



Bestemmingsplan

Toelichting

Woeziksestraat 339 Wijchen

Gemeente Wijchen

BESTEMMINGSPLAN

Woeziksestraat 339 Wijchen

Gemeente Wijchen

IDN-nummer: NL.IMRO.0296.WOEZwoezstr339-VGBP

Opdrachtgever: Gemeente Wijchen

Contactpersoon: de heer L. van Berkel

Status: vastgesteld

Datum: 21 januari 2020



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend Bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk2	Plangebied en planontwikkeling	9
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.2	Planvoornemen	11
2.3	Afwijking vigerend bestemmingsplan	12
Hoofdstuk3	Beleidskaders	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk4	Bestemmingsregeling functies	21
4.1	Gemengd	21
Hoofdstuk5	Milieu- en omgevingsaspecten	23
5.1	Externe veiligheid	23
5.2	Bedrijven en milieuzonering	27
5.3	Luchtkwaliteit	29
5.4	Verkeer en parkeren	30
5.5	Natuur	32
5.6	Waterparagraaf	33
5.7	Bodem	38
5.8	Geluid	40
5.9	Geur	40
5.10	Archeologie	41
Hoofdstuk6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Handhaving	43
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk7	Juridische toelichting	45
7.1	Algemeen	45
7.2	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)	45
7.3	Verbeelding	45
7.4	Regeling	46
Hoofdstuk8	Procedure	47

8.1	De te volgen procedure	47
8.2	Vooroverleg	47
8.3	Zienswijzen	47
8.4	Vaststelling	47

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om de locatie Woeziksestraat 339 te Wijchen adequaat te herbestemmen. Hierdoor kan hergebruik, of eventuele vervanging, van een bestaand pand gerealiseerd worden.

De locatie betreft een gemeentelijk pand/boerderij, waarbij nog diverse authentieke details aanwezig zijn. Het toekomstige gebruik van de locatie zal zich kunnen richten op zakelijke dienstverlening zoals horeca, recreatie of leisure, waarvoor een gemengde bestemming wordt toegekend.

Het voorgenomen toekomstige gebruik van de locatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Onderhavig plan geeft invulling aan de herbestemming van de locatie, waarbij een bouwvlak wordt opgenomen en de locatie wordt (her)bestemd tot 'Gemengd'. Zo wordt hergebruik van de locatie, of gebruik door eventuele herbouw, gestimuleerd. Tevens wordt hiermee leegstand en verdere verpaupering op een beeldbepalende plaats bij de noordelijke entree van Wijchen opgeheven.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen aan de noordoostelijke kernrand van Wijchen nabij industrieterrein Bijsterhuizen en het cluster rond de Woeziksestraat. Het plangebied bestaat uit delen van drie verschillende percelen en heeft een totaal oppervlak van 4.462 m².

De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie K, nummers 65 (gedeeltelijk) en 1937 (voorheen 1653) (gedeeltelijk), en sectie L, nummer 4259 (gedeeltelijk).



Globale ligging van het plangebied (rood omcirkeld)

1.3 Vigerend Bestemmingsplan

De juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgesteld in het geldende bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o. 2004' (vastgesteld op 25 april 2004 en goedgekeurd 12 oktober 2004). Volgens dit plan is de locatie bestemd als 'Wonen'.

In het vigerende bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o. 2004' is expliciet beleid opgenomen voor het uitloopgebied Woeziksestraat van de kern Wijchen. Met het bestemmingsplan is beoogd richting te geven aan een proces waarbij de bestaande van oudsher overwegend agrarische overgangszone rond de Woeziksestraat, op een verantwoorde wijze wordt omgezet in een duurzaam, gevarieerd, landschapsparkachtig uitloopgebied tussen het bedrijventerrein Bijsterhuizen, het bedrijventerrein Oost en de woonkern Wijchen.

De regeling in het geldend bestemmingsplan biedt de voorwaarden en mogelijkheden voor realisering van het streefbeeld op specifiek aangegeven locaties. Het gebied wordt met behulp van het opgenomen planologisch regime beschermd tegen verdere verstedelijking. Verdere verdichting van het gebied met bebouwing wordt in beginsel tegengegaan.

Binnen de doelstellingen van de gemeente past het hergebruik van deze beeldbepalende locatie aan de Woeziksestraat 339, mede om de verpaupering te keren. Derhalve wordt met voorliggend bestemmingsplan een passende regeling getroffen die hergebruik mogelijk maakt.

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de planologische randvoorwaarden en het beleid van de gemeente en andere overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk 4 en 5 worden de bestemmingsregeling functies en omgevingskwaliteiten toegelicht. In hoofdstuk 6 is de haalbaarheid van het planvoornemen getoetst. In hoofdstuk 7 is de juridische regeling onderbouwd. In hoofdstuk 8 wordt de te doorlopen bestemmingsplanprocedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied, het planvoornemen, en de afwijking van het vigerend bestemmingsplan.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

2.1.1 Omgeving plangebied

De kern Wijchen is de afgelopen decennia binnen een ring van infrastructuur uitgebreid, waarbij er verscheidene (kleine) kernen en industrieterreinen zijn gerealiseerd. Verder bestaat het landschap uit grote groengebieden. De omgeving van het plangebied is de afgelopen jaren getransformeerd van een overgangszone van de kern Wijchen naar het open kommengebied naar een geleidingszone/buffergebied tussen twee bedrijventerreinen. In het gebied is sprake van een sterke menging van woonbebouwing en bedrijvigheid, waarbij een groot aantal (voormalige) agrarische gebouwen hun oorspronkelijke karakteristiek nog in belangrijke mate hebben behouden.

De omgeving kan worden getypeerd als een binnenstedelijk / bebouwde kom, en heeft in hoofdzaak een agrarische en woonbestemming.

De Woeziksestraat is van oorsprong de belangrijkste doorgaande route door het gebied en heeft zich dan ook ontwikkeld tot een belangrijke ruimtelijke drager van het gebied. Opvallende elementen zijn de twee karakteristieke vijsprongen in het gebied, waar meerdere wegen samenkomen

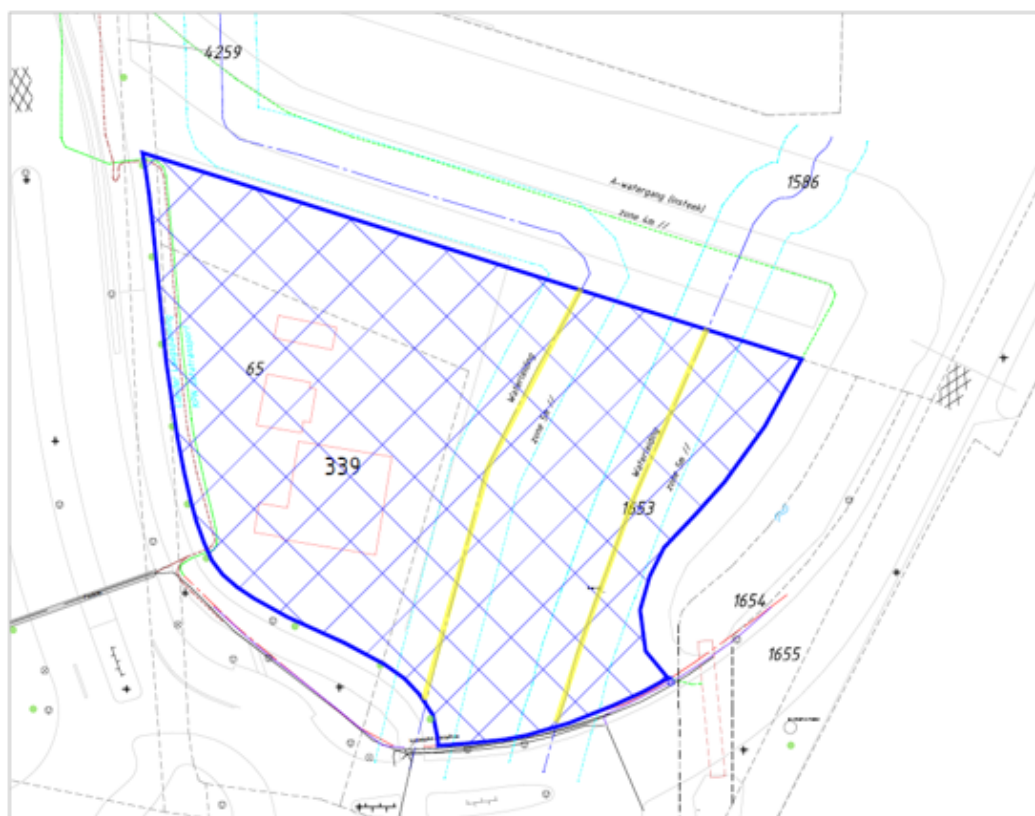
2.1.2 Het plangebied

De locatie, Woeziksestraat 339, betreft het terrein ten noordoosten van de rotonde Schoenaker – Woeziksestraat, nabij industrieterrein Bijsterhuizen.



Ligging van het plangebied (rood omlijnd)

Op de locatie, vroeger in gebruik als een agrarisch bedrijf, zijn een boerderij en een opslagschuur gesitueerd. Het terrein is deels verhard met betontegels en op een deel van het perceel ligt een pad van ongebroken puin en rood split. Het onverharde terrein was in gebruik als tuin en grasland. Momenteel staat de woning leeg en is het terrein braakliggend. Het terrein wordt doorsneden door twee ondergrondse drinkwaterleidingen, die de gemeente Wijchen van leidingwater voorziet. Door de aanwezigheid van deze leidingen is bebouwing op het perceel gelimiteerd.



Het terrein wordt ontsloten via een in-en uitrit aan de Woeziksestraat, en bevindt zich op zichtlocatie vanaf de rotonde, op korte afstand van oprit naar diverse snelwegen A50-A73 en A326. In de directe nabijheid van het plangebied is een aantal functies/inrichtingen gelegen, waaronder een speelboerderij ten zuiden, een bed en breakfast en een kerk ten zuidwesten, een advocatenkantoor, een cafetaria, een pompstation westelijk. Ook ligt het bedrijventerrein Bijsterhuizen ten noorden van het plangebied.

Gezien de goed bereikbare, randstedelijke ligging van het plangebied en de ligging nabij de speelboerderij is een invulling als horeca/restaurant alsook (feest)zaal passend in de omgeving.

2.2 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een locatie zodat hergebruik van een bestaand pand, of eventuele vervanging/herbouw gerealiseerd kan worden.

Middels dit voornemen kan de locatie, met de in verval geraakte boerderij en opstallen, een adequate bestemming krijgen en wordt leegstand in een binnenstedelijk/bebouwde kom voorkomen. De gemeente is eigenaar van het pand en is voornemens het pand aan een marktpartij over te doen zodra er een passende bestemmingsregeling geldt.

Om tot een passende bestemming te komen, wordt een gemengde bestemming toegekend die voldoende flexibiliteit geeft aan het hergebruik van deze locatie. Tegelijkertijd worden waarden geborgd en wordt door het opnemen van een parkeernorm vastgelegd dat alle benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gefaciliteerd. De parkeercapaciteit op eigen terrein bepaalt daardoor de aard en omvang van de functies in het gebouw.

Concreet bestaat het planvoornemen uit het volgende:

- bestemmen van de locatie tot 'Gemengd';
- opnemen van een bouwvlak op de locatie van de bestaande boerderij (met bouwaanduidingen: maximum goothoogte 6 m en maximum nokhoogte 10 m);
- maatwerkregeling voor het toestaan van 'Horeca 1 en 2' en '(feest)zalen';
- opnemen van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' in verband met het nabijgelegen pompstation;
- overname/behoud van de dubbelbestemmingen 'Leiding-Water' en 'Waarde – Archeologie 2', en 'Waarde – Cultuurhistorische waardevol gebied'.

2.3 Afwijking vigerend bestemmingsplan

De juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgesteld in het geldende bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o. 2004' (vastgesteld op 25 april 2004 en goedgekeurd 12 oktober 2004). Volgens dit plan is de locatie bestemd als 'Wonen'.

De huidige woonbestemming van de locatie is, gelet op het planvoornemen, en de ontwikkelingen in het gebied (wegverbreding alsmede de aanleg van de daarbij behorende rotonde), niet meer aan de orde.

Geldende regelingen voor de bescherming van de leidingen en de veiligheidszone rond de LPG tankinstallatie zijn nog steeds ongewijzigd geldig en worden uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk worden de actuele algemene ruimtelijke beleidskaders behandeld met conclusies over de betekenis van het beleid voor de planlocatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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 huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Daarom heeft het Barro geen consequenties voor het voorliggend plangebied.

3.1.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De voornaamste doelen van de Wabo zijn:

- het integreren van (vele) toestemmingsvereisten op het gebied van het omgevingsrecht in één vergunning: de omgevingsvergunning én
- het introduceren van één loket waar de burger of ondernemer terecht kan voor zijn omgevingsvergunning.

Dit houdt in dat voor een activiteit waar eerder meerdere vergunningen voor aangevraagd dienden te worden, (bijvoorbeeld een kapvergunning en een bouwvergunning) door de inwerkingtreding van de Wabo volstaan kan worden met één vergunning voor deze activiteit, de omgevingsvergunning.

De Wabo heeft inhoudelijk een aantal gevolgen voor het bestemmingsplan:

- de (binnenplanse) vrijstellingsmogelijkheid is gewijzigd in een omgevingsvergunning;
- de mogelijkheid voor het toetsen van werken en werkzaamheden blijft bestaan, maar heet nu: "omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden";
- de procedureregels voor ontheffingen is vervallen, de te volgen procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is opgenomen in paragraaf 3.2 en 3.3. van de Wabo.

Deze wijzigingen zijn doorgevoerd bij de actualisatie van onderhavige regeling.

3.1.4 Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 is een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

In het voorliggend plan is sprake van herbestemmen van een locatie zodat hergebruik van een in verval geraakt pand, of eventuele herbouw op de locatie, gerealiseerd kan worden. Het gaat hierbij slechts om één locatie in de dorpsrand van Wijchen. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere motivering duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

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

De provincie Gelderland geeft invulling aan voorgenoemde ambities door de zogenoemde 'DOE-principes':

- Doen: Er wordt breed gekeken en consequent gewerkt vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig. Waar nodig worden regels en kaders gesteld;
- Laten: zaken die niet aansluiten op de omgevingsvisie worden niet gestimuleerd;
- Samen: er wordt met open vizier gewerkt en gebouwd aan gezamenlijke agenda's met partners, en er worden kansen voor innovatie en kennisdeling gestimuleerd.

Ruimtelijk beleid

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven.

Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

Ook zijn er gebieden in kaart gebracht waar de opwek van zonne- en windenergie mogelijk is. Onderhavig plangebied is gesitueerd in een 'windenergie aandachtsgebied' en aan de rand van een gebied waar er een mogelijkheid bestaat voor de aanleg van grote zonneparken.



Uitsnede Omgevingsvisie Gaaf Gelderland themakaart Ruimtelijk beleid met ligging plangebied

Het voorkomen van verpaupering en terugbrengen van leegstand past in de provinciale doelstellingen.

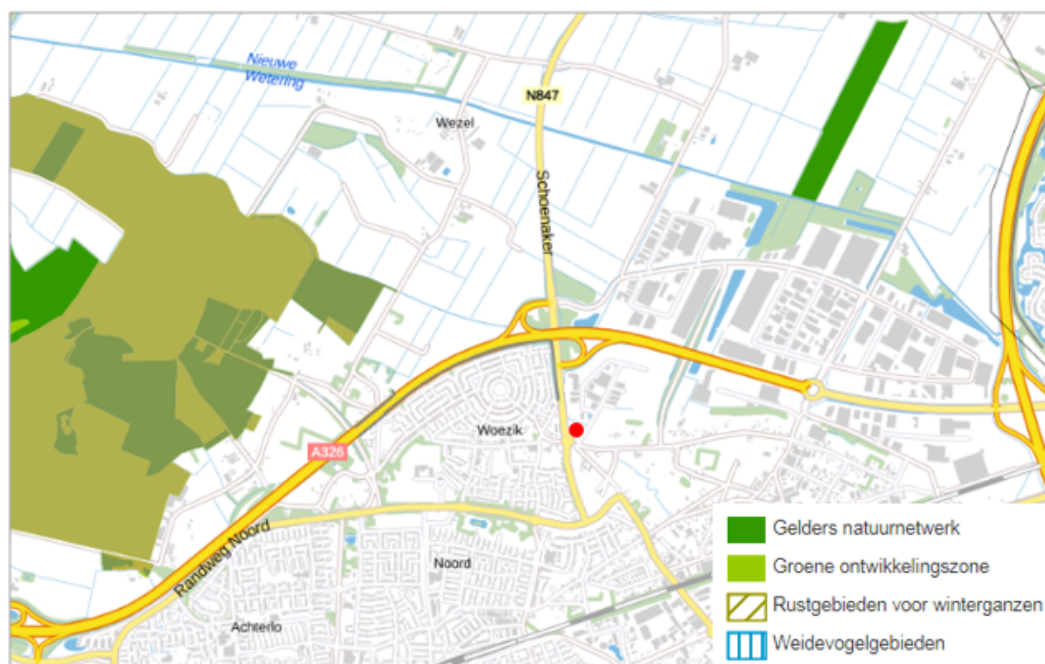
Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en dient de behoefte voor de ontwikkeling aangetoond te worden.

Er is hier geen sprake van een grootschalige ontwikkeling, hetgeen betekent dat er geen nadere toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik noodzakelijk is.

Natuur- en landschapsbeleid

De planlocatie is niet gelegen binnen het 'Gelderse natuurnetwerk', de 'Groene Ontwikkelingszone', een 'weidevogelgebied' of een 'rustgebied voor winterganzen' (zie onderstaande uitsnede) en de ontwikkeling heeft derhalve geen significant effect op de provinciaal beschermde natuurwaarden en potenties.



Uitsnede Omgevingsvisie Gaaf Gelderland themakaart Natuur- en landschapsbeleid

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 19 december 2018. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

In het plangebied bevinden zich geen natuurwaarden (niet gelegen binnen het Gelderse natuurnetwerk) of landschapswaarden (niet gelegen binnen een nationaal landschap of provinciaal waardevol open gebied), waarvoor een provinciale planologische bescherming is opgenomen.

De juridische regeling van onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot strijdigheid met de provinciale beleidsuitgangspunten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie Wijchen 2025 (2007)

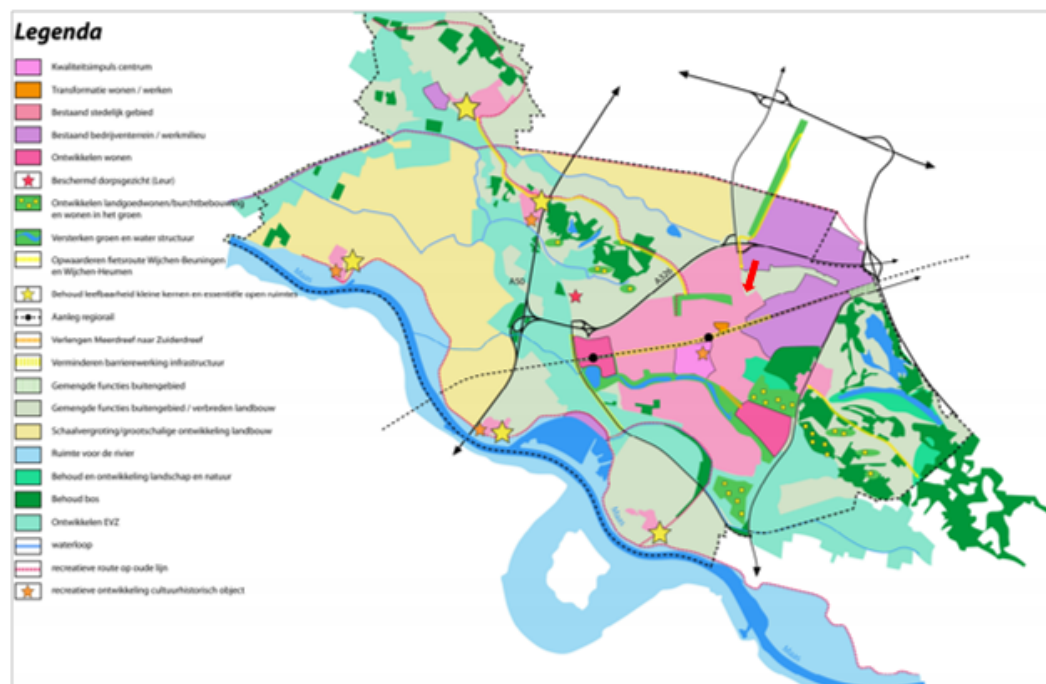
In maart 2007 heeft de gemeenteraad de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam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

Binnen de gemeente Wijchen worden alle kansen voor een economisch gezonde gemeente waar het goed werken is, benut; op bestaande bedrijventerreinen, op nieuwe (binnenstedelijke) locaties, door een sterke agrarische sector, ontwikkeling van de recreatie enzovoorts. Een goede en multimodale bereikbaarheid is daarbij essentieel, net als een hoge ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste ambities voor 2025 zijn:

- een werkgelegenheidsaanbod dat aansluit op het profiel van de Wijchense bevolking;
- een vitaal buitengebied;
- de regionaal naar Wijchen halen;
- verbeteren bereikbaarheid van woon- en werkgebieden in alle kernen.

3.3.2 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.



Kaart Structuurvisie Wijchen met ligging planlocatie (rode pijl)

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'Gemengde functies buitengebied/ verbrede landbouw'. Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het herbestemmen van een locatie zodat hergebruik van een in verval geraakt pand, of eventuele herbouw op de locatie, gerealiseerd kan worden. Deze ontwikkeling past binnen de doelstelling om een vitaal buitengebied in stand te houden en te ontwikkelen, ook op deze locatie in de kernrandzone.

3.3.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) legt de gemeente Wijchen haar beleid voor verkeer, vervoer en infrastructuur vast. Het GVVP deel 1 is op 30 oktober 2008 vastgesteld en parkeren maakt hier onderdeel van uit. Omdat parkeren veelomvattend is, is gekozen om de beleidslijn van het GVVP te verbijzonderen en alle andere aspecten rondom parkeren hierin te verwoorden. In paragraaf 5.4 van deze toelichting wordt inhoudelijk ingegaan op een goede verkeersafwikkeling en parkeeroplossing.

3.3.4 Landschapspark Woezik

De gemeente streeft naar behoud van het landelijk karakter van het plangebied. Ter waarborging van deze doelstelling is het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o. opgesteld. Het bestemmingsplan regelt alles wat met het functiepatoon binnen het landschapspark te maken heeft. Het bestemmingsplan is echter een plan op hoofdlijnen en bevat geen concreet actieplan.

Daartoe is de gemeentelijke beleidsnota Landschapspark Woezik opgesteld, waarin het landschappelijk streefbeeld zoals opgenomen in het bestemmingsplan is doorvertaald in concrete deelprojecten. Deze deelprojecten zijn vervolgens nader uitgewerkt naar programma's van eisen. Het betreft navolgende deelprojecten:

1. Landschapslijst, ontwikkeling (groene) randen van het plangebied ten behoeve van versterking van de interne samenhang en van de ruimtelijke eenheid alsmede creëren van een sterke groene buffer naar de bedrijventerreinen;
2. Transformatie van de Woeziksestraat, zowel verkeerskundig als ruimtelijk; met de herinrichting wordt de straat aantrekkelijker cq. veiliger voor voetgangers en fietsers en krijgt de straat een sterker ruimtelijk accent;
3. Accentueren van de twee kruispunten van (vijf) wegen ter versterking van de landschappelijke, recreatieve en educatieve waarden;
4. Watergangen en waterberging, ontwikkeling oeverzones A-watergang, inclusief mogelijkheden voor waterretentie ter versterking van de landschappelijke, maar vooral ook ecologische en recreatieve waarde van de watergang;
5. Erf- en kavelbeplanting, ontwikkeling groenstructuur en particuliere landschapselementen, die het gebied een gevarieerder landschapsparkachtig karakter kunnen geven ter versterking van de ruimtelijke gebiedskwaliteit;
6. Recreatieve voorzieningen, aanleg voorzieningen voor extensieve recreatie (zoals banken, picknicktafels, speelobjecten, etc) ter ondersteuning van het routegebonden recreatief medegebruik.

Bovenstaande deelprojecten zijn de afgelopen jaren zoveel mogelijk gerealiseerd. Zo zijn er onder meer groene randen ontwikkeld. Daarnaast zijn de twee kruispunten in het plangebied landschappelijk geaccentueerd en is een bomenrij met wandelpad aangelegd

tussen de Distelweg en Woeziksestraat. Daarnaast is de Woeziksestraat door verkeerskundige ingrepen verkeersveiliger geworden.

Hoofdstuk 4 Bestemmingsregeling functies

In dit hoofdstuk is een nader toelichting gegeven op de in dit bestemmingsplan opgenomen functies binnen de bestemming gemengd voor de planlocatie.

4.1 Gemengd

In de toekomstige situatie wordt het plangebied bestemd als 'Gemengd'. De functies die voorkomen binnen de bestemming 'Gemengd' op deze locatie zijn in overeenstemming met hetgeen de gemeente op deze locatie als gewenste en aanvaardbare functies heeft benoemd, twee weten:

- zakelijke dienstverlening;
- horeca in maximaal horeca-categorie 1 en 2;
- (feest)zalen;

4.1.1 Zakelijke dienstverlening

Omdat onderhavige locatie enerzijds goed bereikbaar is en anderzijds op voldoende afstand van gevoelige functies is gelegen, maar wel in de kernrand, is deze uitermate geschikt voor het huisvesten van functies in de vorm van zakelijke dienstverlening.

De gemeente verstaat daaronder dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie. Daaronder zijn functies begrepen zoals een wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

Voor deze (en ook alle andere functies die binnen de gemengde bestemming worden toegestaan, wordt wel als voorwaarde gesteld dat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid dient te zijn voor die functie (of combinatie van functies).

4.1.2 Horeca en zalen

In onderhavige situatie zullen de functies horeca (1 en 2) en (feest-)zalen (ondergeschikte functie aan de hoofdgroep horeca) mogelijk gemaakt worden. Bij horeca wordt ernaar gestreefd de milieubelasting voor omliggende gevoelige functies zoveel mogelijk te beperken. Dit gebeurt door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid (de aard) van deze activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten. Horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht.

Horeca activiteiten worden door de gemeente beleidsmatig ingedeeld in de volgende vier categorieën.

Categorie 1 Lichte horeca / dagzaken

Winkelondersteunende horeca zonder alcoholvergunning. Criterium is de Winkeltijdenwet, dus maandag tot en met zaterdag en op koopzondagen. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Alleen voor traiteurs, snackbars geldt dat zij wel op

zondag geopend mogen zijn. Traiteurs en snackbars (waaronder ook ijssalons) vallen namelijk onder het vrijstellingen besluit (artikel 10b van het Vrijstellingenbesluit Winkeltijdenwet).

Categorie 2 Horeca

Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden/eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecavergunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij gedurende langere tijden geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking zoals shoarma- en pizzeriazaken. Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaalservice beschikken, waardoor zij aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Ook bedrijven/inrichtingen gericht op het verschaffen van logies, al of niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of dranken, vallen onder deze categorie.

Categorie 3 Middelzware horeca

In deze categorie zitten de horecabedrijven waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en die voor een goed functioneren ook een gedeelte van de nacht geopend zijn. Daardoor kunnen zij aanmerkelijke hinder voor de omgeving met zich meebrengen. In principe valt ook het proeflokaal onder categorie 3, echter als het proeflokaal gecombineerd wordt met eten, valt het onder categorie 2.

Categorie 4 Zware horeca

Met de zware horeca worden de zaken aangeduid die gelet op vloeroppervlakte veel bezoekers trekken en waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Het casino is ook bij deze categorie zware horeca geplaatst, gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze vorm van vrijetijdsbesteding te maken heeft. Als zodanig veroorzaakt deze categorie aanmerkelijke hinder voor de omgeving.

In het plangebied wordt de mogelijkheid geschept voor het onderbrengen van cafés en restaurants met feestzaal. Deze functies worden geclassificeerd als horeca 1 en 2 omdat de locatie een beperkte omvang heeft maar wel qua ligging en bereikbaarheid geschikt is om te kunnen worden benut als vergaderruimte, zaalruimte voor bijeenkomsten, feesten etc, is deze functie specifiek ook mogelijk gemaakt. Ook hier geldt de voorwaarde dat parkeren op eigen terrein moet worden gefaciliteerd. Dit stelt dus direct voorwaarden aan de mogelijke omvang vloeroppervlak voor deze functie (eventueel in combinatie met ander gebruik).

Vormen van overnachtingen zijn op de locatie niet gewenst. Daarom zijn functies als een hotel of bed and breakfast uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

5.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden.

Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen.

Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: het plaatsgebonden- en het groepsrisico.

Door Windmill is een "Quickscan externe veiligheid Woeziksestraat 339 te Wijchen" uitgevoerd (zie **bijlage 1** bij de toelichting, rapportnummer: 20190321-POU008-RAP-EXT-QS 1.0, datum: 21 maart 2019). Daarin zijn de volgende conclusies opgenomen.

Transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoording is niet aan de orde.

Transport over de weg en het spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van een nabijgelegen weg of spoorweg waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de A73 en de spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. - Nijmegen. Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico dient derhalve plaats te vinden.

Buisleidingen

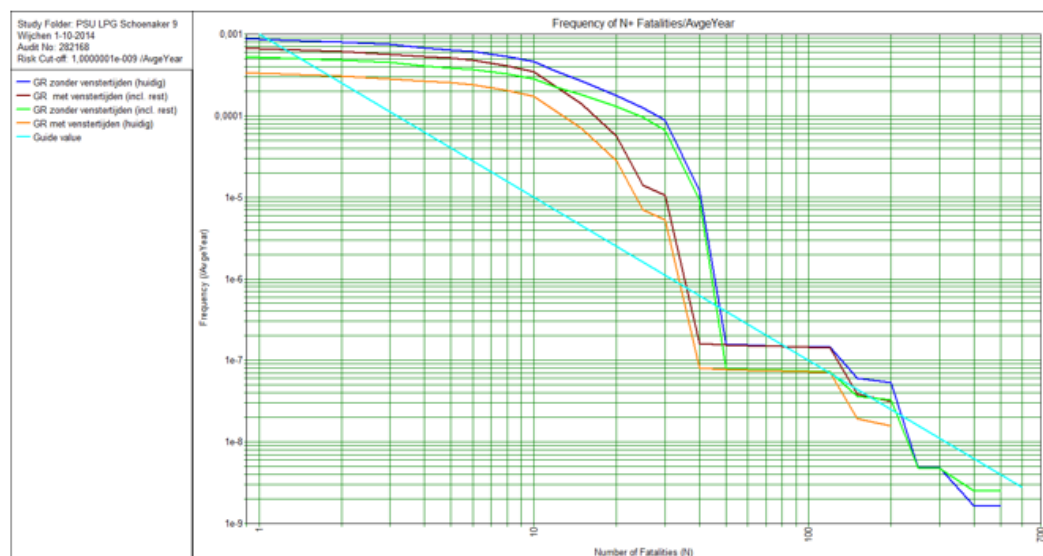
Het plangebied ligt niet binnen de 1% letaliteitsafstand van een buisleiding. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, te weten een LPG-tankstation. De invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het aanwezige LPG-tankstation dient derhalve kwantitatief inzichtelijk te worden gemaakt. Tevens dienen de risico's als gevolg van het LPG-tankstation te worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico.

De Omgevingsdienst (ODRN) heeft hierover in haar brief van 25 juni 2019 aan de gemeente het volgende aangegeven.

Het LPG tankstation is vergund met een doorzet van maximaal 1000 m³ per jaar. Daarnaast zijn in de vergunning venstertijden vastgelegd voor het afleveren van de LPG aan het tankstation. Deze levertijden liggen buiten de openingstijden van het kinderdagverblijf (Kinderdagpaleis, Beuningsesteeg 19) dat ook in het invloedsgebied van het tankstation ligt. Het te ontwikkelen plangebied ligt volledig binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation. Met de ontwikkeling neemt het potentieel aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied toe en dient dus het groepsrisico en de toename daarvan te worden verantwoord. In 2013 is al een keer een QRA uitgevoerd door Royal Haskoning/DHV (RHK/DHV, 2013). Deze berekening is door de ODRN geactualiseerd voor de huidige situatie en met de toevoeging van de populatie van het plangebied (zie onderstaande figuur). Bij de berekening zijn de huidige gegevens uit de “BAG populatieservice” als bestaande populatie gemodelleerd en is daar voor het project ter plaatse van het plangebied 200 personen voor de hele dag aan toe gevoegd.



Figuur: Groepsrisico met en zonder venstertijden huidige situatie en met de nieuwe ontwikkeling.

Uit de berekening blijkt een toename is van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde is in de bestaande situatie al overschreden en neemt nog meer toe door het toevoegen van 200 personen in het gebied. De dichtheid in het invloedsgebied is hoog (bijna 75 pers./ha) met name vanwege de aanwezigheid van een groot aantal kantoren. In bovenstaande figuur is nogmaals in beeld gebracht wat de effecten zijn van het vastleggen van venstertijden in de vergunning van het LPG tankstation. Hierdoor is een kans op een incident tijdens de openingstijden van het kinderdagverblijf zeer gering en neemt dus het risico af. Desondanks is er en blijft er een overschrijding van de oriëntatiewaarde waarbij met een hogere kans (10^{-4} - 10^{-6} /jr) 10 tot 13 slachtoffers kunnen vallen en met een veel lagere kans (10^{-7} /jr) tot 120 slachtoffers kunnen vallen.

De eerste overschrijding is met name toe te schrijven aan het scenario fakkelbrand. Volgens de “Circulaire effectafstanden LPG-tankstations” is de effectafstand van dit

scenario 60 meter (zie onderstaande figuur). Deze afstand vanaf het vulpunt ligt over het plangebied maar niet over het bouwvlak van het plangebied. De toename van het groepsrisico voor dit scenario is dus een overschatting van het werkelijke risico. Volgens de beleidsvisie van de gemeente Wijchen zijn (beperkt-) kwetsbare objecten buiten de 60 meter vanaf het vulpunt toegestaan dan wel licht te verantwoorden.



Figuur: Effectafstanden uit Circulaire LPG (60 en 160 meter)

De VRGZ heeft op 12 juni advies uitgebracht (zie hierna) over de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied. Zij adviseert hierbij vooral de terrassen aan de oostzijde te situeren ter bescherming tegen een fakkelbrandscenario.

Conclusie

Er zijn op grond van externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ) heeft vervolgens advies uitgebracht en stelt in haar brief van 12 juni 2019 aan de gemeente het volgende:

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van meerdere externe veiligheidsgerelateerde risicobronnen. Het betreft de snelweg A73, het spoor Nijmegen-Wijchen-Oss, de aardgasleiding N-576-71 en het LPG-tankstation aan de Schoenaker. Voor de eerste 3 risicobronnen geldt dat de afstand tussen plangebied en bron dusdanig groot is dat een standaardverantwoording conform de beleidsvisie externe veiligheid van Wijchen volstaat.

Voor het LPG-tankstation aan de Schoenaker geldt dat er uitgebreider verantwoord moet worden. Wettelijke kaders daarbij zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations.

Het plangebied ligt binnen het wettelijke invloedsgebied van 150 meter rondom de opstelplaats van de tankwagen en betreft een (beperkt) kwetsbaar object. De Circulaire vraagt naar een beoordeling op grond van het scenario van een brekende losslang met een daaropvolgende fakkelbrand. In beginsel is het verzoek van de minister om binnen het effectgebied van dit scenario (60 meter vanaf de opstelplaats) geen (beperkt) kwetsbare objecten te realiseren. Een klein deel van het plan valt binnen deze 60-meter-contour. In gevallen waarin toch binnen de 60-meter-contour dergelijke functies gerealiseerd worden en waarbij het groepsrisico (mogelijk) verslechterd, wordt om veiligheidsgerelateerde argumenten gevraagd op basis waarvan de ontwikkeling toch verantwoord wordt geacht.

De VRGZ is in het kader van de verantwoording van het groepsrisico adviseur op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Relevant scenario

Maatgevende scenario's in het kader van de Circulaire zijn bij een LPG-tankstation een (warme) Blevé van een lossende LPG-tankwagen voor zeer kwetsbare objecten en een breuk van de losslang voor een (beperkt) kwetsbaar object. Op die afstand is er een stralingsbelasting van 10 kW/m². Naarmate men verder van de losplaats af komt, wordt die hittestraling minder. De kans op een dergelijk scenario is overigens zeer klein.

Beschouwing mogelijkheden rampenbestrijding en zelfredzaamheid

De veiligheidsregio is voor het groepsrisico adviseur op de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Met betrekking tot dit plangebied merkt de VRGZ het volgende op:

Rampenbestrijding

De fakkel blijft branden tot de tank leeg is. Brandweerpersoneel is met beschermende kleding in staat om tot op ca. 3 kW/m² op te treden. Zover mogelijk zal dit optreden zich richten op het koelen van de omgeving van de brand met water. Hiervoor zullen de aanwezige putten en brandkranen gebruikt worden. Er ligt (buiten een schuurtje) geen bebouwing in het effectgebied. Het pand (met rieten kap) ligt op ca. 80 meter van de opstelplaats van de tankwagen.

Met een stralingsbelasting van 10 kW/m² op 60 meter en het pand op ca. 75 meter mag men bovendien verwachten dat er geen directe brandoverslag door de stralingshitte naar panden in het plangebied plaatsvindt; ook niet naar een pand met rieten kap.

Brandbestrijding in het plangebied zal dan ook niet noodzakelijk zijn.

Zelfredzaamheid

Binnenshuis zijn de personen in het plangebied goed beschermd tegen de warmtestraling. Bij een stralingsbelasting tussen 10 kW/m² en 1 kW/m² zullen mensen die buiten verblijven, afhankelijk van de afstand tot de fakkelbrand (zwaar) gewond raken. Het is dus belangrijk dat personen in het plangebied zo snel mogelijk binnen schuilen.

Bij de inrichting van het plangebied zou men hier rekening mee kunnen houden door b.v.

terrassen aan de risicoluwe zijde van het pand te maken en in ieder geval er voor te zorgen dat mensen in staat zijn om snel naar binnen te vluchten.

Conclusie

In geval van een fakkelbrand bij het LPG-tankstation is het onwaarschijnlijk dat in het plangebied panden vlamvatten. Mensen die buiten verblijven kunnen mogelijk wel gewond raken; het is vanuit dat oogpunt wenselijk dat eventuele terrassen zoveel mogelijk aan de risicoluwe (oost)zijde gepositioneerd worden en mensen in staat zijn bij een mogelijk incident bij het tankstation zo snel mogelijk binnen in het horecapand te schuilen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Voor het bepalen hiervan worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.

De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

De gevoeligheid van een gebied voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Een ander omgevingstype is **het gemengd gebied**. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting. Dit kan aanleiding zijn om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Als de omgeving wordt aangemerkt als gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd. In onderhavige situatie kan uitgegaan worden van een gemengd gebied, vanwege de variatie aan functies in de omgeving.

Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Tabel: Richtafstanden en omgevingstypen

In de tabel hieronder volgt een overzicht van de inrichtingen in de directe omgeving:

Locatie	Functie	Richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot plangebied
Gagelvenseweg 4	Kinderboerderij Hof van Kaatje (milieucategorie 2)	10	60
Woeziksestraat 338a	De Houtere Wammes B&B (milieucategorie 1)	0	60
Saltshof 1014	VWG Wijchen (milieucategorie 1)	0	45
Schoenaker 9	Shell tankstation (milieucategorie 3.1)	30	35
Bijsterhuizen (div)	Diverse bedrijven; bestemmingsplan Bijsterhuizen is voorzien van een inwaartse zonering waarmee afstemming op de omgeving is geborgd	div	Minimaal 35 meter (groenbestemming met water)

Overzicht inrichtingen met bijbehorende richtafstanden in de directe omgeving

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de afstanden vanaf het plangebied groter zijn dan de bijbehorende richtafstanden per inrichting. Omliggende bedrijven hebben daarmee in beginsel geen onaanvaardbaar negatief effect op het leefklimaat binnen onderhavig plangebied. Andersom zal de functieverandering niet leiden tot benadeling van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De nu toegestane woonfunctie (zonder bouwvlak) is reeds bepalend voor de milieugebruiksruimte van de bedrijven en inrichtingen in de omgeving. Deze zal door de functiewijziging niet verslechteren.

In de VNG-uitgave worden de te realiseren functies, horeca en (feest)zalen, gedefinieerd als "Restaurants, cafetaria's snackbars, viskramen e.d., detailhandel, hotels en pensions met keuken". In de lijst met functiemenging worden deze aangemerkt als categorie A activiteiten. Categorie A activiteiten zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Op basis van bovenstaande zijn de te realiseren functies niet aan te merken als hinder veroorzakende functies voor de in de omgeving aanwezige functies.

5.3 Luchtkwaliteit

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

Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Omdat op de planlocatie het gebruik flexibel invulbaar zal worden bestemd, is het niet mogelijk om een exacte inschatting te maken van het aantal verkeersbewegingen. Wat wel mogelijk is, is om een inschatting te maken van het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen op de locatie. Indien de locatie zou worden ingericht met 100 parkeerplaatsen (dit betekent in de praktijk een ruimtebeslag van ca. 3.000 m², ofwel 30 m² per parkeerplaats), dan leidt dit tot een ruimtebeslag van ca. 2/3 deel van het totale terrein, waarop ook bebouwing aanwezig is en groene inrichting, waterberging etc. gerealiseerd dient te worden en wellicht ook terrassen. Dit is in de praktijk aldus een zeer hoog, waarschijnlijk te hoog percentage. Dit kan evenwel als worst-case situatie worden beschouwd, voor zowel de bepaling van de effecten op luchtkwaliteit als verkeer etc.

Uitgaande van 100 parkeerplaatsen met een turnover van 3 (i.c. wordt dan iedere parkeerplaats 3 maal per etmaal bezet), leidt dit tot 300 autobezoeke, ofwel 600 bewegingen. Het effect daarvan is in navolgende tabel berekend, ervan uitgaand dat er ook nog gemiddeld 6 laad- en losbewegingen van leveranciers zijn per dag.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		600
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,48
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Aldus wordt de grens NIBM ruimschoots onderschreden, uitgaande van een worst-case verkeerseffect. De achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, leiden tot de conclusie dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van vervangende functies op deze locatie, ook in de maximaal haalbare omvang, niet in de weg.

5.4 Verkeer en parkeren

Parkeerbeleid Wijchen

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) legt de gemeente Wijchen haar beleid voor verkeer, vervoer en infrastructuur vast. Het GVVP deel 1 is op 30 oktober 2008 vastgesteld en parkeren maakt hier onderdeel van uit. Omdat parkeren veelomvattend is, is gekozen om de beleidslijn van het GVVP te verbijzonderen en alle andere aspecten rondom parkeren hierin te verwoorden. Dit beleidsplan omvat vele verschillende onderdelen rondom parkeren.

Voor onderhavige specifieke ontwikkeling is van belang dat bij de toekomstige functie-invulling op eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd conform de gemeentelijke parkeernorm. Dit sluit aan bij het primaire gemeentelijke uitgangspunt, dat elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn in een gegeven situatie heeft het CROW kencijfers opgesteld. Voor het bepalen van een parkeerbalans, wordt de parkeernorm berekend aan de hand van parkeerkencijfers, rekening houdend met de eigenschappen en kenmerken van een locatie en de functie van de bebouwing. Als uitgangspunt is vastgelegd om de maximale parkeernormen te gebruiken, rekening houdend met de verstedelijkingsgraden en parkeren op eigen terrein. Ook in een toekomstige situatie moet dit mogelijk zijn, indien het pand een andere

eigenaar of functie krijgt. Er mag geen nadelig gevolg ontstaan dat het parkeren en / of laden en lossen in de openbare ruimte plaats vindt.

Tevens dienen deze parkeerplaatsen via eigen terrein te bereiken te zijn zonder gebruik te moeten maken van aangrenzend terrein of openbare groenvoorzieningen.

Het CROW heeft algemene parkeerkencijfers ontwikkeld (CROW-publicatie 317 ten tijde van de vaststelling van het parkeerbeleid, inmiddels geactualiseerd in de publicatie 381) waarvoor een gemeentelijke vertaalslag gemaakt moet worden. Op basis van de CROW-publicatie 381 wordt het plangebied beschouwd als "*Matig stedelijk/ Rest bebouwde kom*".

Daarbij wordt voor de te realiseren mogelijkheden (*horeca 1 en 2 en (feest)zalen*) gerekend met de volgende CROW categorieën en bijbehorende kencijfers:

Mogelijkheid	CROW categorie	Parkeerplaatsen (per 100 m ² bvo)
Horeca 1 en 2	Restaurant	14
Horeca 1 en 2	Café / bar / cafetaria	7
(feest)zalen	Evenementenhal/beursgebouw/congreshal	11

Overzicht parkeerkencijfers volgens CROW

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Dit is een voorwaarde voor ieder initiatief dat hier wilt vestigen. Er geldt een parkeerverbod in de directe omgeving. Overloop of dubbelgebruik buiten het eigen terrein is daarmee niet mogelijk. In het bestemmingsplan wordt geborgd dat de aard en de omvang van de functies binnen het plangebied moet zijn afgestemd op de ter plaatse te realiseren parkeervoorzieningen, waarbij voorkomen wordt dat afwenteling van de parkeervraag op de omgeving kan ontstaan. De parkeernorm, die opgenomen is in de planregels, is daarmee feitelijk bepalend voor de aard en omvang van de functies binnen het plangebied.

Verkeer

Hiervoor (onder luchtkwaliteit) is berekend dat de verkeersgeneratie van en naar de planlocatie op een maatgevende dag in een worst case situatie maximaal zo'n 600 autobewegingen zou kunnen bedragen. De planlocatie is zeer goed ontsloten vanuit verschillende invalsroutes, zowel lokaal als regionaal. De autobereikbaarheid is daardoor bovengemiddeld goed.

Uitgaande van een verkeersaantrekking van 600 verkeersbewegingen (300 komend en 300 vertrekkend), leidt dat bij een reguliere openstelling van 10 uur op een maatgevende dag tot gemiddeld 30 komende en 30 vertrekkende auto's in een uur, ofwel 1 auto per 2 minuten komend en gaand. Dit is in de huidige verkeersstructuur prima af te wikkelen, temeer omdat het verkeer zich voorbij de rotonde verdeeld over verschillende richtingen.

De locatie is daarnaast prima ontsloten voor fietsverkeer omdat er in verschillende richtingen fietspaden zijn aangelegd die direct voor de locatie langs lopen.

5.5 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet regelt zowel de gebiedsbescherming als soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij een Natura2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied betreft Rijntakken op ruim 5 km afstand van het projectgebied. Het deelgebied Uiterwaarden Waal omvat het winterbed van de Waal en daarmee alle uiterwaardgebieden aan de noord- en de zuidoever van de Waal van Nijmegen tot aan Zaltbommel.

Op grote afstand van het plangebied liggen de Natuurreservaten van de Wijchense Vennen en de bos- en heideterreinen van de Overasseltse en Hatertse Vennen. Deze liggen binnen het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en de Groene ontwikkelzone (GO). Daartoe behoren ook gebied rond Leur. Het plangebied ligt zeer ruim buiten de begrenzing van het GNN en ligt op grote afstand van het Natura2000 gebied Rijntakken. Externe effecten op zowel het GNN als de Natura 2000 gebieden kunnen op voorhand worden uiafstanden tot beschermde gebieden.

Soortbescherming

Door Staro Natuur en Buitengebied is een "Toets flora en fauna Woeziksestraat 339 Wijchen uitgevoerd (zie **bijlage 2** bij de toelichting, datum 11 april 2019, projectnummer P19-0138). Daarin is het volgende geconcludeerd.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten vissen, dagvlinders, libellen, weekdieren, kevers, planten en reptielen kan worden uitgesloten. Bij de wijziging van het bestemmingsplan treden geen negatieve effect op voor flora en fauna in het plangebied. Bij mogelijke toekomstige werkzaamheden kunnen wel negatieve effecten optreden. Wel geldt voor alle aanwezige soorten in het plangebied de algemene zorgplicht, zie §2.1 van dit rapport.

Te nemen maatregelen:

Voordat binnen het plangebied ingrepen worden gedaan aan de gebouwen of de tuin, dienen de volgende maatregelen te worden genomen om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen:

- Nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuissoorten dient te worden uitgevoerd gedurende de periode 15 mei t/m 30 september om het eventueel aantasten van verblijfplaatsen te kunnen uitsluiten. Indien een verblijfplaats aanwezig is, is het noodzakelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming te verkrijgen en mitigerende maatregelen te treffen.
- Het uitvoeren van graafwerkzaamheden op locaties waar Alpenwatersalamander voorkomt, onder struiken en in bosschages vindt plaats in de periode buiten de overwinteringsperiode van deze soort. Dit betekent dat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd in de periode half april tot half oktober.
- Het snoeien of kappen van bomen en struiken (indien nodig) moet worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels. Wanneer een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode, kan niet gesnoeid of gekapt worden.

- In verband met de zorgplicht wordt aangeraden om schuur 1 te slopen buiten de voortplantingsperiode van konijn. Het slopen kan plaatsvinden tussen augustus en december.

Zoals vermeld, dient nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuissoorten te worden uitgevoerd gedurende de periode 15 mei t/m 30 september. In het voorjaar en najaar van 2019 zijn daarvoor de inspecties uitgevoerd. Bij de inspectie zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen (zie **bijlage 3** bij de toelichting).

5.6 Waterparagraaf

Wettelijk kader

Op grond van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Daarnaast dient vooroverleg plaats te vinden met de waterbeheerder.

Watertoetsprocedure

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken. Het gaat bij de watertoets niet zozeer om een toets achteraf maar om een vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerders (wateradvies). Met de watertoets wordt er naar gestreeft om het reeds bestaande waterhuishoudkundig beleid goed toe te passen en uit te voeren.

In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie en vice versa. Overigens betreft de watertoets het belang van alle waterbeheerder (Rijk, provincie, waterschap én gemeente). Ook het gemeentelijk waterbelang moet zijn gewaarborgd.

Uitgangspuntennotitie Waterschap Rivierenland

Via www.dewatertoets.nl is een watertoets uitgevoerd voor dit initiatief. De resultaten zijn als **bijlage 4** (watertoets en samenvatting watertoets) gevoegd bij deze toelichting. Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het regulier overleg tussen gemeente en het waterschap voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Op basis van deze toets kan deze normale watertoetsprocedure worden gevolgd. Dit betekent dat er geen specifiek nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland.

Watertoets

Algemene projectgegevens

De planontwikkeling betreft het hergebruik van het bestaande pand of mogelijk het realiseren van vervangende nieuwbouw ter plaatse van het bestaande pand. Tevens zullen bestaande (half-)verhardingen deels verwijderd moeten worden en vervangen door nieuwe (half-)verharding voor terreintoegang, parkeren etc.



Uitsnede Digitale Watertoets

Op basis van bovenstaande informatie zijn de volgende wateraspecten van belang in het plangebied.

Beleid Waterschap Rivierenland

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van afvalwater op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” 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. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterbeleid gemeente Wijchen

In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, 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.

Zorgplichten

De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33 en Waterwet art 3.4). Het waterschap

dient voor de zuivering zorg te dragen.

Hemelwater dient door perceeleeigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet art 3.5). Wat betreft grondwater heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen. De drooglegging van het gebied is voldoende (zie verderop in deze waterparagraaf). Drooglegging is het peilverschil tussen oppervlaktewater en maaiveld (vloerpeil). Ontwateringsdiepte is het peil-verschil tussen grondwater en maaiveld (vloerpeil). Als ontwateringseis geldt dat het vloerpeil van het gebouw minimaal 1,0 m boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) moet liggen.

Geadviseerd wordt om (bij eventuele nieuwbouw) het toekomstige vloerpeil voldoende hoog (minstens 0,30 m) boven het omringende terrein aan te leggen. Voor zover het bestaande gebouw in stand blijft en het vloerpeil voldoet aan de droogleggings- en ontwateringseisen, moet het omringende terrein voldoende laag (minstens 0,30 m) beneden het vloerpeil worden aangelegd. Dit is van belang bij een eventuele herinrichting van de buitenruimte.

Waterberging

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk instandhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.

Hemelwater wordt afgekoppeld en op eigen terrein geïnfiltreerd. Per saldo is de toename aan verharde oppervlaktes (gebouwen en terreinverhardingen) waarschijnlijk minder dan 1.500 m² maar niet is uit te sluiten dat dat in de toekomst meer zou kunnen zijn. Vandaar dat in de planregels een extra toetsing is opgenomen van het waterbelang bij aanleg van (half-)verhardingen voor de parkeerfunctie. Halfverhardingen zijn daarbij gelijk gesteld aan (gesloten) verhardingen.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht.

Bij oppervlaktes groter dan 500 m² in het stedelijk gebied en 1.500 m² in het landelijk gebied kan eventueel de vrijgestelde oppervlaktes in mindering worden gebracht. Dit dient besproken te worden met betreffende accountmanager van het waterschap.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in

de watergangen.

Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn.

De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. In stedelijk gebied kan de waterberging eventueel ook worden geregeld via een waterbergingsbank (indien beschikbaar). Plannen met een toename van het verhard oppervlak in stedelijk gebied tot 1.500 m² komen hiervoor in aanmerking.

Voorkeursvolgorde aanleg watercompensatie

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

1. Hergebruik op eigen terrein
2. Infiltreren op eigen terrein
3. Bergen op eigen terrein
4. Afvoeren naar oppervlaktewater
5. Afvoer naar riolering

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A- of B-watergang of een beschermingszone. Ten noorden en oosten van de planlocatie ligt wel een A-watergang maar deze ligt, inclusief de bijbehorende keurzones, geheel buiten de planlocatie.

Waterkwaliteit (algemeen)

Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage. Het Bouwbesluit regelt dat als hemelwater naar de openbare riolering moet worden afgevoerd, het particuliere rioolstelsel gescheiden tot aan de perceelgrens moet worden uitgevoerd. Dat is op de planlocatie niet aan de orde, omdat er geen hemelwater mag worden afgevoerd.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Wijchen. Voor het aansluiten van (nieuwe) woningen en bedrijven dienen daarover nadere afspraken gemaakt te worden. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Natuur

Het plangebied ligt niet in een gebied met specifieke natuurdoelen en binnen het plan liggen geen specifieke wateren met ecologische doelstellingen. Als algemeen criterium geldt in deze gebieden/wateren het stand-stillbeginsel.

Dit beginsel houdt in dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten (op bijvoorbeeld ecologie of waterkwaliteit) volledig worden gecompenseerd. Aanvragen om watervergunning op dit punt zullen met name op een zeker behoud van ecologische waarde worden getoetst. Het stand-stillbeginsel geldt in de volgende gebieden:

- a. Natte landnatuur (EVZ, EHS, incl. TOP-lijstgebieden);
- b. HEN/SED-wateren (prov. Gld);
- c. KRW-oppervlaktewaterlichamen.

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

De gemiddelde maaiveldhoogte is circa 8,50 meter +NAP (bron: Ecopart, bodemonderzoek op deze locatie, projectnummer: 15923, versie 1.0, datum: 4 augustus 2014), ofwel ruim 2,5 meter boven grondwaterpeil en oppervlaktewaterpeil. De locatie ligt geografisch gezien in het rivierengebied tussen de stuwwal bij Nijmegen en de Maas. De afwatering in dit poldergebied vindt plaats via de Maas. De ondergrond ter plaatse is geohydrologisch onder te verdelen in een deklaag, een eerste watervoerend pakket, de eerste scheidende laag, het tweede watervoerende pakket en de slecht doorlatende basis.

De deklaag bestaat uit een 3 tot 6 meter dik pakket van fijn tot matig grove zanden, waarin leem-, klei- en veenlagen voorkomen. Deze holocene rivierafzettingen zijn matig doorlatend en worden gerekend tot de Betuwe Formatie (Nuenengroep). Plaatselijk kan een grindbijneming voorkomen. Op plaatsen waar de deklaag uitsluitend uit zand bestaat is de stijghoogte van de freatische grondwaterstand gelijk aan die van het eerste watervoerende pakket. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit een circa 10 meter dikke laag overwegend grove, grindhoudende zanden, behorende tot de fluviatiele afzettingen van de Formatie van Kreftenheye, Urk en Sterksel. In dit pakket kunnen ook fijnkorrelige fluvioglaciale inschakelingen van de Formatie Drenthe worden aangetroffen. Plaatselijk kunnen kleilagen voorkomen.

Het eerste watervoerende pakket wordt aan de onderzijde begrensd door de circa 15 meter dikke eerste scheidende laag, behorende tot de Formatie van Tegelen.

Deze formatie kan worden beschouwd als de geohydrologische basis van het ondiepe hydrologische systeem. Onder de eerste scheidende laag wordt het circa 30 meter dikke tweede watervoerende pakket aangetroffen, bestaande uit matig fijne, glauconiet- en schelphoudende zanden, behorende tot de Formatie van Oosterhout. Onder het tweede watervoerende pakket wordt tenslotte de Tertiaire basis van het geohydrologisch systeem aangetroffen welke eveneens tot de Formatie van Oosterhout gerekend wordt.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Binnen het plangebied zijn geen oppervlaktewateren of watergangen aanwezig die in beheer zijn bij het waterschap. Wel grenst de locatie aan de noord- en oostzijde aan een groenstrook waarin een watergang is gelegen die vanaf de openbare zijde beheerd wordt. De watergangen maken deel uit van het peilgebied (peilbesluit) Bloemers BLM027.

Voor dit peilgebied geldt een zomerpeil van 5,65 (m NAP) en een winterpeil van 5,55 (m

NAP). Bij de gemiddelde maaiveldhoogte in het terrein van meer dan 8 meter (NAP) is de waterveiligheid geborgd.

Toen de rotonde naast onderhavig perceel is aangelegd, zou de voormalige aansluiting worden overgezet richting Bijsterhuizen 50ste straat (Bijsterhuizen fase 5). Hiervoor is een minirioolgemaal gemaakt die afvoert naar de Bijsterhuizen 50e straat. Het (afvalwater)riool op Bijsterhuizen heeft voldoende capaciteit om het afvalwater van een eventuele horecafunctie te kunnen ontvangen. Alleen is momenteel onduidelijk of de bestaande particuliere riolering (pomp, pompput, persleiding) hiervoor toereikend is. Duidelijk is wel dat als de rioolaansluiting in openbaar gebied onder vrij verval is gemaakt met een leiding $\varnothing$ 125 mm, dit ontoereikend is. Dit zou dan een leiding $\varnothing$ 160 mm moeten worden.

Ecosysteem

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders natuurnetwerk (GNN, vroeger de EHS)) of Groene ontwikkelingszone (GO). De natte natuur heeft hier in het plangebied geen bijzondere waarde (bron: atlas gelderland).

Maatregelen waterhuishouding

Resumerend zijn in het kader van de watertoets de volgende maatregelen relevant:

1. Het verschil tussen de voorkomende grondwaterstanden en opervlaktewaterpeilen versus het maaiveldniveau is dusdanig groot dat er geen maatregelen vereist zijn voor voldoende drooglegging;
2. Bij behoud van het pand en herinrichting van de buitenruimte, dient een maaiveld te worden aangehouden van minimaal 30 cm onder het vloerpeil;
3. Bij herbouw dient een vloerpeil aangehouden te worden van minmaal 30 cm boven aansluitend maaiveld;
4. Hemelwater dient op eigen terrein volgens de watertrits verwerkt te worden. In de planregels is daartoe een toetsingsvoorwaarde opgenomen. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt niet direct af. Binnen het terrein is voldoende ruimte voor infiltratie van hemelwater in de bodem, danwel (als dat niet kan) vertraagde afvoer naar de watergang;
5. De afvoer van afvalwater zal nader uitgewerkt dienen te worden en zonodig dient het aanwezige riool hierop aangepast te worden;
6. Verhardingsmaterialen en niet aan te koppelen dakvlakken dienen niet uitlozend te zijn.

5.7 Bodem

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

In opdracht van de gemeente Wijchen is reeds in 2014 een verkennend bodemonderzoek (met bijbehorend vooronderzoek volgens NEN 5725) verricht door Ecopart (projectnummer 15923, 4 augustus 2014) op desbetreffende locatie.

Hierop is een risicobeoordeling bodemkwaliteit (23 september 2014) opgesteld. Het rapport risicobeoordeling is ook bijgevoegd als **bijlage 5** bij deze toelichting. Als bijbehorend document (**bijlage 6**) is tevens het verkennend bodemonderzoek opgenomen.

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Bodemkwaliteit

Zintuigelijke waarnemingen:

Zintuigelijk zijn bij boring B15 in de bovengrond sporen puin aangetroffen die mogelijk kunnen duiden op verontreiniging van de bodem. Ter plaatse van de boringen 1, 2, 3, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14 en 15 zijn sporen puin aangetroffen. Op enkele plaatsen zijn sintels, hout, en bitumen aangetoond.

Tijdens het veldwerk is op het maaiveld en in de opgeboorde grond ter plaatse van de boringen visueel geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.

Bovengrond (contactzone)

MM1 (boringen 1, 2, 11, 12, 13, 14, en 15: -0,0 – 0.50 m – mv): NEN5740: PCB < I.

De geanalyseerde parameters overschrijden de streefwaarden niet.

MM2 (boringen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10: -0,0 – 0.50 m – mv): NEN5740: Alles < A.

De geanalyseerde parameters overschrijden de streefwaarden niet.

Ondergrond

MM3 (5, 6, en 13: -0,50 – 2.00 m – mv): NEN5740: Alles < A.

De overige geanalyseerde parameters overschrijden de streefwaarden niet.

Grondwater

GW6 (Peilbuis W06: -2,70 – 3,70 m – mv): NEN5740: Alles < S

De geanalyseerde parameters overschrijden de streefwaarden niet.

Risico van verontreinigingen

Actueel risico

In de bovengrond is in licht verhoogde mate PCB aangetoond. In het overige deel van de bodem en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. In de bovengrond zijn verder ook geen verontreinigingen aangetroffen.

De locatie is hierdoor niet schoon en de hypothese 'onverdacht' wordt verworpen. De risico's voor de volksgezondheid zijn echter te verwaarlozen.

Verspreidingsrisico

De aard van de stoffen en de gemeten gehalten/concentraties zijn zodanig dat vervolgonderzoek niet zinvol is.

Wet Bodembescherming

Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging als een hoeveelheid bodem van 25 m³ of een hoeveelheid grondwater van 100 m³ (bodemvolume) ernstig is verontreinigd (boven de interventiewaarde).

Conclusies

De conclusies van de beoordeling zijn:

- op de locatie Woezikstraat 339 te Wijchen is een verkennen bodemonderzoek uitgevoerd door Ecopart in opdracht van de gemeente Wijchen;

- het onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de Woeziksestraat 339;
- de hypothese onverdacht (NEN5740) dient te worden verworpen;
- de resultaten van het onderzoek in relatie tot de bestemming geven geen aanleiding tot het nemen van milieutechnische maatregelen of het uitvoeren van een nader onderzoek;
- op basis van de beoordeelde onderzoeksresultaten zijn er geen redenen die een belemmering vormen voor de realisatie van voorgenomen plannen op de locatie.

Richtlijnen en aanbevelingen

- Mogelijk is de grond ook buiten het perceel vrij toepasbaar. De grond voldoet aan de kwalificatie 'schoon' van het Besluit Bodemkwaliteit.
- Als bij grond- en/of sloopwerkzaamheden duidelijk afwijkend bodem(materiaal) en/of verontreinigingen worden waargenomen, moet dit apart worden gehouden en apart worden onderzocht.
- Grond die van buiten de locatie wordt aangevoerd en binnen het grondgebied van de gemeente Wijchen wordt toegepast, moet worden aangemeld bij de gemeente. De kwaliteit van de grond dient hierbij aantoonbaar te zijn via een bewijslast conform het Besluit bodemkwaliteit. Als toetsingskader voor het Bevoegd Gezag fungeert hierbij de huidige bodemkwaliteitskaart van de gemeente Wijchen.
- Het gebruik van secundaire bouwstoffen, zoals puingranulaat, is aan regels onderworpen. Het kan nodig zijn om een maand voor het toepassen van secundaire bouwstoffen een melding in te dienen bij het bevoegde gezag (in de meest is dit de gemeente).

5.8 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting. Het plangebied betreft de herbestemming van een locatie zodat hergebruik van een bestaand pand, of eventuele vervanging/herbouw gerealiseerd kan worden.

Met het planvoornemen worden er geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt en blijft de situatie ten opzichte van de huidige toestand min of meer hetzelfde. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet van toepassing. Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

5.9 Geur

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

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de

ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. Ter plaatse van geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een locatie zodat hergebruik van een bestaand pand, of eventuele vervanging/herbouw gerealiseerd kan worden. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen intensieve veehouderijen. Wel bevinden zich, eveneens op ruime afstand, enkele VAB-locaties, waar de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en woningen zijn of worden ontwikkeld. Aldus is een goed woon- en leefklimaat binnen de planlocatie geborgd.

Uit vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

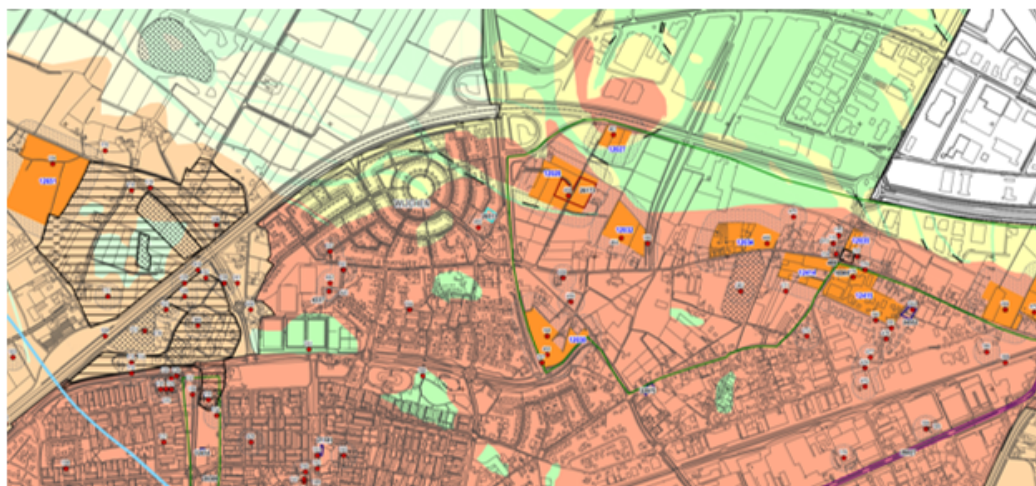
5.10 Archeologie

In Europees verband is als wettelijk toetsingskader het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologische belang vanaf het begin worden meegewogen in de besluitvorming.

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

In archeologisch opzicht is Wijchen een rijke gemeente. Met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie Wijchen heeft de gemeenteraad vastgelegd, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Het streven is het bodemarchief te behouden en te beschermen.

Sinds 2002 heeft de gemeente Wijchen een eigen archeologische waarden- en verwachtingenkaart en beleidskaart, opgesteld door archeologisch bureau RAAP. In 2008 is deze kaart geactualiseerd. Deze kaart is de onderlegger voor het archeologiebeleid van de gemeente Wijchen en vormt het toetsingsinstrument voor archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, bouwplannen en andere bodemverstoringen.



Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart Oost

Bestemming archeologie 2

De archeologische verwachtingen zijn conform het gemeentelijk beleid vertaald naar archeologische dubbelbestemmingen, die in de bestemmingsplannen worden opgenomen zolang er geen definitief uitsluit is over het al dan niet aanwezig zijn van archeologische waarden. Voor de planlocatie is zo'n dubbelbestemming van toepassing, die ongewijzigd is overgenomen in voorliggend plan. Voor bodemingrepen met een diepte van meer dan 30 cm beneden maaiveld in gebieden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde -archeologie 2' (hoge archeologische verwachtingswaarde) wordt bij een omvang van meer dan 120 m² nader archeologisch onderzoek verplicht gesteld.

Zolang dergelijke bodemingrepen niet nodig zijn (en daar wordt vooralsnog van uit gegaan) is het wenselijk om de mogelijke archeologische waarden ongeroerd te laten. Vandaar ook dat in het kader van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek is verricht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid, t.w.:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan.*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Hiertoe heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd. Daarnaast heeft de gemeente voorgestaan om met dit plan duidelijkheid te bieden aan de toekomstige koper van het pand en het terrein, over de reikwijdte van het toegestane gebruik.

2. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. *Inzichtelijke en realistische regeling.*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen. De gemeente heeft getracht om de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc.

4. *Actief handhavingsbeleid.*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Een gemeente dient dan ook voldoende menskracht ter beschikking te hebben voor de benodigde controle en handhavingsacties.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Indien een bestemmingsplan een mogelijkheid tot het realiseren van een bouwplan kent, moet er ingevolge de Wro een exploitatieplan opgesteld worden indien:

- a. er sprake is van verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. de verhaalbare kosten niet op een andere wijze verzekerd zijn (bijvoorbeeld door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst).

Voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het herbestemmen van een

locatie waarbij er een bouwvlak is toegekend aan het bestaande gebouw. Dit maakt hergebruik van het pand mogelijk maar eventueel ook vervangende nieuwbouw.

De kosten van aanleg van nieuwe of wijziging van bestaande openbare voorzieningen door of als gevolg van het bestemmingsplan moeten zo nodig via het exploitatieplan of de anterieure overeenkomst worden verhaald. Vooralsnog is de gemeente eigenaar van de locatie. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht. Omdat het vaststellen van locatie-eisen in het kader van onderhavig bestemmingsplan geen meerwaarde heeft, ziet de gemeenteraad van de gemeente Wijchen dan ook af van het vaststellen van een exploitatieplan.

Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen, vervolgens op de verbeelding. Daarna wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Tot slot wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

Met betrekking tot het bestemmingsplan Woeziksestraat 339 te Wijchen is als uitgangspunt genomen om de algemene en specifieke regels aan te laten sluiten bij vergelijkbare bestaande plannen in de gemeente. Voor de bestemming 'Gemengd' zoals opgenomen in dit bestemmingsplan is daarom een combinatie gemaakt tussen de planregels van het bestemmingsplan 'Oostflank fase 1' en 'Woeziksestraat e.o. 2014'.

7.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet momenteel gebeuren volgens de ROstandaarden, RO Standaarden en regels 2012. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld.

Onder vorige wetten werden bijna geen bepalingen gesteld over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP gekozen dient te worden. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee (vlaksgewijs) is bedekt.

7.3 Verbeelding

De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

- De perceelsbestemming 'Gemengd' waarbinnen een aantal passende functies op de locatie zijn bestemd (zie hierna);
- De dubbelbestemming 'Leiding – Water' waarmee planologische bescherming wordt gegeven aan de 2 leidingen die door het perceel snijden. Omdat de beheerder van de

leiding eisen stelt aan bodemroering, bebouwing etc. tot 5 meter uit de hartlijn van die leidingen, is de hartlijn tevens opgenomen;

- Met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is de archeologische bescherming van de locatie geborgd. Mogelijke cultuurhistorische waarden zijn geborgd met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied';
- In het kader van de veiligheid is een specifieke regeling toegekend aan de noordwestelijke punt van het plangebied, waar de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – bevi' is toegekend.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens leidt ook niet tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

7.4 Regeling

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelregel, de procedure bepaling en algemene regels ten aanzien van omgevingsvergunningen.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

Het voorliggend bestemmingsplan omvat één perceelsbestemming: de bestemming Gemengd (GD). De op de verbeelding aanwezen gronden zijn bestemd voor zakelijke dienstverlening, horeca in maximaal horeca-categorie 1 en 2 en c. (feest)zalen. Eén en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, beplanting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Daarnaast kent het plan een aantal dubbelbestemmingen te weten: Cultuurhistorische waardevol gebied (WR-CWG) en Waarde – Archeologie 2 (WR-A2). Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, beheer en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem en/of cultuurhistorische waarden. Het bestaande, eventueel te vervangen hoofdgebouw heeft een eigen bouwvlak en is aangeduid op de verbeelding. Hierbinnen zijn de mogelijkheden voor eventuele nieuwbouw/herbouw geregeld. Tevens geldt een parkeernorm die bepaald dat de omvang van de functies moet zijn afgestemd op voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding (opstellen concept-ontwerp bestemmingsplan)
- b. Ontwerp:
 1. publicatie en terinzagelegging
 2. een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
 1. Vaststelling door de Raad
 2. Mogelijkheid reactieve aanwijzing
 3. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
 1. Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
 1. Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met 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 geding zijn.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het ruimtelijke plan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Eventueel ingebrachte zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld. Verwezen wordt naar het vaststellingsbesluit.

