Ontwerpbestemmingsplan

Balgoij, Eindsestraat naast 20a

Gemeente Wijchen

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Ontwerpbestemmingsplan

Balgoij, Eindsestraat naast 20a

Gemeente Wijchen

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum:
November 2013

Projectgegevens:
TOE02-0252020-01A
REG02-0252020-01A
TEK02-0252020-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.0296.BGBEINDSESTR20a-OW01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl - I www.croonen.nl

Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding en doel 1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 1
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 2
1.4 Bij het plan behorende stukken 2
1.5 Leeswijzer 2

2 Bestaande situatie 5

3 Beleidsaspecten 7
3.1 Provinciaal beleid 7
3.2 Regionaal beleid 9
3.3 Gemeentelijk beleid 12

4 Planbeschrijving 15
4.1 Ruimtelijke inpassing 15
4.2 Landschappelijke inpassing 16
4.3 Ontwerp woning 19
4.4 Verkeerskundige aspecten 19
4.5 Vertaling naar bestemmingsplan 20

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten 23
5.1 Bodem 23
5.2 Geluid 24
5.3 Externe veiligheid 24
5.4 Luchtkwaliteit 25
5.5 Hinderlijke bedrijvigheid 26
5.6 Water 28
5.7 Flora en fauna 34
5.8 Archeologie 36
5.9 Cultuurhistorie 37
5.10 Kabels en leidingen 37

6 Juridische aspecten 39
6.1 Plansystematiek 39
6.2 De bestemmingen 39

7 Financiële haalbaarheid 43

8 Procedures 45
8.1 Vooroverleg 45
8.2 Ter-visie-legging 45

Bijlagen:

1. Tekeningen landschappelijk inpassing
2. Verkennend bodemonderzoek , Öko Care, 22 oktober 2012
3. Ecologische Quickscan, Öko Care, 25 oktober 2012

Ligging plangebied in rode cirkel (Bron: Googlemaps, 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

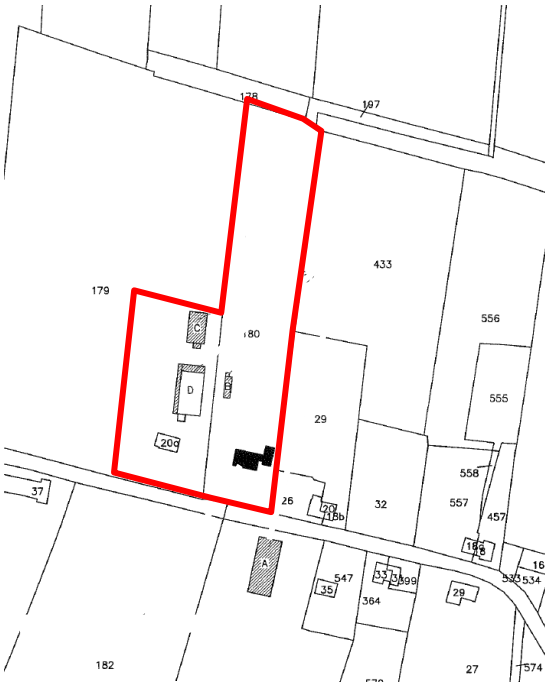
Voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van één Ruimte-voor-Ruimte-woning op de locatie naast Eindsestraat 20a te Balgoij in de gemeente Wijchen.

Om te (kunnen) voldoen aan de beleidsmatige voorwaarden voor het initiatief, zoals opgenomen in de beleidsnotitie Wonen en Werken van de gemeente Wijchen, moet minimaal 750 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Daarvoor moeten twee schuren op het perceel Eindsestraat 20a én een schuur in de gemeente Heumen gesloopt worden.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woning mogelijk te maken. Het plangebied van dit bestemmingsplan beperkt zich tot het perceel waarop de nieuwe woning gerealiseerd zal worden. Hierbij is er van uitgegaan dat de voorwaarde voor het bouwen van de woning, dat minimaal 750 m^2 bebouwing gesloopt dient te zijn, op een andere wijze in een overeenkomst met de initiatiefnemer is/wordt vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Wijchen ten zuidoosten van de kern Balgoij aan de Eindsestraat. Ten noorden van het plangebied ligt de Drutenseweg (N845). Ten zuiden van het plangebied is De Maas gelegen. De ligging van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Ligging plangebied in rode belijning

Het plangebied betreft perceel 180 in Sectie P van de gemeente Wijchen en de gronden met de woonbestemming van perceel Eindsestraat 20a. De oostgrens wordt gevormd door de gemeentegrens.

In zuidelijke richting wordt het plangebied begrensd door de Eindsestraat. De begrenzing van het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'. Dit bestemmingsplan is op 9 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen.

Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - 1' en 'Wonen-1' en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 en Leiding - Gas.

Binnen de bestemming Agrarisch met Waarden – 1 is geen bouwvlak opgenomen. Het oprichten van nieuwe bebouwing en specifiek een nieuwe burgerwoning is binnen het plangebied daarom niet toegestaan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de (dubbel) bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook het vigerende beleid beschreven dat voor het plangebied van toepassing is en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

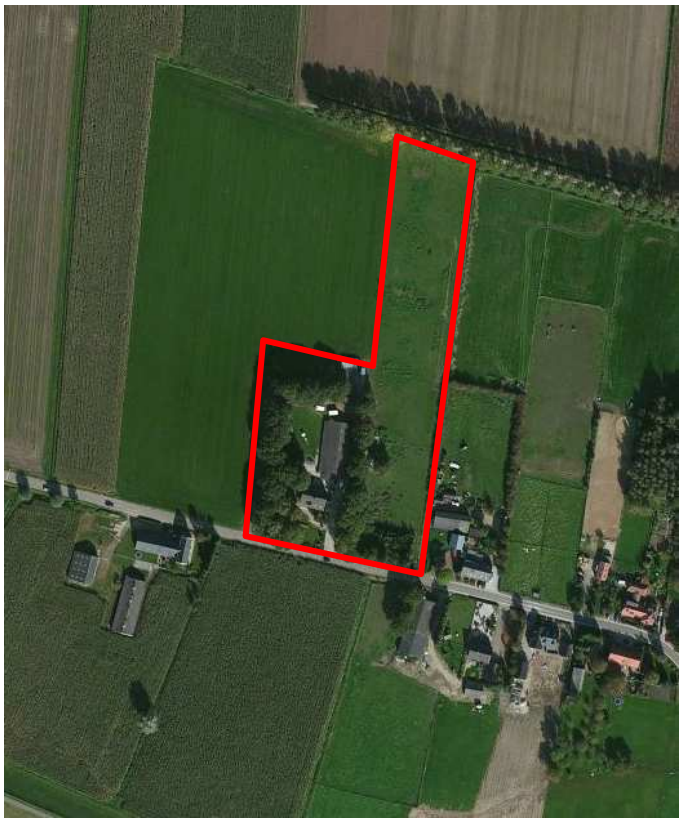
Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van de gevoerde procedures.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

Foto's huidige situatie rond plangebied

2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit twee percelen. Perceel Eindsestraat 20a bestaat uit een woonhuis, met daarachter en schuur en veel bestaande groenelementen, zoals fruitbomen en twee grote eikensingels.
Het perceel naast Eindsestraat 20a is in de huidige situatie een weiland met één kleine schuur. Behoudens twee grote eiken, die aan de zuidzijde langs de B–watergang staan, is er geen opgaande beplanting aanwezig. De aanwezige beplanting is gesitueerd op het ten westen van het plangebied gelegen perceel.



Luchtfoto huidige situatie met aanduiding plangebied

Op perceel Eindsestraat 20a en ten zuiden van het plangebied is een aantal gebouwen aanwezig die niet meer in gebruik zijn voor een agrarische functie. De gebouwen zijn onderdeel van de totale ontwikkeling, maar de gebouwen ten zuiden van de Eindsestraat vallen buiten het plangebied.

Het gebouw ten zuiden van de Eindsestraat is duidelijk zichtbaar vanaf de weg en vanuit de omgeving. De gebouwen ten westen van het plangebied zijn geheel omzoomd met bomen en zijn vanuit het omliggende landschap vrijwel niet zichtbaar.
Door de opgaande beplanting op naastgelegen percelen is het plangebied al vrijwel geheel omzoomd door beplanting.

Foto's huidige situatie rond plangebied

3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een beheerplan betreft en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt alleen ingegaan op provinciaal beleid, dat een juridische vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan en gemeentelijk beleid.

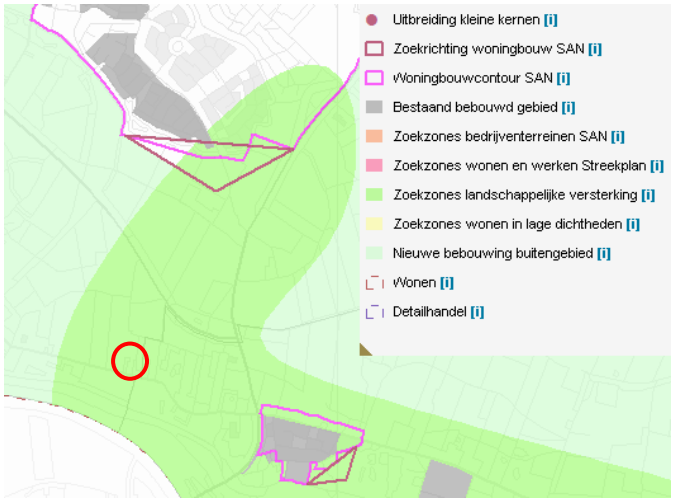
3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Streekplan Gelderland

De provincie beschrijft in deze structuurvisie de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. De structuurvisie geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol.
Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en in werking getreden. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie Streekplan Gelderland.

3.1.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

In aanvulling op de provinciale structuurvisie (Streekplan Gelderland) hebben Gedeputeerde Staten op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 2 maart 2011. In deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van de provinciale belangen. De verordening vormt een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijzigingen bevat.

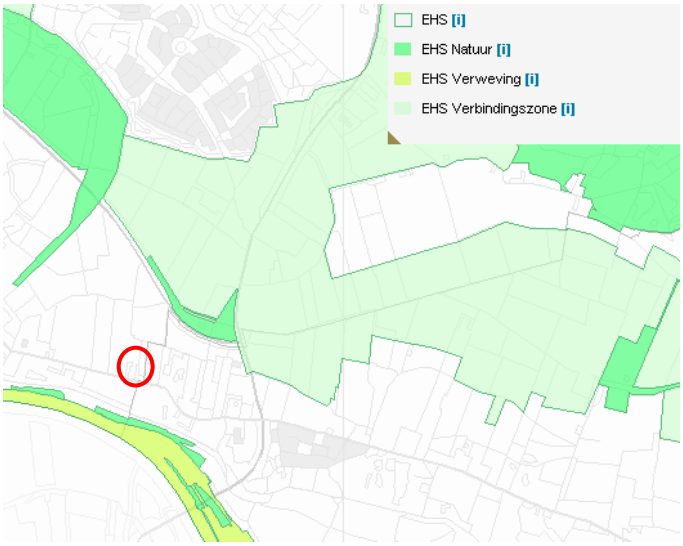


Uitsnede kaartbeeld Ruimtelijke Verordening Gelderland: Verstedelijking

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening aangeduid als 'zoekzone landschappelijke versterking'. In principe wordt nieuwe bebouwing in deze zone niet toegestaan. In een bestemmingsplan kan echter toch nieuwe bebouwing mogelijk worden gemaakt in het kader van de invulling van de zoekzones landschappelijke versterking, mits voldaan wordt aan het bepaalde in de Streekplanuitwerking. Voor voorliggende ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld waarin de versterking van het landschap door toevoeging van landschapselementen wordt verwoord en verbeeld. In paragraaf 4.2 is dit landschapsplan opgenomen.

In afwijking van het niet mogen bouwen buiten bestaand bebouwd gebied kan het bouwen van een woning in een bestemmingsplan tevens mogelijk worden gemaakt in het geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, voor zover het geen zoekgebied voor de ontwikkeling van een regionaal cluster glastuinbouw betreft. In voorliggend geval is er sprake van een functieverandering naar een niet-agrarische functie (wonen), in een gebied dat geen zoekgebied voor de ontwikkeling van een regionaal cluster glastuinbouw is. Het bouwen van de woning past hiermee binnen het beleid.

Conform de regels van de Verordening dient in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd te worden hoe bij de bouw van nieuwe woningen rekening wordt gehouden met de optimale benutting van de mogelijkheden om binnen het nationaal landschap de woningbehoefte door herstructurering te ondervangen. Voorliggend plan betreft de invulling van een open plek in een lint met meer woonbebouwing. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening.



Uitsnede kaartbeeld Ruimtelijke Verordening Gelderland: EHS

Het plangebied ligt buiten de 'ecologische verbindingszone'.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 LandschapsOntwikkelingsPlan

In 2007 hebben de gemeenteraden van Beuningen, Druten en Wijchen het intergemeentelijk LandschapsOntwikkelingsPlan (LOP) vastgesteld. In dit plan, dat Landschap in Beweging heet, staat de visie voor het landschap in de gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen voor de komende decennia beschreven. Het LandschapsOntwikkelingsplan is het startpunt voor de uitvoering van verschillende projecten die de ontwikkeling van het karakteristieke landschap ondersteunen. Het doel van het LOP is in te zetten op actieve landschaps- en natuurontwikkeling, waarbij behoud en ontwikkeling van samenhang en identiteit van landschapstypen centraal staan.

De kwaliteit van de Maasoeverwal is de kleinschalige landschapskarakteristiek (bebouwing afgewisseld met agrarische percelen en diverse vormen van beplantingen). Het Landschapsontwikkelingsplan streeft naar behoud en versterking van die diversiteit. De bouw van een woning in plaats van agrarische bebouwing hoeft dat niet nadelig te beïnvloeden.
Voorwaarde voor de functieverandering en dus voor de bouw van de nieuwe woning is dat er een goede bijdrage geleverd wordt aan de versterking van de kleinschalige landschapskarakteristiek door toevoeging van diverse landschappelijke beplantingen.
Voor voorliggende ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld waarin de versterking van het landschap door toevoeging van landschapselementen wordt verwoord en verbeeld. In paragraaf 4.2 is dit landschapsplan opgenomen.

3.2.2 Regionaal Plan 2005-2020

Het Regionaal Plan 2005-2020 voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen is op 26 oktober 2006 vastgesteld door de KAN-raad en op 27 februari 2007 vrijwel volledig goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De niet goedgekeurde gedeelten hebben geen betrekking op het initiatief of het plangebied.

Het doel van het Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de regio Arnhem-Nijmegen. In het Regionaal Plan draait het om de herstructurering en herontwikkeling van bestaand ruimtegebruik. Het gaat hierbij onder meer om de vernieuwing van het landelijk gebied en in het bijzonder om meer aandacht voor de kleine dorpen en kernen in de regio. Ook de kwaliteit van het rivierenlandschap, met het accent op water, recreatie en cultuurhistorie, krijgt meer aandacht evenals de relatie tussen stad en landschap.

Om het landelijk gebied van de regio Arnhem-Nijmegen te ontwikkelen is gekozen voor een strategie waarbij stad en land integraal benaderd worden. Het regionaal landschapspark wordt hierbij gebruikt als ruimtelijk concept waarbij het landschap de drager is van de integratie van stedelijke en landelijk gebruiksfuncties. Het regionaal landschapspark wordt gezien als een ruimtelijk samenstel van:

1 Regionaal netwerk van recreatieve routes als verbinding tussen stad en land;
2 Natuur- en landschapsontwikkeling in nabijheid van de stad;
3 Cultuurhistorische hotspots/zones als identiteitservaring;

4 Kleinschalige initiatieven bij agrarische bedrijven gericht op zorg, spel en vermaak, streekverkoop, kleine horeca, tuinbeleving en verwerking van eigen producten.

Op de visiekaart behorend bij het Regionaal Plan ligt het plangebied in een zoekzone landschapsversterking.

In deze gebieden kan het toevoegen van een beperkt aantal woningen mogelijkheden bieden voor een versterking van het landschap. Het landelijk wonen als kwaliteitsimpuls is een belangrijke financiële motor om op gerichte plekken te werken aan functiecombinaties van water, natuur en wonen. Dat kan in de vorm van een financiële bijdrage (groenfonds) of investeringen direct in de groene omgeving zelf (bijvoorbeeld beplanting kavels). Landelijk wonen is het meest kansrijk op goed bereikbare plekken in een aantrekkelijke landschappelijke omgeving. Hier zal een zorgvuldige afweging nodig zijn tussen enerzijds mogelijke aantasting en anderzijds de bijdrage aan nieuwe kwaliteiten. Strikte ruimtelijke voorwaarden wat betreft locatie, volume, architectonische en landschappelijke inpassing van de woningen zijn hiervoor noodzakelijk.

Specifiek voor landelijk wonen in combinatie met landschapsontwikkeling is opgenomen dat er in de regio meer ruimte moet worden geboden aan landelijk wonen. Uit het provinciaal kwalitatief woonprogramma blijkt dat de behoefte aan landelijk wonen in de stadsregio ongeveer 10% van de uitbreiding van de woningvoorraad is. De ontwikkeling van landelijk wonen moet consumentgericht zijn, gebaseerd op een geleidelijke groei van de woningvoorraad in de kleinere dorpen en in het buitengebied. Deze bouwopgave kan grotendeels worden opgevangen door de dorpen en door omzetting van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in wooneenheden. Landelijk wonen moet bijdragen aan versterking van het landschap. Hiervoor worden mogelijkheden geboden in de zoekzones landschapsversterking.

In het Regionaal Plan wordt onderscheid gemaakt in ontwikkelingsmogelijkheden voor verschillende vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Op basis van een regionale saldobenadering is gekomen tot een gedifferentieerde aanpak van de VAB's. Deze aanpak is verwerkt in een regionale beleidsinvulling voor VAB's. Zo worden er binnen de stedelijke invloedssfeer meer mogelijkheden voor landelijk wonen geboden, waarbij nieuwe functiecombinaties worden gezocht met natuur, recreatie en cultuurhistorie. Door in de stedelijke invloedssfeer ruimhartiger om te gaan met functieverandering van de VAB's en met nieuwe solitaire vormen van landelijk wonen, kan worden bijgedragen aan een aantrekkelijk landschap om in te recreëren, wonen en werken. Daartegenover wordt een strengere, restrictieve aanpak gehanteerd in het open agrarische productielandschap. Juist in deze gebieden waar de nadruk ligt op grondgebonden agrarische productie zullen minder mogelijkheden voor functieverandering naar wonen worden geboden. Restrictief beleid hier betekent ruimte voor de landbouw. Functieverandering naar wonen gaat namelijk gepaard met strengere milieueisen en is daarmee beperkend voor economisch vitale grondgebonden landbouw. De ontwikkeling van landelijk wonen moet in balans zijn. Per saldo mag op regionaal niveau de 'verstening' in het landelijk gebied niet toenemen.

Voorliggend initiatief heeft een ontstening van het landelijk gebied tot gevolg en zorgt voor een landschappelijke inpassing van de te realiseren bebouwing. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit hierom goed aan op het provinciale beleid zoals dat in het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen geformuleerd is.

3.2.3 Notitie functieverandering buitengebied

De Stadsregio heeft aanvullend beleid geformuleerd om meer ontwikkelingsruimte te bieden aan vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties. De notitie functieverandering buitengebied is vastgesteld door de KAN-raad op 18 oktober 2007. Deze notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Hiertoe wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Welke mogelijkheden voor functieverandering in verschillende deelgebieden kunnen worden geboden, wordt door de gemeenten bepaald aan de hand van de gebiedstypering en de concrete situatie ter plaatse. Het uitgangspunt is dat de gemeenten in concrete gevallen maatwerk moeten kunnen leveren om zodoende optimaal bij te kunnen dragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daartoe bepalen de gemeenten in het bestemmingsplan ook de te volgen ruimtelijke procedure.

Het plangebied behoort tot de categorie van deelgebieden met de naam 'multifunctioneel gebied'. Dit zijn de gebieden met verspreid liggende waarden. Deze gebieden worden gekenmerkt door een geringe of geen landschappelijke en natuurwaarde, van geen of geringe provinciale betekenis. De gebiedsprioriteit is een zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed. De relatie met functieverandering is dat de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage is gericht op behoud en verbetering van bestaande kwaliteiten conform de karakteristiek van het landschap op lokaal niveau. Er dient rekening te worden gehouden met ontwikkelingslocaties.

In de notitie worden verschillende vormen van verevening onderscheiden:
- sloop;
- verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming;
- behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing;
- natuurontwikkeling;
- landschappelijke inpassing;
- verbetering infrastructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen;
- financiële bijdrage.

In voorliggend geval wordt gebruik gemaakt van sloop, een groene herbestemming en landschappelijke inpassing. In de notitie geeft de stadsregio aan dat het gewenst is te voorzien in de vraag naar bijzondere woonmilieus in de vorm van duurdere vrijstaande woningen in het buitengebied.

De stadsregio kiest er daarom voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen.

De gemeenten bepalen vervolgens in het bestemmingsplan in welke mate en op welke locaties van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt.
Voorliggend plan past grotendeels binnen dit beleid. Volgens paragraaf 3.1.2 van de notitie dient de vervangende nieuwbouw plaats te vinden 'ter plaatse van de gesloopte bebouwing'. In voorliggende situatie vindt de sloop niet plaats op het perceel zelf maar direct ten westen en ten zuiden van de nieuwe locatie. Alle percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De locatie van de nieuwbouw ten oosten van Eindsestraat 20a zorgt voor een betere landschappelijke inpassing dan ter plekke van de te slopen bebouwing. Na overleg met de provincie is deze akkoord over de locatie van de nieuwbouw en de wijze van landschappelijke inpassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische visie

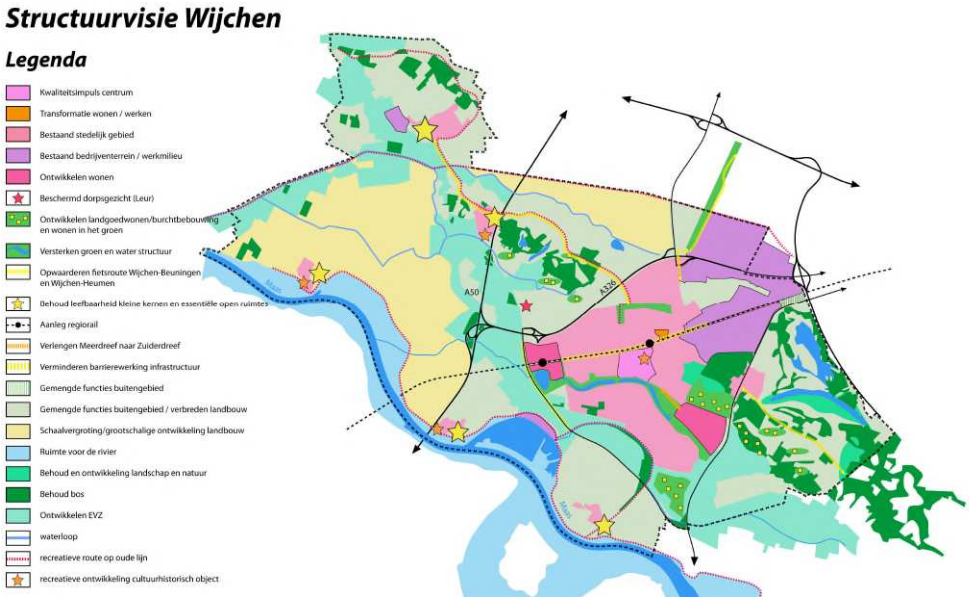
In maart 2007 is de Strategische Visie 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025. De gemeente heeft de visie strategisch genoemd, omdat Wijchen niet alleen een ruimtelijke visie wil, maar ook sociale en economische thema's wil opnemen en in beleid vertalen.
Binnen de gemeente Wijchen worden alle kansen voor een economisch gezonde gemeente waar het goed werken is, benut; op bestaande bedrijventerreinen, op nieuwe (binnenstedelijke) locaties, door een sterke agrarische sector, ontwikkeling van de recreatie et cetera. Een goede en multimodale bereikbaarheid is daarbij essentieel, net als een hoge ruimtelijke kwaliteit.

De belangrijkste ambities voor 2025 zijn:
- een werkgelegenheidsaanbod dat aansluit op het profiel van de Wijchense bevolking;
- een vitaal buitengebied;
- de regiorail naar Wijchen halen;
- verbeteren bereikbaarheid van woon- en werkgebieden in alle kernen.

Het toevoegen van één woning in een vrijstaande situatie waarvoor een aantal oude schuren worden gesloopt staat de uitvoering van de revitalisatie in het kader van de Strategische Visie Wijchen niet in de weg.

3.3.2 Structuurvisie Wijchen

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



In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'Gemengde functies buitengebied'. De structuurvisie geeft aan dat het buitengebied in principe niet de plek is om nieuwe woningen toe te voegen. Daar voorliggend initiatief de toevoeging van één woning betreft waarvoor meerdere gebouwen in de directe omgeving van het plangebied gesloopt worden, is de ontwikkeling niet in strijd met de Structuurvisie Wijchen.

Wonen en werken in het buitengebied

In de beleidsnota 'Wonen en werken in het buitengebied' van de gemeenten Beuningen, Druten, West Maas en Waal en Wijchen hebben deze gemeenten een gezamenlijk beleid opgesteld voor het wonen en werken in het buitengebied. De beleidsnota is op 24 februari 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen.

Voor het aspect wonen worden met name het gebruik van bestaande bebouwing voor woonfuncties en het toevoegen van nieuwe landelijke woonmilieus onderscheiden. Een bebouwing met een grote landschappelijke meerwaarde is van belang voor het handhaven van sociale verbanden in het landelijk gebied. Voor de eigen bevolking is er gebrek aan passende woonruimte. Noodgedwongen verhuizen starters naar de omliggende dorpen of de verder weg gelegen steden. Hierdoor vergrijsd de plattelandsbevolking, neemt de economische activiteit op het platteland af en gaat de leefbaarheid achteruit. Om deze ontwikkeling te keren worden meer woonfuncties toegestaan. Door deze ontwikkeling met ruimtelijk beleid te begeleiden is er geen sprake van aantasting van ruimtelijke kwaliteit, maar veeleer van behoud en versterking van kwaliteiten.

In ruil voor sanering van VAB worden verruimde mogelijkheden geboden voor wonen. Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen (bij)gebouwen mag een nieuwe woning worden gebouwd, overeenkomstig de volgende beleidsregels:
Wanneer alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt mag een (extra) woning worden opgericht. Vanuit het streven naar kwaliteitsverbetering heeft nieuwbouw verreweg de voorkeur boven transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen naar woningen. Deze bedrijfsgebouwen zijn vanwege bouwstijl en –wijze veelal ongeschikt en bovendien onaantrekkelijk om te bewonen. De regeling voorziet daarom in sloop van alle bestaande bedrijfsgebouwen met als compensatie een nieuw te bouwen extra woning.
Hierbij geldt dat bij een sloop van een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen tussen 750 en 1.500 m² een extra woning gebouwd mag worden.

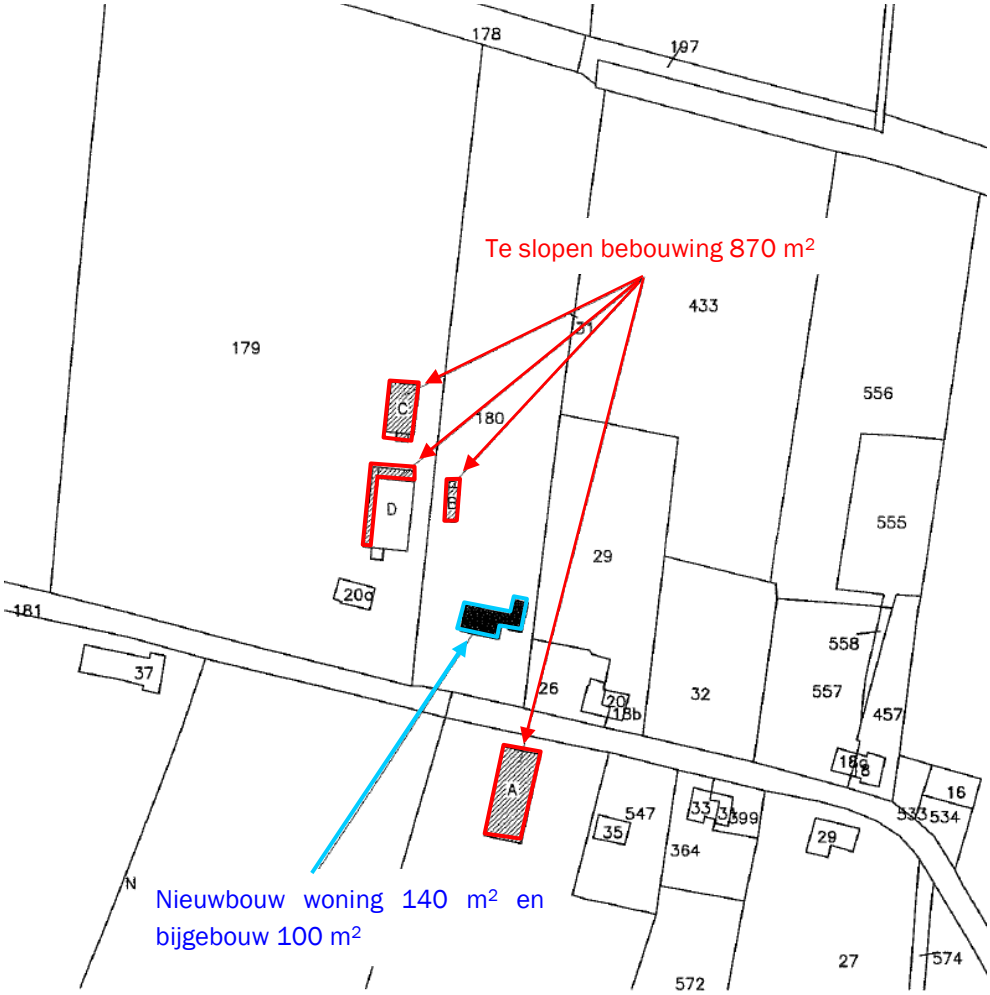
Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen gelden verder de volgende voorwaarden:
- alle op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt (ook al is dit meer dan 1.500 m²), m.u.v. monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle panden.
- de nieuwe woningbouw mag plaatsvinden op grond in eigendom van de initiatiefnemer. In principe dient de nieuwbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Indien dit vanuit het oogpunt van ruimtelijk kwaliteit gewenst is, kan een andere locatie op gronden in eigendom van de initiatiefnemer binnen, dan wel buiten het bouwvlak, worden benut.
- toegestaan zijn woningen van maximaal 800 m³.
- een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke inpassing

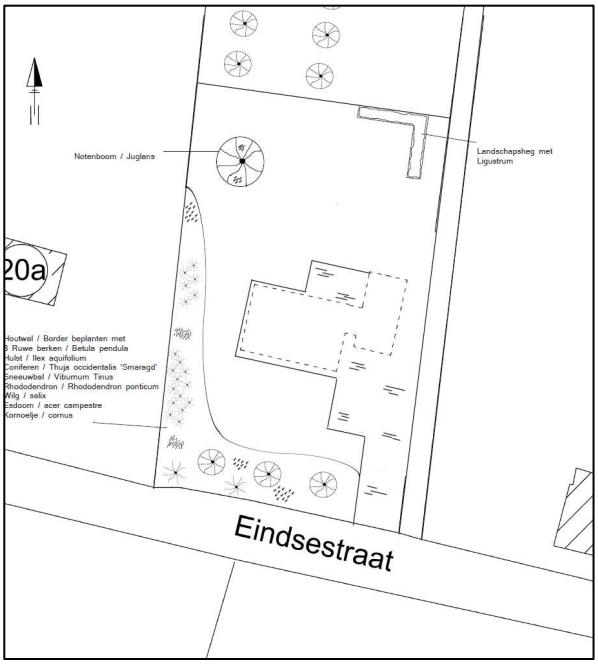
Het initiatief behelst de sloop van circa 870 m2 aan vrijgekomen (agrarische) gebouwen en de bouw van een woning met garage. De woning krijgt een inhoud van circa 750 m3 en een oppervlakte van circa 140 m2, de garage/bijkeuken heeft een oppervlak van circa 70 m2, en de (vergunningsvrije) overkapping heeft een oppervlak van circa van 30 m2.



De totale bebouwingsoppervlakte zal (door de sloop van gebouwen) in totaal met 660 m2 afnemen. Gezien de afname in bebouwingsoppervlak levert de sloop van de bebouwing een meerwaarde op voor de omgeving.

4.2 Landschappelijke inpassing

Het fraaie historische dorpje Balgoij ligt aan de noordelijke oever van de Maas, omringd door een uniek landschap van akkers en weiden omzoomd door lage en hoge heggen en soms monumentale bomen. Er is verspreide, gedifferentieerd bebouwing aanwezig met veelal een agrarische oorsprong. Bij het maken van onderstaande landschappelijke inpassing is aansluiting gezocht bij de kenmerken van het omliggende gebied, zodat het initiatief een versterking wordt voor de omgeving.



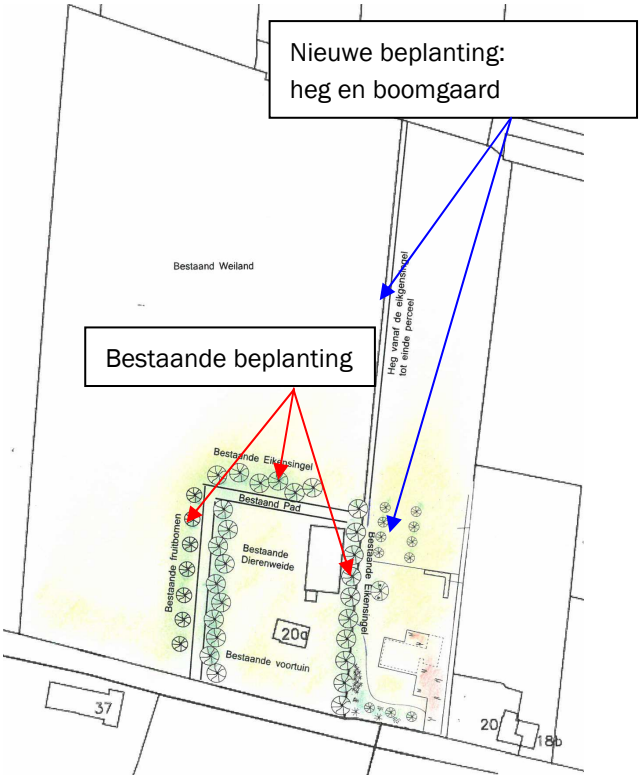
Luchtfoto bestaande situatie en tekening landschappelijk inrichtingsplan Eindsestraat naast 20a

De nieuwe woning met garage wordt op een zekere afstand van de weg geprojecteerd, en sluit hier aan op de naastgelegen woning aan de Eindsestraat 20a. Dit betekent een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarin één van de agrarische bedrijfsgebouwen erg nadrukkelijk aan de weg staat. De woning wordt ontsloten aan de Eindsestraat te Balgoij (gemeente Wijchen), hiervoor komt een nieuwe inrit. De gebouwen krijgen een landelijke uitstraling met natuurlijke materialen en kleuren (rood genuanceerde baksteen, blauw gesmoorde dakpannen) aansluitend bij de omgeving.

Het erf ter plaatse van de nieuwe woning zal landschappelijk worden ingepast. Op het perceel zal onder meer een (paarden)wei met een boomgaard (halfhoogstam fruitbomen) worden gerealiseerd, waardoor het erf een typisch landelijk karakter krijgt. (zie tekening volgende pagina).

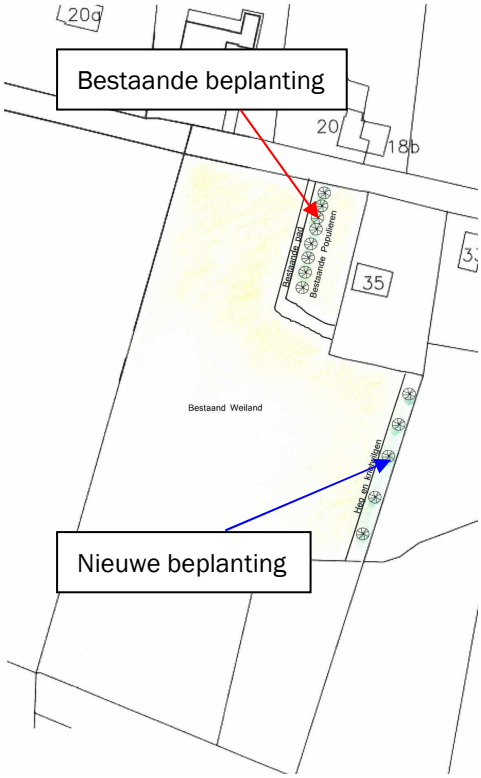
Tegen de westelijke erfgrens van het perceel zal een heg geplant worden: een zogenaamde knip- en scheerheg (zie onderstaande tekening).
Dit is een lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse struiken (Meidoorn en/of Liguster), dat regelmatig geknipt of geschoren wordt.
Verder zullen enkele bestaande bomen (berken, huls en notenboom) behouden blijven, en ingepast worden in het nieuwe plan.

De oostelijke erfgrens van het perceel zal niet aangeplant worden, aangezien er een sloot is gelegen (A-watergang) die jaarlijks wordt schoongemaakt door het Waterschap. De overige erfranden zullen met dichte beplanting worden gemarkeerd, waarbij evenwel het zicht op de woning behouden blijft. Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten, waaronder Liguster, Sneeuwbal, Rhododendron, Wilg, Esdoorn, Kornoelje.
Landschappelijk verdient het de voorkeur om aan de achterzijde tevens een doorkijk naar het achterliggende agrarisch gebied te behouden.



Luchtfoto bestaande situatie en tekening landschappelijk inrichtingsplan Eindsestraat 20a en naast 20a

Behalve het erf van de nieuwe woning, zijn ook de erven waar bebouwing gesloopt wordt, bekeken. De erfbeplanting van de woning aan de Eindsestraat 20a zal niet wijzigen: de dierenweide, eikensingel, fruitbomen en voortuin blijven gehandhaafd (zie voorgaande tekening). De eikensingel blijft dan dus als foerageergebied voor de Kleine Dwergvleermuis en de Laatvlieger gehandhaafd (aanvullend zullen minimaal twee vleermuiskasten geplaatst worden in de eikensingel in overleg met specialisten).



Luchtfoto bestaande situatie en tekening landschappelijk inrichtingsplan Eindsestraat naast 35

Het tegenoverliggende perceel naast Eindsestraat 35, zal waar de bebouwing gesloopt wordt, ingezaaid worden. Er zal bekeken worden of enkele eiken die nabij de bebouwing staan gehandhaafd kunnen blijven, anders zal de mogelijkheid van het verplanten bekeken worden. Verder zal een rij knotwilgen met heggen aangeplant worden (zie bovenstaande tekening) om het habitat van de Steenuil te handhaven of te verbeteren (aanvullend zal minimaal één steenuilenkast geplaatst worden in overleg met specialisten). Deze knotwilgen zijn een landschapselement, die karakteristiek zijn voor het dorp Balgoij.

Om de daadwerkelijke realisering van de erfbeplanting te kunnen waarborgen zal door de gemeente een overeenkomst met de initiatiefnemer worden afgesloten. De gronden met het nieuw aan te planten 'Groen' is daarnaast ook in de regels en verbeelding vastgelegd met een bestemming 'Groen'.

Door de bestemmingswijziging naar burgerwoning en het opnemen van een bouwvlak worden de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk beperkt. Daarnaast neemt het totale bebouwingsoppervlak af. Het toe te voegen bebouwingselement vormt geen 'gebieds-vreemd' object. Dit samen met de landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat deze ontwikkeling derhalve niet als storend ervaren wordt.

Conclusie
Het vorenstaande betekent, dat de bouw van de woning met garage op deze locatie geen onevenredige nadelen op het landschap heeft, maar leidt tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.

4.3 Ontwerp woning

De woning is ontworpen als een ingetogen massa met traditionele vormgeving, waarbij goot en bouwhoogte aansluiten bij de woningen in de woonomgeving. De goothoogte bedraagt 3,6 meter en de bouwhoogte 8,3 meter. Dit is ruim binnen de maximale goot - en bouwhoogte die ook geldt voor andere woningen in de omgeving.

De woning bestaat uit één volume van een bouwlaag met een kap. Op de begane grond zijn de woonkamer, woonkeuken en speelkamer gesitueerd. Op de verdieping zijn drie slaapkamers een badkamer en een inloopkast gesitueerd.
Voor de garage is ruimte voor een inrit waar plaats is voor het parkeren van 2 auto's waarmee de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

De woning wordt uitgevoerd in traditionele materialen, geïnspireerd op de aangrenzende bebouwing, zoals rood bont metselwerk, zwarte dakpannen, roomwitte kozijnen en donkerblauwe deuren en luiken. De architectuur en vormgeving van de bebouwing zijn getoetst door de Welstandscommissie en akkoord bevonden.

4.4 Verkeerskundige aspecten

De ontsluiting van het perceel is uitstekend. Het perceel zal ontsloten worden vanaf de Eindsestraat. De intensiteit op deze weg bedraagt rond de 1600 motorvoertuigen per etmaal. De huidige maximum snelheid ter plekke is 80 km/uur. In het GVVP is evenwel opgenomen dat er naar wordt gestreefd voor dit type wegen in het buitengebied de maximum snelheid te verlagen tot maximaal 60 km/uur. De verkeersaantrekkende werking van de woning is beperkt: gemiddeld zullen er 5 nieuwe motorvoertuigenbewegingen per etmaal gegenereerd worden. Door realisering van de woning zullen de verkeersbewegingen dus nauwelijks toenemen.

Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden, daar parkeren op of langs de openbare weg tot verkeersonveilige situaties zou kunnen leiden.

4.5 Vertaling naar bestemmingsplan

Bij de vertaling van het bouwplan naar het bestemmingsplan is uitgegaan van de regeling zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen'.

Binnen het plangebied worden de bestemming 'Wonen-1', 'Agrarisch met waarden-1' en 'Groen' van kracht.
Om de nieuwe woning mogelijk te maken, is een bouwvlak opgenomen. Aan dit bouwvlak zijn maximale goothoogte en bouwhoogte toegekend. Binnen dit bouwvlak dienen zowel het hoofdgebouw als eventuele bijgebouwen te worden gesitueerd.

Op het perceel Eindsestraat 20a is de aanduiding 'opslag' overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Het perceel Eindsestraat naast 35 is niet opgenomen binnen dit bestemmingsplan. De sloop van de bebouwing en aanplant van nieuwe beplanting is middels een voorwaardelijke verplichting (en de anterieure overeenkomst) geborgd. In het voor dit perceel vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' is op dit perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' opgenomen. Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig. Nieuwbouw op de locatie van de gesloopte woning is daarmee niet voorzien.

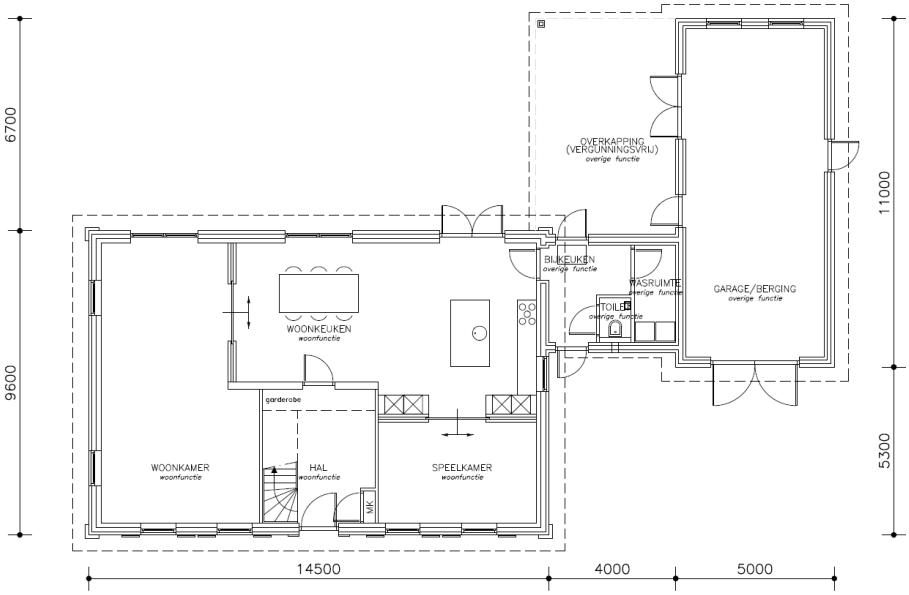
voorgevel

achtergevel

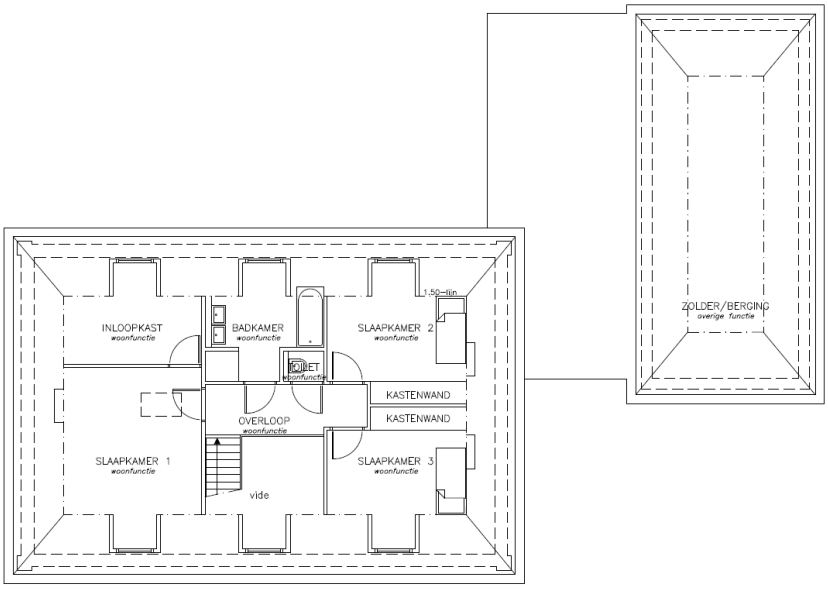
rechterzijgevel

linkerzijgevel

Aanzichten woning en garage/berging



begane grond



verdieping

Plattegronden woning en garage

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planologische en milieuhygiënische aspecten met betrekking tot het plangebied. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden verantwoord dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de huidige planologische en milieuhygiënische situatie.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Öko Care is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 22 oktober 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Op basis van het hiervoor beschreven verkennend bodemonderzoek voor de locatie Eindsestraat naast 20a te Balgoij wordt het volgende vastgesteld zoals in de onderstaande Tabel is weergegeven:

Locatie	Grond(meng)monster	Laagdikte (m-mv)	Boring(en)	Vastgestelde overschrijdingen
Onverdacht terrein	GM-1	0,0 – 0,3	1 t/m 8	Kobalt > A-waarde
	GM-2	0,7 – 2,0	1 en 2	Geen

Locatie	Peilbuis	Grond-waterstand (m-mv)	Onderkant Peilfilter (m-mv)	Vastgestelde overschrijdingen
Onverdacht terrein	PB-1	2,7	4,5	Geen

Op grond van de analyseresultaten van het verzamelde bovengrondmengmonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' formeel verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Bij eventuele afvoer van uitkomende grond dient rekening gehouden te worden met het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de grond buiten de onderzoekslocatie is afhankelijk van de kwaliteit van de partij ontgraven grond en de gemeente waar deze wordt toegepast. Voor de verwerking van partijen grond (> 50 m3) als bodem of een grootschalige bodemtoepassing buiten de onderzoekslocatie geldt een meldingsplicht van minimaal 5 dagen voor toepassing bij het bevoegd gezag. Bij hergebruik als bodem wordt de partij grond getoetst aan de kwaliteit en de functie van de ontvangende bodem.

De (eventueel) aangetroffen (half)verhardingslagen maken geen onderdeel uit van dit bodemonderzoek en zijn niet onderzocht. Onderzoek naar de kwaliteit van deze (bouw)stoffen vallen buiten de scope van dit bodemonderzoek. Bij de afvoer van het puin en hergebruik buiten de onderzoekslocatie dient het puin conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit te worden onderzocht. Bij hergebruik van het gebroken steenpuin op locatie of buiten de onderzoekslocatie dient o.a. in verband met de mogelijke aanwezigheid van o.a. asbest zowel met de eisen van de Wet Milieubeheer als ook die van de Arbeidsomstandighedenregeling rekening te worden gehouden. Zo mag het gehalte aan asbest in het (on)gebroken steenpuin de wettelijke norm niet overschrijden.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.2 Geluid

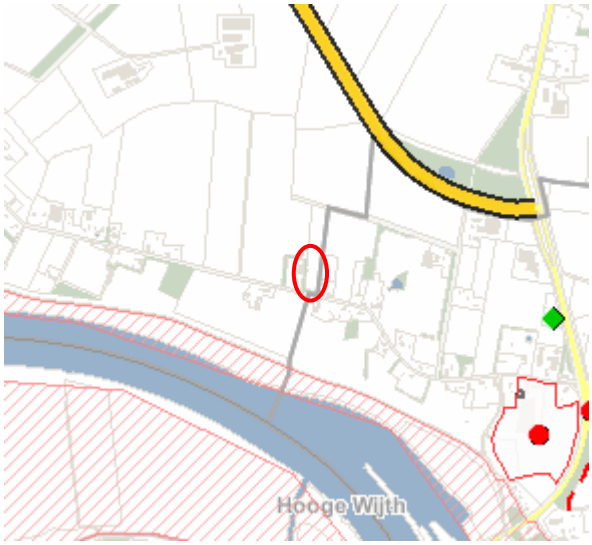
Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.
In het plangebied wordt 1woning gerealiseerd en deze ligt binnen de geluidzone van de Eindsestraat (80 km/uur). Formeel zou een akoestisch onderzoek uitgevoerd dienen te worden.

De gemeente heeft echter aangegeven dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is vanwege de lage verkeersintensiteiten op de Eindsestraat.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.
Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;

- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 1 woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

5.5.1 Agrarische bedrijvigheid

In de nabijheid van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen met geurcontouren: Wegelaar 1 en Wegelaar 7/9. Er dient onderzocht te worden of voldaan kan worden aan 8 odeurs. Door de Ariëns Groep is hiertoe op 28 november 2012 een berekening van de geurcontouren verricht.

Algemeen
De Wet geurhinder en veehouderij geeft gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht beleid vast te stellen door middel van een geurverordening. De standaardnormen zoals opgenomen in de Wet mogen binnen een bandbreedte naar boven en beneden worden bijgesteld. Als een gemeente niet beschikt over een geurverordening, dan worden de standaardnormen als toetsingskader gehanteerd.

De gemeente Wijchen heeft geen gemeentelijke geurverordening vastgesteld. De normen voor de geurbelasting op basis van de Wet geurhinder en veehouderij zijn daarom van toepassing.

De maximale geurnorm op een gevoelig object, vanuit de dierverblijven waarin vleesvarkens, legkippen en/of schapen aanwezig zijn, waaraan bij vergunningverlening voldaan moet worden, bedraagt $8ou_E/m^3$. Deze geurconcentratie is in dit onderzoek aangehouden als norm waarboven het woon- en verblijfklimaat nadelig c.q. niet acceptabel is.

Ruimtelijke ontwikkeling

De wet geurhinder en veehouderij beschermt mensen tegen overmatige geurhinder vanwege dierverblijven. Omgekeerd is het niet toegestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan overmatige hinder. Bij een besluit over ruimtelijke plannen wordt daarom een toets op de omgekeerde werking uitgevoerd. Daarbij wordt nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Voor een zorgvuldige besluitvorming is het nodig de te verwachten geurhinder te evalueren. Het is aan de gemeente(raad) te beoordelen of de geurhinder in een specifiek gebied acceptabel is.

Berekening

De berekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:
Wegelaar 1, Emissie vergund 26177
Wegelaar 7/9, Emissie vergund 49919
Uittredende snelheid: 0,4 (nadeliger dan 4,0)

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coörd.	Y-coörd.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Wegelaar 1	178 224	421 477	7,0	5,0	0,50	0,40	26 177
2	Wegelaar 7/9	178 555	421 567	7,0	5,0	0,50	0,40	49 919

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	Eindsestraat 20	178 763	420 903	8,0	3,3

Conclusie

De geurbelasting van 3,3 is lager dan de ter plaatse gelden geurnorm van 8,0. Samengevat vormt het aspect geur/hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

In en in de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die van invloed zijn op bouwmogelijkheden binnen het plangebied.

Binnen het plangebied zijn onder voorwaarden aan huis verbonden beroepen toegestaan. Tot de aan huis verbonden beroepen kunnen worden gerekend de functies die zich verenigen met de woonfunctie. Het aan huis verbonden beroep mag niet leiden tot overlast naar de omgeving toe. Het betreft doorgaans kantoorfuncties met een introvert en niet specifiek publieksgericht karakter. Omdat de bestemmingsplanregeling het beroep aan huis direct toestaat, vindt er geen nadere afweging plaats. In het al dan niet introverte en/of specifiek publieksgericht karakter van de activiteit is planologisch juridisch geen nuance aan te brengen, als gevolg waarvan het direct toestaan van een aan huis verbonden beroep uitsluitend mogelijk is indien voldaan wordt aan de in het plan opgenomen definitie en aan de voorwaarden ten aanzien van het aan huis verbonden beroep binnen de bestemmingen.

Vaak heeft het uitoefenen van een vrij beroep een publieksgericht karakter. Dit betekent dat het direct toestaan van het uitoefenen van een vrij beroep (arts, tandarts, notaris) een onevenredig zware druk kan leggen op de omgeving (bijvoorbeeld parkeerdruk door patiënten, cliënten), hetgeen wel als een ruimtelijk relevant aspect kan worden getypeerd. Deze activiteiten zijn dan ook niet te scharen onder het in dit bestemmingsplan bedoelde begrip ‘aan huis verbonden beroep’, maar dienen te worden gerangschikt onder aan huis verbonden bedrijven.

5.6 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door de Ariëns Groep navolgende watertoets opgesteld.

5.6.1 Algemeen

De ligging nabij de Maas, de vele watergangen en waterpartijen zijn kenmerkend voor Wijchen en omgeving. Water is bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving. Water is mooi, maar kan ook overlast geven. Voorbeelden zijn water op straat na hevige regenval en stinkend water door een slechte waterkwaliteit.

Op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro) en Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectafwijkingsbesluiten, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen en ontheffingen voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursaccoord water (2003 en 2008).

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het art 10-overleg met de waterbeheerder (wateradvies). De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

5.6.2 Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In november 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk Rioleringsplan, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplichten voor grondwater, hemelwater en afvalwater.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen. Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de RWZI, (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

Op grond van de Wet gemeentelijke watertaken dienen perceeleigenaren hemelwater op eigen perceel te verwerken, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking.

5.6.3 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig 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.

Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor

het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken. In geval van aanleg van open water wordt dit voorzien van veilige oevers.

Afkoppeling en waterberging

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.
Overeenkomstig de 'beslisboom voor hemelwater' (bron: BORG) en de 'beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' (bron: wRw 2003), dient zoveel mogelijk hemelwater te worden 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 een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA). In eerste instantie dient te worden onderzocht in hoeverre hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken en wegen, kan worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. In tweede instantie kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is. Type en benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden bepaald. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen (zie Waterkwaliteit). Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan >500 m2 (stedelijk gebied) of >1.500 m2 (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verzekerd te worden.

Waterkwaliteit

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 dient primair te worden 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 bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. In het bouwplan moet hiermee rekening worden gehouden.

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

Indien het plangebied zich bevindt in een beschermingszone voor natte natuur (WHP-3), moet rekening worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden. Van belang is dat natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd danwel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit).
Indien het plangebied is gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS)geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij geen reële alternatieven beschikbaar zijn en sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Uitgangspunt is dat wordt bijgedragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Bij eventuele aanleg van open water wordt gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Drinkwaterbesparing
Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Bij de aanleg van sanitaire voorzieningen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Beleving
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. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bv. door aanleg van gootjes.

Plangebied
Het initiatief omvat de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing èn de bouw van één vrijstaande woning met garage.
De bestaande aanwezige bebouwing heeft een bebouwingsoppervlakte van circa 895 m2 (Eindsestraat 20a) en van circa 476 m2 (naast Eindsestraat 35). Verder is er een bestaande terreinverharding van circa 700 m2 (Eindsestraat 20a) en van circa 120 m2

(naast Eindsestraat 35). De bestaande situatie heeft hiermee een verhard oppervlak van circa 2191 m2.
De nieuwe woning met garage heeft een bebouwingsoppervlakte van circa 239 m2. Daarnaast zal er terreinverharding komen van circa 260 m2. De te slopen agrarische bedrijfsbebouwing heeft een bebouwingsoppervlakte van circa 870 m2. Daarnaast zal er een terreinverharding van circa 120 m2 verdwijnen. De nieuwe situatie heeft hiermee een verhard oppervlak van circa 1700 m2. Het verharde oppervlak neemt hiermee af met circa 491 m2 (2191-1700).

Geohydrologie en grondwatersysteem
De planlocatie is gelegen in het rivierengebied van het Land van Maas en Waal. Het maaiveld ligt op ongeveer 8,0 - 8,5 meter +NAP (bron: bodemonderzoek Öko Care en gemeente Wijchen). De grond ter plaatse van de planlocatie bestaat tot een diepte van circa 0,3 meter -maaiveld uit matig fijn, zwak siltig, matig humushoudend zand (bron: bodemonderzoek Öko Care). Vanaf 0,3 tot circa 0,7 m -maaiveld wordt matig fijn, zwak siltig zand aangetroffen. Vanaf 0,7 tot circa 2,5 meter -maaiveld wordt matig tot sterk siltige klei aangetroffen. Vanaf 2,5 tot circa 4,6 meter -maaiveld wordt matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig zand aangetroffen. De gemiddelde grondwaterstand is circa 5,5 – 6,0 meter +NAP (2,5 tot 3,0 meter –maaiveld) (bron: gemeente Wijchen). De gemiddelde hoogste grondwaterstand is circa 6,0 – 6,5 meter +NAP (2,0 tot 2,5 meter –maaiveld) (bron: gemeente Wijchen). De grondwaterstand bevond zich tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden op een diepte van circa 2,7 meter – maaiveld.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem
De bouwlocatie ligt circa 300 meter noordelijk van de Maas. Langs de oostzijde van het plangebied ligt een A-watergang in eigendom en beheer van het waterschap. Het zomer- en winterpeil op de A-watergang bedraagt 5,75 meter +NAP. Langs de A-watergang bevindt zich de zogenaamde keurzone, waarbinnen het niet is toegestaan om obstakels te plaatsen of wijzigingen in het maaiveld aan te brengen. Indien het fysiek niet mogelijk is het hemelwater binnen het plangebied te verwerken kan worden toegestaan het hemelwater te lozen op de A-watergang. Voor een eventuele lozing van hemelwater op de A-watergang is een Keurontheffing benodigd. De kosten voor de Keurontheffing zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
Het hemelwater (HWA) komt in de bestaande situatie via de daken op het maaiveld. Verder is er in de bestaande situatie geen aansluiting van afvalwater (DWA).

Ecosysteem
Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De natte natuur heeft geen bijzondere waarde. Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor natte natuur.

Maatregelen
Het bouwplan kent een afname van het verharde oppervlak. Echter, pas als de verharding in het buitengebied met meer dan 1500 m2 toeneemt, moeten er volgens het be-

leid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. Dit is in de voorliggende situatie niet aan de orde.
Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen.

Vanwege de eerdergenoemde bodemsamenstelling en grondwaterstand, zijn er goede mogelijkheden voor infiltratie op de planlocatie. In overleg met de gemeente wordt bepaald op welke wijze infiltratie kan plaatsvinden. Onderzoek naar de k-waarde, naar de waterdoorlatendheid van de bodem, zal bij aanvraag omgevingsvergunning plaatsvinden, zodat de infiltratie definitief vastgesteld kan worden. Voorzieningen op eigen terrein kunnen bijvoorbeeld worden gerealiseerd in de vorm van infitratiekratten.

Als ontwateringseis geldt dat de GHG niet hoger mag stijgen dan 0,5 meter beneden groenzones, 0,7 meter beneden straatpeil en 1,0 meter beneden het vloerpeil van de woning. Verder mag de GHG niet hoger komen dan 0,5 meter onder de bodem van de bergingsvoorziening: bij het plaatsen van deze bergingsvoorziening dient hiermee rekening te worden gehouden. Eerder is aangegeven dat de GHG varieert tussen 2,0 tot 2,5 meter –maaiveld. Afhankelijk van wat de definitieve peilhoogte van de woning wordt ten opzichte van het huidige maaiveld (peilhoogte naastgelegen woning is hoger dan huidige maaiveld), mag de GHG nog stijgen ten opzichte van het huidige maaiveld. Ter indicatie: peil woning = 0,2 meter + huidige maaiveld, onderzijde bergingsvoorziening = 0,8 meter – huidige maaiveld, GHG mag stijgen tot 1,3 meter – huidige maaiveld. Gezien de grondwaterstanden ter plaatse van het plangebied kan de drooglegging (drooglegginggseis = 0,7 meter – maaiveld) worden gegarandeerd. Een incidentele stijging van de rivier met als gevolg een stijging van de GHG met 0,7 tot 1,2 meter kan ook opgevangen worden. De woning wordt overigens vooralsnog niet onderkelderd.

De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande riolering. Het afvalwater van de woning zal op doelmatige wijze afzonderlijk moeten worden aangesloten op de bestaande openbare drukriolering. Indien de bestaande openbare (druk)riolering moet worden aangepast om de lozing erop mogelijk te maken, komen de kosten voor wijziging voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de aansluiting op de openbare (druk)riolering moet een afzonderlijke aanvraag bij de gemeente worden ingediend. De kosten voor de aansluiting komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het hemelwater mag niet op de openbare drukriolering worden geloosd!
Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, hoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

Overleg met waterbeheerder
In het kader van de procedure behorend bij de watertoets, is geen contact geweest met Waterschap Rivierenland, omdat het bouwplan een afname van het verharde oppervlakte kent.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Öko Care is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 25 oktober 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Op basis van de quickscan van de Flora en Fauna voor de planlocatie Eindsestraat naast 20a te Balgoij (Gemeente Wijchen) en een perceel aan de westzijde van de Eindsestraat 35 te Nederasselt (Gemeente Heumen), wordt het volgende geconcludeerd en geadviseerd.

De aanwezige natuurwaarden op de planlocatie zijn in voldoende mate onderzocht en bieden voldoende inzicht om in dit kader de eventuele negatieve effecten in te schatten van de geplande nieuwbouw van een vrijstaande woning met aangebouwde garage/berging en de voorgenomen sloop van enkele (agrarische) bedrijfsgebouwen in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte.

Hieronder staan de uitkomsten en adviezen van het onderzoek opgenomen:

Flora- en Faunawet.
Van de bij de quickscan vastgestelde planten en diersoorten die op de onderzoekslocatie zijn aangetroffen geldt dat alle vogelsoorten als beschermde soort kunnen worden aangemerkt. De consequentie hiervan is dat bij de geplande sloop- en bouwactiviteiten rekening gehouden moet worden met het broedseizoen van de vogels die zich op de planlocatie bevinden. Om verstoring, vernietigen van nesten van broedende vogels te voorkomen wordt geadviseerd buiten het broedseizoen te werken. Dit geldt ook voor zoogdieren waarvan de vaste rust- en verblijfsplaatsen niet mogen worden vernietigd of verstoord.

Zorgplicht.
Voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden dient rekening te worden houden met de zorgplicht in de Flora- en Faunawet. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat. Voor de onderzochte locatie wordt geadviseerd de bestaande vegetatie na de zomerperiode te verwijderen en vervolgens in de herfst of begin winter de sloopwerkzaamheden en het grondwerk voor de nieuwbouw uit te voeren. Hiermee wordt het terrein minder aantrekkelijk gemaakt voor grondgebonden zoogdieren.

Mochten hierbij individuen van andere algemene soorten (o.a. de Egel) worden aangetroffen dan dienen deze direct op aangrenzend terrein te worden losgelaten. Indien gewerkt wordt met een goedgekeurde gedragscode dan biedt dit veelal meer mogelijkheden bij de uitvoering van de werkzaamheden en de omgang met beschermde dieren en planten. In een gedragscode staat hoe bij werkzaamheden schade aan beschermde dieren en planten voorkomen wordt of tot een minimum beperkt. De gedragscode geeft invulling aan "zorgvuldig handelen". In de brochure "Buiten aan het werk? Houd tijdig rekening met beschermde dieren en planten!" kan hierover meer worden gelezen.

Jaarrond beschermde vogels

Van jaarrond beschermde vogels zijn behalve van de Steenuil geen nesten of vaste verblijfplaatsen op de planlocatie aangetroffen. De verblijfsplaats van de Steenuil werd gevonden in de vervallen varkensstal op het perceel aan de westzijde van de Eindsestraat 35 te Nederasselt (Gemeente Heumen). Omdat het voornemen bestaat om deze varkensstal te slopen, dient zo spoedig met compenserende maatregelen te worden gestart. Hiervoor dient ten minste één steenuilenkast in de directe omgeving te worden geplaatst onder begeleiding van een locale vogelwerkgroep of een medewerker van Steenuilenoverleg Nederland (www.steenuil.nl). Deze kan ook verdere inlichtingen geven over extra mitigerende maatregelen voor de inrichting van dit gedeelte van het plangebied.

Zo kan de aanplant van een rij knotwilgen en heggen in de weide tussen de te slopen varkensschuur en de dijk van de Maas hiervan onderdeel uitmaken om het habitat van de Steenuil te handhaven of te verbeteren.

Vleermuizen

De eikensingel rondom de boerderij aan de Eindsestraat 20A te Balgoij dient als foerageergebied voor de Kleine Dwergvleermuis en de Laatvlieger gehandhaafd te blijven. Om de geplande sloop van de drie bedrijfsgebouwen die incidenteel gebruikt worden door vleermuizen te compenseren dienen in de Eikensingel of tegen de bestaande gebouwen die niet gesloopt worden minimaal twee vleermuiskasten te worden geplaatst. De plaatsing van deze vleermuiskasten voor de geplande sloop moet onder begeleiding van een specialist of medewerker lokale natuurwerkgroep of een vleermuizenwerkgroep te worden uitgevoerd.

Natuurbeschermingswet.

Er bevinden zich geen direct aan de onderzoekslocatie grenzende gebieden die kunnen worden aangemerkt als Natura 2000 gebied of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. De voorgenomen plannen zullen geen effect op deze gebieden of de ecologische verbindingszones in de omgeving.

Aanbevelingen

Bij het ontwerp van de nieuwbouw van de vrijstaande woning met garage/berging wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming.

Voor de geplande nieuwbouw van de vrijstaande woning met garage/berging) wordt geadviseerd om het plangebied zo in te richten dat deze past in het omringende landschap. Indien een erfbeplanting is gepland, wordt geadviseerd deze met inheemse soorten te realiseren.

Conclusie
De voorgenomen realisatie van de woningen veroorzaakt negatieve effecten op flora en fauna. Deze negatieve effecten kunnen voorkomen worden door het uitvoeren van de hiervoor genoemde maatregelen (het plaatsen van ten minste één steenuilenkast en minimaal twee vleermuiskasten onder begeleiding van specialisten).

Naar aanleiding van het onderzoek zijn behalve het erf van de nieuwe woning, ook de erven waar bebouwing gesloopt wordt, nader bekeken.

De erfbeplanting van de woning aan de Eindsestraat 20a zal niet wijzigen: de dierenweide, eikensingel, fruitbomen en voortuin blijven gehandhaafd. De eikensingel blijft ook gehandhaafd en blijft dus als foerageergebied voor de Kleine Dwergvleermuis en de Laatvlieger gehandhaafd. Aanvullend zullen minimaal twee vleermuiskasten geplaatst worden in de eikensingel in overleg met specialisten.
Het tegenoverliggende perceel naast Eindsestraat 35, zal waar de bebouwing gesloopt wordt, ingezaaid worden. Verder zal een rij knotwilgen en heggen aangeplant worden om het habitat van de Steenuil te handhaven of te verbeteren. Aanvullend zal minimaal één steenuilenkast geplaatst worden in overleg met specialisten.

5.8 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Het perceel waarop de nieuwe woning gepland is, ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. De woning met berging (ca. 200 m2) is gepland op nu onbebouwd terrein.
Volgens het archeologische beleid zou in het buitengebied bij bodemverstoringen van meer dan 100 m^2 archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden, wat hier het geval is.

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Wijchen’ heeft die grens voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting opgerekt van 100 m2 naar 1000 m2. Op grond daarvan is op deze locatie dus geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, want het oppervlak van de woning inclusief berging bedraagt slechts ca. 200 m2.

5.9 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische gewaardeerde aspecten of monumenten aanwezig.

5.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zelf zijn geen kabels en/of leidingen (rioolpersleiding, hoogspanningsleiding, enz.) aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een hoge drukgasleiding waarvan de invloedszone over het uiterste zuiden van het plangebied is gelegen. De geplande woning ligt niet binnen deze invloedszone. Ook de hoge drukgasleiding vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Juridische aspecten

6.1 Plansystematiek

6.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Eindsestraat naast 20a' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Inhoudelijk is zoveel mogelijk aangesloten bij het vastgestelde bestemmingsplan 'buitengebied Wijchen'.

De planregels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:
- Hoofdstuk 1 Inleidende regels; met daarin begrippen en de wijze van meten die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels; waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, gebruiksregels en eventueel afwijkingsbevoegdheden of bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen worden gegeven.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels; waarin algemeen geldende bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels zijn opgenomen. In dit hoofdstuk is tevens een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen.
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht is te vinden, en de citeertitel.

6.2 De bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt.

Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde geplaatst. Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het plan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld.

Artikel 3 Agrarisch met waarden – 1
Met de benaming en de inhoud van deze bestemming is aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'.

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf. Daarnaast mogen de gronden tevens worden gebruikt ten behoeve van water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, tuin- en erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages, geluidwerende voorzieningen, de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag, behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen, de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, meer specifiek zijnde het kleinschalige karakter en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen. Eén en ander met bijbehorende voorzieningen.

De gronden zijn niet voorzien van een bouwvlak, waardoor er geen gebouwen mogen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn nadere bepalingen opgenomen.

Ter bescherming van de aanwezige waarden van de gronden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

Verder zijn er nog afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het bouwen van een paardenbak of een schuilstal en voor het gebruik van gronden ten behoeve van een minicamping of teeltondersteunende voorzieningen.

Artikel 4 Groen
De gronden waarop de landschappelijke inpassing moet plaatsvinden zijn voorzien van deze groenbestemming.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvoor een bouwhoogtebepaling is opgenomen. Verder is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat de gronden moeten worden ingericht en worden aangeplant conform het in de bijlagen bij de regels opgenomen beplantingsplan.

Artikel 5 Wonen-1

De gronden zijn primair aangewezen voor wonen. Daarnaast zijn ondergeschikte functies toegestaan, zoals het in ondergeschikte vorm opwekken van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag en voor waterhuishoudkundige doeleinden. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen, onder voorwaarden, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast worden toegestaan.

Geregeld is dat per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw mag worden gerealiseerd. Dit ten behoeve van de nieuwbouw. Gebouwen (de woning en bijgebouwen) zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken. Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is, aanvullend op de genoemde oppervlakte- en inhoudsmaat, maatvoering opgenomen voor zover van toepassing. De nieuwbouw van de woning mag echter niet eerder plaatsvinden dan nadat bepaalde bebouwing, zoals aangegeven in het sloopplan in de bijlagen bij de regels, is gesloopt (voorwaardelijke verplichting).

De bestemmingsregeling kent de mogelijkheid toe aan het bevoegd gezag, om onder nader in de regels genoemde voorwaarden, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van een aantal bouwregels. Dit betreft:
- een verhoging van 10% van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte;
- een vergroting van de voorgeschreven inhoudsmaat van de woning;

Ook aan het gebruik zijn er, in aanvulling op de bepaling hieromtrent in de WABO (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c), beperkingen opgelegd. Zo is het niet toegestaan gronden en/of opstallen te gebruiken voor:
- paardenbakken;
- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

Verder is bepaald dat de nieuwe woning niet eerder in gebruik mag worden genomen dan nadat een landschappelijke inpassing heeft plaatsgevonden conform het in de bijlagen bij de regels opgenomen beplantingsplan (voorwaardelijke verplichting).

Onder voorwaarden, opgenomen in de regels, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van bovenstaande gebruiksregels voor:
- het toestaan van bed & breakfast;
- een paardenbak voor hobbymatig gebruik;
- het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- een aan huis verbonden, aan de woning ondergeschikt, bedrijf.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3
De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een middelhoge archeologische verwachting.

Met de benaming en de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen'.

Bij het realiseren van een bouwwerk groter dan 1.000 m² gelden specifieke regels. Daarnaast is een regeling opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te verwijderen als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

Artikel 7 Leiding – Gas
De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding.
Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.
Daarnaast is een regeling opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

7 Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Wijchen geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer(s). Hiertoe is/wordt een (exploitatie)overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer(s) en de gemeente Wijchen.

8 Procedures

8.1 Vooroverleg

Het Concept-Ontwerpbestemmingsplan ‘Balgoij, Eindsestraat naast 20a’ is in het kader van de procedure van het ontwerp gezonden naar de betreffende personen en instanties. De door de provincie Gelderland gemaakt opmerkingen zijn verwerkt in voorliggend Ontwerpbestemmingsplan.

8.2 Ter-visie-legging

Het Ontwerpbestemmingsplan ‘Balgoij, Eindsestraat naast 20a’ zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van de ter-visie-legging zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.