geen verandering plaatsvinden. Enkel een andere vorm van wonen (kamerbewoning) zal binnen de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt worden.

Gesteld kan worden dat doordat enkel de vorm van wonen wijzigt, de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Een onderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit is niet noodzakelijk. Gelet op het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In onderhavig plan is sprake van bestaande (zorg)woningen. Er is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelig object. Het verrichten van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. 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.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

In de nabijheid van het plangebied zijn verschillende bedrijven aanwezig. Het betreffen agrarische bedrijven. De dichtstbijzijnde bedrijven zijn gevestigd aan de Boskantse Broekstraat 32 (meer dan 350 meter, teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden), Boskant 116 (meer dan 900 meter, fokken en houden van rundvee) en de Graafseweg 372 (meer dan 250 meter, fokken en houden van rundvee). Deze bedrijven liggen op voldoende afstand om niet door het planvoornemen belemmerd te worden.

4.5 Luchtkwaliteit

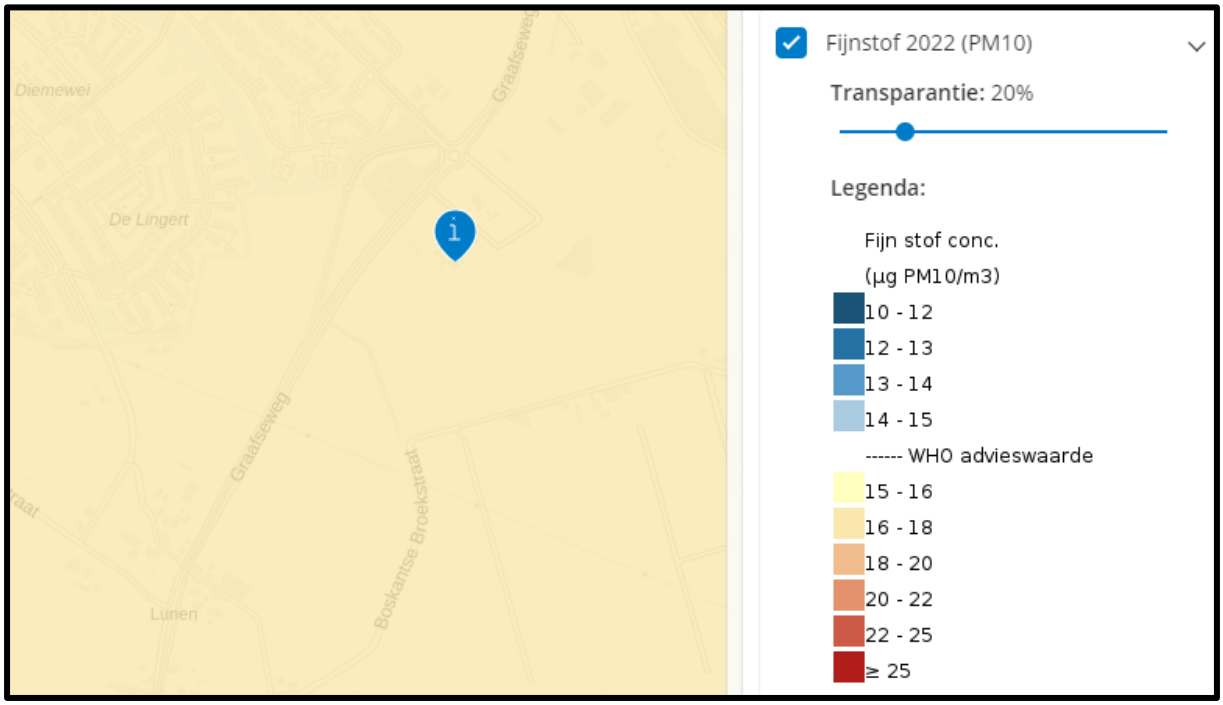
De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Er zal ruimtelijk geen verandering plaatsvinden (enkel een functietoevoeging bij een bestaande situatie).

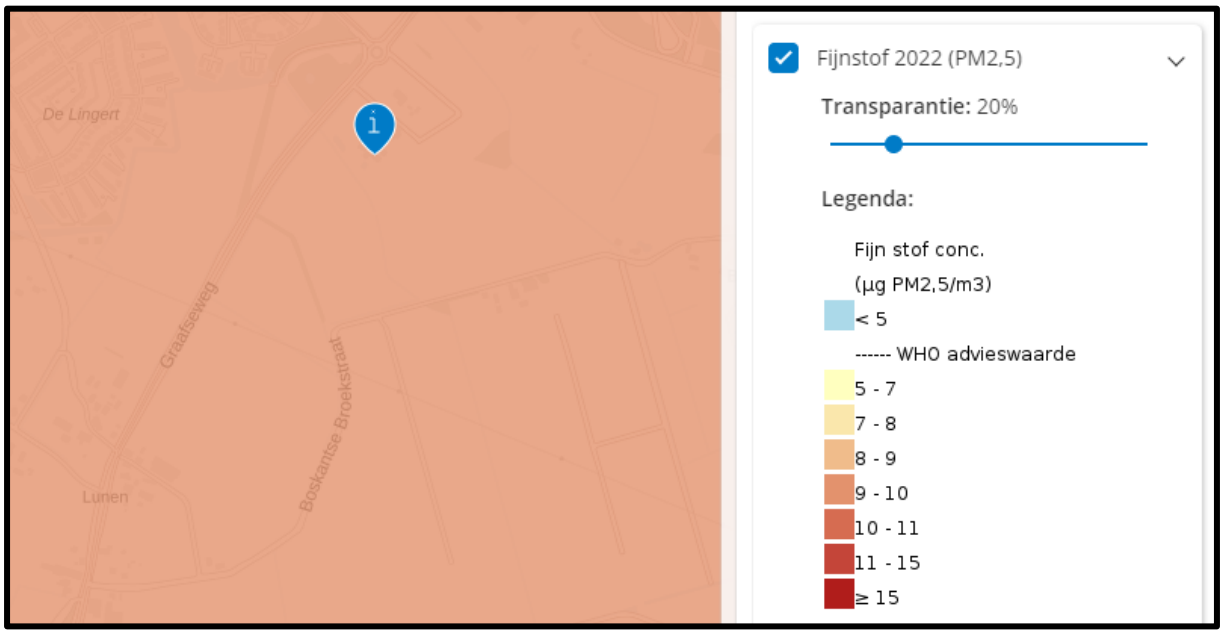
4.5.1 Achtergrond

Volgens de atlas leefomgeving ligt de concentratie PM10 ter plaatse onder de 25 µg/m³ en de PM2,5 onder de 10 µg/m³, zie de navolgende afbeeldingen. Daarnaast ligt de concentratie NO2 ter plaatse onder de 36 µg/m³. In de Omgevingswet is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40

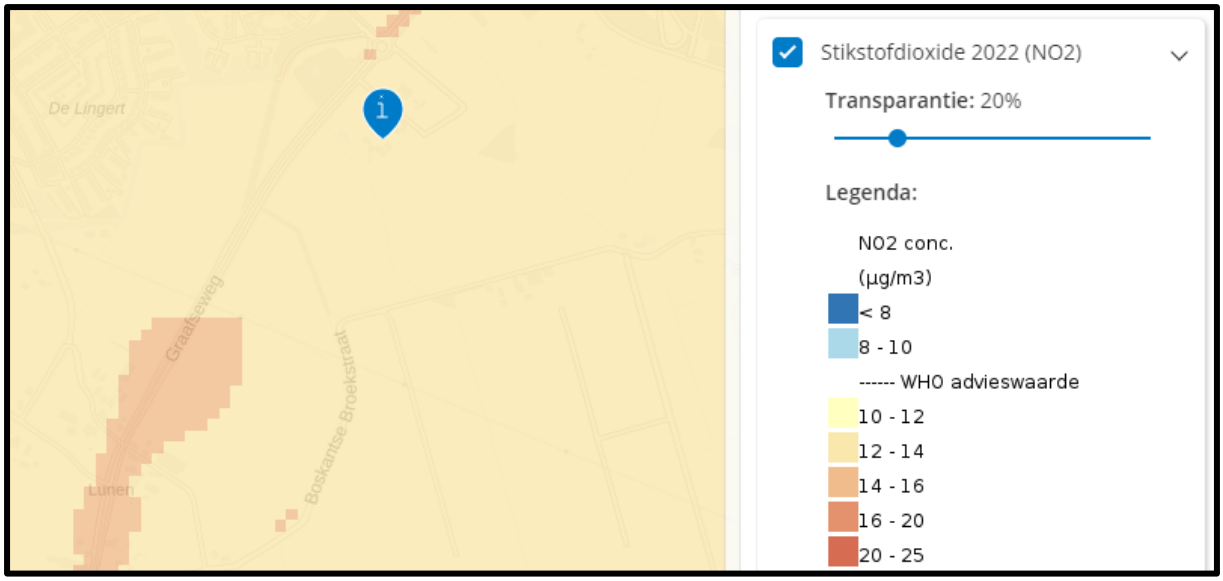
µg/m³ en voor PM2,5 25 µg/m³. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de atlas leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Figuur 4: Concentratie PM10, bron: atlas leefomgeving. Gemeten waarde 16.73



Figuur 5: Concentratie PM2,5, bron: atlas leefomgeving. Gemeten waarde 9.41



Figuur 6: Concentratie N02, bron: atlas leefomgeving. Gemeten waarde 12.57

4.5.2 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.6 Geur

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse veehouderijen aanwezig. Conform het Omgevingsplan dienen deze bedrijven op een afstand van minimaal 50 meter te liggen. De dichtbij zijnde veebedrijven zijn gevestigd aan de Boskantse Broekstraat 46 (meer dan 800 meter), Boskant 116 (meer dan 900 meter) en de Graafseweg 372 (meer dan 250 meter) en liggen op voldoende afstand van het plangebied.

Er zal ruimtelijk geen verandering plaatsvinden. Enkel een andere vorm van wonen (kamerbewoning) zal binnen de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt worden. Gelet op het voorgaande vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

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

4.7.1 Plaatsgebonden risico

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

4.7.2 Groepsrisico

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



Figuur 7: Uitsnede externe veiligheid, bron: atlas leefomgeving

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen. De locatie is tevens niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Op een afstand van circa 480 meter is een hoogspanningsleiding aanwezig. Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen, transportassen of leidingen aanwezig.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.8 Waterparagraaf

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

4.8.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

4.8.2 Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland

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

Het beleid van Waterschap Rivierenland bepaalt dat een eenmalige vrijstelling kan gelden voor een toename van minder dan 500 m2 verharding (binnen stedelijke situaties); vanaf 500 m2 toename verharding geldt er een compensatieplicht. Aangezien de hoeveelheid verharding niet wijzigt is het aannemelijk dat het plan uitvoerbaar is op het gebied van water.

4.8.3 Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder de alinea met beleidsuitgangspunten samengevat. In het kader van Weging van de waterbelangen (Bkl artikel 5.37) moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over het Beleidsplan water en riolering 2023-2027, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Op grond van de Omgevingswet (artikel 2.16 lid 1) heeft de gemeente een zorgplicht voor doelmatige inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. te beperken, tenzij dit niet doelmatig is of de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap.

4.8.4 Toekomstige situatie

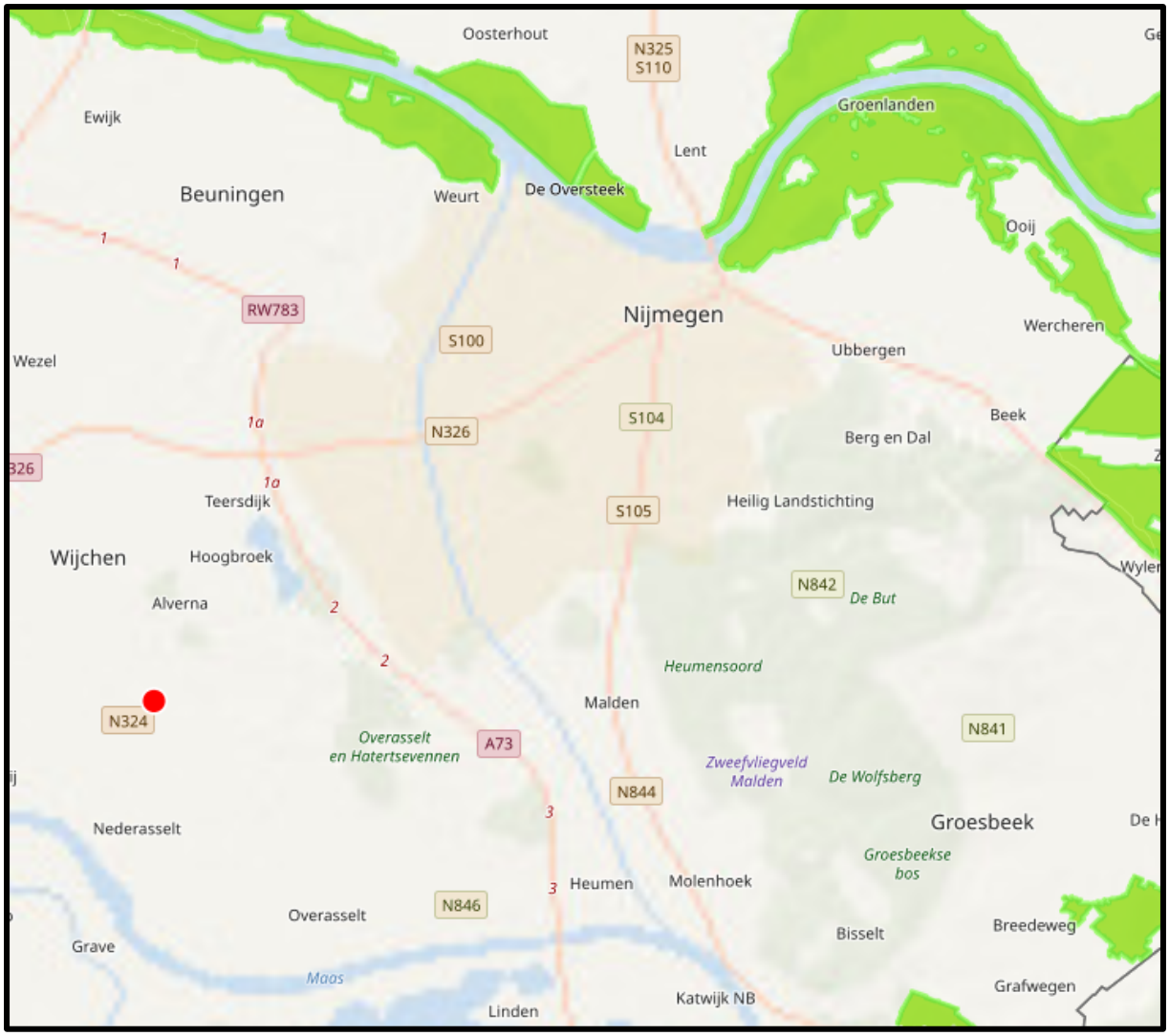
Het planvoornemen bestaat uit het mogelijk maken van kamerbewoning in een bestaande gebouwen. De voorliggende toevoeging van de functie 'kamerbewoning' heeft geen verandering tot gevolg op de waterhuishoudkundige situatie. De inrichting van het terrein wijzigt niet, de hoeveelheid verhard oppervlak blijft gelijk (hemelwaterberging) en de aanlegpeilen veranderen niet (droogleging en ontwateringsdiepte).

Gelet op het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling. Er is een digitale watertoets uitgevoerd, zie ook bijlage 2. Hieruit blijkt dat er geen belang is van het waterschap.

4.9 Ecologie

4.9.1 Gebiedsbescherming

Het perceel zelf en de directe omgeving hebben geen natuurbestemming. Het projectgebied ligt op meer dan 9 kilometer afstand van de Natura 2000-gebieden 'Rijntakken', 'De Bruuk' en 'Sint Jansberg'. De voorliggende toevoeging van de functie 'kamerbewoning' heeft geen directe effecten op de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden, aangezien de verkeersgeneratie niet toeneemt.



Figuur 8: Uitsnede natura2000, bron: https://natura2000.eea.europa.eu/

4.9.2 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Voorkomen moet worden dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan.

De voorliggende toevoeging van de functie 'kamerbewoning' heeft redelijkerwijs geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden. Immers vindt de verandering inpandig plaats en zijn worden geen bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt en/of gebouwen gesloopt. Vanwege het feit dat het onderhavige plan enkel ziet op een functietoevoeging van bestaande panden, er geen bebouwing zal worden toegevoegd en er geen bomen worden gekapt of andere groenopstanden worden verwijderd, vindt er geen bedreiging plaats van beschermde dier- of plantensoorten. Gelet hierop is een verstoring van flora en fauna door het onderhavig plan niet te verwachten, waardoor er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een uitgebreidere toets.

4.9.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

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

archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

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

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen.

4.10.1 Archeologie

De archeologische waarden van hebben in het verleden geleid tot het opnemen van dubbelbestemmingen in de verschillende vigerende bestemmingsplannen. Op het plangebied ligt van oudsher de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op basis van deze dubbelbestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk indien bodem verstorende activiteiten meer bedraagt dan 120 m² en dieper dan 30 cm. Op de locatie worden ten behoeve van onderhavig plan geen werkzaamheden uitgevoerd waarbij bodem verstorende activiteiten plaatsvinden in een gebied groter dan 120 m²en dieper dan 30 cm. Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.10.2 Cultuurhistorie

In of nabij het plangebied zijn geen beschermingswaardige cultuurhistorische waarden aanwezig zoals karakteristieke bebouwing of structuren.

4.10.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect archeologie & cultuurhistorie geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.11 Leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische beschermd moeten worden. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

De transformatie van een bestaand gebouw is daarbij reeds per definitie duurzaam. Deze wordt opnieuw gebruikt. Dit spaart nieuwe bouwmaterialen uit en geven bestaande grondstoffen een langere technische levensduur. Drie van de vier bestaande woongebouwen zijn voorzien van een warmtepomp.

4.13 MER-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vorm-vrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Een MER-beoordeling is in het voorliggende project niet noodzakelijk. Er is immers geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject maar van een wijziging van het gebruik waarbij het bebouwde oppervlak niet wordt uitgebreid. Hierbij wordt aangesloten bij de uitspraak (ECLI:NL:RBNHO:2017:9184, Rechtbank Noord-Holland, AWB - 17 _ 587)

4.14 Brandveiligheid

Naast deze BOPA wordt een melding brandveilig gebruik ingediend. In dat kader zal onderbouwd worden dat aan alle brandveiligheidseisen wordt voldaan. Er moet onder andere een functionerende bluswatervoorziening aanwezig zijn.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het rijk stelt financiële middelen beschikbaar aan de gemeente voor het realiseren van een TussenThuis.

Hoofdstuk 6 Participatie

Het participatieverslag is als bijlage 2 bij deze BOPA gevoegd.