

TAM-OMGEVINGSPLAN

Achterloseweg 41 Leur



Identificatiecode: NL.IMRO.0296.BGBAchterloseweg41-OW01

Status: Ontwerp

Datum: 14 augustus 2024

Projectnummer: 57 - 021

Van Kempen RO
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E info@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging projectgebied.....	6
1.3	Huidige planologische situatie.....	7
1.4	Wat is een TAM-omgevingsplan.....	7
1.5	Leeswijzer.....	8
2	Gebiedsvisie.....	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Toekomstige situatie.....	12
2.3	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	17
3	Beleidskader.....	18
3.1	Rijksbeleid.....	18
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	18
3.1.2	Instructieregels rijk (AMvB's).....	19
3.1.3	Conclusie.....	20
3.2	Provinciaal beleid.....	20
3.2.1	Omgevingsvisie Provincie Gelderland.....	20
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland.....	21
3.2.1	Conclusie.....	22
3.3	Regionaal beleid.....	22
3.3.1	Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen.....	22
3.3.2	Conclusie.....	24
3.4	Waterschap.....	24
3.5	Gemeentelijk beleid.....	24
3.5.1	Structuurvisie Wijchen.....	24
3.5.2	Omgevingsvisie.....	25
3.5.3	Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028.....	26
3.5.4	Nota ruimtelijke kwaliteit.....	28
3.5.5	Conclusie.....	28
4	Milieu en omgevingsaspecten.....	29
4.1	Verkeer en parkeren.....	29
4.2	Bodem.....	29
4.3	Geluid.....	30
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	32
4.5	Luchtkwaliteit.....	33

4.6	Geur	34
4.7	Externe veiligheid	35
4.8	Waterparagraaf	39
4.9	Ecologie	41
4.10	Landschap	45
4.11	Archeologie & cultuurhistorie	46
4.12	Leidingen	47
4.13	Duurzaamheid	48
4.14	Gezondheid	48
4.15	Mer(boordelings)plicht	51
5	Juridische bestuurlijke aspecten	52
5.1	Inleiding	52
5.2	Juridische systematiek	52
5.3	Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan	52
5.4	Beschrijving per functie	53
5.5	Aanvragen omgevingsvergunning in vervolg op gewijzigd omgevingsplan	53
6	Economische uitvoerbaarheid	54
6.1	Kostenverhaal	54
6.2	Nadeelcompensatie	54
6.3	Conclusie	54
7	Participatie	55
7.1	Participatie	55
7.2	Vooroverleg	55
7.3	Zienswijze	55

Bijlagen

- 1 Landschappelijke inpassing
- 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- 3 Geuronderzoek
- 4 Waterparagraaf
- 5 Digitaal wateradvies
- 6 Quicksan flora en fauna

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Achterloseweg 41 in Leur is een royale vrijstaande burgerwoning gelegen. Het bijbehorende woonperceel is eveneens royaal van omvang en is geheel in gebruik als tuin en erf bij de woning. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet aanwezig. De woning wordt momenteel alleen door de initiatiefneemster bewoond.

De initiatiefneemster is voornemens een deel van de huidige woning met een stuk perceel af te splitsen, waardoor een tweede woning ontstaat. De bestaande woning is namelijk erg groot voor iemand die alleen woont. Initiatiefneemster wil zelf graag in één van de twee woningen blijven wonen en tegelijkertijd iemand anders de mogelijkheid geven om naast haar te komen wonen in een levensloopbestendige woning. De af te splitsen woning betreft een gelijkvloerse woning op een perceel van geringere afmetingen. Deze woning is daarmee aan te merken als een 'groeiwoning'. Het is daarmee mogelijk deze woning door een stel te laten bewonen, eventueel door senioren, maar ook door starters.

Om de gewenste woningsplitsing te kunnen realiseren is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De huidige woonbestemming maakt het realiseren van een extra woning niet mogelijk. De bestemmingswijziging voorziet in splitsing van het bestemmingsvlak. Binnen de beide gesplitste bestemmingsvlakken, die daarmee ontstaan, is vervolgens de aanwezigheid van een woning toegestaan. In voorliggende motivering wordt onderbouwd dat het planvoornemen ter plaatse aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

Bestaande woning Achterloseweg 41



1.2 Ligging projectgebied

Het woonperceel is gesitueerd in Leur, aan de Achterloseweg, nabij het Wezelpad (A326) en het Leurse bos. De locatie van het initiatief ligt nabij de kruising van de Achterloseweg en het Hazenpad, in een bebouwingsconcentratie die daar is ontstaan rond de 'dries' op deze kruising (open ruimte).

Het projectgebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Achterloseweg. Aan de noordwestzijde wordt het projectgebied begrensd door het begroeide perceel dat de beide delen van het Leurse bos aan weerszijden van de Achterloseweg met elkaar verbindt. Aan de zuidwest- en zuidoostzijde grenst het projectgebied aan onbebouwde, in het buitengebied gelegen agrarische percelen.

Het projectgebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Bergharen, sectie D, nummers 291 en 329.

*Kaart grootschalige topografie en kadastrale kaart omgeving projectgebied
(bron: Omgevingsloket, Regels op de kaart, 2024)*



Luchtfoto omgeving projectgebied (bron: Google Maps, 2023)



1.3 Huidige planologische situatie

Voor het projectgebied geldt het Omgevingsplan gemeente Wijchen, bestaande uit de onderdelen 'Bruidsschat' en 'bestemmingsplannen'. Concreet betreft dit de bestemmingsplannen:

- ✓ "Buitengebied Wijchen", vastgesteld op 31 januari 2013
- ✓ "Buitengebied herziening 2014", vastgesteld op 16 oktober 2014
- ✓ "Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen", vastgesteld op 3 mei 2017

Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor het projectgebied:

- ✓ de bestemming 'Wonen - 1'
- ✓ de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied'

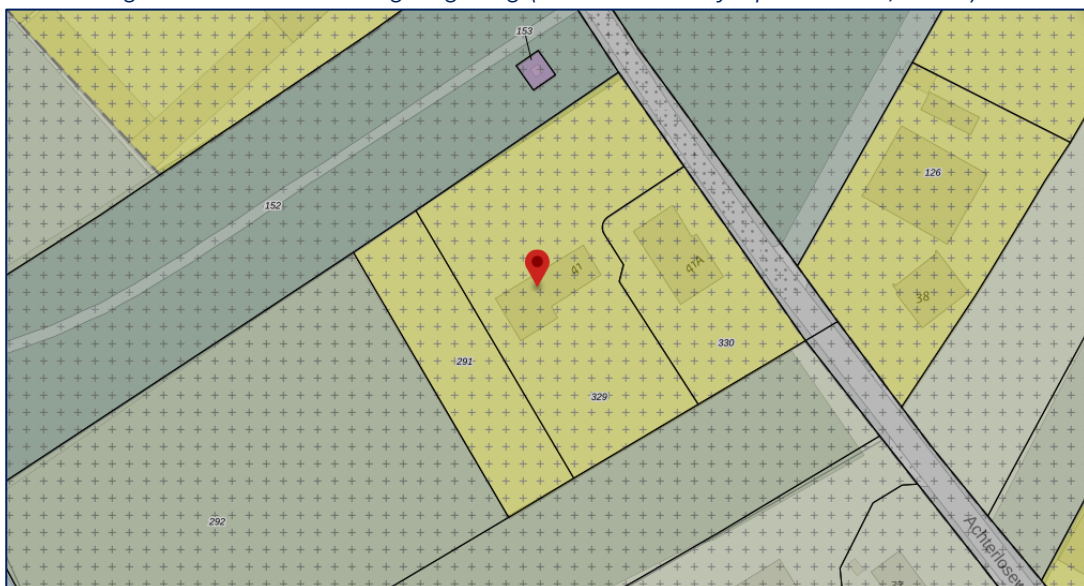
Op basis van de bepaling in de regels dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan, is de voorgenomen woningsplitsing niet toegestaan. In de regels zijn geen verdere afwijkings- of wijzigingsregels opgenomen om de woningsplitsing alsnog mogelijk te maken. Herziening van het omgevingsplan is noodzakelijk.

1.4 Wat is een TAM-omgevingsplan

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

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

Uitsnede geldende bestemmingsregeling (bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2023)



1.5 Leeswijzer

In deze motivering worden in hoofdstuk 2 Gebiedsvisie achtereenvolgens kort beschreven de bestaande situatie, de toekomstige situatie en de wijze waarop het plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt in gegaan in hoofdstuk 3 Beleidskader.

De effecten van het planvoornemen voor diverse milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

In hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten wordt de juridische regeling kort toegelicht.

De motivering wordt gecombineerd door Hoofdstuk 6, waarin de Economische uitvoerbaarheid wordt beschreven, en Hoofdstuk 7 waarin de Participatie, het vooroverleg en eventueel ingediende zienswijzen worden beschreven.

2 GEBIEDSVISIE

2.1 Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

De bebouwingsconcentratie rond de kruising van Achterloseweg en Hazenpad, bekend onder de naam Achterlo, is onderdeel van het dorp Leur. Het buurtschap is echter op ruime afstand gelegen van de eigenlijke kern van het dorp. De eerste bebouwing in het buurtschap ontstaat in het midden van de 19^e eeuw, rond de dries aan Achterloseweg en Hazenpad. De Achterloseweg vormt dan nog een rechtstreekse verbinding met de kern Wijchen. Aan de Achterloseweg in noordelijke richting is verspreid solitair gelegen bebouwing aanwezig. De eerste bebouwing nabij het projectgebied ontstaat in de eerste decennia van de 20^e eeuw, ter plaatse van de huidige woning Achterloseweg 41a. Schuin achter deze bebouwing wordt in de 60-er jaren van de 20^e eeuw de eerste bebouwing opgericht binnen het projectgebied. Daarmee is de woning Achterloseweg 41 een feit. In deze situatie treedt, op een enkele verbouwing na, geen verandering meer op.

Situatie rond 1950 (bron Topotijdreis, 2023), met woning Achterloseweg 41a



Situatie rond 2000 (bron Topotijdreis, 2023) met woningen Achterloseweg 41 en 41a



De aanleg van het Wezelpad (A326) in de 70-er jaren van de 20^e eeuw heeft tot gevolg dat de Achterloseweg niet langer rechtstreeks in verbinding staat met de kern Wijchen. Ter vervanging van die verbinding, wordt het Hazenpad verlengd in westelijke richting tot aan de Leurseweg. Via deze weg is de kern Wijchen alsnog weer bereikbaar.

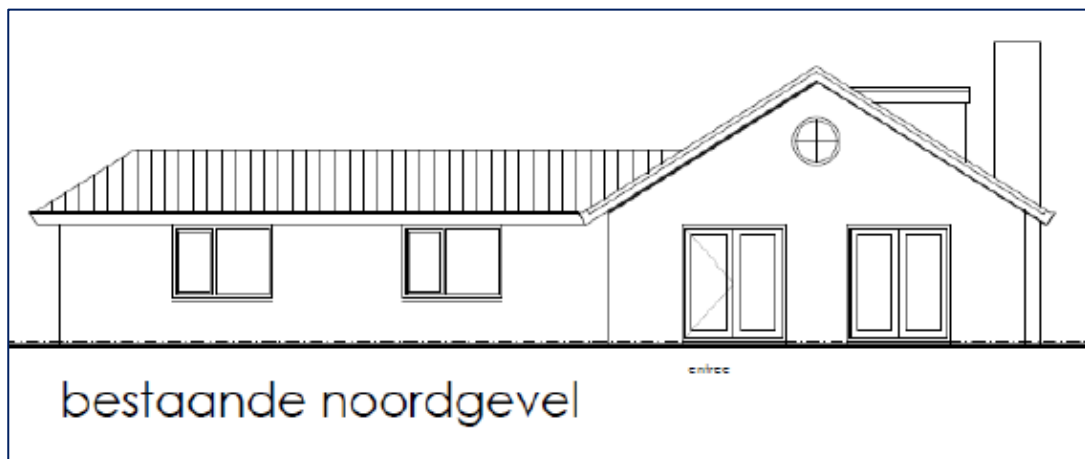
Binnen het projectgebied is de huidige woning min of meer centraal op het woonperceel gelegen. De woning staat schuin achter de woning Achterloseweg 41a, op enige afstand van de weg. Het bijbehorende woonperceel met inrit loopt wel door tot aan de Achterloseweg. De voorzijde van de woning is door deze ligging georiënteerd op het begroeide perceel dat onderdeel is van het Leurse bos. De zij- en achterkant van de woning zijn georiënteerd op het omliggende agrarische in gebruik zijnde buitengebied.

De woning bestaat uit één bouwlaag, afgedekt met een lage, samengestelde kap. De woning is levensloopbestendig ingedeeld, alle benodigde woonvertrekken bevinden zich op de begane grond. De woning is gebouwd met een lichte baksteen en afgedekt met donkere pannen. De kozijnen en boeiboorden zijn wit uitgevoerd.

Ligging woning Achterloseweg 41 schuin achter 41a (bron: Google Maps, 2023)



Bestaande noordgevel woning Achterloseweg 41



Functionele structuur

In de directe omgeving van het projectgebied zijn diverse burgerwoningen gelegen, alsmede enkele agrarische bedrijven. Ten noorden van het projectgebied is aan weerszijden van de Achterloseweg het Leurse bos gelegen, met natuurbestemming en uitgebreide wandelmogelijkheden. De overige niet bebouwde gronden betreffen in agrarisch gebruik zijnde delen van het buitengebied.

Op enige afstand ten zuiden van het projectgebied liggen het Wezelpad en de Randweg Noord. Het Wezelpad maakt deel uit van de A326, de verbindingsweg tussen de A50 en de A73 aan de noordzijde van Wijchen. De Randweg Noord maakt deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van de kern Wijchen.

Het projectgebied zelf heeft nu een woonfunctie voor een enkele vrijstaande woning. Het bijbehorende woonperceel is geheel als tuin in gebruik. De ontsluiting van het projectgebied vindt in de huidige situatie plaats via een inrit vanaf de Achterloseweg. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte aanwezig om te parkeren.

Achterloseweg in noordelijke richting met rechts het Leurse bos



Achterloseweg in zuidelijke richting

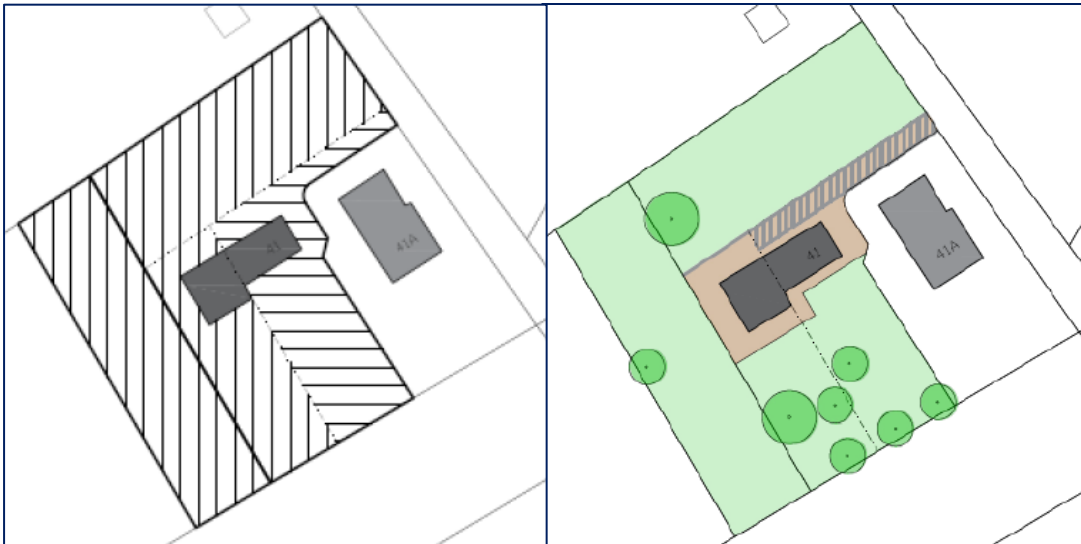


2.2 Toekomstige situatie

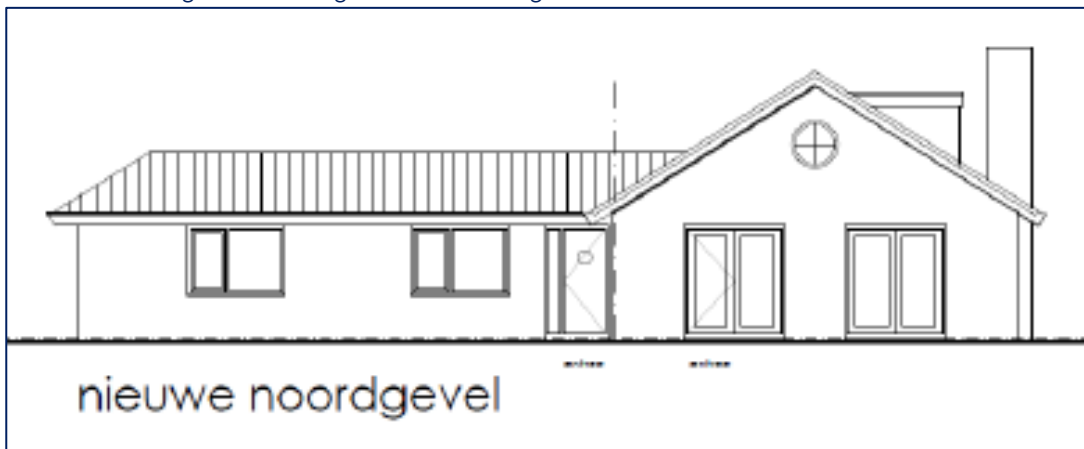
De voorgestane ontwikkeling betreft het splitsen van de bestaande woning in 2 woningen. De bestaande bebouwing blijft daarbij nagenoeg ongewijzigd. Voor de splitsing zijn enkel interne verbouwingen noodzakelijk, alsmede vinden enkele wijzigingen in de gevelopeningen plaats, onder meer om de tweede woning ook van een eigen toegang te kunnen voorzien.

Bij de voorgestane splitsing wordt ook het bestaande perceel gesplitst. Een deel van het aan de Achterloseweg grenzende kadastrale perceel 329 wordt afgesplitst. Op dit af te splitsen perceelsgedeelte ligt de oprit naar de woningen. Op deze inrit komt een recht van overpad te rusten, waardoor ook de achterste woning – het deel waar de initiatiefneemster zelf blijft wonen – bereikbaar blijft. Het oppervlak van het af te splitsen perceelsgedeelte bedraagt circa 602 m² (exclusief inrit), waarmee ook bij de af te splitsen woning nog sprake is van een royaal woonperceel van behoorlijke omvang.

Splitsing perceel (links) en ligging inrit met recht van overpad (rechts)



Nieuwe noordgevel woning Achterloseweg 41



Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur ondergaat door het planvoornemen nauwelijks of geen wijziging. De ligging van de woning op het perceel blijft ongewijzigd. Zo ook verandert de massaopbouw en hoofdvorm van de bebouwing niet. Enkel wordt een wijziging in de gevelopeningen aangebracht, door de toevoeging van een voordeur bij de tweede woning. De wijze van ontsluiten van het perceel wijzigt eveneens niet. De bestaande oprit blijft gebruikt worden voor de ontsluiting van de beide woningen. Op deze oprit is ook voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte bij beide woningen te kunnen blijven voorzien. De omliggende gronden blijven ingericht als tuin en erf bij de woningen.

Om de woning veilig te splitsen, wordt gebruik gemaakt van een 'brandwand' met een brandweerstand van 60 minuten. Deze muur wordt geheel nieuw geplaatst en bestaat uit twee keer een kalkzandsteenwand van 120 mm met daartussen een luchtpouw (ankerloos) van 50 mm. Daarnaast wordt de gehele (kap)constructie losgekoppeld van elkaar.

Bestaande (boven) en nieuwe (beneden) plattegrond met extra entree en brandwand



Duurzaam en levensloopbestendig

De bestaande woning heeft in het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming. De woningsplitsing vindt plaats binnen het aan deze woonbestemming gekoppelde bestemmingsvlak. Uitbreiding van de woonbestemming is niet aan de orde. Het planvoornemen valt aan te merken als vorm van duurzaam ruimtegebruik, omdat één bestaande woning wordt opgesplitst in twee levensloopbestendige woningen, binnen gelijkblijvend ruimtebeslag.

Beide woningen hebben een minimale inhoud van 300 m³ en zijn daarmee een volwaardige woning. Beide woningen hebben in de nieuwe situatie een levensloopbestendige indeling, met een badkamer en slaapkamer op de begane grond.

Groeiwoning

De in paragraaf 3.2 weergegeven plattegronden geven een indruk van een mogelijk levensloopbestendige indeling voor de woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hierbij wordt in de basis uitgegaan van een begane grond van circa 85 vierkante meter voor de ene woning en 89 vierkante meter voor de andere woning, maar met uitbreidingsmogelijkheden afhankelijk van de behoefte. Hierdoor kan de afgesplitste woning in de basis interessant zijn voor starters, maar voor senioren is wellicht meer ruimte nodig op de begane grond.

Er wordt daarom voorgesteld een woning te ontwerpen waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige uitbreidingen die afhankelijk van de wensen van de bewoners gemaakt kunnen worden. Hierdoor ontstaat een situatie die levensloopbestendig kan zijn, maar ook flexibel is en mee kan groeien met de vraag van de bewoners. Het betreft een levensloopbestendige 'groeiwoning'. Het principe van de groeiwoning is simpel; een woning die meegroeit met de behoeftes van de bewoner(s) op dat moment. Als er iets verandert in het leven van de bewoner(s), biedt de woning mogelijkheden om deze aan te passen aan de nieuwe levenssituatie van de bewoner(s).

In het geval van jonge volwassen(en) kan het krijgen van een partner of kinderen een situatie creëren waarbij behoefte is aan het aanpassen van de woning. Bij senioren kan het zijn dat op een gegeven moment de fysieke ongemakken een rol gaan spelen, en de situatie er dan om vraagt om alle woonfuncties op de begane grond te plaatsen. De groeiwoning biedt hiermee een bredere uitkomst voor de woningbehoefte dan een woning gericht op enkel senioren of levensloopbestendigheid.

Energieprestatie woning

De initiatiefneemster wil de woningen zodanig aanpassen dat deze aantoonbaar het energielabel A of hoger krijgen. Door energiebesparende maatregelen te nemen, zoals het toepassen van hoogwaardige isolatie en, voor zover nog niet aanwezig, het plaatsen van dubbel- of tripleglas, en energieopwekkende voorzieningen toe te voegen aan de woningen, zoals zonnepanelen, is dit mogelijk.

Duurzame materialisatie

Er zal enkel gewerkt worden met houtsoorten met het FSC-keurmerk, voor zowel de constructie als bijvoorbeeld geveldelen. Omdat het met name gaat om het plaatsen van lichte scheidingswanden kan ervoor worden gezorgd dat hiervoor herbruikbare materialen worden gebruikt.

Natuurinclusief bouwen

De initiatiefneemster wil meerdere natuurinclusieve maatregelen nemen, die toepasbaar zijn op de bestaande woning. De bestaande inrit is van grind (waterdoorlatende verharding) en langs de erfscheidingen staat op de meeste plekken een haag als erfafscheiding in plaats van een schutting of hekwerk. De initiatiefneemster wil dit graag behouden in de nieuwe situatie, en waar nodig aanvullen/aanplanten.

Daarnaast wordt ook gekeken welke mogelijkheden er zijn om verblijfplaatsen voor dieren te integreren in de bouw. Momenteel zijn er meerdere schuilmogelijkheden voor kleine dieren en vogels. In overleg met een ecooloog of ecologisch adviseur kan een aanvullend alternatief ontworpen worden. Maatregelen die worden genomen zijn bijvoorbeeld een 'vogelvide' onder de onderste rij dakpannen, naast de bestaande schuilmogelijkheden die blijven in de nieuwe situatie.

Landschappelijke inpassing

In de bestaande situatie is de woning Achterloseweg 41 al van een goede landschappelijke inpassing voorzien. Deze wordt zoveel mogelijk intact gelaten. Echter zijn de mogelijkheden bekeken op welke punten deze nog versterkt kan worden.

Het daartoe opgestelde landschappelijk inpassingsplan voorziet in:

- ✓ Aan de wegzijde worden leilindes toegevoegd, in het verlengde van de leilindes voor de boerderij Achterloseweg 41a. De leilindes passen in de omgeving en dragen bij aan de herkenbaarheid van het landschap en het landelijk karakter;
- ✓ Het aanwezige struikgewas wordt gesnoeid op plekken waar dit te groot is geworden;
- ✓ In de borders wordt de bestaande beplanting aangevuld om lege plekken op te vullen, met inheemse beplanting (taxus, vlinderstruik en hедера als bodembedekker);
- ✓ De aanleg van een beukenhaag op de nieuwe erfperceelsgrens tussen beide woningen.

Bestaande landschappelijke inpassing woning Achterloseweg 41



De witte vlakken op de tekening zijn in de nieuwe situatie geheel gevulde borders met bestaande en nieuwe beplanting, met geheel rondom een (liguster)haag. De groene vlakken zijn bestaand gras.

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

2.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De beoogde ruimtelijke ingreep is mogelijk met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Ter plekke blijft de toedeling van functies nageoeg ongewijzigd. Er blijft sprake van een woonfunctie op hetzelfde woonperceel en in dezelfde woonbebouwing. Alleen is niet langer sprake van één, maar van twee woningen. Uit de beschrijving van de milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 blijkt dat de tweede woningen, zoals dat ook voor de bestaande woning al het geval is, een veilige en gezonde fysieke leefomgeving kent.

Toekomstige landschappelijke inpassing



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Met het oog op het planvoornemen zijn de volgende keuzes van belang:

- ✓ Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit: de komende jaren krijgt iedereen te maken met de overstap naar duurzame energie. Om de schaarse ruimte goed te benutten, wordt ervoor gekozen zonnepanelen in eerste instantie op daken en aan gevels te plaatsen en pas daarna in landelijk gebied
- ✓ Ruimte voor overgang naar een circulaire economie: de economie verandert en staat voor een overgang naar een circulaire en CO₂-neutrale energievoorziening. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke leef- en woonomgeving voor de werknemers geeft Nederland een goede positie in de internationale concurrentie
- ✓ Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden: er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren
- ✓ Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen: het landschap van Nederland is deel van de identiteit. Om te kunnen blijven genieten van het mooie landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

De beoogde ruimtelijke ingreep voorziet in de realisering van 2 woningen op de plaats waar nu nog 1 woning is gelegen, bij gelijkblijvend ruimtebeslag. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen en duurzame energiebronnen. Op de daken van de woningen worden zonnepanelen geplaatst. Het planvoornemen volgt daarmee de NOVI.

3.1.2 Instructieregels rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's):

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

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

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

Planvoornemen in relatie tot besluit

De beoogde ruimtelijke ingreep heeft niet betrekking op 'diensten'.

Uit de beschrijving in hoofdstuk 4, paragraaf Externe veiligheid, blijkt dat bij de ruimtelijke ingreep de (externe) veiligheid voldoende gewaarborgd is.

Uit de beschrijving in de Waterparagraaf in hoofdstuk 4 blijkt dat door de ruimtelijke ingreep geen waterbelangen in het geding zijn.

De aspecten kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit zijn beschreven in de gelijknamige paragrafen in hoofdstuk 4. Uit de beschrijvingen blijkt dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet negatief van invloed is op gezondheid en milieu.

Uit de beschrijvingen in de paragrafen Landschap en Archeologie & cultuurhistorie in hoofdstuk 4 blijkt dat met de beoogde ruimtelijke ingreep geen landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed in het geding zijn.

De beoogde ruimtelijke ingreep vindt plaats binnen het bestaande ruimtebeslag van een woning en is daarmee niet van invloed op de ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden.

Doordat de beoogde ruimtelijke ingreep plaats vindt binnen het bestaande ruimtebeslag is de ingreep ook niet van invloed op de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen.

Evenzo is door de beoogde ruimtelijke ingreep binnen bestaand ruimtebeslag de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte niet in het geding.

3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de NOVI en de met de Omgevingswet samenhangende AMvB's.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Gelderland

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

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

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

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

Concrete aanwijzingen voor de locatie Achterloseweg 41 in Leur beperken zich in de Omgevingsvisie tot de aanduidingen van ‘windenergie mogelijk’ en ‘grote zonneparken mogelijk’. Deze komen voort uit de visieschets voor het gesprek over Energietransitie. Deze visieschets duidt de gebieden waar opwekking van zonne-energie en windenergie (onder voorwaarden) momenteel mogelijk is. Het op korte afstand gelegen Leurse bos is onderdeel van het ‘Gelders natuurnetwerk’.

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Bij het planvoornemen zijn duurzaam materiaal- en energiegebruik belangrijke uitgangspunten. Het gebruik van duurzame bouwmaterialen en energieopwekking door zonnepanelen zijn onderdeel van de planvorming. Daarmee wordt op beschikbare schaal bijgedragen aan de nagestreefde energietransitie en circulaire economie. De beide woningen uit het planvoornemen beschikken over een goede woon- en leefomgeving. Doordat de fysieke situatie (bebouwing en erfinrichting) nauwelijks of niet veranderen heeft het planvoornemen geen negatieve effecten op het Gelders natuurnetwerk.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Vastgestelde regionale woonagenda

In paragraaf 3.3 Regionaal beleid is de “Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen” beschreven. Met deze Woondeal 2.0 continueren de partijen (gemeenten, provincie en rijk) de samenwerking op basis van de woonagenda uit 2020 en is deze woonagenda verder geactualiseerd. Uit de beschrijving blijkt dat de beoogde toevoeging van één woning past binnen de regionale woonagenda.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit Rijk en provincie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

In casu is sprake van de bouw van 1 extra woning op een bestaand woonperceel. Gelet op de jurisprudentie rond de ladder voor duurzame verstedelijking is dan geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarnaast is ook geen sprake van het in gebruik nemen van een nieuwe onbebouwde locatie buiten bestaand stedelijk gebied. De ladder hoeft in dit geval niet doorlopen te worden.

3.2.1 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen

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

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

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

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Wijchen is 2.060 woningen.

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

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

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

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

Planvoornemen in relatie tot de Woondeal 2.0

Met de realisering van per saldo 1 extra woning draagt de beoogde ruimtelijke ingreep op bescheiden schaal bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave van Wijchen. Verder betekent de beoogde ruimtelijke ingreep een betere benutting van de bestaande woningvoorraad, door transformatie van bestaand vastgoed. Daarnaast wordt ook invulling gegeven aan de kwalitatieve woningbehoefte. De woningen worden levensloopbestendig en als groeiwoning uitgevoerd. De gesplitste woningen worden verder duurzaam en innovatief gebouwd. Zo wordt bij de woningen voorzien in duurzame energie (zonnepanelen) en hoge isolatiewaarden.

Door de aanvullende landschappelijke inpassing met afschermende beplanting worden tot slot ook natuur en landschap ter plaatse versterkt en daarmee de klimaatbestendigheid. De woningbouw past derhalve binnen de Woondeal 2.0, waarmee ook voldaan wordt aan de instructieregel uit de Omgevingsverordening.

3.3.2 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het regionaal beleid, zoals vastgelegd in de Woondeal 2.0.

3.4 Waterschap

Bij deze motivering is als bijlage een afzonderlijke waterparagraaf beschikbaar. In deze “Waterparagraaf woningsplitsing Achterloseweg 41 Leur” zijn ook het wettelijk kader en het waterbeleid van waterschap en gemeente beschreven. Daarbij is ook aangegeven hoe de beoogde ruimtelijke ingreep zich verhoudt tot de diverse beleidsuitgangspunten.

In de waterparagraaf zijn navolgende overwegingen en conclusie opgenomen. Gezien het planvoornemen geen wijzigingen in de bebouwde situatie en nauwelijks in de verharde situatie met zich meebrengt (geen noodzaak voor compenserende waterberging) en ook de terreininrichting nauwelijks wijzigingen ondergaat, blijft ook de bestaande waterhuishoudkundige situatie behouden. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding en omgekeerd.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Wijchen

De uit 2009 daterende Structuurvisie Wijchen geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De gemeente Wijchen wil de bestaande, goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving ook in de toekomst behouden. Dit gebeurt door:

- ✓ Behoud en versterking van de woon- en leefomgeving, onder meer door afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu. Geluidkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid en dergelijke krijgen nadrukkelijk een plek naast stedenbouwkundige kwaliteit, bereikbaarheid en financiële haalbaarheid.
- ✓ Dorp- en wijkontwikkelingsplannen. Voor de kleine kernen worden dorpontwikkelingsplannen opgesteld. Hiermee wordt aan het dorp zelf de gelegenheid geboden om een integraal beleidskader te scheppen voor het in stand houden en verder vormgeven van de leefbaarheid van de kernen

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding ‘Gemengde functies buitengebied/verbreiden landbouw’. De gemeente ziet hier ruimte voor verbreding met andere economische functies. Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden, maar met name ook verbreding- en functieveranderingsmogelijkheden nabij de kernen en ten oosten van Wijchen.

Met betrekking tot ‘Wonen’ worden de volgende accenten gelegd:

- ✓ Een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn door deze groepen voorrang te geven in de verschillende woningbouwprogramma's

- ✓ Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn wel mogelijkheden voor woningbouw (of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie). Die woningbouw dient dan wel aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Het planvoornemen richt zich op woningen voor jongeren, starters of ouderen. Het planvoornemen is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie aan de noordrand van de kern Wijchen. Door het planvoornemen veranderen het landschap en de structuur van het buitengebied niet. Daarmee past het planvoornemen binnen de Structuurvisie.

3.5.2 Omgevingsvisie

Strategisch kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'

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

Speerpunten uit het Strategisch Kompas zijn:

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

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

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

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

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

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

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

De beoogde ruimtelijke ingreep richt zich op woningen voor jongeren, starters of ouderen en daarmee op woningen voor inwoners in elke levensfase. De ruimtelijke ingreep betekent een aanpassing van een bestaande woning om deze voor de huidige bewoner geschikt te houden en levert twee woningen op die ook geschikt zijn voor de huisvesting van eenpersoonshuishoudens. Daarmee past het planvoornemen binnen het Strategisch kompas.

3.5.3 Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028

In de woonvisie (vastgesteld 30 mei 2024) In de woonvisie wordt omschreven hoe we ons de komende jaren inzetten om prettig wonen voor iedereen mogelijk te maken. De visie richt zich op vijf ambities:

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

De rode draad in deze woonvisie is een verzameling uitgangspunten van waaruit wij aan een aangename woongemeente werken:

- ✓ Kwaliteit staat in deze woonvisie voorop. Kwaliteit van woningen (passend bij de behoefte en duurzaam), maar ook van de woonomgeving. We doen nu de goede dingen, om die kwaliteit ook voor de toekomst veilig te stellen.
- ✓ We hebben in deze woonvisie, met alle ambities die we hebben, altijd nadrukkelijk aandacht voor de kwaliteit van de bestaande kernen en buurten.
- ✓ Om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen en het groen in ons buitengebied te behouden, zoeken we naar mogelijkheden voor inbreiding en transformeren. Dit doen we altijd met aandacht voor de groene en dorps kwaliteiten die we in de gemeente Wijchen gewend zijn.
- ✓ We werken aan gevarieerde, gemengde buurten en kernen, met woonmogelijkheden voor iedereen. Dat betekent dat we de juiste woningen op de juiste plekken toevoegen.
- ✓ We maken de komende jaren tempo met het bouwen van woningen, om het woningtekort terug te dringen.
- ✓ We zorgen ervoor dat we in kunnen spelen op veranderingen in woonwensen en de woningmarkt. Daarom maken we plannen die aanpasbaar zijn en sturen we bij wanneer dat nodig is.
- ✓ Woningbouw en het inrichten van de woonomgeving gaat op een duurzame manier en is klimaatbestendig. We houden rekening met de milieukwaliteit en samenstelling van het wateren bodemsysteem. Zo kan ons woonaanbod ook de komende decennia mee.
- ✓ De ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar snel op. Om deze veranderingen te ondervangen kiezen we ervoor een stabiele koers te varen: we weten waar we naartoe willen, en schalen onze inspanningen op of af wanneer de situatie daarom vraagt.

Planvoornemen in relatie tot woonvisie

Initiatiefneemster woont momenteel zelf aan de Achterloseweg 41, en zou graag in één van de twee woningen blijven wonen en tegelijkertijd iemand anders de mogelijkheid geven om naast haar te komen wonen in een levensloopbestendige woning. De woning in de huidige situatie is namelijk erg groot voor iemand die alleen woont. De voorgestelde splitsing biedt in dit geval ook uitkomst omdat de tweede woning door een stel bewoond kan worden, eventueel door senioren, maar ook door een starter. Bovendien kan de woning als 'groeiwoning' ook aangepast worden aan in de tijd veranderende wensen en behoeften van de bewoners. Met het planvoornemen kan derhalve ingespeeld worden op veranderingen in woonwensen en de woningmarkt.

Het planvoornemen betreft een woningbouwlocatie voor 2 woningen, waarbij sprake is van de splitsing van een bestaande woning. Dit valt aan te merken als een vorm van verbetering van bestaande bebouwing. Binnen de bestaande voorraad wordt een nieuwe woning toegevoegd.

Door de splitsing wordt in het buitengebied een woning aan de woningvoorraad toegevoegd, zonder dat dit ten koste gaat van het groen in het buitengebied.

3.5.4 Nota ruimtelijke kwaliteit

In de Nota ruimtelijke kwaliteit 'Eenvoudiger en mooier!' is het welstandbeleid voor de gemeente Wijchen opnieuw vastgelegd. Met de nota is de weg ingeslagen van meer inspireren en faciliteren en minder toetsen en controleren.

Het projectgebied is binnen de nota gelegen binnen de 'Dijk- en veldlinten'. De dijk- en veldlinten vormen samen de oude wegen in het buitengebied. Het zijn zeer kenmerkende historische structuren. Het buitengebied kenmerkt zich door openheid met een sterk onderscheidend bebouwingspatroon. Het toetsingsniveau voor de dijk- en veldlinten is: 'Bijzonder'.

Bij het uitwerken van de bouwplannen zal hiermee rekening worden gehouden. Echter zullen de consequenties hiervan beperkt zijn, doordat de verschijningsvorm van de bebouwing en de erfinrichting nauwelijks wijzigen door het planvoornemen.

3.5.5 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Omgevings- en Woonvisie.

4 MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Na realisering van het planvoornemen blijft binnen het projectgebied de woonfunctie relevant voor verkeer en parkeren. De vervanging van een vrijstaande burgerwoning door twee halfvrijstaande burgerwoningen heeft gevolgen voor de verkeersgeneratie. In de huidige situatie bedraagt de verkeersgeneratie (uitgaande van een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigen/weekdag per woning) 9 motorvoertuigbewegingen/werkdag ($1,11 \times 8,2$).

Na realisatie van het planvoornemen (waarbij het aantal burgerwoning van 1 naar 2 gaat) bedraagt de verkeersgeneratie circa 18 (2×9) motorvoertuigbewegingen/werkdag. De verkeersgeneratie neemt derhalve beperkt toe. De toename in verkeersgeneratie vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling op de Achterloseweg.

Parkeren

De gemeentelijke parkeernorm voor woningen is gekoppeld aan de CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren". Dit betekent voor halfvrijstaande woningen in het buitengebied bij Leur ('buitengebied' in 'niet stedelijk gebied') een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Conform die parkeernorm moeten in totaal $2 \times 2,6 = 5,2$ parkeerplaatsen aangelegd worden op eigen terrein. Omdat het om twee aparte woningen gaat, moeten per woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daartoe is op de beide kavels voldoende ruimte aanwezig.

Conclusie

De locatie is qua verkeer en parkeren geschikt voor de nieuwe functie met twee woningen in plaats van één woning.

4.2 Bodem

Wettelijk kader

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

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

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

Bodemkwaliteit binnen woonbestemming

De beoogde ruimtelijke ingreep voorziet binnen de geldende woonbestemming in de splitsing van de bestaande vrijstaande woning in twee halfvrijstaande woningen. De bestaande bebouwing blijft daarbij behouden. Enkel wordt daarbinnen een scheidingsmuur aangebracht en vinden interne verbouwingen en een beperkte aanpassing van de gevelopeningen plaats.

In de huidige situatie beschikken de gronden al over de woonbestemming. Bij de toekenning van die bestemming zijn de gronden qua bodemkwaliteit al geschikt bevonden voor de woonfunctie. Door het planvoornemen treedt geen wijziging op in de toegekende bestemming. Dit blijft de woonbestemming, die alleen niet langer één, maar twee woningen toelaat. Omdat voor het planvoornemen geen werkzaamheden/ ingrepen in de bodem hoeven plaats te vinden, zal de bodemkwaliteit binnen het projectgebied niet veranderen. De bodemkwaliteit blijft derhalve geschikt voor de woonfunctie. Met het splitsen van de bestaande woning in twee woningen vindt er geen functiewijziging plaats en hoeft de milieukundige bodemkwaliteit niet vastgesteld te worden. Het uitvoeren van bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

De locatie is qua bodemkwaliteit geschikt voor de nieuwe functie met twee woningen in plaats van één woning.

4.3 Geluid

Wettelijk kader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Geluid van wegverkeer

Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl).

Beoordeling of sprake is van een geluidgevoelig gebouw en/of geluidgevoelige ruimte

Het planvoornemen voorziet in de splitsing van een bestaande woning aan de Achterloseweg. Er wordt een extra woning toegevoegd, dit is een geluidgevoelig gebouw.

Beoordeling of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied: (spoor)weg of industrie

De locatie is gelegen in het geluidaandachtsgebied van de A326 (provinciale weg). Naast de A326 ligt de locatie niet in het geluidaandachtsgebied van andere wegen. Het aantal motorvoertuigen per etmaal op de Achterloseweg is minder dan 1000.

Akoestisch onderzoek

Voor provinciale wegen blijft de Wet geluidhinder (en de onderliggende regelgeving) van kracht, tot het moment waarop geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld op grond van de Omgevingswet (artikel 3.5, lid 1, onder a, Aanvullingswet geluid). Door de provincie Gelderland zijn nog geen geluidproductieplafonds vastgesteld.

Conform de wet geluidhinder is het “Akoestisch onderzoek wegverkeers-lawaai voor de ontwikkeling aan de Achterloseweg 41 te Wijchen” (G&O consult, 2023) uitgevoerd. In dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen aan de Achterloseweg 41 te Wijchen bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de zoneplichtige wegen, inclusief correctie conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), ten hoogste 44 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- ✓ de geluidbelasting bij de beoogde woningen bedraagt exclusief aftrek ten hoogste 47 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bbl, zal het binnenniveau ten hoogste 27 dB bedragen en wordt voldaan aan de eisen van het Bbl;
- ✓ ter hoogte van de buitenruimtes van de woning heerst over het algemeen een goede milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

Conclusie

Uit dit onderzoek volgt dat de geluidbelasting op de extra woning minder is dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De locatie is qua geluid geschikt voor de nieuwe functie met twee woningen in plaats van één woning

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. Bedrijven kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de Handreiking “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009).

Aanwezigheid bedrijven

In de directe nabijheid van het projectgebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven is geïnterpreteerd in hoeverre sprake is van een zonering conform de Handreiking “Bedrijven en zonering”, die zich uitstrekt over het projectgebied.

Voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijven mag worden uitgegaan van de navolgende indicatieve richtafstand ten opzichte van woningen in een ‘gemengd gebied’. Gelet op de hoeveelheid niet-woonfuncties (agrarische bedrijven, N326) in de omgeving van de Achterloseweg mag deze aangemerkt worden als een ‘gemengd gebied’. Bij de bedrijven is uitgegaan van de mogelijkheden op basis van de bestemmingen. In het overzicht is naast de richtafstand ook de daadwerkelijk aanwezige afstand weergegeven.

Gemengd gebied			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Agrarisch bedrijf (onkruidbestrijding en boomverzorging), Achterloseweg 37 *	3.1	30 m	52 m
Agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij), Achterloseweg 33	4.1	100 m	103 m
Agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij), Achterloseweg 29-31	4.1	100 m	220 m

* het bedrijf op Achterloseweg 37 beschikt over een mestbassin, waarvoor een afstand geldt van 50 m tot een nieuw geurgevoelig object. Hieraan wordt met een werkelijke afstand van ruim 80 m voldaan.

De afstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die de agrarische bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de betreffende woningen.

De beoogde ruimtelijke ingreep bevindt zich op basis van het overzicht niet binnen de richtafstanden van de aanwezige bedrijven. Daarbij de kanttekening dat de grootste afstand bij de intensieve veehouderijen het aspect geur betreft. Uit het separaat uitgevoerde geuronderzoek is gebleken dat geurhinder niet aan de orde is (zie paragraaf 4.6). Tot slot de kanttekening dat de intensieve veehouderijen in de omgeving, nu niet (meer) als zodanig in gebruik zijn. Het betreft een voormalige nertsenhouderij en een paardenhouderij. De milieuzonering, zoals aanwezig op basis van “Bedrijven en milieuzonering”, is feitelijk nu niet aanwezig.

Conclusie

De locatie is qua bedrijven en milieuzonering geschikt voor de nieuwe functie met twee woningen in plaats van één woning. Bij de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de woningen vormen geen belemmering voor de intensieve veehouderijen in de omgeving.

4.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

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

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg /m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Bron luchtverontreiniging

Standaardgevallen NIBM betreffen categorieën van gevallen, die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van de realisering van één extra woning. Gelet op de standaardgevallen NIBM zal het planvoornemen zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen.

De geldende luchtkwaliteit nabij het projectgebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie PM_{2,5} van 25 µg/m³;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide NO₂ van 40 µg/m³).

Uit de gegevens van de Atlas Leefomgeving is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie PM_{2,5} in 2020 bedroeg ca. 9,3 µg/m³. Deze blijft daarmee onder de norm van 25 µg/m³;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide NO₂ in 2020 bedroeg ca. 15,1 µg/m³. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit.

Conclusie

De locatie is qua luchtkwaliteit geschikt voor de nieuwe functie met twee woningen in plaats van één woning.

4.6 Geur

Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

Geuronderzoek

Aangetoond dient te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van het projectgebied (belang geurgevoelig object). Daarnaast dient gekeken te worden of de extra woning beperkingen in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen geeft (belangen veehouderijen en derden). Daartoe is een geuronderzoek uitgevoerd. In dit “Geuronderzoek voor de realisatie van een woningsplitsing op locatie Achterloseweg 41 te Wijchen” (G&O consult, 2024) worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ op de woning aan de Achterloseweg 41 te Wijchen wordt, met een voorgrondbelasting die maximaal $4,3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt, overal voldaan aan de norm van $8,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$;
- ✓ op basis van de berekende voorgrondbelasting vanuit Achterloseweg 33 op de toetspunten van de woning aan de Achterloseweg 41 te Wijchen kan een ‘matig’ woon- en leefklimaat worden gegarandeerd;
- ✓ op basis van de berekende achtergrondbelasting vanuit 8 veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer (maximaal $4,6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$) op de toetspunten van de woning aan de Achterloseweg 41 te Wijchen kan een ‘redelijk goed’ woon- en leefklimaat worden gegarandeerd;
- ✓ aan de vaste afstanden vanuit de meest dichtbij gelegen veehouderij tot aan de locatie Achterloseweg 41 te Wijchen en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan;
- ✓ gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de Achterloseweg 41 te Wijchen niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.

Bij de conclusie de volgende kanttekening. Door de splitsing van de woning wordt het waarschijnlijker dat één of beide woningen in de toekomst uitgebouwd worden. De geopperde mogelijkheid van ‘groeiwoning’ bevestigt dit. Bij een uitbouw kan de afstand tot (het bouwvlak van) Achterloseweg 37 minder dan 50 meter bedragen. Het is onwaarschijnlijk dat hier een veehouderij gevestigd gaat worden, maar het is wel toegestaan volgens het Omgevingsplan. Ook het huidige bedrijf wordt iets beperkt bij een uitgebouwde woning, omdat het (akoestisch) toetspunt bij de verwachte uitbouw dicht bij het bedrijf komt te liggen. Echter het uitbouwen van de woning is ook in de bestaande situatie al toegestaan. Alleen de kans dat dit ook daadwerkelijk zal gebeuren wordt iets groter door de splitsing.

Het geuronderzoek is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

Conclusie

De locatie is qua geur geschikt voor de nieuwe functie met twee woningen in plaats van één woning.

4.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- ✓ activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- ✓ het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- ✓ buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- ✓ windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde.

Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

Register Externe Veiligheidsrisico's

Uit het Register Externe Veiligheidsrisico's blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen. Wel is een tweetal transportassen, in de vorm van twee hogedruk aardgastransportleidingen, op korte afstand van de te splitsen woning gelegen. Deze beide leidingen liggen op een afstand van circa 240 m ten zuiden van de woning. De risicocontouren (1%-letaliteitscontouren) van deze leidingen reiken tot over het projectgebied.

1%-letaliteitsgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen

Leiding	Diameter in inches	Afstand in m bij 6620 kPa
A-533	48	540
A-524	48	540

Het projectgebied is niet gelegen binnen de 100%-letaliteitsgrens van deze leidingen van 210 m.

Beleidsvisie Wijchen externe veiligheid

Door de gemeente Wijchen is in 2016 de "Beleidsvisie Externe Veiligheid" vastgesteld. In deze beleidsvisie is onder meer vastgelegd op welke wijze het groepsrisico verantwoord moet worden. Daarbij geldt hoe dicht bij de risicobron en hoe kwetsbaarder het object, hoe zwaarder de verantwoordingsplicht wordt ingevuld. Op basis van de beleidsvisie is het projectgebied gelegen binnen de 'zonering hogedruk aardgastransportleidingen' en de 'zonering provinciale en gemeentelijke wegen' (A326). Gelet op de ligging binnen de 1%-letaliteitsgrens rond de leidingen is een lichte verantwoording van het groepsrisico aan de orde.

Lichte verantwoording groepsrisico

Inleiding

Het projectgebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op een afstand van circa 240 m van een risicobron (hogedrukaard gastransportleidingen), binnen de 1%-letaliteitsgrens. Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid een lichte verantwoording toegepast.

Nut en noodzaak

Voor een beschrijving van het nut en de noodzaak van de woningsplitsing wordt verwezen naar de hoofdstukken 1 en 3 van deze toelichting. Nut en noodzaak zijn daarin voldoende omschreven.

Bronmaatregelen

Het treffen van bronmaatregelen is in het kader van het planvoornemen niet doelmatig. De kosten van het verleggen van de leidingen of het afschermen/ afdekken van de leidingen staan niet in verhouding tot de realisering van één extra woning door de splitsing van een bestaande woning.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze afstand tot de risicobron geen item. Op deze afstand heeft een toename van de personendichtheid met één enkel huishouden in een relatief kleine woningen (toename 1-3 personen) geen invloed op het groepsrisico. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

Ruimtelijke maatregelen

Het projectgebied is gelegen aan de Achterloseweg. Deze weg ligt haaks op de beide aardgastransportleidingen en biedt daarmee de mogelijkheid om in geval van een calamiteit direct als vluchtweg vanaf de leidingen te fungeren.

Op de bestrijdbaarheid van een eventuele calamiteit heeft het planvoornemen geen invloed. De ruimtelijke situatie verandert door het planvoornemen niet. Bovendien speelt het bestrijdbaarheid vraagstuk op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Gelet op de beperkte impact van de realisering van een extra woning van beperkte omvang binnen bestaande bebouwing, zijn verdere optimaliseringsopties (in en buiten plan) niet aan de orde.

Objectgerelateerde maatregelen

In de bestaande situatie heeft het gebouw reeds een woonfunctie. Objectgerelateerde maatregelen zijn daarbij in het kader van externe veiligheid niet noodzakelijk gebleken. Nu de bebouwde situatie door het planvoornemen niet wijzigt (er is slechts sprake van een interne splitsing en verbouwing) en de hoofdtoegang tot de bebouwing gesitueerd blijft aan de van de leidingen afgekeerde zijde van de bebouwing (voor beide na de splitsing aanwezige woningen) is het nemen van objectgerelateerde maatregelen niet aan de orde.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in een ruimtelijke procedure. Bij de splitsing van de woning en de daarvoor noodzakelijke verbouwing zal hieraan wel aandacht gegeven worden. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-Alert en het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van de gemeente Wijchen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen.

Op de bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval is het planvoornemen niet van invloed. De ruimtelijke situatie ter plaatse en daarmee de bereikbaarheid blijft ongewijzigd.

Advies veiligheidsregio

Over de verantwoording van het groepsrisico is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ). De VRGZ komt tot navolgende beoordeling.

Externe Veiligheid

In de nabijheid van de planlocatie liggen twee hogedruk aardgastransportleidingen, te weten de A524 en A533 (beide 48 inch en 66 bar, bron: Risicoregister Gevaarlijke Stoffen/Risicokaart, EV-signaleringskaart, scenarioboek Externe Veiligheid). Hiermee is dit aspect relevant voor de beoogde wijziging. Het projectgebied ligt binnen de 1% letaliteitszones van beide leidingen. De Omgevingsdienst Regio Nijmegen kan een standaardtekstparagraaf toepassen voor het verantwoorden van het groepsrisico inzake het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten

De bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten is goed. De VRGZ heeft geen nadere opmerkingen ten aanzien van dat aspect.

Bluswatervoorziening

Binnen 40 meter van het bouwwerk ligt een ondergrondse brandkraan. Het initiatief voldoet aan het Bouwbesluit 2012 Artikel 6.30.

Conclusie

De VRGZ heeft geconstateerd dat het aspect externe veiligheid relevant is voor het bestemmingsplan, vanwege de ligging van het projectgebied ten opzichte van de hogedruk aardgastransportleidingen. Om het groepsrisico te verantwoorden wordt geadviseerd contact op te nemen met de Omgevingsdienst Regio Nijmegen.

Op basis van dit advies is in deze paragraaf Externe veiligheid de 'Lichte verantwoording groepsrisico' opgenomen.

Conclusie

De locatie is qua externe veiligheid geschikt voor de nieuwe functie met twee woningen in plaats van één woning.

4.8 Waterparagraaf

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Waterparagraaf

De beoogde ruimtelijke ingreep betreft de splitsing van een bestaande vrijstaande woning in twee halfvrijstaande woningen. De hoeveelheid bebouwing blijft daarbij ongewijzigd. Door interne verbouwingen wordt de bestaande woning gesplitst en geschikt gemaakt voor het gebruik als twee woningen. Voor de bereikbaarheid van de woningen blijft de bestaande oprit gebruikt worden. Ten behoeve van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen en van terrassen bij beide woningen neemt de hoeveelheid erfverharding toe met circa 60 m². De rondom de woningen gelegen gronden blijven verder als onbebouwd erf en tuin in gebruik.

De voorgestane ontwikkeling brengt een beperkte vergroting van het verhard oppervlak met zich mee. Deze toename bedraagt circa 60 m². Voor het planvoornemen is een afzonderlijke "Waterparagraaf woningen Achterloseweg 41 Leur" opgesteld. Daarin wordt onder meer geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak slechts beperkt (minder dan 1500 m² in het buitengebied) toeneemt. Het realiseren van watercompensatie is daardoor voor het waterschap niet aan de orde. Echter de gemeente kent in tegenstelling tot het waterschap geen vrijstelling onder de grens van 1.500 m² en eist wel bergingscompensatie bij nieuwe verharding. Bij een extra oppervlak van 60 m² moet, uitgaande van een bergingseis van 664 m³/ha verhard oppervlak, een berging van 4 m³ worden aangelegd. De omliggende tuin biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om 4 m³ aan water te bergen en infiltreren.

Het projectgebied raakt geen ruimtelijk begrensde waterbelangen van het waterschap. Gezien de terreinhoogte en grondwaterstanden wordt in de huidige en daarmee ook in de toekomstige situatie voldaan aan de ontwateringseisen. Hemelwater wordt op eigen terrein bewerkt en niet afgevoerd naar riolering en/of oppervlaktewatersysteem, waardoor de noodzaak voor compenserende waterberging komt te vervallen.

Het projectgebied kan voor wat betreft het afvalwater op de bestaande openbare riolering onder de Achterloseweg worden aangesloten. Voor de aansluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande afvoerleiding van de bestaande woning Achterloseweg 41 naar de pompput van de openbare drukriolering, in de voortuin van Achterloseweg 41A. Een deel van deze afvoerleiding ligt op het buurperceel Achterloseweg 41A. Hiervoor is in het verleden waarschijnlijk een zakelijk recht gevestigd. Nu er een splitsing van het pand en dus ook het eigendom plaatsvindt, zal het zakelijk recht worden uitgebreid. Enerzijds tussen de eigenaren van de te splitsen woning Achterloseweg 41 (gezamenlijke afvoerleiding op eigen terrein) en anderzijds tussen de nieuwe eigenaar van de afgesplitste woning Achterloseweg 41 en de eigenaar van Achterloseweg 41A (gezamenlijke afvoerleiding op het perceel Achterloseweg 41A).

Het plan heeft gelet op voorgaande geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding en omgekeerd.

Digitale watertoets

Het planvoornemen is op 31 mei 2023 via de digitale watertoets aangemeld. Dit heeft geresulteerd in de mededeling dat sprake is van een gering waterschapsbelang. Op het planvoornemen is de korte procedure van toepassing.

De waterparagraaf en het digitale wateradvies zijn als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

Conclusie

De locatie is vanuit het aspect water geschikt voor de nieuwe functie met twee woningen in plaats van één woning.

4.9 Ecologie

Wettelijk kader

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

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

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

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

In hoofdstuk 11 van het Bal wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, de Rijntakken, is gelegen op een afstand van ca. 7,5 km of meer. Direct grenzend aan het projectgebied is aan de noordzijde wel het Gelders natuurnetwerk (onderdeel van het NNN) gelegen (Leurse bos).

Het planvoornemen voorziet niet in uitbreiding van het woonperceel of van de daarop aanwezige bebouwing. De invloed op het aangrenzende NNN is daardoor nihil. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op natuurgebieden in de wijdere omgeving (een vrijstaande burgerwoning wordt vervangen door twee halfvrijstaande burgerwoningen binnen hetzelfde ruimtebeslag), mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

Voor veel projecten geldt een vergunningsplicht (gebiedsbescherming Natura 2000) of een uitgebreidere motivatieplicht om aan te tonen dat een project geen effect heeft op Natura 2000 gebieden.

Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als er aangetoond is dat van de bijbehorende stikstofemissie geen effect te verwachten valt op Natura 2000 gebieden. De depositie van stikstof in het natuurgebied mag niet boven de 0,00 mol N/ha/jaar uitkomen. Dit geldt voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

Het planvoornemen betreft de splitsing van een vrijstaande burgerwoning in twee halfvrijstaande burgerwoningen. Doordat voor de splitsing enkel een interne verbouwing noodzakelijk is, waarbij geen zwaardere machines en transportmiddelen gebruikt hoeven te worden, is de verwachting gerechtvaardigd dat de depositie van stikstof tijdens de aanlegfase niet boven de 0,00mol N/ha/jaar zal uitkomen.

In de gebruiksfase is niet langer sprake van een grote vrijstaande woning, maar van twee kleinere halfvrijstaande woningen. De totale inhoud van de bebouwing blijft daarbij gelijk. In verband met het gebruik van de bebouwing door twee huishoudens zal het autogebruik toenemen. Deze toename bij één extra woning bedraagt 8 verkeersbewegingen per dag. Op basis hiervan is de verwachting gerechtvaardigd dat de depositie ook in de gebruiksfase niet boven de 0,00mol N/ha/jaar zal uitkomen.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van het Bkl geen ontheffing zal worden verleend.

Quickscan flora en fauna

Teneinde informatie te verkrijgen over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna is de “QuickScan flora en fauna Achterloseweg 41, Leur” (BNL Advies, 2023) uitgevoerd. De quickscan leidt tot navolgende conclusies en aanbevelingen.

1 Soorten Vogelrichtlijn

1.1 Vogels met jaarrond beschermde nesten

De kavel en te splitsen woning zijn niet geschikt bevonden voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten en nestplaatsen zoals de gierzwaluw, huismus, steen- en kerkuil. Naderonderzoek naar het voorkomen en gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt niet nodig geacht.

Binnen en rondom het projectgebied zijn tijdens het veldbezoek geen jaarrond beschermde nesten- of sporen van boombewonende broedvogels waargenomen. Op basis hiervan kunnen soorten als boomvalk, buizerd, havik, sperwer, ransuil en wespandief worden uitgesloten van aanwezigheid en wordt nader onderzoek naar overige soorten met jaarrond beschermde nesten niet nodig geacht.

1.2 Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het projectgebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten zoals de koolmees, pimpelmees in nestkasten. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het projectgebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle uit te voeren op aanwezige nesten. Wanneer bewoonde nesten aanwezig zijn, dan dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden, tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

1.3 Algemene broedvogels

Het projectgebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen- en nabij het projectgebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle uit te voeren op aanwezige nesten. Wanneer bewoonde nesten aanwezig zijn, dan dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden, tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

2 Soorten Habitatrichtlijn

2.1 Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

2.2 Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het projectgebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikt habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

2.3 Nationaal beschermde soorten

In het projectgebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Wel is het belangrijk, wanneer mogelijk, zoveel mogelijk bomen en beplantingen op erfgronden te behouden, en/ of te versterken d.m.v. een erfbeplantingsplan. Dit gezien het grootschalig verdwijnen van bomen en beplantingen in de directe omgeving van het projectgebied.

Het projectgebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Gelderland een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aange troffen worden tijdens de werkzaamheden.

3 Aanbevelingen/natuur-inclusief bouwen

Door niet alleen te kijken naar 'wat er niet is', is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna voor- en na de verbouwing van de woning op de kavel. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe)soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen. Zo kun je denken aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen, maar ook voor mezen, en andere soorten is van alles te verkrijgen.

Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/ in stand te houden in het gebied kunnen vleermuiskasten opgehangen worden tegen de westgevel van de nieuwe woning, of er kunnen speciale 'vleermuispannen' aangebracht worden. Er zijn speciale vleermuiskasten te koop.

Voor de vleermuizen kunnen ook ruimtes open gelaten worden in de overstek welke toegang bieden tot de spouw, zodat ze zich in de spouw kunnen schuilhouden en voortplanten. Het is ook mogelijk nestkasten voor huismussen en vleermuizen in te metselen in de spouw. Dit heeft geen negatief effect op de isolatiewaarde maar wel een positief effect op de aanwezige soorten in de omgeving.

Ook kan ervoor gezorgd worden dat vogels (waaronder huismussen) zich onder de dakpannen kunnen vestigen, door vogelschroot weg te laten, of pas te plaatsen onder de 3e rij dakpannen.

Alles wat hierboven benoemd wordt is geen verplichting of iets wat opgelegd wordt, maar dit zou voor de vogels en vleermuizen in het gebied een welkome verandering zijn en voor ons als mens een kleine moeite.

4 Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, hoeft geen aanvullend flora- of faunaonderzoek uitgevoerd te worden voorafgaand aan de geplande werkzaamheden.

Belangrijk is om de aanbevelingen mee te nemen in het ontwerp van de woning. Dit zou voor (beschermde) soorten in de directe omgeving een welkome aanvulling zijn.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Om te komen tot een natuurinclusieve uitvoering van de plannen zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met de aanbevelingen zoals hiervoor onder 3. genoemd. Gelet op de natuurlijke omgeving (Leurse bos) en aanwezige vleermuizen wordt er ook naar gestreefd om permanente verlichting zoveel mogelijk te minimaliseren, door deze enkel naar beneden te laten schijnen en niet naar boven.

De Quickscan flora en fauna is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

Conclusie

De locatie is qua ecologie geschikt voor de nieuwe functie met twee woningen in plaats van één woning.

4.10 Landschap

Landschappelijke inpassing

Het projectgebied is in de huidige situatie al in gebruik als woonperceel. De beoogde ruimtelijke ingreep brengt hierin maar beperkt verandering. Het woonperceel en de daarop aanwezige woning worden gesplitst in twee woonpercelen en twee halfvrijstaande woningen. Het totale ruimtebeslag van de woonpercelen blijft daarbij ongewijzigd. Doordat in de huidige situatie al sprake is van een goede landschappelijke inpassing, is slechts een beperkte landschappelijke inpassing onderdeel van de ruimtelijke ingreep. De verschijningsvorm van het projectgebied en de uitstraling daarvan op het omliggende landschap zal hierdoor niet of nauwelijks veranderen.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep heeft geen noemenswaardige invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het omliggende buitengebied en is daarmee qua landschap aanvaardbaar.

4.11 Archeologie & cultuurhistorie

Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Op de Archeologische beleidskaart voor de gemeente Wijchen is de omgeving van het projectgebied aangeduid als gebied met een 'hoge archeologische verwachting'. Gelet op de hoge archeologische verwachting is aan het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Hiervoor geldt dat er bij toekomstige ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 120 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

De uitbreiding van het verhard oppervlak ten gevolge van het planvoornemen is ten opzichte van de bestaande situatie zeer beperkt. Het planvoornemen wordt uitgevoerd binnen de bestaande bebouwing. De uitbreiding van de verharding betreft circa 60 m² (extra parkeerplaats en terras). Daarmee blijft de ontwikkeling beneden de grens van 120 m² en kan in het kader van het planvoornemen van archeologisch onderzoek worden afgezien.

Cultuurhistorie

In het cultuurhistorische beleid van de provincie Gelderland 'Belvoir' is Gelderland ingedeeld in tien Belvoirgebieden. Ieder gebied heeft zijn eigen regionale cultuurhistorische identiteiten. De dragers van deze identiteiten zijn de DNA structuren. De kaart 'Het Gelders DNA' geeft voor de verschillende Belvoirgebieden de cultuurhistorische identiteitsdragere weer. De provincie zet zich in om dit DNA te behouden, versterken en te ontwikkelen.

Leur en omgeving zijn onderdeel van het Belvoirgebied Rivierterrassengebied. Dit betreft de oude ontginningen op de hogere plateaus. Het planvoornemen zonder ruimtelijke impact, is hierop niet van invloed. Op de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' is in de directe omgeving van het projectgebied de Achterloseweg aangeduid als historische geografische eenheid. Het planvoornemen is niet van invloed op het tracé en de vormgeving van de Achterloseweg. Daarnaast is aangeduid als historische geografische eenheid het Leurse Bos. Dit betreft een oud bos op een hoger plateau. Het planvoornemen is niet van invloed op het Leurse Bos.

Het projectgebied heeft conform de "Inventarisatiekaart van cultuurlandschappen, landschapselementen en bouwkunst" (RAAP-rapport 3040, kaartbijlage 1) een middelhoge cultuurlandschappelijke waardering. Specifieke cultuurhistorische landschapselementen zijn binnen het projectgebied niet aanwezig. In de directe omgeving zijn wel diverse historische landschapselementen aanwezig.

Op het projectgebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' van toepassing. De hieronder vallende cultuurhistorisch waardevolle gebieden betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart uit de intergemeentelijke beleidsnota "Samen in verscheidenheid" en daarin zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

- ✓ de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- ✓ de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- ✓ de maat en schaal van de bebouwing;
- ✓ de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- ✓ de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- ✓ hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- ✓ een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

Doordat de beoogde ruimtelijke ingreep betreft de splitsing van een bestaande vrijstaande woning in twee halfvrijstaande woningen, waarbij de bebouwings- en verschijningsvorm niet of nauwelijks veranderen, is het planvoornemen niet noemenswaard van invloed op genoemde cultuurhistorische waarden.

Conclusie

De locatie is qua archeologie & cultuurhistorie geschikt voor de nieuwe functie met twee woningen in plaats van één woning.

4.12 Leidingen

Afstemming aanwezige leidingen

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen leidingen aanwezig, die planologische beschermingen nodig hebben of beperkingen voor de voorgestane ruimtelijke ingreep met zich meebrengen. Op iets grotere afstand zijn ten zuiden twee hogedruk aardgastransportleidingen gelegen.

In de paragraaf Externe veiligheid is al stil gestaan bij de eventuele beperkingen, die deze leidingen aan ontwikkelingen in de omgeving met zich meebrengen. Daarbij is geconcludeerd dat de aanwezigheid van beide leidingen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

Conclusie

Er zijn geen leidingen aanwezig, die de realisering van de beoogde ruimtelijke ingreep in de weg staan.

4.13 Duurzaamheid

Duurzame ruimtelijke ingreep

In het kader van duurzaamheid is bij de beoogde ruimtelijke ingreep sprake van:

- ✓ duurzaam ruimtegebruik, doordat voor de ruimtelijke ingreep geen uitbreiding van het bestaande ruimbegrip noodzakelijk is
- ✓ de realisering van levensloopbestendige woningen, met alle noodzakelijke voorzieningen op de begane grond
- ✓ de realisering van groeiwoningen, met uitbreidingsmogelijkheden binnen het bestaande woonperceel
- ✓ de realisering van woningen met een energielabel A of hoger
- ✓ de verbouw van de woningen met duurzame materialen
- ✓ de verbouw van de woningen met natuurinclusieve maatregelen

In paragraaf 2.2 Toekomstige situatie is uitvoeriger beschreven hoe duurzaamheid met bovenstaande aspecten vorm gegeven wordt in de beoogde ruimtelijke ingreep.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep is op een duurzame wijze uitvoerbaar.

4.14 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd. Uit deze motiveringen blijkt dat het project geen gezondheidsrisico's voor de omgeving met zich meebrengt en andersom dat die omgeving een goede gezondheidssituatie binnen het projectgebied niet in de weg staat.

Gezondheidsrisico's

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Blootstelling heeft betrekking op de hoeveelheid ziekteverwekker, die een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

In en om de kern Leur hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgescreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Vooralsnog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het projectgebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het projectgebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Er is geen sprake van een verhoogd risico voor de volksgezondheid.

Spruitzone gewasbescherming

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet ter beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening ook rekening gehouden worden met eventuele spuitzones ten gevolge van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn echter geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden tussen de gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten. In het kader van het planvoornemen moet de aan te houden afstand tussen de gronden waarop de gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen worden dat een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse aanwezig zal zijn.

Door het planvoornemen treedt geen wijziging op in de afstand van de woonbebouwing en het bijbehorende woonperceel tot omliggende agrarische gronden. De situatie met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen verandert niet. Het planvoornemen brengt geen beperkingen met zich mee in de vorm van noodzakelijke extra spuitzones over de omringende agrarische gronden.

Magneetvelden bovengrondse hoogspanningslijnen

In 2005 heeft de Staatssecretaris van VROM een beleidsadvies voor bovengrondse hoogspanningslijnen geformuleerd. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen wordt geadviseerd om zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone).

Bovenstaande betekent dat er geen gevoelige bestemmingen (voor hoogspanningslijnen zijn dit woningen en scholen, crèches en kinderopvang) waar langdurig verbleven wordt (tenminste 14-18 uur per dag gedurende minimaal één jaar) opgericht mogen worden binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla.

De magneetveldzone is de strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningslijn uitstrekt en waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Het magneetveld rond een hoogspanningslijn is afhankelijk van een aantal eigenschappen van de lijn. Een belangrijke bepalende eigenschap is de capaciteit van de lijn. Deze wordt op zijn beurt weer bepaald door het spanningsniveau van de lijn en de stroomsterkte die door de lijn kan lopen.

Ten zuiden van de kern Wijchen is de bovengrondse hoogspanningslijn Dodewaard-Boxmeer (380 kV) aanwezig. Rond deze hoogspanningslijn gelden een zakelijk rechtstrook en een indicatieve zone. De in het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen vastgelegde zakelijk rechtstrook bedraagt 35 m aan weerszijde van de hoogspanningslijn, dus een totale strook van 70 m. In principe moet deze strook worden vrijgehouden. Het projectgebied ligt op ruime afstand (meer dan 2 km) van de hoogspanningslijn. De zakelijk rechtstrook vormt geen beperking.

De indicatieve magneetveldzone voor deze hoogspanningslijn is 105 m aan weerszijde van de lijn. Aangezien het projectgebied niet is gelegen binnen deze zone, zorgt de hoogspanningslijn niet voor belemmeringen.

Conclusie

De locatie is qua gezondheid geschikt voor de nieuwe functie met twee woningen in plaats van één woning. Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.15 Mer(beoordelings)plicht

Wettelijk kader

Of een besluit over een project mer-(milieueffectrapportage)plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob), in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Ob.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de wijziging omgevingsplan. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Mer-beoordelingsplicht

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een woning door de splitsing van een bestaande woning in het buitengebied van Wijchen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit Bijlage V bij het Ob), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5 JURIDISCHE BESTUURLIJKE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De regels zijn conform de opzet van de gemeente Wijchen voor haar omgevingsplan als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende bepalingen;
- ✓ specifieke regels over functies;
- ✓ algemene regels over functies;
- ✓ regels ter bescherming van waarden en objecten;
- ✓ overgangsregels.

De van toepassing zijnde regels zijn zoveel als mogelijk overgenomen van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan “Buitengebied” en de herziening daarvan.

5.2 Juridische systematiek

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het projectgebied;
- ✓ de bestemming van de in het projectgebied gelegen gronden: ‘Wonen’;
- ✓ de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied’;
- ✓ de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’.

Door middel van de aanduidingen wordt vastgelegd dat binnen het projectgebied twee halfvrijstaande woningen zijn toegestaan.

5.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan een hoofdstuk 22a wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan Wijchen.

Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke omgevingsplan (zie artikel 1.2 en 1.3).

5.4 Beschrijving per functie

Wonen - 1

De functie Wonen – 1 staat per locatievlak maximaal één woning toe. Op de verbeelding zijn daarom twee locatievlakken weergegeven, voor de na splitsing ontstane twee woonpercelen. Behalve de functie wonen, zijn de functies aan huis verbonden beroep, opwekking van duurzame energie en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan.

In de regels is vastgelegd dat de woningen uitsluitend als halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd. De woningen mogen elke een inhoud van maximaal 450 m³ hebben en per woning mag maximaal 120 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn.

Door middel van omgevingsvergunningen kan van de opgenomen beoordelingsregels voor bouwactiviteiten afgeweken worden en kunnen aanvullende omgevingsplanactiviteiten als een bed & breakfast, minicamping, aan huis verbonden bedrijf en zorg-voor-elkaar-woning worden toegestaan.

In de regels is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die bepaalt dat het gebruik voor 2 woningen alleen is toegestaan als binnen één jaar na ingebruikname van de woningen uitvoering is gegeven aan de beoogde landschappelijke inpassing. Het landschappelijk inpassingsplan is daartoe als bijlage bij de regels gevoegd.

5.5 Aanvragen omgevingsvergunning in vervolg op gewijzigd omgevingsplan

Voor een aanlegactiviteit moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren] gebruikt worden.

Voor een bouwactiviteit op grond van dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [Bouwactiviteit (omgevingsplan)] gebruikt worden.

Voor een andere vergunningplicht in dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [afwijken van regels in het omgevingsplan] gebruikt worden.

De aanvraagformulieren zijn te vinden op de website “omgevingswet.overheid.nl”, onder het tabblad [Aanvragen].

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval plaats door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- ✓ aangewezen bouwactiviteiten
- ✓ aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het Omgevingsbesluit (Ob) bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13, 8.14 en 8.15 Ob). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie.

Door de gemeente wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld.

6.2 Nadeelcompensatie

Indien een omgevingsvergunning is verleend, op grond waarvan schade wordt veroorzaakt, dan is artikel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De fysieke situatie wijzigt maar zeer beperkt, enige impact daarvan op de omgeving is niet aanwezig. Mocht toch sprake zijn van nadeel, dan komt deze op basis van een te sluiten nadeelcompensatieovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Conclusie

Op basis van de motiveringen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Wijchen.

7 PARTICIPATIE

7.1 Participatie

In het kader van het planvoornemen heeft geen participatie plaatsgevonden. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn niet bij de voorbereiding van het project betrokken. De impact van de gesplitste woning op de omgeving wordt niet substantieel anders ingeschat als die van de bestaande woning op hetzelfde woonperceel. Indien noodzakelijk zal in een later stadium alsnog een omgevingsdialoog met de omgeving opgestart worden.

7.2 Vooroverleg

De ontwerp wijziging van het omgevingsplan wordt voor vooroverleg voorgelegd aan de ketenpartners, zoals de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. De resultaten van dit vooroverleg worden hier kort beschreven.

7.3 Zienswijze

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt conform de wettelijke vereisten ter inzage gelegd. De resultaten hiervan (eventueel ingediende zienswijzen) en daaruit volgende aanpassingen worden hier kort beschreven