



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN RINGDIJK 2A, BOSKANTSE BROEKSTRAAT EN HOUTSESTRAAT 14D

- Sanering veehouderij Ringdijk 2A te Batenburg
- Nieuwbouw levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning Boskantse Broekstraat te Wijchen
- Omzetting mantelzorgwoning naar levensloopbestendige woning Houtsestraat 14D te Balgoij

Opsteller: VIAO – Vastgoed, Infrastructuur, Advies & Ontwikkeling

Mark Peters – info@viao.nl

Houtsestraat 14A, 6613AC Balgoij

Identificatiecode: NL.IMRO.0296.BGBBTBenBGY-OW01

Status: Definitief ter inzage

Datum: 23 augustus 2022

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Geldende bestemmingsplannen	3
1.4 Leeswijzer	4
2 Huidige situatie	5
2.1 Ringdijk 2A te Batenburg	5
2.2 Boskantse Broekstraat te Wijchen	7
2.3 Houtsestraat 14D te Balgoij	8
3 Planbeschrijving	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Toekomstige situatie	10
3.3 Duurzaam en innovatief	16
3.4 Ecologische meerwaarde locatie Boskantse Broekstraat	18
4 Beleidskader	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.2 Provinciaal beleid	23
4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	33
4.4 Gemeentelijk beleid	34
5 Uitvoeringsaspecten	37
5.1 Milieuaspecten	37
5.2 Water	46
5.3 Ecologie	51
5.4 Verkeer	53
5.5 Cultuurhistorie en archeologie	54
5.6 Economische uitvoerbaarheid	55
6 Juridische planbeschrijving	56
6.1 Algemeen	56
6.2 Wijze van bestemmen	57
7 Procedure	58
7.1 Vooroverleg	58
7.2 Te volgen procedure	58
7.3 Omgevingsdialoog	58

BIJLAGEN:

1. Landschappelijke inpassing Boskantse Broekstraat
2. Bodemonderzoek Ringdijk 2A
3. Bodemonderzoek Boskantse Broekstraat
4. Digitale watertoets Ringdijk 2A
5. Digitale watertoets Boskantse Broekstraat
6. Quicksan flora en fauna Ringdijk 2A
7. Vervolgonderzoek Huismussen Ringdijk 2A
8. Quicksan flora en fauna Boskantse Broekstraat

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Voorliggend bestemmingsplan is een gecombineerde ontwikkeling op drie locaties in de gemeente Wijchen. Deze combinatie is tot stand gekomen doordat de initiatieven aan de Boskante Broekstraat te Wijchen (bouw levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning) en de Houtsestraat 14D te Balgoij (omzetting mantelzorgwoning naar woning) een verevening in de vorm van sloopmeters en bijbehorende verbetering van de landschappelijke kwaliteit benodigd hebben. Deze verevening is gevonden in de sanering van de veehouderij aan de Ringdijk 2a te Batenburg. Hiermee is een gecombineerd plan opgesteld welke een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Wijchen en de inspeelt op de wensen van de initiatiefnemers.

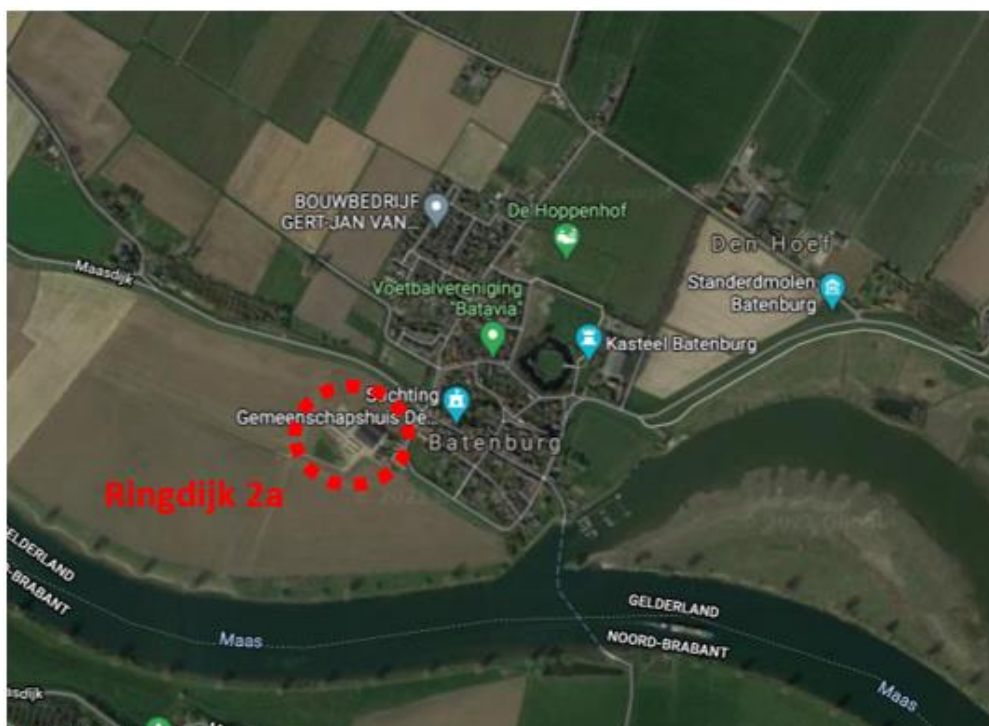
Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan herziening noodzakelijk. In voorliggende plantoelichting wordt onderbouwd dat het planvoornemen aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

1.2 PLANGEBIED

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op drie locaties. Onderstaand zijn de locaties toegelicht.

1.2.1 RINGDIJK 2A TE BATENBURG

De Ringdijk 2A ligt direct tegen de kern van Batenburg aan, zie onderstaand rood omcirkeld. Enkele jaren geleden zijn de eigenaren van deze melkveehouderij gestopt en graag willen zij hun stallen, kuilvoerplaatsen en mestopslag saneren. Met dit bestemmingsplan wordt de sanering van de stallen behaald en het perceel als grasland ingericht. Het perceel heeft de kadastrale aanduiding Batenburg E 656.



Locatie Ringdijk 2a te Batenburg

1.2.2 BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

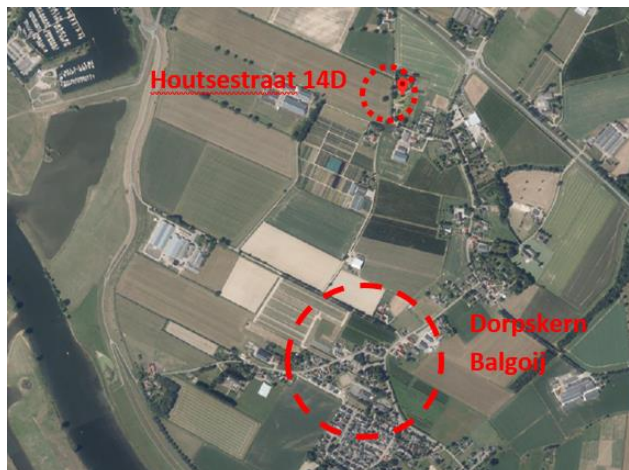
De locatie Boskantse Broekstraat ligt in buurtschap Lunen in de gemeente Wijchen. Het ligt aan een zijstraat van de N324, de Graafseweg, tussen Alverna en Nederasselt, aan de Boskantse Broekstraat tussen nummer 3 en nummer 7. Het perceel wordt nu gebruikt als weiland en door dit bestemmingsplan wordt de bouw van een levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning mogelijk gemaakt. Het perceel heeft de kadastrale aanduiding Wijchen Q 146.



Locatie Boskantse Broekstraat te Wijchen

1.2.3 HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Houtsestraat 14D ligt in de 'Holtsehoek' te Balgoij, in het verlengde van de Torenstraat die richting het centrum van Balgoij loopt. Noordelijk loopt de Houtsestraat over in de Drutenseweg. In 2017/2018 zijn op deze locatie twee woningen en een mantelzorgwoning gerealiseerd (Houtsestraat 14A, C en D te Balgoij). Via dit bestemmingsplan wordt de mantelzorgwoning 14D bestemmingsplan technisch omgezet naar een levensloopbestendige woning. Bouwkundig vinden hier geen wijzigingen plaats, de huidige bebouwing krijgt alleen een andere bestemming. Het perceel heeft de kadastrale aanduiding Balgoy B 737.



Locatie Houtsestraat 14D te Balgoij

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN

Voor de locaties Ringdijk 2A en de Boskantse Broekstraat gelden het bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen", vastgesteld op 31 januari 2013, en de 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014' van de gemeente Wijchen, vastgesteld op 23 februari 2015. De Ringdijk 2A heeft de bestemming agrarisch met bouwvlak en dubbelbestemmingen Waterstaat – Stroomvoerend, Waterstaat – Waterkering, Waarde Archeologie 3 en Leiding – Riool. De Boskantse Broekstraat heeft een agrarische bestemming met dubbelbestemming Waarde Archeologie 2. Voor de locatie Houtsestraat 14d geldt het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan "Houtsestraat naar 16 te Balgoij en Hoogeerdstraat 24 te Niftrik" waarbij de locatie de bestemming wonen heeft gekregen. De percelen hebben allen de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorisch waardevol gebied' volgens het parapluplan Cultuurhistorie Wijchen.



Ringdijk 2A Batenburg



Boskantse Broekstraat



Houtsestraat 14D



Door dit bestemmingsplan wordt de bouw van een levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning aan de Boskantse Broekstraat en de omzetting van de mantelzorgwoning naar een levensloopbestendige woning aan de Houtsestraat 14D mogelijk gemaakt. De bouwvlakken van de Houtsestraat 14A en C worden aangepast om de splitsing /toevoeging van de Houtsestraat 14D mogelijk te maken. Daarnaast vervalt het agrarisch bouwblok op de locatie Ringdijk 2A en wordt de Ringdijk 2A een burger woning.

1.4 LEESWIJZER

In deze toelichting worden achtereenvolgens de huidige situatie (hoofdstuk 2 Huidige situatie) en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 3 Planbeschrijving). Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt in gegaan in hoofdstuk 4 “Beleidskader”. De effecten van het planvoornemen voor diverse milieuaspecten, fysieke aspecten en economische aspecten en handhaving worden in hoofdstuk 5 “Uitvoeringsaspecten” nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond. In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling kort toegelicht. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure die het bestemmingsplan doorloopt. Bij elk hoofdstuk worden de drie locaties afzonderlijk van elkaar benoemd.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 RINGDIJK 2A TE BATENBURG

De Ringdijk 2A ligt direct tegen de kern van Batenburg aan. Enkele jaren geleden zijn de eigenaren van deze melkveehouderij gestopt en graag willen zij hun stallen, kuilvoerplaatsen en mestopslag saneren. Het perceel heeft de kadastrale aanduiding: Batenburg E 656. Onderstaand staan afbeeldingen van de te saneren opstallen.



Op onderstaande luchtfoto is rood omlijnd de te saneren bebouwing en kuilvoerplaats weergegeven.



Reeds verwijderde opslag

Te saneren kuilvoerplaats met deels
daaronder een mestopslag, opp. 750 m²

Te saneren bebouwing, opp. 1800 m²

Te behouden woning Ringdijk 2A (opp. 76,5
m²) inclusief garage/opslag (opp. 330 m²)

2.2 BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

De locatie Boskantse Broekstraat ligt in buurtschap Lunen in de gemeente Wijchen. Het ligt aan een zijstraat van de N324, de Graafseweg, tussen Alverna en Nederasselt, aan de Boskantse Broekstraat tussen nummer 3 en nummer 7. Het perceel wordt nu gebruikt als weiland en heeft de kadastrale aanduiding: Wijchen Q 146.

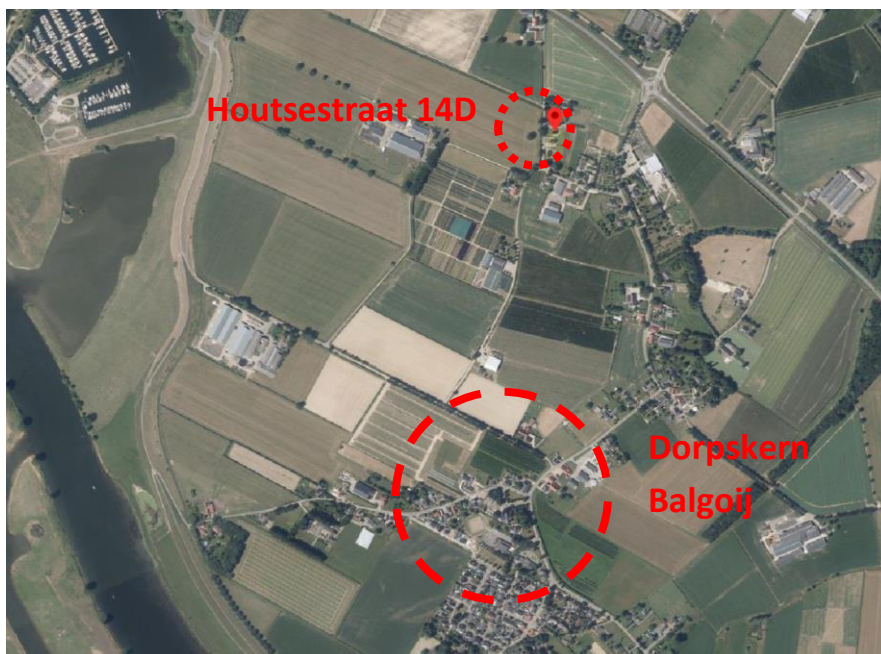


Locatie plangebied Boskantse Broekstraat



2.3 HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Houtsestraat 14D ligt in de 'Holtsehoek' te Balgoij in het verlengde van de Torenstraat welke richting het centrum van Balgoij loopt. Noordelijk loopt de Houtsestraat over in de Drutenseweg. De Houtsestraat is onderdeel van het themagebied 'Dijk- en Veldlinten' en is omgeven door woningen en panden die direct aan het lint gebouwd zijn. Deze locatie is ook te typeren als onderdeel van de doorlopende lintbebouwing, en maakt het lint af. Daarnaast is er direct contact met de omgeving met de Maas als ader in het buitengebied.



Houtsestraat 14D ligt net buiten de dorpskern van Balgoij, ca. 1,5 km noordelijk

Onderstaand staan enkele foto's van de mantelzorgwoning zoals in 2017/2018 gebouwd. Het type bebouwing en de ruimtelijke inpassing is destijds in overeenstemming met de dorpsbouwmeester bepaald en past binnen het landelijke karakter van de omgeving.



3 PLANBESCHRIJVING

3.1 INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan is een gecombineerde ontwikkeling op drie locaties in de gemeente Wijchen. Deze combinatie is tot stand gekomen doordat de initiatieven aan de Boskante Broekstraat te Wijchen (bouw levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning) en de Houtsestraat 14D te Balgoij (omzetting mantelzorgwoning naar levensloopbestendige woning) een verevening in de vorm van sloopmeters en bijbehorende verbetering van de landschappelijke kwaliteit benodigd hebben. Deze verevening is gevonden in de sanering van de veehouderij aan de Ringdijk 2A te Batenburg. Hiermee is een gecombineerd plan opgesteld welke een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Wijchen en die inspeelt op de wensen van de initiatiefnemers. De gemeente Wijchen heeft onder de noemer “kleinschalige particuliere initiatieven” positief besloten op dit gecombineerde initiatief.

De provincie Gelderland heeft de regeling Functieverandering, ook wel bekend als de “ruimte voor ruimte regeling”, “rood voor rood” of regeling vrijkomende agrarische bebouwing. Met deze regeling wordt het voor boeren mogelijk een compensatie te krijgen voor het beëindigen van hun bedrijf / saneren (slopen) van hun bedrijfsbebouwing. Aangezien de Ringdijk 2A in de uiterwaarde (buitendijks) ligt en ruimtelijke ontwikkelingen hier door het Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat niet gewenst zijn is compensatie ter plekke niet mogelijk. Hierdoor is er de connectie gevonden met de locaties Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D.

Onderstaand een opsomming op hoofdlijnen van het voorliggende gecombineerde bestemmingsplan van de locaties Ringdijk 2A te Batenburg, Boskantse Broekstraat te Lunen en Houtsestraat 14D te Balgoij.

- Sanering vrijkomende agrarische bebouwing aan de Ringdijk 2A te Batenburg waarbij concreet 1800 m² bebouwing en 750 m² kuilvoer- en mestopslag verwijderd wordt. Door deze sanering hoeft er bij toekomstige dijkverzwaringen geen rekening meer met deze bebouwing gehouden te worden en ontstaat er extra waterbergend vermogen voor de Maas welke een positief effect heeft op de waterveiligheid. Deze locatie krijgt een agrarische bestemming zonder bouwvlak. De huidige woning Ringdijk 2A en het te behouden bijgebouw krijgen de bestemming wonen. Het te behouden oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 330 m². In het bestemmingsplan wordt een uitbreidingsmogelijk naar 370 m² mogelijk gemaakt voor eventueel een tuinhuis/overkapping.
- Nieuwbouw van een levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning met passende landschappelijk inrichting aan de Boskantse Broekstraat te Wijchen. Deze locatie krijgt de bestemming wonen.
- Een bestemmingsplan technische omzetting van de huidige mantelzorgwoning richting reguliere levensloopbestendige woning aan de Houtsestraat 14D te Balgoij waarbij ook de benodigde landschappelijke verbeteringen worden doorgevoerd. Deze locatie behoudt de bestemming wonen met de toevoeging van een bouwvlak. De bouwvlakken van de Houtsestraat 14A en C worden aangepast om de splitsing/toevoeging van de Houtsestraat 14D mogelijk te maken.

3.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Onderstaand een beeld van de toekomstige situatie van de drie locaties.

3.2.1 RINGDIJK 2A TE BATENBURG

Wanneer je vanaf Appeltern over de dijk richting Batenburg rijdt, kijk je op de historische stad Batenburg en op de leegstaande stallen aan de Ringdijk 2A. Door de sanering van deze stallen krijgt Batenburg een fraaier aanzicht wat bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit in de gemeente Wijchen. De te saneren bebouwing ligt in de uiterwaarden en is vanaf de Maas en de overzijde van de Maas zichtbaar (Dieden en Demen). Door de sanering van de bebouwing met bijbehorende verkleining van het bouwvlak wordt het aanzicht op Batenburg en ook vanuit Batenburg richting de Maas fraaier. Hiermee wordt een versterking van het landschap behaald en ingespeeld op de doelen vanuit het project “Meanderende Maas”. In de plaats van de te saneren bebouwing komt een grasland/landbouw veld welke aansluit op de omgeving en een tuin voor de te behouden woning. De te behouden bijgebouw/schuur heeft een oppervlakte 330 m² en wordt gebruikt als opslag/garage. In het bestemmingsplan wordt een uitbreidingsmogelijk naar 370 m² mogelijk gemaakt voor eventueel een tuinhuis/overkapping. Onderstaand is deze schuur paars omcirkeld. In onderstaande afbeelding is de beoogde landschappelijke inpassing op deze locatie weergegeven.



In de bijlage 3 van de Regels staat aangegeven welke schuren gesloopt gaan worden. De eigenaar van dit perceel stelt de bouwrechten uit de sloop van deze bebouwing ter beschikking van de initiatiefnemer om te komen tot verevening waarmee de nieuwe woning aan de Houtsestraat 14D en de Boskantse Broekstraat worden gerealiseerd. Om de sloop te garanderen, wordt een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten waarin is opgenomen dat de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt moet zijn 1 jaar na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Deze termijn is tevens opgenomen als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

Door op de aangewezen plek een levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning woning toe te voegen, wordt het bestaande bebouwingslint doorgezet. Momenteel is op deze plek een 'opening' in het bebouwingslint, wat wordt benadrukt door het feit dat huisnummer 5 ontbreekt. De aangewezen kavel leent zich in dat opzicht uitstekend om woningen te ontwikkelen. De rooilijnen van de bestaande woningen geven de mogelijkheid om op een afstand van ca. 9 meter vanaf de grens van het kavel aan te sluiten bij het bestaande bebouwingslint. De woningen worden binnen eenzelfde typologie als de omringende woningen ontwikkeld en gaan qua architectuur, materiaal en kleur aansluiten op de omgeving.

De Boskantse Broekstraat wordt gekenmerkt door eikenbomen aan beide zijden en over de gehele lengte van de weg. Het plan is om bij de nieuwe woningen aan de zijde van de Woordsestraat extra bomen te planten van afwisselende inheemse soorten, waarmee de omgeving wordt versterkt en de kans op eikenprocessierupsen tegen te gaan. De landschappelijke inpassing wordt daarnaast versterkt door op de kavels meerdere passende/inheemse plant- en boomsoorten te planten. Gezien de ligging van het kavel tussen de Maasoeverwal en de Maasuiteerwaarden kunnen de gewone es, de linde, schietwilg, es, meidoorn, haagbeuk en veldesdoorn allemaal bijdragen aan een geschikte landschappelijke inpassing in de omgeving. De perceelgrenzen aan de zijde van de Graafseweg worden ingericht als maasheg welke het karakter van het gebied versterken. De inritten voor de levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning komt tussen de bestaande bomen in zodat deze kunnen blijven staan (minimale afstand inrit tot boom drie meter, exacte locatie nader uit te werken). Onderstaand een visualisatie van de landschappelijke inpassing. In bijlage 1 is deze visualisatie in groter formaat toegevoegd.



Landschappelijk inpassing Boskantse Broekstraat

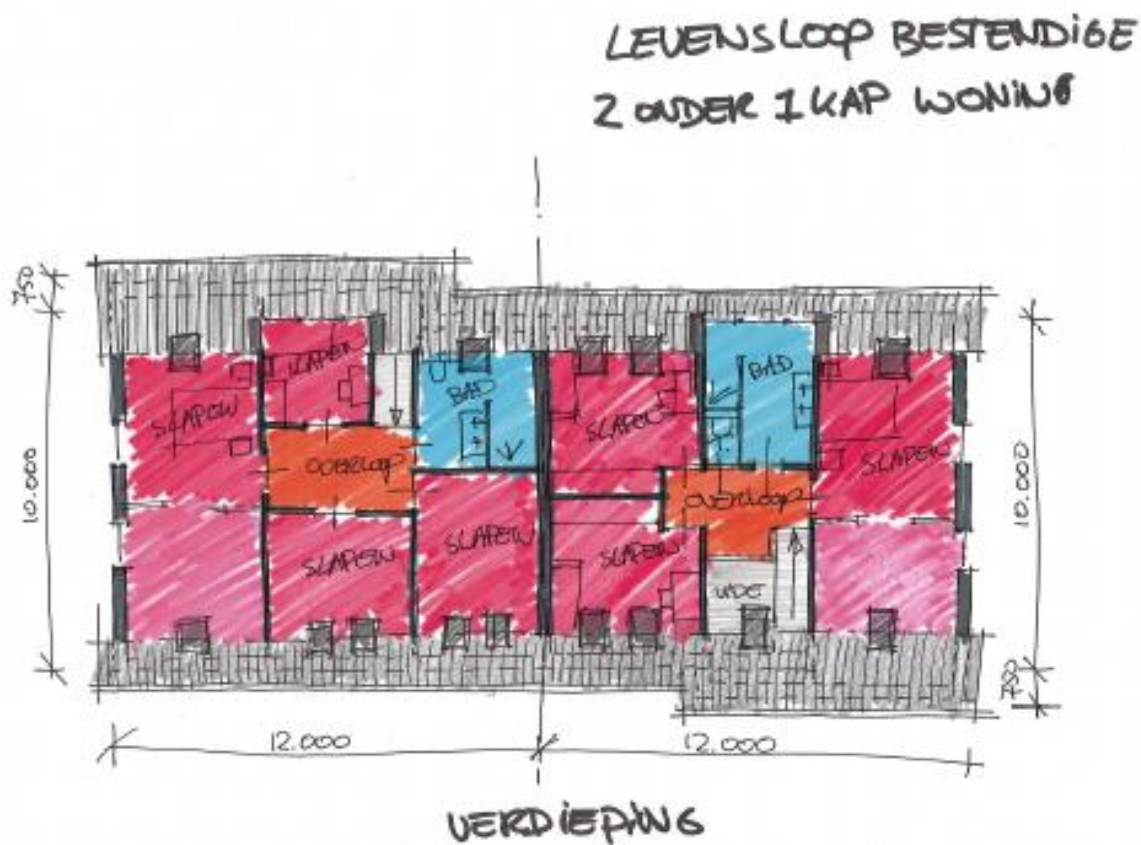
Aan de achterzijde van het perceel wordt een bloemenweide ingericht met enkele bomen, een insectenhotel en takkenril. Verder komt er aan de zijkant van het perceel een twee meter brede extensief beheerde overgangszone/ruigterand. Bij de Boskantse Broekstraat en Woordsestraat komt een haagbeplanting. Gezamenlijk geeft deze inrichting een ecologische verbetering. De inrichting van het perceel zorgt voor kleinschaligheid waardoor het hoogteverschil van het donk in Lunen behouden blijft.

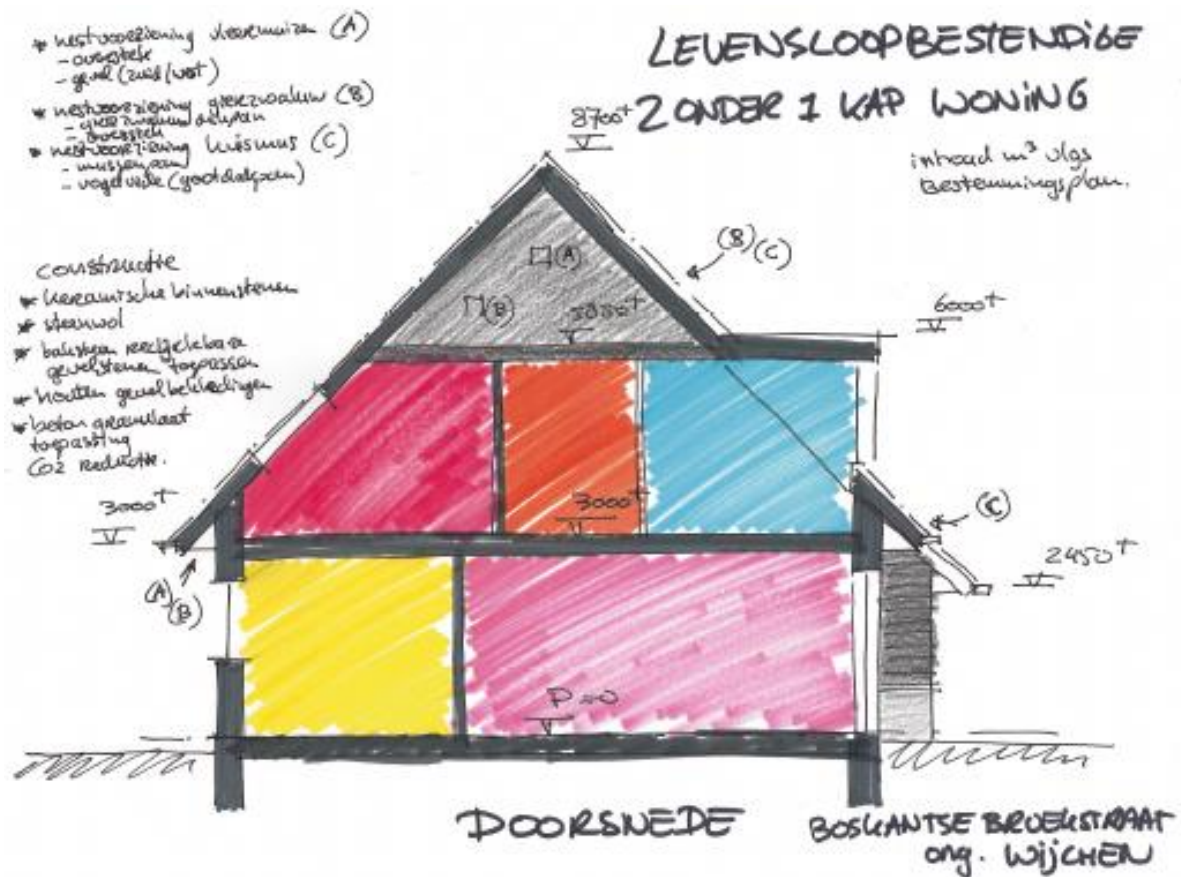


Nabij de bloemenweide wordt een picknickbank geplaatst met daaromheen fruitbomen. De locatie Boskantse Broekstraat ligt aan wandel en fietsroutes waardoor dit een goede locatie is voor een rustplek. Langs de bloemenweide wordt een wandel/struin pad van kort gemaaid gras gerealiseerd. Een mooie locatie om als fietser of wandelaar een ommetje te maken rondom de bloemenweide en een lekker stuk fruit te plukken.

ONTWERP LEVENSLLOOPBESTENDIGE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

Onderstaand is schetsmatig in samenwerking met Bouwkundig Ontwerpbureau Mario Schoenmakers de indeling van de beoogde levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning weergegeven. De exacte invulling wordt verder uitgewerkt en een omgevingsvergunning voor aangevraagd.





- nestvoorziening vleermuis (A)**
- overstek
- gevel (zuid/west)
- nestvoorziening grietzwaluw (B)**
- grietzwaluw dakpan
- overstek
- nestvoorziening huismuis (C)**
- muurpen
- vogelvlies (gootdakpan)
- constructie**
* keramische binnenstenen
* steenwol
* balusteen rechteleke
gevelstenen toepassen
* houten gevelbekledingen
* beton graanlaet
toepassing
CO₂ reductie.

Uitvergroting tekstuele vermeldingen nestvoorzieningen en constructie

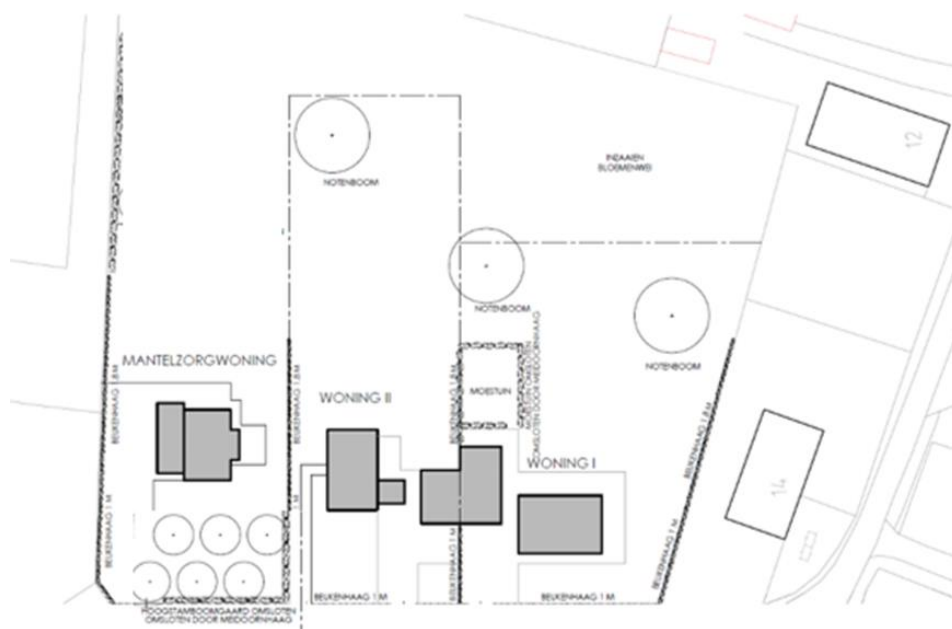
In het ontwerp zijn diverse voorzieningen opgenomen om een ecologische meerwaarde te behalen en natuur inclusief te bouwen, dit zoals omschreven bij paragraaf 3.4 ecologische meerwaarde. Daarnaast zijn ook de materiaalkeuzes weergegeven waarmee een duurzame constructie methode wordt behaald. Dit wordt verder toegelicht bij paragraaf 3.3 duurzaamheid.

3.2.3 HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Op de Houtsestraat 14D te Balgoij vinden geen bouwkundig wijzigingen plaats, de huidige bebouwing krijgt alleen een andere bestemming. In de voortuin van de woning komt een hoogstamboomgaard. Een hoogstamboomgaard is kenmerkend voor het landschapstype Maasoeverwal waarin de locatie zich bevindt. Het is een bijzonder landschapselement en biedt fraaie bloesems in het voorjaar, schaduw in de zomer, fruit in het najaar. Hoogstamboomgaarden hebben een grote landschappelijke en ecologische waarde: ze leveren nestgelegenheid aan allerlei vogels en van de bloesems profiteren de bijen.

Door de aanplant van een boomgaard wordt een referentie gelegd met het dorpse karakter van Balgoij waarin zich een aantal fruitteelt- en groenverzorgingsbedrijven bevinden. Ook geeft de boomgaard een goede invulling aan de beschikbare ruimte en levert het gezond voedsel.

Aan de voorzijde worden de perceelgrenzen aangeduid met een beukenhaag. Tot hoogte van de voorgevelrooilijn heeft de haag een hoogte van 0,60 a 1 meter, zowel aan de randen van de drie percelen als tussen de drie percelen (aangezien de woningen bewoond worden door familie). Vanaf de voorgevelrooilijn naar het achtererf toe krijgt de beukenhaag een hoogte van 1,8 meter. De haag biedt schuilplaatsen aan vogels, amfibieën en kleine zoogdieren (egels).



Visualisatie haagbeplanting



Visualisatie hoogstamboomgaard voortuin

3.3.1 RINGDIJK 2A TE BATENBURG

Bij de sloop van de bebouwing aan de Ringdijk wordt ingezet op het zoveel als mogelijk hergebruiken van de vrijkomende materialen. De staalconstructie en dakplaten worden hergebruikt en de vrijkomende steen en betonpuin worden gerecycled. De aanwezige asbest wordt naar een erkende verwerker gebracht. Hiermee wordt zo duurzaam mogelijk omgegaan met de vrijkomende materialen.

3.3.2 BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

De te bouwen twee-onder-een-kapwoning wordt energieneutraal waarbij onderstaande maatregelen worden genomen. De exacte maatregelen worden bij de omgevingsvergunning uitgewerkt.

GASLOZE WONINGEN MET VERWARMING DOOR WARMTEPOMPEN

De te bouwen woningen worden verwarmd door warmtepompen met lage temperatuur vloerverwarming. Het type warmtepomp wordt bepaald op basis van de benodigde warmtevraag van de woningen. Een bijkomend voordeel van een warmtepomp is dat deze ook koelend kan werken bij periodes van hitte. Hiermee wordt ingespeeld op de steeds grotere piektemperaturen in de zomer. De te planten bomen dragen met haar bladeren en bijbehorende schaduwvorming ook bij aan verkoeling van het perceel waardoor het in de zomer zowel buiten als binnen lekker vertoeven wordt.

ELEKTRISCHE ENERGIEBEHOEFTE / ZONNEPANELEN

Door het toepassen van zonnepanelen wordt de woning voorzien in haar elektrische energiebehoefte. De zonnepanelen zullen zoveel mogelijk worden georiënteerd naar het zuiden, voor een optimale opbrengst. Dit is met de ligging en bouw van de woning goed te realiseren. Het aantal zonnepanelen wordt bepaald op basis van het benodigde stroomverbruik. Hiermee wordt een volledig energie-neutrale zelfvoorzienende situatie behaald welke toekomstbestendig is.

DUURZAME OMGANG MET HEMELWATER

Bij de bouw van de twee-onder-een-kapwoning wordt een ondergrondse tank aangelegd voor de opvang van regenwater. Dit regenwater wordt vervolgens gebruikt om de tuinplanten en grasbegroeiingen van water te voorzien. De ondergrondse tanks worden gekoppeld zodat de volledige waterberging door beide woningen te gebruiken is en hiermee er zoveel mogelijk gebruik van gemaakt wordt. Bij hevige regenbuien stroomt het regenwater zodra de tank vol is via een overloop de tuin in waar het de grond in zakt (infiltreren). Hiermee wordt voldaan aan de duurzame omgang met regenwater en de principes van geohydrologisch neutraal ontwikkelen.

DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK

De initiatiefnemers gaan met duurzame materialen bouwen. Onderstaand staat een globaal overzicht van beoogde keuzes welke verder uitgewerkt en aangevuld gaan worden bij de aanvraag van de bouwvergunning:

- Er wordt enkel gebruik gemaakt van hout(soorten) die het FSC-keurmerk dragen, zowel bij toepassing als gevelbekleding als constructieve onderdelen.
- Het toepassen van keramiek, natuursteen en CO₂-neutraal beton dragen bij aan het duurzame karakter van de woning.

3.3.3 HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

De mantelzorgwoning is in 2017 volgens de destijds geldende bouwregelgeving gebouwd. De woning is dus al voorzien van goede isolatie en energiezuinige vloerverwarming en apparaten. Als onderdeel van dit initiatief wordt de huidige mantelzorgwoning op de volgende vlakken duurzaam verbeterd waardoor deze zelfvoorzienend wordt in haar energiebehoefte.

GASLOZE WONING

De huidige mantelzorgwoning wordt met een gasgestookte CV-ketel verwarmd. Door het uitwisselen van deze ketel voor een elektrische CV-ketel is er geen gas meer nodig (all-electric verwarmen). De huidige vloerverwarmingsinstallatie is geschikt voor deze manier van verwarmen en in de woning zijn al diverse leidingen aanwezig waardoor de omzetting realistisch en zonder grote sloopwerkzaamheden te realiseren is (met de bouw reeds rekening gehouden op een toekomstige omzetting).

ELEKTRISCHE ENERGIEBEHOEFTE / ZONNEPANELEN

Door het toepassen van zonnepanelen wordt de woning voorzien in haar elektrische energiebehoefte. De zonnepanelen zullen zoveel mogelijk worden georiënteerd naar het zuiden, voor een optimale opbrengst. Dit is met de ligging en bouw van de woning goed te realiseren. Het aantal zonnepanelen wordt bepaald op basis van het benodigde stroomverbruik. Hiermee wordt een volledig energie-neutrale zelfvoorzienende situatie behaald welke toekomstbestendig is.

HERGEBRUIK HEMELWATER

Door opslag van hemelwater kan in theorie op jaarbasis tot 50% bespaard worden van het totale waterverbruik. Dit wordt behaald door het plaatsen van een regenton: hiermee kunnen de (tuin)planten van water worden voorzien, maar ook door het regenwater te gebruiken om de paarden water te geven. Hiervoor is een leidingstelsel naar de waterbakken voor de paarden aangelegd.

3.4 ECOLOGISCHE MEERWAARDE LOCATIE BOSKANTSE BROEKSTRAAT

Naast de landschappelijke inpassingen en de duurzame ontwikkeling geeft de ontwikkeling aan de Boskantse Broekstraat de volgende ecologische meerwaarde. Het huidige perceel is ingericht als grasland welke een lage ecologische waarde vertegenwoordigt. Er worden diverse bomen geplant, een bloemenweide en een maasheg aangelegd. Hiermee wordt een biodiversiteitsshotspot gecreëerd in het buurtschap Lunen waarmee de ecologische waarde in dit gebied wordt verbeterd. Volgens het beleidsplan Natuur en Biodiversiteit van de gemeente Wijchen, d.d. september 2020, is er in Lunen winst te behalen. Via onderstaande maatregelen wordt dit behaald en draagt dit bestemmingsplan bij aan de natuur en biodiversiteitsdoelstellingen van de gemeente Wijchen. De ontwikkeling kan een mooie stapsteen vormen voor de ecologische verbetering in Lunen.

NATUURLIJKE BESTRIJDING EIKENPROCESSIERUPS EN DOOR VERGROTEN BIODIVERSITEIT

In het beleidsplan Natuur en Biodiversiteit staat als een van de speerpunten opgenomen de natuurlijke bestrijding van overlast gevende soorten waaronder de eikenprocessierups te willen bevorderen. Op pagina 31 en staat het volgende benoemd.

De eikenprocessierups zorgt voor veel overlast in Wijchen. Om de overlast tegen te gaan is voorlopig een combinatie van maatregelen nodig. Hiervan is natuurlijke bestrijding een belangrijk aspect waar in Wijchen nog veel winst te behalen valt. Deze vorm van bestrijding richt zich op het aantrekken van natuurlijke vijanden, om de ecologische balans te herstellen. Natuurlijke vijanden van de eikenprocessierups betreffen onder meer sluipwespen, sluipvliegen, roofkevers, vogels en vleermuizen. Op veel plekken zijn de omstandigheden door inrichting en beheer niet aantrekkelijk voor deze predatoren. Denk aan strakke eikenlanen en eenzijdige beplanting. Door samen te werken met andere terrein- beheerders, agrariërs en bewoners wordt het makkelijker een aantrekkelijk leefgebied voor natuurlijke vijanden te creëren. Bijvoorbeeld door te zorgen voor bloemrijke bermen die ecologisch beheerd worden, een gevarieerde kruiden- en struiklaag onder de eiken, kruidenrijke akkerranden, natuurvriendelijke oevers langs watergangen, meer variatie in boomsoorten en bloemrijke tuinen met vogel- en vleermuiskasten.



De genoemde adviezen worden in het plan overgenomen door bloem- en kruidenrijke bermen rondom het planlocatie aan te brengen. Deze bermen worden ecologisch beheerd zodat de natuurlijke vijanden van de processierups kans krijgen zich te nestelen en voedingsstoffen te vinden. Daarnaast worden er diverse boomsoorten geplant in en rondom het plangebied waar vogels en vleermuizen zich kunnen nestelen. Om de nestmogelijkheden te vergroten worden er in het metselwerk van de woningen nestkasten voor vleermuizen aangebracht. Hierdoor dragen de woningen ook positief bij aan de biodiversiteit van de omgeving. Met deze nestkasten wordt er zoveel mogelijk ingespeeld op het natuur inclusief bouwen. Bij de uitwerking van de woningen wordt hier de benodigde aandacht aan gegeven zodat de te plaatsen nestkasten ook op de juiste plek komen.



Voorbeeld nestkast voor vleermuizen zoals toegepast in het project Oostflank te Wijchen

De te planten maasheg biedt ook veel nestruimte voor kleinere zoogdieren, vogels en insecten. Naast deze maasheg wordt een strook van 2 meter ingericht als overgangzone/ruigterand welke extensief beheert gaat worden. Deze overgangszone versterkt de maasheg. De bloemenweide aan de Woordsestraat wordt natuurgericht beheerd waarbij sinusmaaibeheer wordt toegepast. Bij sinusmaaibeheer wordt de mate van maaien afgewisseld en divers gefaseerd uitgevoerd wat een positief effect heeft op de biodiversiteit. In deze weide komt ook een “takkenril” waar het snoeihout en maaisel opgeslagen wordt en gelijktijdig een nestlocatie voor vogels en kleinere zoogdieren ontstaat. De bloemenweide geeft ook een positieve bijdrage aan een bijenlandschap.



VERSTERKEN GROENBLAUWE NETWERK

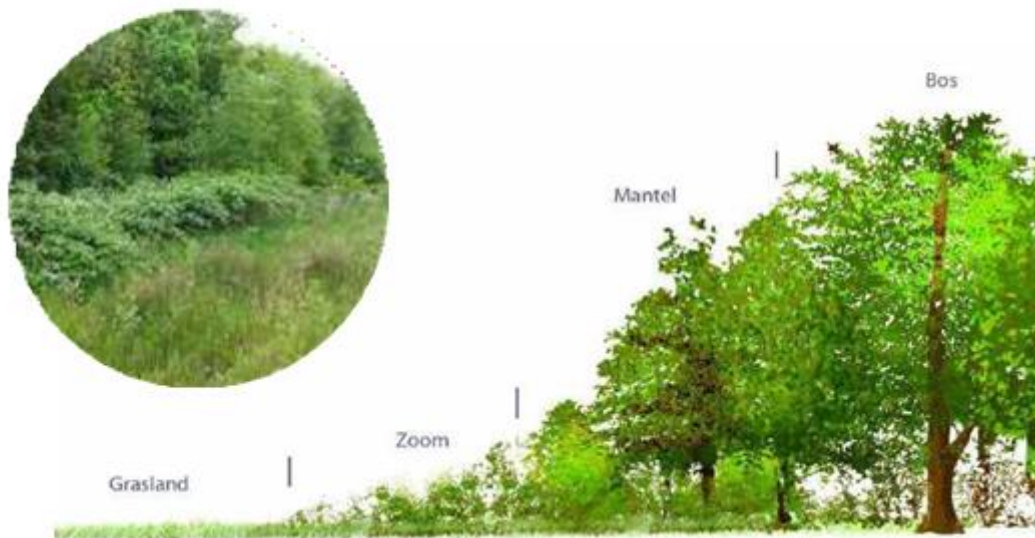
Een ander gemeentelijk speerpunt is het versterken van het groenblauwe netwerk. Onderstaande doelstellingen zijn hierover vastgesteld op pagina 34 en 35 van het beleidsplan. Vervolgens wordt aangegeven wat dit initiatief hier aan bijdraagt.

Voor de versterking van biodiversiteit is het van belang het groenblauwe netwerk ecologisch gezien te optimaliseren. Door de groene en blauwe elementen onderling te verbinden en op een goed manier in te vullen, krijgt het een grote meerwaarde voor natuur en biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving én recreatie. Een stevig, aaneengesloten netwerk zorgt voor effectievere bufferwerking en vertraagde afvoer van regenwater en sterkere vermindering van hittestress. Soorten verplaatsen en verspreiden zich via dit netwerk en er vindt uitwisseling plaats tussen verschillende populaties. Het zorgt voor een aantrekkelijke omgeving die uitnodigt tot bewegen en waar mensen tot rust kunnen komen.

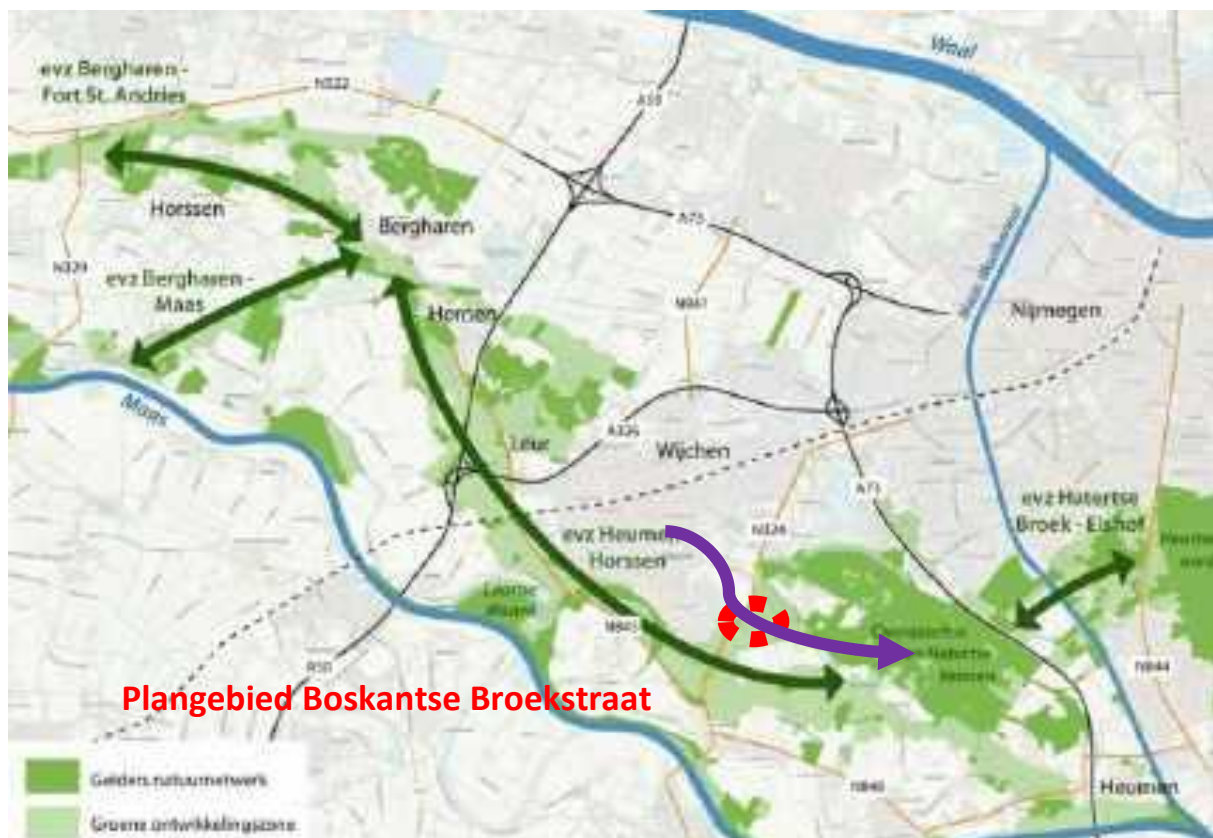
Creëren natuurlijke overgangen - De gemeente gaat op zoek naar geschikte locaties om zoom- en mantelvegetaties en natuurvriendelijke oevers te creëren. Daarnaast gaat de gemeente in gesprek met Staatbosbeheer over het creëren van de zoomvegetaties langs de maasheggen.

Natuurlijke overgang van grasland naar bos

Bronnen rechts: Ecopedia.be, onder: naturio.nl



Op de planlocatie worden een maasheg, diverse bomen en bloem- en kruidenrijke bermen aangeplant waarmee een zoom/mantelvegetatie ontstaat. Ondanks de relatieve kleinschaligheid van de locatie draagt deze positief bij aan de groenblauwe overgang van “grasland” naar “Bos” door de beoogde inrichting als zoom/mantel landschap. De locatie gaat een stapsteen vormen voor de overgang van Wijchen door Lunen richting de Overrasseltse en Haterse vennen (zie paarse pijl onderstaand). Hier kan de gemeente Wijchen verder op bouwen en de lokale ecologische waarde nog sterker te maken.



4.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk richting aan de grote opgaven die de inrichting van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen, zoals:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

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.
- 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

Het planvoornemen voorziet in de bouw van woningen met verevening in de vorm van de sanering van agrarische bebouwing. Er is aandacht voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing waarbij ook voorzieningen worden aangelegd om een ecologische meerwaarde te realiseren. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van duurzame materialen en energiebronnen en de vrijkomende materialen bij de sloop hergebruikt/gerecycled, zie ook hoofdstuk 3. Het planvoornemen volgt daarmee de NOVI.

4.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste in 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In totaal gaat het om dertien nationale belangen, van deze belangen heeft onderstaand betrekking op de ontwikkeling.

Titel 2.11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

Artikel 2.11.1. (begripsomschrijvingen)

1 In deze titel en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder: beschermingszone: beschermingszone als bedoeld in [artikel 1.1 van de Waterwet](#), voor zover grenzend aan een primaire waterkering; kustfundament: gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand bij dit besluit en is verbeeld op [kaart 2](#); primaire waterkering: primaire waterkering als bedoeld in [artikel 1.1 van de Waterwet](#).

2 Deze titel is van toepassing op gronden buiten het kustfundament.

Artikel 2.11.2. (hoofdbestemming primaire waterkering en aanduiding beschermingszone)

1 Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, wordt voor die gronden de bestemming «waterkering» opgenomen.

2 Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van een beschermingszone wordt voor die gronden de gebiedsaanduiding «vrijwaringszone – dijk» opgenomen, indien de primaire waterkering een dijk is en wordt voor de overige gevallen de gebiedsaanduiding «vrijwaringszone – waterstaatswerk» opgenomen.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT BESLUIT

De Ringdijk 2A ligt in de uiterwaarden en op gedeelten van deze locatie geldt de dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend en/of Waterstaat - Waterkering. De te saneren bebouwing staat verhoogd in het landschap zodat deze niet onderlopen bij hoogwater in de Maas. Bij de sanering wordt deze verhoging, welke mede door de te saneren giekelders is vormgegeven, verwijderd. Hiermee ontstaat bij piekafvoeren in de Maas extra bergend vermogen welke te zien is als rivierverruiming en daarmee bijdraagt aan het vergroten van de waterveiligheid in het achterliggende gebied. Het planvoornemen heeft een positieve invloed op de waterveiligheid en past daardoor binnen het Rijksbeleid.

4.1.3 CONCLUSIE

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de NOVI en het Barro.

4.2.1 ALGEMEEN

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 15 december 2021 is door Provinciale Staten van Gelderland de nieuwe Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Verder stelden Gedeputeerde Staten op 31 mei 2022 regels voor de Groene ontwikkelingszone vast.

4.2.2 OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

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

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. De nieuw te bouwen woningen worden energieneutraal. Daarmee wordt op bescheiden schaal bijgedragen aan de nagestreefde energietransitie en circulaire economie.

Bij de locatie Boskantse Broekstraat geldt de aanduiding 'groene ontwikkelingszone'. In een groene ontwikkelzone is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingzones maken deel uit van de groene ontwikkelingszone, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. Bij de locatie Boskantse Broekstraat wordt een ecologische meerwaarde gecreëerd waarover in paragraaf 4.2.4. meer beschreven staat.

De aanduiding 'water als verbinder' geldt ook voor de locatie Boskantse Broekstraat en komt voort uit het provinciale beleid gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand gehouden kan worden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. In het planvoornemen wordt geohydrologisch neutraal ontwikkeld en geen waterverbinding aangetast, deze ligt er namelijk niet binnen het plangebied. Hierdoor schaad het voornemen het lokale duurzame water- en bodemsysteem niet.

4.2.3 OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. In de Omgevingsverordening zijn onder meer instructies voor woonlocaties opgenomen.

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;
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Voor de gemeente Wijchen is de “Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030” richtinggevend. Op basis van deze woonagenda bestaat de woningbouwopgave van de gemeente Wijchen uit 1.430 woningen tot 2030. Kwalitatief moeten woningbouwplannen zoveel mogelijk bijdragen aan de volgende uitgangspunten:

1. Inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte (sociale woningbouw goedkoop, middeldure huur, levensloopbestendig, woningen voor kleine huishoudens).
2. Transformatie- en herstructureringsopgaven van overtoollig of verouderd vast- goed
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding
4. Innovatieve en flexibele woonvormen en woonmilieus
5. Versterking ruimtelijk-maatschappelijke kwaliteit (behoud van cultureel erfgoed, versterking van het openbaar groen of natuur en landschap in de bebouwde kom, bijzondere architectonische kwaliteit)

Met de realisering van per saldo 3 extra woningen draagt het planvoornemen op bescheiden schaal bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave van Wijchen. Door de bouw van woningen voor starters en senioren wordt ook invulling gegeven aan de kwalitatieve woningbehoefte. De woningen zijn (deels) bestemd voor kleine huishoudens en worden levensloopbestendig uitgevoerd. Dat daarmee in een bestaande woningbehoefte wordt voorzien blijkt wel uit het gegeven dat voor alle woningen al gegadigden zijn.

Het planvoornemen betreft daarnaast ook de herstructurering van een overtoollig agrarisch bouwperceel. De woningen worden duurzaam gebouwd. Zo krijgen de nieuwe woningen aan de Boskantse Broekstraat een duurzame installatie in de vorm van een warmtepomp, wordt voorzien in duurzame energie (zonnepanelen) en hoge isolatiewaarden. De woning aan de Houtsestraat 14D wordt all-electric verwarmd en voorzien van zonnepanelen. De woningen aan de Boskantse Broekstraat en de Houtsestraat worden zelfvoorzienend in haar energiebehoefte.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan om de benodigde landschappelijke inrichting gezien de ligging van de locatie Boskantse Broekstraat in een Groene Ontwikkelingszone.

4.2.4 BESCHERMEN GROENE ONTWIKKELINGSZONE

Op 31 mei 2022 stelden Gedeputeerde Staten regels voor de Groene Ontwikkelingszone vast. De Groene ontwikkelingszone (GO) is het gebied dat tussen en rondom natuurgebieden ligt. Hierin liggen onder andere de ecologische verbindingzones, de verbindende schakels tussen de natuurgebieden. De locatie Boskantse Broekstraat ligt binnen een gebied dat door de provincie is aangewezen als Groene Ontwikkelingszone.

In artikel 2.52 (beschermen Groene ontwikkelingszone) van de Omgevingsverordening staan de volgende voorwaarden voor een ruimtelijke ontwikkeling.

Artikel 2.52 (beschermen Groene ontwikkelingszone)

1. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:
 - a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
 - b. de samenhang niet verloren gaat.
2. Gedeputeerde Staten stellen regels vast om de versterking uit te werken.

In lid 2 van artikel 2.52 (beschermen Groene ontwikkelingszone) staat dat de versterking moet worden uitgewerkt volgens de regels voor de Groene Ontwikkelingszone in de omgevingsverordening welke op 1 februari 2022 in werking is getreden. Als een initiatiefnemer iets wil bouwen in deze Groene ontwikkelingszone, moet hij tegelijk de kernkwaliteiten versterken door natuur- en landschapselementen aan te leggen. De nieuwe regels helpen bij het bepalen hoe en waar die versterking moet gebeuren. De locatie Boskantse Broekstraat is gelegen in deelgebied 50 “Rivierduinengordel Overasselt – Bergharen”. In dit deelgebied zijn de volgende kernkwaliteiten:

- gordel van rivierduinen met zandlandschap (dennenbosjes, vennen, heide), ook oude Maasmeanders, verder oeverwal met veel akkerbouw langs de Maas in het zuiden en onbebouwde kom in het noorden met weteringen.
- ecologische verbindingen Overasseltse Vennen - Bergharen, Bergharen - Maas en Bergharen - Fort St. Andries
- Parel Erpewaai: beboste enclave: dijkdoorbraakkolken met zandige overslaggrond, dijkrestanten, kweldam en twee-etage bodem met Eiken-Haagbeukenbos; dassenburchten
- Parel Hatertse en Overasseltse Vennen: soortenrijke vennen, gevoed door regenwater dat op een oude rivierleemlaag stagneert en horizontaal afstroomt: lavendelheide, veenbes, moeraswolfsklauw, zonnedaauw; 11 soorten amfibieën; ook droge duingraslanden o.m. voor reptielen en insecten; dassen
- Parel Hernense Molenvén: ven midden in het Hernense Bos, het was verland en is weer open gemaakt
- Parel Bergharen: op het rivierduin liggen verschillende droge schrale graslanden met een bijzondere vegetatie
- leefgebied steenuil
- leefgebied kamsalamander
- ruïnes, landgoederen en kastelen: St. Walrick, Heerlijkheid Leur, Kasteel Hernen, Heerlijkheid Horssen
- van ouds leefgebied dassen
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, waterreservoir



In dit deelgebied zijn de volgende ontwikkelingsdoelen beoogd:

- ontwikkeling ecologische verbindingszone Overasseltse Vennen - Bergharen met water en moeraszones en opgaande landschapselementen (bosjes, singels)
- ontwikkeling ecologische verbindingszone Bergharen -Maas en Bergharen - Fort St. Andries met natte bossen, water en moeraszones
- ontwikkeling populatie dassen
- vermindering barrièrewerking A73, A50, A326, N324, N845, N322 en N847
- ontwikkeling populaties van water-, oever- en moerasvogels
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden en schraallanden
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen
- ontwikkeling coulissenlandschap met singels en hagen
- ontwikkeling oude polderstructuren en andere cultuurhistorische patronen en beheersvormen (hakhout)

Daarnaast ligt de locatie Boskantse Broekstraat in een ecologische verbindingszone (model kamsalamander), waardoor gezorgd moet worden dat de samenhang niet verloren gaat. Onderstaand de omschrijving van het model kamsalamander.

MODEL KAMSALAMANDER (AMFIBIE)

Dit model bestaat uit een corridor met stapstenen, ingebed in een landschapszone. "Natte" elementen, m.n. poelen, zijn essentieel. Behalve de kamsalamander kunnen ook andere zeldzame amfibieën - heikikker, boomkikker, knoflookpad - en ringslang doelsoort zijn. Dit model mikt op een herstel van een kleinschalig landschap met ook natte elementen. Daarmee is het toepasbaar zowel in het Rivierengebied als op de lage zandgronden. De kwaliteit van de natte elementen is van groot belang, terwijl de "droge" elementen zeer verschillend kunnen zijn. Het model biedt plaats aan een zeer grote verscheidenheid aan organismen: van spitsmuis tot steenuil en van libel tot vleermuis. De poelen in de zone dienen echter vrij van vis te zijn en te blijven.

Landschapszone - Kleinschalig landschap met een samenhangend netwerk van landschapselementen in een agrarisch cultuurlandschap. Daarnaast liggen in deze landschapszone kleine poelen: 500 m², opgenomen in het netwerk van landschapselementen. De breedte van de landschapszone is 250 m. De zone heeft per strekkende km, naast de stapstenen, ten minste 5 poelen, goed verspreid, als kleine stapstenen.

Corridor - Begroeiing corridor: ruigte, struweel, (vochtig) schraalland, kleine loofbosjes, greppels, houtwal, oevers van sloten of beken, en dergelijke. Minimale breedte corridor: 10-15 meter. Maximale lengte corridor: 500 meter. Maximale onderbreking corridor: 50-100 meter.

Landschap in onderbreking: verkeerswegen, spoorwegen en bebouwing vormen een barrière voor dispersie. Dat geldt in mindere mate voor akkers.

Barrières: mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk. Gebruik van tunnels is voor verschillende soorten amfibieën bekend. Grote tunnels (doorsnede > 1 meter) verhogen de effectiviteit. Ecoducten voldoen het best.

Stapsteen - Begroeiing stapsteen: poel met goed ontwikkelde water- en oevervegetatie waarin open ruimten aanwezig zijn; landhabitat bestaande uit struweel, heggen of houtwallen, met voldoende schuilmogelijkheden in de vorm van dood hout en dergelijke. Minimum oppervlakte stapsteen: 1-3 ha landhabitat met daarbinnen enkele forse poelen, bijv. van 2000 m² elk. Onderlinge afstand stapstenen: 1 kilometer. Nodig per kilometer: stapsteen: 3 ha; corridor: 1 ha; landschapszone: 1,2 ha, namelijk: 250 m breed, waarin 5% van de oppervlakte landschapselementen. Daarin tenminste 5 poelen van 500 m² elk.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT GROENE ONTWIKKELZONE

Op de locatie Boskantse Broekstraat dienen de kernkwaliteiten versterkt te worden door natuur- en landschapselementen aan te leggen. Deze elementen dienen aan te sluiten op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van deelgebied 50 “Rivierduingordel Overasselt – Bergharen” en de ecologische verbindingzone (model kamsalamander). De te nemen versterkingen zijn bepaald met de rekenmethodiek en tabellen van de Groene ontwikkelzone. Onderstaand zijn de resultaten van de berekening weergegeven van de verliesfactor en impactfactor.

1. Verliesfactor						
categorie	voorbeelden van beheertypen		punten /eenheid		opper-vlakte (ha)	Punten
productiegrasland			0		0.60	0
Totaal aantal verliespunten						0

Verliesfactor – huidig gebruik perceel is productiegrasland met een oppervlakte van ca. 6000 m². Voor productiegraslanden worden geen verliespunten geteld.

2. Impactfactor												
			Toeslagfactoren								Impact punten	
eenheid	basispunten /eenheid	aantal eenheden	nieuwe functie op deze locatie	indien van toepassing factor verhogen	open landschap	indien van toepassing factor verhogen	aardkundige waarden voor zover BUITEN open landschap	indien van toepassing factor verhogen	ligging in EVZ	Indien van toepassing factor verhogen	basis	incl. toe-slagen
wooneenheid	20	2	2	1	2	1	1.5	1.5	1.25	1.25	40	75
ha. woonbestemming	400	0.4	2	1	2	1	1.5	1.5	1.25	1.25	160	300
Totaal aantal impact punten												375

Impactfactor – nieuwbouw twee-onder-een-kapwoning met een bestemmingsvlak wonen van ca. 4000 m². De locatie is tussen bestaand woonbestemmingen waardoor het niet te zien is als een nieuwe functie op de locatie. Er is geen sprake van een open landschap maar wel is de aardkundige waarde Rivierduin geldig. De locatie ligt daarnaast in een EVZ.

De versterkingsmaatregelen dienen waardevol te zijn volgens het deelgebied 50 “Rivierduinengordel Overasselt – Bergharen”. Daarnaast dient de samenhang van de ecologische verbingszone niet verloren te gaan. Onderstaand worden de toe te passen versterkingen toegelicht, deze versterkingen zijn visueel weergegeven in bijlage 1.

Maasheg – Lengte 170 meter, totaal 6 meter breed inclusief ruigterand. De perceelgrenzen aan de zijde van de Graafseweg worden ingericht als maasheg. De te planten maasheg biedt veel nestruimte voor kleinere zoogdieren, vogels en insecten. Naast deze maasheg wordt een strook van 2 meter ingericht als overgangzone/ruigterand welke extensief beheert gaat worden. Deze overgangszone versterkt de maasheg als leefgebied. De maasheg is te zien als een opgaand landschapselement waarmee deze aansluit op de ontwikkeldoelstellingen en ook de ecologische verbingszone versterkt. De maasheg draagt samen met de overige maatregelen ook bij aan de gewenste ontwikkelingen.

Haagbeplanting - Waar de locatie aansluit op de Woordsestraat en de Boskantse Broekstraat wordt de nieuwe perceelsgrenzen met haagbeplanting gerealiseerd. Een haagbeplanting biedt nestruimte voor kleinere zoogdieren, vogels en insecten. Daarnaast wordt op de erf grens tussen de woningen ook een haagbeplanting aangebracht. Totale lengte haagbeplanting 260 meter, breedte 0,60 meter geeft een oppervlakte van ca. 156 m²

Bloem en kruidenrijke bermen – Waar de locatie aansluit op de Woordsestraat en de Boskantse Broekstraat worden bloem en kruidenrijke bermen gerealiseerd. Totale lengte bermen 180 meter, gemiddelde breedte 1,50 meter. Bloem en kruidenrijke bermen bevorderen de biodiversiteit en dragen bij aan de totale inrichting van het perceel.

Bloemenweide – Op de locatie wordt een bloemenweide aangelegd met een oppervlakte van ca. 2000 m². Een bloemenweide draagt bij aan een goede leefomgeving van allerlei bestuivende insecten en andere dieren, en draagt bij aan een positief bijenlandschap.

Takkenril - In de te realiseren bloemenweide komt ook een “takkenril” waar het snoeihout en maaisel opgeslagen wordt en gelijktijdig een nestlocatie voor vogels en kleinere zoogdieren ontstaat. De takkenril krijgt een oppervlakte van ca. 30 m².



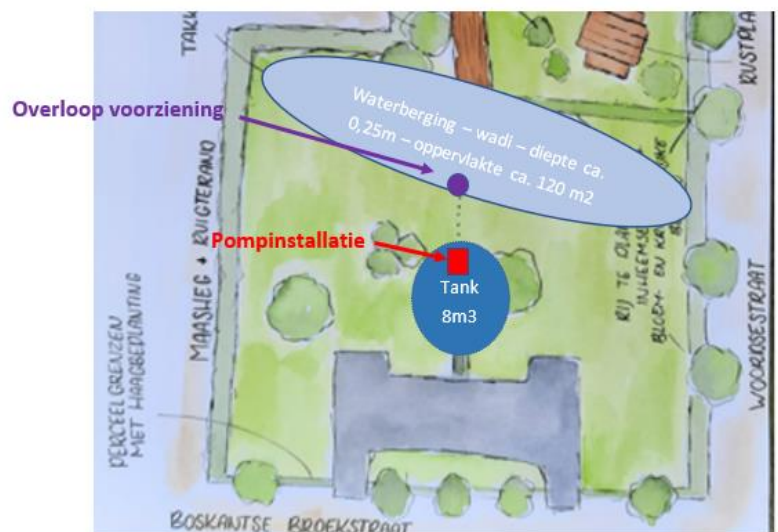
Nestkasten - Om de nestmogelijkheden te vergroten worden er in het metselwerk van de woningen nestkasten voor uilen, vleermuizen, gierzwaluw en huismussen aangebracht. Hierdoor dragen de woningen ook positief bij aan de biodiversiteit van de omgeving. Met deze nestkasten wordt er zoveel mogelijk ingespeeld op het natuur inclusief bouwen. Bij de uitwerking van de woningen wordt hier de benodigde aandacht aan gegeven zodat de te plaatsen nestkasten ook op de juiste plek komen. Er worden minimaal 8 nestkasten geplaatst.

Insectenhotel – In de bloemenweide wordt een insectenhotel geplaatst welke nestmogelijkheden voor insecten bied. Het netto oppervlakte van het insectenhotel word ca. 2 m2.

Bomen/laanbeplanting - De Boskantse Broekstraat wordt gekenmerkt door eikenbomen aan beide zijden en over de gehele lengte van de weg. Het plan is om bij de nieuwe woningen aan de zijde van de Woordsestraat extra bomen te planten van afwisselende inheemse soorten, waarmee de omgeving wordt versterkt en de kans op eikenprocessierupsen tegen te gaan. De landschappelijke inpassing wordt daarnaast versterkt door op de kavels meerdere passende/inheemse plant- en boomsoorten te planten. Gezien de ligging van het kavel tussen de Maasoeverwal en de Maasuiteerwaarden kunnen de gewone es, de linde, schietwilg, es, meidoorn, haagbeuk en veldesdoorn allemaal bijdragen aan een geschikte landschappelijke inpassing in de omgeving. Daarnaast worden er ook 6 fruitbomen in de bloemenweide geplant. In totaal worden er 15 nieuwe bomen geplant, welke volgens de methodiek de volgende oppervlaktes geven.

- Vrijstaande bomen: 4 st → 50 m2 per boom → totaal 200 m2
- Laanbeplanting: 8 st met een totale lengte van 105 m → 5 m2 per m1 laanbeplanting → totaal 525 m2.
- Drie bomen nabij elkaar → te zien als een vrijstaande boom → totaal 50 m2
- Fruitbomen: 6st → totaal 50 m2 oppervlakte

Oppervlakkige waterberging/wadi– Bij de bouw van de twee-onder-een-kapwoning wordt een ondergrondse tank van 4 m3 per woning aangelegd voor de opvang van regenwater. Dit regenwater wordt vervolgens gebruikt om de tuinplanten en grasbegroeiingen van water te voorzien. Bij hevige regenbuien stroomt het regenwater zodra de tank vol is via een overloop de tuin in waar het de grond in zakt (infiltreren). Onderstaand een schetsmatige uitwerking waar met een verlaging van 25 centimeter in de tuin oppervlakkige waterberging wordt gerealiseerd met een oppervlakte van 120 m2. Deze oppervlakkige waterberging bied dieren een helpt door haar nattere karakter aan de biodiversiteit.



Samen dragen deze versterkingen bij de volgende ontwikkelingsdoelstellingen :

- ontwikkeling ecologische verbidingszone Overasseltse Vennen - Bergharen met water en moeraszones en opgaande landschapselementen (bosjes, singels)
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden en schraallanden
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen
- ontwikkeling coulissenlandschap met singels en hagen
- ontwikkeling oude polderstructuren en andere cultuurhistorische patronen en beheersvormen (hakhout)

Onderstaand de resultaten van de te realiseren versterkingen.

3. Versterkingsmaatregelen									
categorie	voorbeelden van beheertypen	basis	opp (ha)	factor tijdelijke maatregel	indien van toepassing factor verlagen	factor bijdrage EVZ	indien van toepassing factor verhogen	Versterkings-punten	
								basis	incl. toeslagen
Houtwal, houtsingel, elzensingel,	L01.02 en L01.03	3000	0.075	0.7	1	1.25	1.25	225	281.25
Struweelhaag of scheerhaag	L01.05 en L01.06	3000	0.1176	0.7	1	1.25	1.25	352.8	441
Hoogstamboomgaard	L01.09	2000	0.005	0.7	1	1.25	1.00	10	10
Zoete plas	N04.02	2000	0.012	0.7	1	1.25	1.25	24	30
Kruiden- en faunarijke akker	N12.05	1000	0.227	0.7	1	1.25	1.25	227	283.75
Takkenril/ houtstapel	hoge toegevoegde waarde over kleine oppervlakten	5000	0.003	0.7	1	1.25	1.25	15	18.75
Nestkast steen, bos- of kerkuil		10	8	0.7	1	1.25	1.00	80	80
Bijenhotel	per m2 functioneel oppervlak	10	2	0.7	1	1.25	1.00	20	20
Totaal aantal punten versterkingsmaatregelen									1164,75

Het aantal punten van de versterkingsmaatregelen bedraagt 1164,75. De vereiste versterking is het aantal verliespunten samen met het aantal impact punten: $0 + 375 = 375$ punten. Het saldo is positief (plus 789,75 punten), waardoor sprake is van een positieve ontwikkeling.

CONCLUSIE

Bovenstaand en in paragraaf 3.4 is gemotiveerd hoe het plangebied een ecologische meerwaarde creëert op de locatie Boskantse Broekstraat. Op de planlocatie wordt een maasheg, diverse bomen en bloem- en kruidenrijke bermen aangeplant waarmee een zoom/mantelvegetatie ontstaat. Ondanks de relatieve kleinschaligheid van de locatie draagt deze positief bij aan de groenblauwe overgang van “grasland” naar “bos” door de beoogde inrichting als zoom/mantel landschap. Daarnaast worden er diverse nestlocaties toegevoegd. De locatie gaat een stapsteen vormen voor de overgang van Wijchen door Lunen richting de Overrasseltse en Haterse vennen zoals beoogd met de ecologische verbindingszone. Dit planvoornemen draagt bij aan de natuur en biodiversiteitsdoelstellingen van de provincie Gelderland.

De te nemen versterkingen zijn bepaald met de rekenmethodiek en tabellen van de Groene ontwikkelzone en zijn hoger van de som van verlies en impactpunten. Hiermee ontstaat een positieve ontwikkeling welke voldoet aan het provinciaal beleid. Ook vormen de te realiseren een versterking van de samenhang van de ecologisch verbindingszone.

De maatregelen uit dit plan zijn met een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd (zie subparagraaf 5.4.1 van de regels) en visueel weergegeven op de bij de regels toegevoegde bijlage 1 landschappelijke inpassing Boskantse Broekstraat”. Daar komt bij dat de ontwikkeling aan de Boskantse Broekstraat is gekoppeld aan de beëindiging en sloop van het agrarische bedrijf aan de Ringdijk 2a te Batenburg waarmee daar ook nog eens een landschappelijke verbetering word behaald.

Op de locaties Boskantse Broekstraat en Houtsestraat is geen groene ontwikkelzone van toepassing.

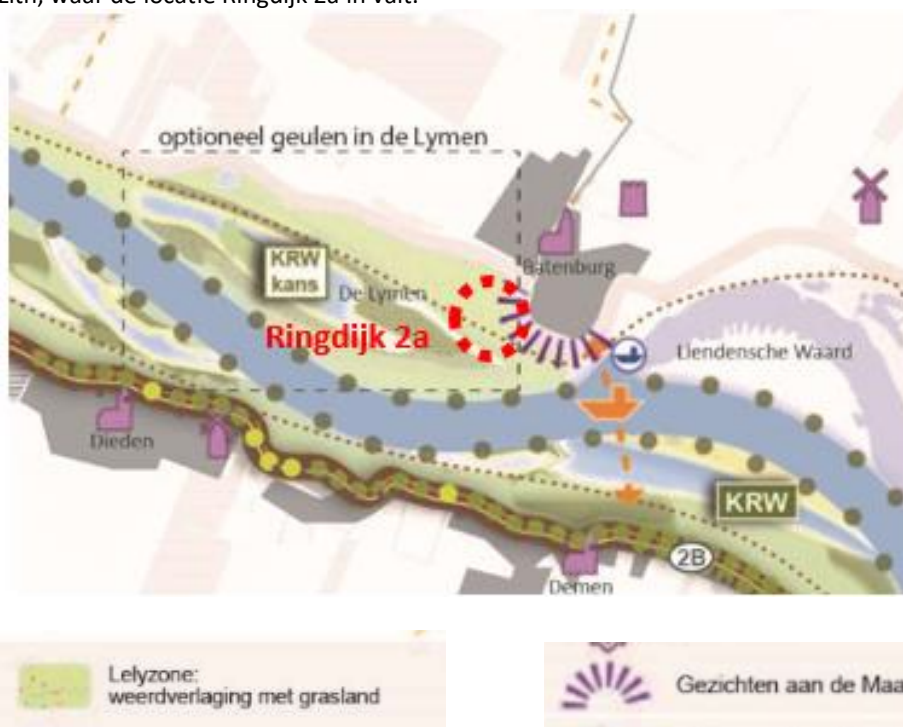


4.2.5 INTERPROVINCIALE STRUCTUURVISIE MEANDERENDE MAAS

De te saneren bebouwing aan de Ringdijk 2a te Batenburg ligt in de uiterwaarden en is vanaf de Maas en de overzijde van de Maas zichtbaar (Dieden en Demen). Door de sanering van de bebouwing wordt het aanzicht op Batenburg en ook vanuit Batenburg richting de Maas fraaier. Hiermee wordt een versterking van het landschap behaald en ingespeeld op de doelen vanuit het project “Meanderende Maas”.



De te saneren bebouwing staat verhoogd in het landschap zodat deze niet onderlopen bij hoogwater van de Maas. Bij de sanering wordt deze verhoging, welke mede door de te saneren gierkelders is vormgegeven, verwijderd. Hiermee ontstaat bij piekafvoeren in de Maas extra bergend vermogen welke te zien is als rivierverruiming en daarmee bijdraagt aan het vergroten van de waterveiligheid in het achterliggende gebied. Het planvoornemen heeft een positieve invloed op de waterveiligheid en past daardoor binnen de doelen gesteld in de Interprovinciale structuurvisie Meanderende Maas. Volgend enkele afbeeldingen uit de verkenning Ravenstein – Lith, waar de locatie Ringdijk 2a in valt.



Bron: Meanderende Maas, verkenning Ravenstein –Lith Milieu effect rapport (MER) 1e fase

1.2 Doelstelling van het project Meanderende Maas

Het belangrijkste doel van het project 'de Meanderende Maas' is het vergroten van de waterveiligheid in combinatie met het versterken van de gebiedskwaliteiten in het gebied tussen Ravenstein en Lith. Daarbij worden de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling benut. Dit hoofddoel is verbijzonderd in onderstaande doelen en opgaven.

Afbeelding 1.1 Gebiedsdoelen Meanderende Maas



Bron: Meanderende Maas, verkenning Ravenstein –Lith Milieu effect rapport (MER) 1e fase

4.2.6 CONCLUSIE

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

4.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Vanuit Rijk en provincie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).



De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij het planvoornemen is sprake van de bouw van drie extra woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

4.4 GEMEENTEELIJK BELEID

4.4.1 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. Behoud van deze hoge kwaliteit is van essentieel belang.
- 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.

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.
- Nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet. Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoed- ontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Die woningbouw dient dan wel aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied. Aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT STRUCTUURVISIE

Het planvoornemen richt zich op twee woningen voor starters/doorstromers en één woning voor senioren. Het planvoornemen draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied doordat de bouw gepaard gaat met de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen aan de Ringdijk 2A te Batenburg. Daarnaast draagt het planvoornemen ook bij aan de ecologische waarde aan de Boskantse Broekstraat. Daarmee past het planvoornemen binnen de Structuurvisie.

4.4.2 WOONVISIE 2025 – “THUIS IN WIJCHEN”

De Woonvisie 2025 "Thuis in Wijchen", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, is het richtinggevend kader voor het gemeentelijk woonbeleid tot 2025. Dit richtinggevend kader is gestoeld op twee principes:

- Versterk het thuisgevoel.
- Kijk verder dan de trends van nu.

De focus ligt daarbij op de doelgroep van jongeren (tot 23 jaar), sociale huur, middeninkomens, vitale senioren en mensen met een zorgvraag. Daaruit volgt een focus op de realisatie van meer kleine en goedkope woningen voor één-en tweepersoonshuishoudens. Dit betreft zowel koop- als huurwoningen en deze kunnen flexibel van aard zijn. De norm om 10% van het contingent te reserveren voor kleinschalige woningbouwinitiatieven blijft behouden en wordt aangescherpt tot maximaal 4 woningen.

In de woonvisie zijn de volgende kwalitatieve uitgangspunten bij toevoegingen of veranderingen aan de voorraad opgenomen:

- De (lokale) behoefte is leidend. Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte.
- Nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp. Daarbij gaat het om zowel de ruimtelijke kwaliteit als de sociale kwaliteit.
- Vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat vóór uitbreiding
- Kleinschalige en gefaseerde woningbouw heeft de voorkeur. Dat vergroot de kansen om in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag en innovatie en duurzaamheid op de woningmarkt te bevorderen
- Type woningen en woonvormen die er nu nog niet of onvoldoende zijn binnen de gemeente Wijchen hebben de voorkeur
- Waar mogelijk energieneutraal en gasloos.
- Nieuwbouw is alleen mogelijk wanneer dat de bestaande situatie in de wijk of het dorp verbetert.
- Flexibele woonconcepten zijn mogelijk om in te spelen op de verwachtingen op lange termijn.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT WOONVISIE

Het planvoornemen valt binnen het contingent voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. De woningen voorzien in een lokale behoefte en dragen bij aan de buurtschap Lunen te Wijchen. Doordat de twee-onder-een-kapwoning levensloopbestendig worden, passen deze samen met de senioren woning in Balgoij in de woonvisie. Het planvoornemen voorziet in vervanging van bestaande bebouwing, kleinschalige woningbouw en duurzame en innovatieve woningen. Het planvoornemen draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering doordat de bouw gepaard gaat met de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen aan de Ringdijk 2A te Batenburg en ook bijdraagt aan de ecologische waarde aan de Boskantse Broekstraat. Ook op de locatie Houtsestraat 14D wordt een landschappelijke verbetering gecreëerd door o.a. de aanleg van een boomgaard.

4.4.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Voor de locaties Ringdijk 2A, en de Boskantse Broekstraat gelden het bestemmingsplan “Buitengebied Wijchen”, vastgesteld op 31 januari 2013, en de 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014' van de gemeente Wijchen, vastgesteld op 23 februari 2015. De Ringdijk 2A heeft de bestemming agrarisch met bouwvlak en dubbelbestemmingen Waterstaat – Stroomvoerend, Waterstaat – Waterkering, Waarde Archeologie 3 en Leiding – Riool. De Boskantse Broekstraat heeft een agrarische bestemming met dubbelbestemming Waarde Archeologie 2. Voor de locatie Houtsestraat 14D geldt het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan “Houtsestraat naar 16 te Balgoij en Hoogeedstraat 24 te Niftrik” waarbij de locatie de bestemming wonen heeft gekregen. De percelen hebben allen de bestemming ‘Waarde-Cultuurhistorisch waardevol gebied’ volgens het parapluplan Cultuurhistorie Wijchen. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.5 Cultuurhistorie en archeologie.



Ringdijk 2A Batenburg



Boskantse Broekstraat



Houtsestraat 14D

Door dit bestemmingsplan wordt de bouw van een levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning aan de Boskantse Broekstraat en de omzetting van de mantelzorgwoning naar een levensloopbestendige woning aan de Houtsestraat 14D mogelijk gemaakt. De bouwvlakken van de Houtsestraat 14A en C worden aangepast om de splitsing /toevoeging van de Houtsestraat 14D mogelijk te maken. Daarnaast vervalt het agrarisch bouwblok op de locatie Ringdijk 2A en wordt de Ringdijk 2A een burger woning.

De provincie Gelderland heeft de regeling Functieverandering, ook wel bekend als de “ruimte voor ruimte regeling”, “rood voor rood” of regeling vrijkomende agrarische bebouwing. Met deze regeling wordt het voor boeren mogelijk een compensatie te krijgen voor het beëindigen van hun bedrijf / saneren (slopen) van hun bedrijfsbebouwing. Aangezien de Ringdijk 2A in de uiterwaarde (buitendijks) ligt en ruimtelijke ontwikkelingen hier door het Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat niet gewenst zijn is compensatie ter plekke niet mogelijk. Hierdoor is er de connectie gevonden met de locaties Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D. In het bestemmingsplan buitengebied staat in paragraaf 6.10 “Hergebruik vrijgekomen en vrijkomende agrarische bedrijfslocaties” de regelgeving rondom de functieverandering omschreven waaraan dit bestemmingsplan voldoet.

4.4.4 CONCLUSIE

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de structuurvisie en woonvisie.

5.1 MILIEUASPECTEN

5.1.1 BODEM

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

PLANSPECIFIEK RINGDIJK 2A TE BATENBURG

Om te kunnen bepalen of de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de toekomstige functie is voor de locatie Rinkdijk 2A een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in oktober 2020. In overleg met de omgevingsdienst is in juli 2022 een aanvullend onderzoek uitgevoerd waarmee een volledig beeld is gevormd. In bijlage 2 is de rapportage toegevoegd. Resumerend kan gesteld worden dat zowel de grond (boven- en ondergrond) als het grondwater vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de geplande herziening van het bestemmingsplan. Er zijn enkele verontreinigingen aangetroffen welke bij de sloop/sanering van de agrarische opstallen gesaneerd worden maar deze vormen geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

PLANSPECIFIEK BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

Om te kunnen bepalen of de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de toekomstige woonfunctie is voor de locatie Boskantse Broekstraat een bodemonderzoek uitgevoerd in januari 2022, zie bijlage 3. In dit onderzoek is een matige verontreiniging van koper in het grondwater aangetroffen welke tot beperkingen kan leiden bij de herontwikkeling. Hierbij valt te denken aan eisen die worden gesteld aan een onttrekking en lozing van grondwater. Resumerend kan gesteld worden dat zowel de grond (boven- en ondergrond) als het grondwater vanuit milieu hygiënisch oogpunt verder geen belemmeringen vormen voor de geplande herziening van het bestemmingsplan.

PLANSPECIFIEK HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Op de Houtsestraat 14D te Balgoij vinden geen bouwkundig wijzigingen plaats, de huidige bebouwing krijgt alleen een andere bestemming (toevoeging bouwvlak). Bij de doorgevoerde bestemmingsplanwijziging en bouw van de huidige mantelzorgwoning aan de Houtsestraat 14D in de periode 2015-2017 zijn vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen geweest. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning in 2016 is een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen verontreinigingen aanwezig zijn. Doordat de bestemming niet wijzigt (wonen wordt wonen met toevoeging van een bouwvlak) is er ook geen verder onderzoek nodig.

CONCLUSIE

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

5.1.2 LUCHT

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



Luchtkwaliteit ter plaatse In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM10 (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³.

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

PLANSPECIFIEK LUCHTKWALITEIT TER PLAATSE VAN HET INITIATIEF

Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden. Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Locatie Ringdijk 2A te Batenburg:

- de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen < 18 µg/m³ (ca. 15,79). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 10 en 15 µg/m³ (ca. 11,82). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³.

Locatie Boskantse Broekstraat te Wijchen:

- de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen < 18 µg/m³ (ca. 15,7). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 10 en 15 µg/m³ (ca. 12,5). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³.

Locatie Houtsestraat 14D te Balgoij:

- de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen < 18 µg/m³ (ca. 15,5). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 10 en 15 µg/m³ (ca. 12,82). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³.

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

CONCLUSIE

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (het toevoegen van drie woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen onder de gestelde grenswaarden. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan is niet benodigd. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief en het is dan ook uitvoerbaar.

5.1.3 GELUID

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

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

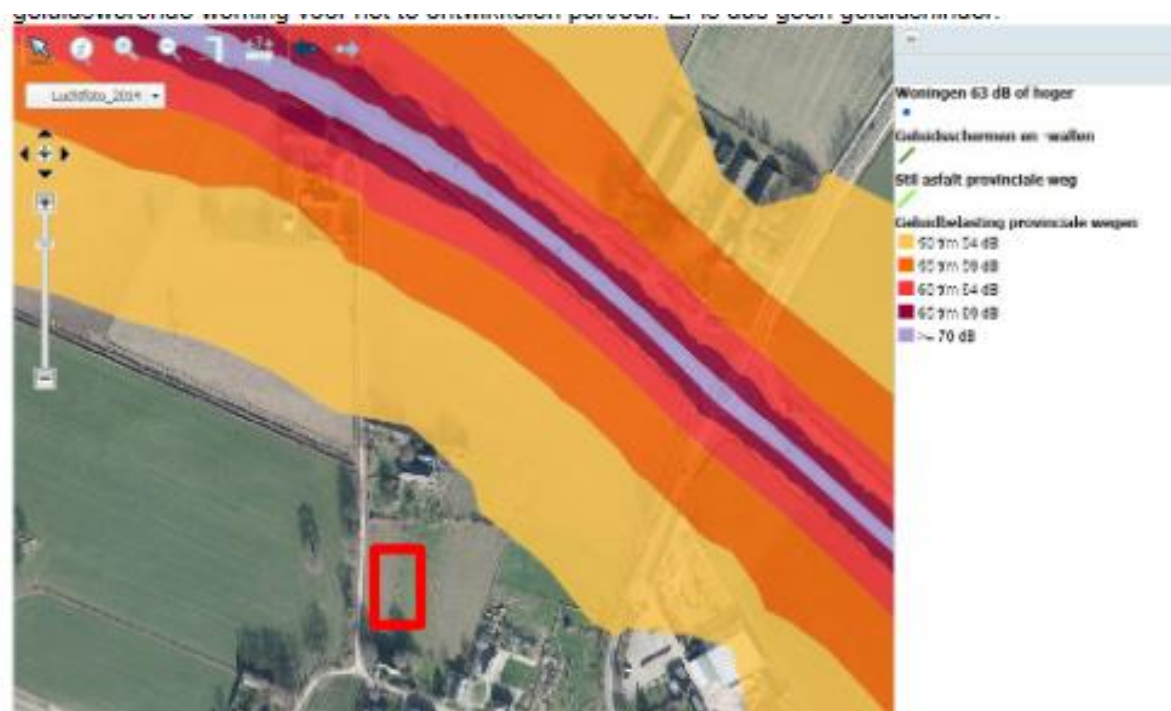
Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen,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

PLANSPECIFIEK RINGDIJK 2A TE BATENBURG

Op deze locatie worden geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd waardoor het aspect geluid niet van toepassing is.

PLANSPECIFIEK HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Op de Houtsestraat 14D te Balgoij vinden geen bouwkundige wijzigingen plaats, de huidige bebouwing krijgt alleen een andere bestemming (toevoeging bouwvlak). Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Het bouwvlak van de Houtsestraat 14D ligt op ca. 210 meter van de Drutenseweg/N845 (100 km/uur) en daardoor in haar geluidszone. Op onderstaande kaart is de geluidsbelasting van de Drutenseweg te zien. Uit de kaart is op te merken dat het bouwvlak buiten de weergegeven zones ligt. Gezien de afstand van het bouwvlak tot de geluidszones is het te zeggen is dat de geluidsbelasting lager als 48 dB is. Daarnaast hebben de woningen Houtsestraat 16 en 16A welke tussen het bouwvlak en de Drutenseweg staan een geluidswerende werking voor het te ontwikkelen perceel. Er is dus geen geluidshinder en hiermee een goed woon en leefmilieu in het aspect geluid.



Bron: Provincie Gelderland – Geluidbelasting provinciale wegen ('s nachts - maatgevend)

PLANSPECIFIEK BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

In de nabijheid van het plangebied is in maart 2022 een geluidsonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is te concluderen dat er geen geluidsbelemmering te verwachten zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Onderstaand is deze conclusie nader onderbouwd.

Industrielawaai - In de directe omgeving van de planlocatie is een transportbedrijf aanwezig aan de Graafseweg 84 met een bebouwd oppervlakte van 90 m². Dit bedrijf valt in de categorie “Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²” waarbij de VNG brochure Bedrijven een richtafstand voor geluid hanteert van 50 meter. Het bouwvlak ligt op ca. 70 meter van het bedrijf en valt dus buiten de richtafstanden. Een nader onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

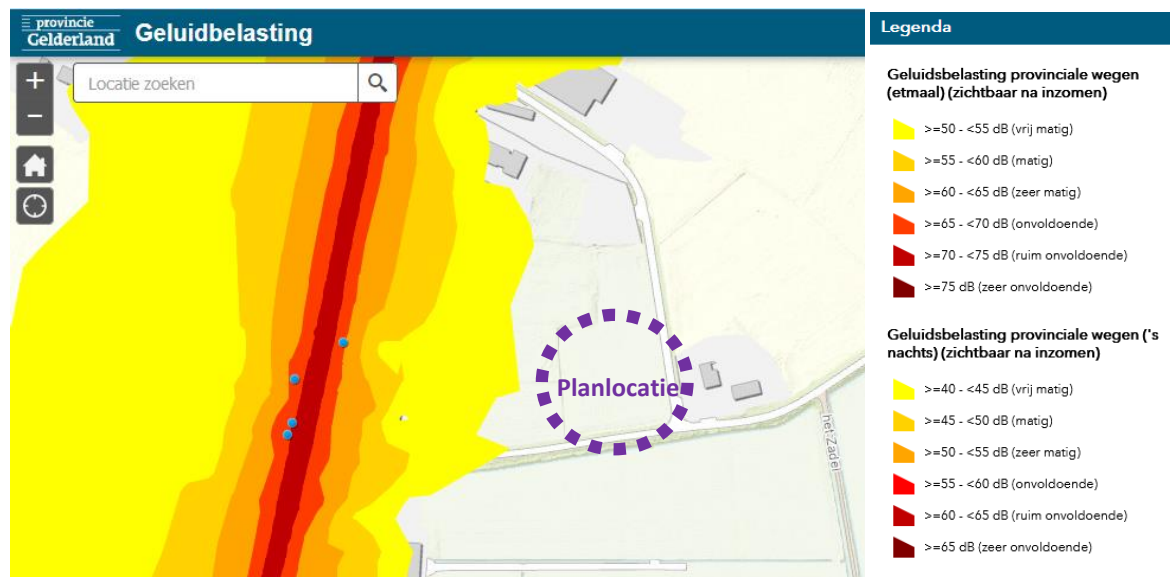
Spoorweglawaai - In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai - De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden - Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Gelderland, is de planlocatie niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Warmtepompen – Om de geluidsoverlast als gevolg van warmtepompen met een buitenunit tegen te gaan, gelden er vanaf 1 april 2021 in Nederland maximale geluidsnormen. Artikel 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat een buitenunit maximaal 40 dB(A) mag veroorzaken op de perceelgrens met het aangrenzend perceel waar een woonbestemming geldt. De nieuwbouwwoningen komen op een minimale afstand van 23 meter tot een aangrenzend perceel waar de woonbestemming geldt. Deze afstand is dusdanig groot dat de geluidbelasting lager dan 40 dB(A) is op deze locatie. Bij de omgevingsvergunning wordt het type warmtepomp bepaald waarbij aangetoond wordt dat deze geluidbelasting niet overschreden wordt.

Wegverkeerslawaaï - De vervangende woningbouw vindt plaats op circa 170 meter afstand van de Graafseweg. Dit is de provinciale weg, gelegen ten westen het plangebied. Bij provinciale wegen is alleen een onderzoek nodig tot 250 meter van de weg. De woningen liggen binnen de 250 meter zone voor geluidonderzoek. De geluidsbelastingkaart van de provincie Gelderland geeft echter aan dat de geluidproductie op de locatie lager dan 45 dB bedraagt. Dit is > 3 dB beneden de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Een nader onderzoek naar de invloed van wegverkeerslawaaï op de vervangende woningbouw is derhalve niet aan de orde. Het wegverkeerslawaaï levert geen belemmeringen op voor het plan. Het verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.



Bron: Provincie Gelderland – Geluidsbelasting provinciale wegen ('s nachts - maatgevend)

CONCLUSIE

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bouwplan geen belemmeringen op.

5.1.4 GEUR

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m3

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

PLANSPECIFIEK RINGDIJK 2A TE BATENBURG

Op de locatie Ringdijk 2A te Batenburg wordt een veehouderij gesaneerd en komt er geen toevoeging van een geur gevoelige object. Het plan heeft een positieve invloed op haar directe omgeving door de sanering van de veehouderij op het aspect geur en daardoor vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

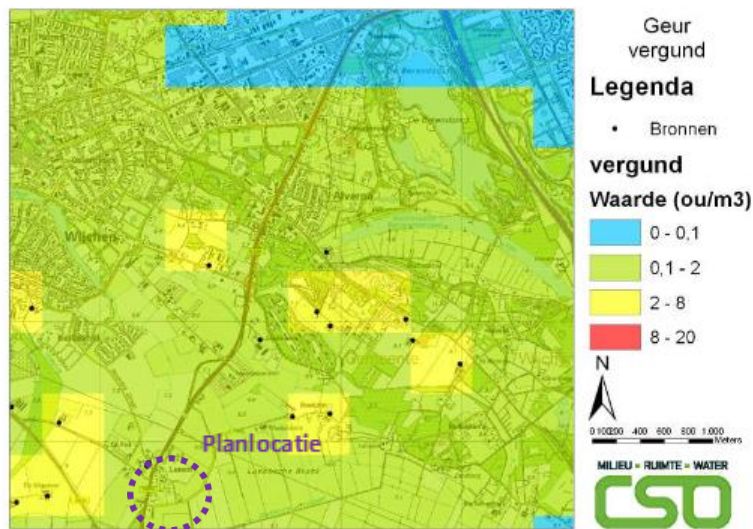
PLANSPECIFIEK HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Op de Houtsestraat 14D te Balgoij vinden geen bouwkundige wijzigingen plaats, de huidige bebouwing krijgt alleen een andere bestemming (toevoeging bouwvlak). Bij de doorgevoerde bestemmingsplanwijziging en bouw van de huidige mantelzorgwoning aan de Houtsestraat 14D in de periode 2015-2017 zijn vanuit geur geen belemmeringen geweest. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

PLANSPECIFIEK BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

Op de locatie Boskantse Broekstraat worden twee woningen en daarmee twee geurgevoelige objecten toegevoegd. Nabij de locatie staat de melkveehouderij aan de Boskantse Broekstraat 2. Volgens de VNG brochure Bedrijven geldt voor een melkveehouderij een richtafstand voor geur van minimaal 100 meter. De planlocatie ligt op minimaal 110 afstand waardoor dit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

In de plan-MER (en aangepaste plan-MER) die ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen is opgesteld, is aangegeven dat in de maximale ontwikkelingssituatie qua geurhinder in het plangebied sprake is van een geurbelasting tussen de 0,1 en 2 ou/m³ (zie ook navolgende afbeelding). Dit wordt beschouwd als een aanvaardbare geurbelasting. Daarnaast zijn nabij de planlocatie de afgelopen jaren aan twee zijden woningen toegevoegd (Boskantse Broekstraat 7 en Rijdtsestraat 7) waarbij het aspect geur getoetst is. Hierbij zijn er geen belemmeringen geweest en is sprake van een aanvaardbare geurbelasting.



Kaart 4-21 Geurbelasting ten zuid-oosten van Wijchen, vergunde situatie

Bron; Uitsnede van de achtergrondbelasting geur, maximaal vergunde situatie (plan-MER bestemmingsplan Buitengebied)

Ter plaatse van de nieuwe woningen is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur. Omgekeerd leidt de bouw van de twee woningen niet tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving, omdat er bestaande woningen op kortere afstand liggen die in dat geval maatgevend zijn. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

CONCLUSIE

Vanuit het aspect geur levert het bouwplan geen belemmeringen op.

5.1.5 EXTERNE VEILIGHEID

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

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

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

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

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

PLANSPECIFIEK RINGDIJK 2A TE BATENBURG

Op de locatie Ringdijk 2A te Batenburg wordt een veehouderij gesaneerd en komt er geen toevoeging van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

PLANSPECIFIEK HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Op de Houtsestraat 14D te Balgoij vinden geen bouwkundige wijzigingen plaats, de huidige bebouwing krijgt alleen een andere bestemming (toevoeging bouwvlak). Bij de doorgevoerde bestemmingsplanwijziging en bouw van de huidige mantelzorgwoning aan de Houtsestraat 14D in de periode 2015-2017 zijn vanuit externe veiligheid geen belemmeringen geweest. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

PLANSPECIFIEK BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een screenshot van die website, met het plangebied aangeduid met een blauwe ster.



In de omgeving van de nieuwe woningen liggen geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plan is dan ook uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

CONCLUSIE

Vanuit het aspect externe veiligheid levert het bouwplan geen belemmeringen op.

5.1.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

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

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

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

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

PLANSPECIFIEK RINGDIJK 2A TE BATENBURG

Op de locatie Ringdijk 2A te Batenburg wordt een veehouderij gesaneerd en komt er geen toevoeging van een milieugevoelig object. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

PLANSPECIFIEK HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Op de Houtsestraat 14D te Balgoij vinden geen bouwkundige wijzigingen plaats, de huidige bebouwing krijgt alleen een andere bestemming (toevoeging bouwvlak). Bij de doorgevoerde bestemmingsplanwijziging en bouw van de huidige mantelzorgwoning aan de Houtsestraat 14D in de periode 2015-2017 zijn vanuit het aspect bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen geweest. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

PLANSPECIFIEK BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

Met voorliggend plan worden twee milieugevoelig objecten toegevoegd (twee woningen). Op 110 m van de planlocatie staat aan de Boskantse Broekstraat 2 een melkveehouderij. De publicatie 'Bedrijven en milieuozonering' hanteert hiervoor een milieucategorie 3.2, met een bijbehorende maximale richtafstand van 100 meter op basis van geur. De melkveehouderij wordt verder ook niet gehinderd in haar bedrijfsvoering doordat er bestaande woningen op 30 meter van het bedrijf staan en de minimale afstand dan ook niet veranderd.

Ten noorden van de planlocatie op ca. 70 meter is een transportbedrijf aan de Graafseweg 84 met een bebouwd oppervlakte van 90 m². De publicatie 'Bedrijven en milieuozonering' hanteert hiervoor een milieucategorie 3.1, met een bijbehorende maximale richtafstand van 50 m op basis van geluid. Doordat er op de locatie sprake is van een gemengd gebied waarbij er lichte bedrijvigheid en wonen is kan deze maximale richtafstand verlaagd worden van 50 naar 30 meter. Het bedrijf wordt verder ook niet gehinderd in haar bedrijfsvoering doordat er bestaande woningen op 55 meter van het bedrijf staan en deze minimale afstand niet veranderd.

Gelet op de feitelijke afstand tussen het plangebied en de milieubelastende functies wordt er voldaan aan de richtafstanden. Binnen het plangebied is er in de toekomstige situatie op basis van milieuozonering sprake van

een goed woon- en leefklimaat. Bedrijven uit de omgeving ondervinden ook geen hinder in hun bedrijfsvoering als gevolg van het initiatief.

CONCLUSIE

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.2 WATER

5.2.1 BELEIDSUITGANGSPUNTEN

Wettelijk kader - Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal bestuursakkoord water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).

Watertoets - De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In een ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag immers geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie en vice versa. Dit moet zijn onderzocht en onderbouwd in de waterparagraaf van bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. De watertoets betreft het belang van de waterbeheerders: het waterschap, het rijk, de provincie en de gemeente.

Waterparagraaf - De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap (of resultaat van de digitale watertoets) in de waterparagraaf verwerkt. Onderdelen van de waterparagraaf zijn: beschrijving beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie (oude en nieuwe situatie), motivering welke ruimtelijke keuzes gemaakt zijn en wat daar de waterhuishoudkundige gevolgen van zijn. Die gevolgen mogen niet negatief zijn.

Beleid waterschap Rivierenland - De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit." Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van afvalwater op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

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

grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is voornamelijk gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Gemeentelijke zorgplichten - De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33). Hemelwater dient door perceeleigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevegd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet art 3.5). De zorgplicht voor structureel voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging ligt bij de perceeleigenaar. Als dat redelijkerwijs niet van de perceeleigenaar kan worden verlangd, treft de gemeente in de openbare ruimte maatregelen, mits doelmatig en mits geen verantwoordelijkheid voor waterschap of provincie (Waterwet art. 3.6).

5.2.2 BELEIDSUITGANGSPUNTEN EN CONSEQUENTIES PLANSPECIFIEK

PLANSPECIFIEK HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Op de Houtsestraat 14D te Balgoij vinden geen bouwkundige wijzigingen plaats, de huidige bebouwing krijgt alleen een andere bestemming (toevoeging bouwvlak). Het afvalwater van deze woning is aangesloten op het aanwezige drukrioolstelsel. Doordat er geen wijzigingen in bewoning plaatsvindt verandert de hoeveelheid afvalwater ook niet. Oppervlaktewater is er niet in of nabij deze locatie en dus niet van belang voor deze ontwikkeling. De bebouwing is gebouwd op minimaal 1,30 meter boven de hoogst voorkomende grondwaterstand waarmee er voldoende ontwateringsdiepte is. Het regenwater wordt op eigen terrein opgevangen. Hiervoor is een apart leidingstelsel en een opvangbassin voor het regenwater aangelegd, zie onderstaande afbeeldingen. Het opvangbassin is in totaal ca. 70 meter lang, 1,0 meter diep en 2 meter breed met een talud van 1:1 wat een totale waterberging van ca. 70 m³ geeft. De woningen Houtsestraat 14A en 14C zijn ook aangesloten op deze voorziening. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.



Verzamelleiding regenwater met uitmonding op opvangbassin Houtsestraat 14D

PLANSPECIFIEK BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

Wateroverlast en volksgezondheid

Beleidsuitgangspunten - Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Gevolgen voor het plan - Het plan betreft de bouw van twee nieuwe woningen aan de Boskantse Broekstraat. Deze woningen worden geohydrologisch neutraal gebouwd waarbij het regenwater op het perceel blijft. Er is een toename in verhard oppervlakte waarbij het regenwater afkomstig van deze oppervlakten op het perceel wordt opgevangen. Er wordt geen wateroverlast verwacht doordat er geen water naar omliggende wegen of percelen wordt afgevoerd. In de regels van dit plan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee

wordt geborgd dat het vloerpeil van de begane grond minstens 1,00 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) komt te liggen. Daarmee is er voldoende ontwateringsdiepte. Het bouwpeil van de nieuwe woningen wordt 20 cm hoger dan de Boskantse Broekstraat aangelegd. Door deze hogere ligging kan er geen hemelwater de woningen in stromen.

Afkoppeling en waterberging

Beleidsuitgangspunten - De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

1. Benutting,
2. Bodeminfiltratie,
3. Vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater,
4. Afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer). Hemelwater dient in beginsel op eigen perceel te worden verwerkt. Wanneer hemelwaterberging niet op eigen perceel kan plaatsvinden en direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan is het plan compensatie plichtig op grond van het wetenschapsbeleid. De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. In alle gevallen moet het adequaat functioneren van de infiltratie- of bergingsvoorziening voor hemelwater zijn gewaarborgd.

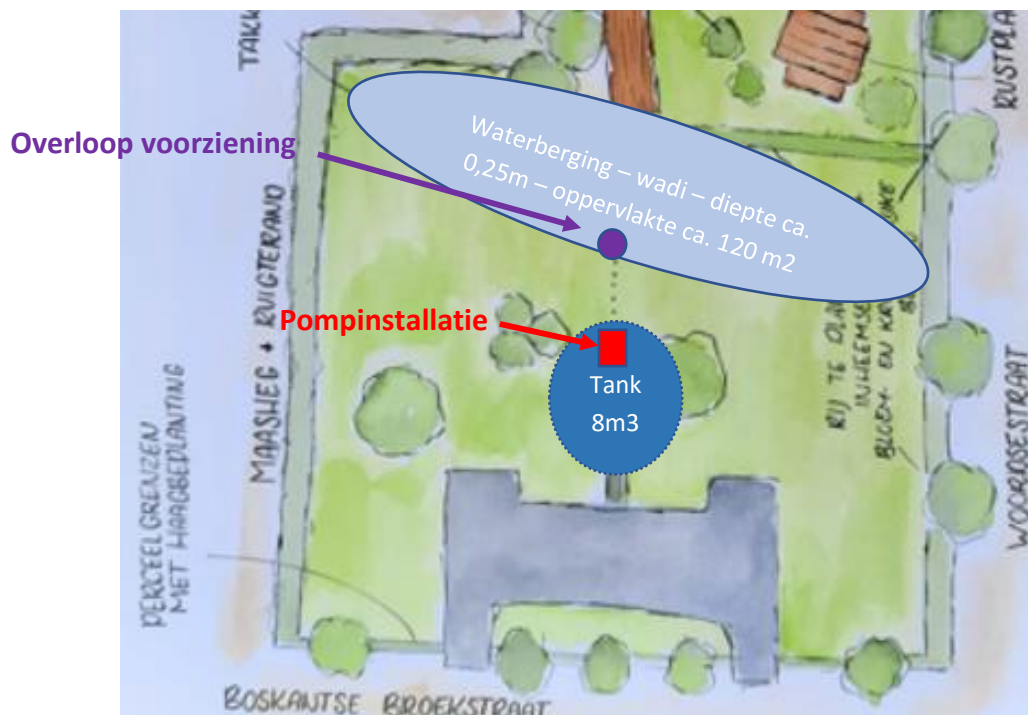
Gevolgen voor het plan – Er wordt een levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning gebouwd met bijgebouwen en erfverharding. Er zal geen sprake zijn van een noemenswaardige toename in verhard oppervlak (woningen plus bijgebouwen ca. 400 m²). Daarmee wordt de grens van een toename van 500 m², die het waterschap stelt, niet overschreden. Bij de bouw van de twee-onder-een-kapwoning wordt een ondergrondse tank van 4 m³ per woning aangelegd voor de opvang van regenwater. Dit regenwater wordt vervolgens gebruikt om de tuinplanten en grasbegroeiingen van water te voorzien. De ondergrondse tanks worden gekoppeld zodat de volledige waterberging van 8 m³ door beide woningen te gebruiken is en hiermee er zoveel mogelijk gebruik van gemaakt wordt. Daarnaast geeft dit het voordeel dat er maar één pompinstallatie benodigd is.



Voorbeeld aan te leggen ondergrondse tank en overloop voorziening (DuBoRain Infiltratiekolk)

Bij hevige regenbuien stroomt het regenwater zodra de tank vol is via een overloop de tuin in waar het de grond in zakt (infiltreren). Onderstaand een schetsmatige uitwerking waar met een verlaging van 25 centimeter in de tuin oppervlakkige waterberging wordt gerealiseerd. Deze verlaging krijgt een oppervlakte van ca. 120 m² waarmee 30m³ waterberging wordt gerealiseerd. De verlaging wordt minimaal 0,15 meter lager gelegd dan de maaiveldhoogtes van de nabij gelegen percelen om extreme neerslag op te vangen. Volgens de richtlijnen van het waterschap is voor 400m² bebouwd oppervlakte, gerekend met 63,4 mm, 25,72 m³ waterberging benodigd → hier wordt aan voldaan. Door het relatief grote oppervlakte van de waterberging zakt het regenwater binnen 72 uur de grond in.

Er wordt een DuBoRain infiltratiekolk toegepast als overloopvoorziening welke door haar infiltrerende vermogen ervoor zorgt dat de aanvoerleiding ook kan leeglopen. Op de aangesloten regenpijpen worden bladvangers toegepast, welke enerzijds voorkomen dat bladeren in de watertank komen en anderzijds ook als overloop kunnen dienen bij extreme situaties.



Het hemelwater wordt niet op de openbare riolering geloosd of naar een buurperceel afgevoerd. Er is op de percelen en in de bij het plan behorende groenstructuren voldoende ruimte om het regenwater op te vangen. Hiermee wordt voldaan aan de duurzame omgang met regenwater en de principes van geohydrologisch neutraal ontwikkelen.

Waterkwaliteit

Beleidsuitgangspunten - De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt primair voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Gevolgen voor het plan – Er worden geen uitlogende materialen toegepast waardoor het regenwater niet vervuild wordt. Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande openbare rioleringsstelsel, waarbij indien nodig een pompinstallatie wordt toegepast. Daarmee heeft onderhavig plan geen negatief effect op de waterkwaliteit.

Natte natuurwaarden

Beleidsuitgangspunten - De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstig beheer van de planlocatie geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit. Bij aanleg



van open water moet worden gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Gevolgen voor het plan - Het plangebied ligt binnen beschermingszone voor (natte) natuur en er wordt geen open water aangelegd. De voorgenomen ontwikkeling draagt door de omschreven maatregelen in paragraaf 3.4 bij aan de ecologische waarde van de omgeving. Het plan heeft dan ook een positief effect op de lokale natuurwaarden. Het plan geeft ook geen verstoring aan de vereiste (grond)waterkwaliteit en kwantiteit doordat er hydrologisch neutraal gebouwd wordt.

Drinkwaterbesparing

Beleidsuitgangspunten - Drinkwatersverspilling dient te worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Gevolgen voor het plan - Als onderdeel van de inventarisatie van het toepassen van duurzame technieken aan de woning vormt ook het hergebruik van hemelwater. Dit wordt behaald door het plaatsen van een ondergrondse tank waarmee de tuinplanten en grasbegroeiingen van water worden voorzien. Bij hevige regenbuien stroomt het regenwater via een overloop de tuin in waar het de grond in zakt (infiltreren).

Beleving van water

Beleidsuitgangspunten - De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd.

Gevolgen voor het plan - Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen watergangen of andere vormen van oppervlaktewater aanwezig. Door de aanleg van oppervlakkige regenwaterberging wordt de omgang met regenwater zichtbaar gemaakt en een bijdrage geleverd aan de versterking van de belevingswaarde.

Ontwateringsdiepte

Beleidsuitgangspunten - De ontwateringsdiepte heeft betrekking op de hoogte van de grondwaterstand ten opzichte van het aanleg peil van een nieuwe ontwikkeling. Als de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) hoger ligt dan 1,30 m onder vloerpeil, 1,00 m onder straatpeil of 0,70 m onder groen/tuinen, dan is er onvoldoende ontwateringsdiepte en mag alleen een woonfunctie worden bestemd als het terrein voldoende wordt opgehoogd.

Gevolgen voor het plan - In de regels van dit plan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat het vloerpeil van de begane grond minstens 1,30 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van + 6,50 mNAP komt te liggen. Het huidige maaiveld ligt op + 7,75 meter en de woningen worden hier minimaal 0,25 m boven gebouwd. Hiermee wordt de ontwateringsdiepte van de woningen 1,50 meter, welke groter is dan de door het waterschap geadviseerde 1,30 meter.

Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder - Voor alle ruimtelijke plannen geldt dat een digitale watertoets moet worden uitgevoerd door de initiatiefnemer (www.dewatertoets.nl). Dit resulteert in een wateradvies van het waterschap. Wanneer sprake is van een relevant waterschapsbelang, moet het wateradvies worden uitgewerkt in de waterparagraaf. In sommige gevallen is een nader overleg met de waterbeheerder noodzakelijk.

Gevolgen voor het plan - Het plan is in het kader van de watertoets met het Waterschap besproken waarbij ook de digitale watertoets is ingevuld, zie bijlage 5. Het waterschap adviseert positief in de beoogde ontwikkeling.



De gemeente Wijchen heeft de voorliggende waterparagraaf beoordeeld en adviseert positief in de beoogde ontwikkeling.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande alinea's zijn er geen negatieve effecten op de waterhuishouding te verwachten.

PLANSPECIFIEK RINGDIJK 2A TE BATENBURG

Op de locatie Ringdijk 2A word bebouwing gesaneerd en komen er geen nieuwe watergevoelige objecten. Er is geen extra afvoer van afvalwater benodigd (omzetting bedrijfswoning naar reguliere woning geeft geen toename in afvoer vuilwater). Het regenwater wat nu op de te saneren opstallen en verhardingen valt kan in de nieuwe situatie in het grasland/landbouwperceel infiltreren ter plekke waar het valt. Door de afname in bebouwd en verhard oppervlakte, en de toename in infiltrerend grasland, wordt de infiltrerende werking ter plekke vergroot. De ontwikkeling heeft geen invloed op de grondwaterstand. De te saneren bebouwing staat verhoogd in het landschap zodat deze niet onderlopen bij hoogwater in de Maas. Bij de sanering wordt deze verhoging, welke mede door de te saneren gierkelders is vormgegeven, verwijderd. Hiermee ontstaat bij piekafvoeren in de Maas extra bergend vermogen welke te zien is als rivierverruiming en daarmee bijdraagt aan het vergroten van de waterveiligheid in het achterliggende gebied.

Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder - Voor alle ruimtelijke plannen geldt dat een digitale watertoets moet worden uitgevoerd door de initiatiefnemer (www.dewatertoets.nl). Dit resulteert in een wateradvies van het waterschap. Wanneer sprake is van een relevant waterschapsbelang, moet het wateradvies worden uitgewerkt in de waterparagraaf. In sommige gevallen is een nader overleg met de waterbeheerder noodzakelijk. Initiatieven in het buitendijkse gebied moeten worden afgestemd met Rijkswaterstaat. Ook het advies van deze waterbeheerder moet, voor zover aan de orde, in de waterparagraaf worden meegenomen.

Gevolgen voor het plan - Het plan is in het kader van de watertoets met het Waterschap besproken waarbij ook de digitale watertoets is ingevuld, zie bijlage 4. De Ringdijk 2A ligt in de uiterwaarden en op gedeelten van deze locatie geldt de dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend en/of Waterstaat - Waterkering. Deze bestemmingen zijn in de nieuwe plankaarten overgenomen. Afzonderlijk van voorliggend bestemmingsplan wordt voor de te saneren bebouwing een omgevingsvergunning aangevraagd (sloopvergunning). In deze vergunning worden eventuele maatregelen en voorwaarden opgenomen om de waterkering en de bijbehorende buitenbeschermingszone niet nadelig te beïnvloeden. Het waterschap adviseert positief in de beoogde ontwikkeling. De gemeente Wijchen heeft de voorliggende waterparagraaf beoordeeld en adviseert positief in de beoogde ontwikkeling.

CONCLUSIE

Voorliggend plan betreft de sanering van agrarische bebouwing waarbij er geen nieuwe watergevoelige objecten worden toegevoegd en er geen negatieve effecten wat betreft het aspect water zijn. Bij de omgevingsvergunning voor de sloop van de bebouwing worden eventuele maatregelen en voorwaarden opgenomen om de waterkering en de bijbehorende buitenbeschermingszone niet nadelig te beïnvloeden.

5.3 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

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

Soortenbescherming - Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

PLANSPECIFIEK RINGDIJK 2A TE BATENBURG

Om het effect vanuit ecologie als gevolg van de sanering van de leegstaande stallen aan de Ringdijk 2A te Batenburg te bepalen, is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 6 toegevoegd. In de conclusie van de quickscan staat dat er een nestlocatie van een boerenzwaluw in de schuur is waar een alternatief voor dient te komen. Deze alternatieve locatie komt in de te behouden schuur/garage waar twee kunstnesten (zie foto) worden opgehangen.



Verder staat er in de quickscan dat er een nader onderzoek naar huismussen uitgevoerd dient te worden. Dit onderzoek is in juni 2020 uitgevoerd en de rapportage hiervan is in bijlage 7 toegevoegd. In de conclusie van dit onderzoek staat dat er geen huismussen aanwezig zijn en dat de sanering van de stallen geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg hebben ten aanzien van huismussen.

Ten slotte wordt de te saneren stallen tussen begin augustus 2022 en eind januari 2023 gesloopt waarmee de werkzaamheden buiten het broedseizoen van de stadsduif en boerenzwaluw wordt uitgevoerd.

De belangrijkste conclusies van de onderzoeken is dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft vanuit soortbescherming en daarmee uitvoerbaar is volgens het bepaalde binnen de Wet natuurbescherming.

PLANSPECIFIEK HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Op de Houtsestraat 14D te Balgoij vinden geen bouwkundige wijzigingen plaats, de huidige bebouwing krijgt alleen een andere bestemming (toevoeging bouwvlak). Bij de doorgevoerde bestemmingsplanwijziging en bouw van de huidige mantelzorgwoning aan de Houtsestraat 14D in de periode 2015-2017 zijn vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen geweest. De aanvullende landschappelijke inrichting zoals in paragraaf 3.2 beschreven verbetert de ecologische inrichting op deze locatie. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

PLANSPECIFIEK BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

Om het effect vanuit ecologie als gevolg van de realisatie van twee nieuwe woningen te kunnen bepalen, is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 8 toegevoegd. De belangrijkste conclusies van het

onderzoek is dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft vanuit soortbescherming en daarmee uitvoerbaar is volgens het bepaalde binnen de Wet natuurbescherming.

In paragraaf 3.4 is gemotiveerd hoe het plangebied een ecologische meerwaarde creëert op de locatie Boskantse Broekstraat. Op de planlocatie wordt een maasheg, diverse bomen en bloem- en kruidenrijke bermen aangeplant waarmee een zoom/mantelvegetatie ontstaat. Ondanks de relatieve kleinschaligheid van de locatie draagt deze positief bij aan de groenblauwe overgang van “grasland” naar “Bos” door de beoogde inrichting als zoom/mantel landschap. Daarnaast worden er diverse nestlocaties toegevoegd. De locatie gaat een stapsteen vormen voor de overgang van Wijchen door Lunen richting de Overrasseltse en Haterse vennen. Dit planvoornemen draagt bij aan de natuur en biodiversiteitsdoelstellingen van de gemeente Wijchen.

CONCLUSIE

Op de drie locaties worden maatregelen genomen om de landschappelijke inrichting en daarmee ook de plaatselijke ecologische waarde te verbeteren. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het planvoornemen uitvoerbaar is vanuit het aspect ecologie. De genoemde adviezen vanuit het uitgevoerde flora en fauna onderzoek worden overgenomen en rekening mee gehouden bij de uit te voeren werkzaamheden.

Vanuit het aspect stikstof is er geen toename van de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden te verwachten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 9 km van de plangebieden (Rijntakken). Hierdoor, en mede vanwege de beperkte omvang van het initiatief, kan een toename van de stikstofdepositie en enig negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden, op voorhand worden uitgesloten.

5.4 VERKEER

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een planvoornemen op de verkeersstructuur. Onderstaand wordt per locatie de effecten benoemd.

PLANSPECIFIEK RINGDIJK 2A TE BATENBURG

Aan de Ringdijk 2A te Batenburg worden agrarische opstallen gesaneerd, er komt geen verkeer-aantrekkende functie voor terug waardoor het aspect verkeer op deze locatie niet van toepassing is.

PLANSPECIFIEK HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Op de Houtsestraat 14D te Balgoij vinden geen bouwkundige wijzigingen plaats, de huidige bebouwing krijgt alleen een andere bestemming (toevoeging bouwvlak). Bij de doorgevoerde bestemmingsplanwijziging en bouw van de huidige mantelzorgwoning aan de Houtsestraat 14D in de periode 2015-2017 zijn vanuit het aspect verkeer geen belemmeringen geweest. Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig (>5 parkeerplaatsen op eigen terrein). Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

PLANSPECIFIEK BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

De nieuwe woningen worden met een eigen uitweg ontsloten op de Boskantse Broekstraat. Deze uitwegen worden beide 3,0 meter breed. De Boskantse Broekstraat en het omliggende wegennet kunnen de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen goed aan. Op basis van het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Wijchen geldt voor een woning een parkeernorm van 2,8 (afgerond 3) parkeerplaatsen per woning. Deze drie parkeerplaatsen worden per woning op eigen terrein aangelegd, zie hiervoor de ingetekende parkeerplaatsen in de bijgevoegde landschappelijke inpassing (ook in de afbeelding op pagina 11 aangegeven).

CONCLUSIE

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

5.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

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

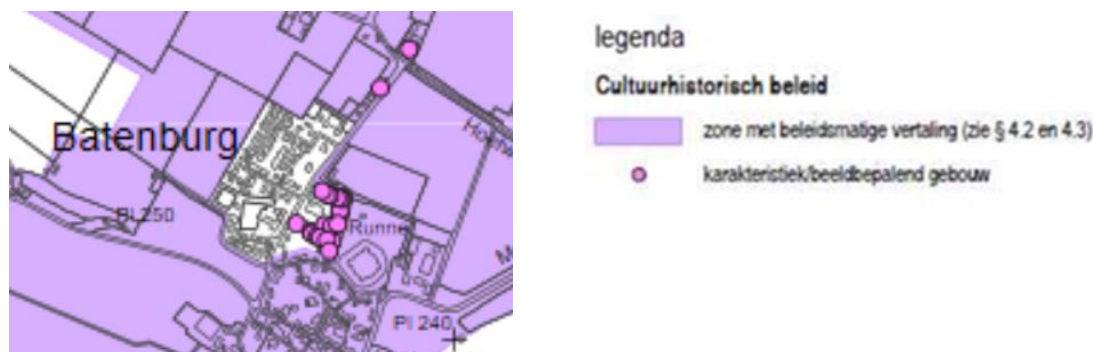
Cultuurhistorie - Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”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

Archeologie - De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor de bescherming van archeologische waarden ligt bij de verstoorder. De gemeente beoordeelt of deze waarden in voldoende mate worden beschermd.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

PLANSPECIFIEK RINGDIJK 2A TE BATENBURG

De gemeente heeft een beleidsnota cultuurhistorie vastgesteld ‘Samen in verscheidenheid’, deze is verbonden aan het paraplubestemmingsplan cultuurhistorie, vastgesteld 3 mei 2017. Onderdeel hiervan is een cultuurhistorische beleidskaart. Op deze kaart is het plangebied opgenomen als ‘zone met beleidsmatige vertaling’, zie ook onderstaand fragment van deze beleidskaart. Er is geen sprake van een karakteristiek of beeldbepalend gebouw. De sanering van de agrarische bebouwing heeft een positieve invloed op de zichtbaarheid van het historische karakter van Batenburg.



Fragment cultuurhistorische beleidskaart gemeente Wijchen en legenda

In de regels van het parapluplan cultuurhistorie is de locatie opgenomen als een cultuurhistorisch waardevol gebied. In dit nieuwe bestemmingsplan is de cultuurhistorische bescherming opgenomen, conform de regeling van het parapluplan cultuurhistorie. De bestaande dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" zoals



opgenomen op het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen" wordt in voorliggend plan overgenomen. Op die manier blijven de mogelijke aanwezige waardevolle archeologische resten ook bij toekomstige werkzaamheden beschermd.

Aan de Ringdijk 2A te Batenburg worden leegstaande stallen gesaneerd waarbij er nagenoeg geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd in de aanwezige bodem. Doordat er geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden, buiten de verstoorde grond welke ontstaan is bij de bouw van de stallen, is archeologisch vervolgonderzoek en archeologische begeleiding van de sloop niet noodzakelijk. Voorliggend plan heeft geen negatief effect vanuit het aspect archeologie.

PLANSPECIFIEK HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Op de Houtsestraat 14D te Balgoij vinden geen bouwkundige wijzigingen plaats, de huidige bebouwing krijgt alleen een andere bestemming (toevoeging bouwvlak). Bij de doorgevoerde bestemmingsplanwijziging en bouw van de huidige mantelzorgwoning aan de Houtsestraat 14D in de periode 2015-2017 zijn vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen geweest. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

PLANSPECIFIEK BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

In afstemming met de gemeente Wijchen is aanvullend archeologisch onderzoek voor de locatie Boskantse Broekstraat niet nodig. De locatie ligt namelijk in lijn met de bestaande bebouwing, huisnummer 3 en 7, waarbij uit onderzoeken gebleken is dat hier geen archeologische verwachtingen zijn. De gemeente Wijchen werkt aan een nieuwe archeologische kaart waar deze locatie wordt afgeschaald naar een lage archeologische verwachting.

CONCLUSIE

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie.

5.6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

PLANSPECIFIEK

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

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

De verplichte sloop van de bebouwing op de Ringdijk 2a te Batenburg wordt gestart wanneer de bestemmingsplanherziening onherroepelijk is. De werkzaamheden dienen volgens de voorwaarden van het waterschap en flora en fauna onderzoeken uitgevoerd worden. De eigenaar van het perceel Ringdijk 2a te Batenburg is verantwoordelijk voor de sloop van deze bebouwing welke binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is afgerond.

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

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 ALGEMEEN

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

VERBEELDING

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

REGELS

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

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

6.2 WIJZE VAN BESTEMMEN

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen onderverdeeld per locatie.

RINGDIJK 2A TE BATENBURG

Op de locatie Ringdijk 2A te Batenburg wordt de agrarische bebouwing gesaneerd. De bestaande woning en te behouden garage krijgen de bestemming wonen, het overige perceel krijgt de bestemming agrarisch met waarden. Daarnaast worden de huidige dubbelbestemmingen overgenomen.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch met waarden 1' en 'Wonen 1'
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 en 3';
- de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed';
- de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering';
- de dubbelbestemming 'Leiding – Riool
- de aanduiding 'bouwvlak';
- de aanduiding 'bijgebouw';
- de maatvoeringen 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)'.

HOUTSESTRAAT 14D TE BALGOIJ

Op de locatie Houtsestraat 14D wordt een bouwvlak toegevoegd waardoor de huidige mantelzorgwoning een reguliere woning wordt welke levensloopbestendig is. De bouwvlakken van de Houtsestraat 14A en C worden aangepast om de splitsing /toevoeging van de Houtsestraat 14D mogelijk te maken.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch met waarden 1' en 'Wonen 1'
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- de aanduiding 'bouwvlak';
- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning' zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan;
- de aanduiding 'bijgebouw'.

BOSKANTSE BROEKSTRAAT TE WIJCHEN

Op de locatie Boskantse Broekstraat worden twee levensloop bestendige woningen toegevoegd welke twee-aaneen gebouw worden.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch met waarden 2' en 'Wonen 1'
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- de aanduiding 'bouwvlak';
- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning' zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan

- de aanduiding 'twee-aaneen', woningen uitsluitend twee-aaneen/halfvrijstaand gebouwd mogen worden;
- de aanduiding 'bijgebouw'.

7 PROCEDURE

7.1 VOOROVERLEG

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Het concept bestemmingsplan is in het kader van de watertoets digitaal ter beoordeling aan het waterschap Rivierenland aangeboden. Het waterschap geeft aan dat de normale procedure moet worden doorlopen.

Het concept bestemmingsplan is ook aan de provincie Gelderland digitaal ter beoordeling aangeboden. De provincie heeft haar goedkeuring gegeven aan de voorgeschreven ontwikkeling.

7.2 TE VOLGEN PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure.

Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling: vaststelling door de Raad --> mogelijkheid reactieve aanwijzing --> publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep: beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

7.3 OMGEVINGSDIALOOG

Voor deze bestemmingplan wijziging is contact gezocht met de directe omgeving van de drie locaties. Aan de locatie Ringdijk 2A te Batenburg levert de sanering van de agrarische opstallen alleen maar voordelen voor de omgeving op. Vanuit de omgeving wordt hier dan ook positief naar gekeken. Op de locatie Houtsestraat 14D vinden geen bouwkundige wijzigingen plaats. De directe omgeving ondervindt hier dan ook geen veranderingen in en er ontstaan geen nadelen en zijn hierover geïnformeerd. Op de locatie Boskantse Broekstraat is in de initiatieffase contact gezocht met de directe aanwonenden. Hier wordt positief tegen deze ontwikkeling aan gekeken. De extra woningen komen de leefbaarheid in het buurtschap Lunen ten goede.