

Ruimtelijke onderbouwing Hoogbroekseweg 31 Wijchen

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	18
4.1 Bodem	18
4.2 Lucht	19
4.3 Geluid	20
4.4 Externe veiligheid	21
4.5 Milieuzonering	21
4.6 Water	22
4.7 Ecologie	23
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.9 Duurzaamheid	27
4.10 Parkeren en verkeer	28
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	29
5.1 Economische uitvoerbaarheid	29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.3 Conclusie	29
Bijlagen bij toelichting	
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 27-08-2019
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna Hoogbroekseweg 31 te Alverna, 23-04-2019 .pdf
Bijlage 3	Verkennd bodem- en asbestonderzoek, 22-04- 2020
Bijlage 4	Watertoets Waterschap Rivierenland, 17-04-2019
Bijlage 5	Landschappelijke inrichting, 29-08-2019
Bijlage 6	Quickscan VO tav energie, comfort en gezondheid

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige bewoners hebben in de jaren '90 de huidige woning gerenoveerd en wonen hier al ruim 25 jaar op deze plek aan de Hoogbroekseweg 31 te Wijchen. Eerst samen met de kinderen, nu met zijn tweeën. De woning heeft verschillende bijgebouwen en een grote tuin. In al deze jaren zijn zij verknocht geraakt aan deze plek en de omgeving waar zij nu wonen. Een blik op de toekomst leert dat dit huis te 'groot' wordt en het aanbod van 'seniorenwoningen' in Alverna is beperkt. Daarnaast vraagt de huidige voormalige agrarische schuur met asbest om een sanering.

Zij hebben dan ook het plan opgevat om in samenhang en naast de bestaande woning een levensbestendige nieuwbouw seniorenwoning te ontwikkelen.

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van een uitgebreide omgevingsvergunning om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient ter verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom de voorgenomen ontwikkeling beleidsmatig, ruimtelijk en milieutechnisch, financieel en maatschappelijk haalbaar en aanvaardbaarheid is.

1.2 Projectgebied

De projectlocatie ligt aan de Hoogbroekseweg 31 in het buitengebied van de Wijchen, ten oosten van Alverna en westen van het Park Berendonck. Op de volgende luchtfoto is de ligging van het projectgebied aangeduid.



afb. luchtfoto locatie Hoogbroekseweg 31

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Buitengebied Wijchen, vastgesteld 31-01-2013. De gronden zijn bestemd voor
 1. Agrarisch met waarden - 1.
 2. Wonen.
 3. Waarde - archeologie 2. Voorts is er een gebiedsaanduiding 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' over het projectgebied gelegen.
- bestemmingsplan Buitengebied herziening 2014, vastgesteld 16-10-2014.
- Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen, vastgesteld 3-05-2017.

Op de volgende afbeelding is de ligging van het projectgebied met een rode belijning aangegeven.



Het initiatief voor de bouw van een extra woning is in strijd met de regels van bestemmingsplan Buitengebied Wijchen. Om het initiatief te kunnen uitvoeren wordt afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

1. Hoofdstuk 2 zal ingaan op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van de plannen van de initiatiefnemer;
2. Hoofdstuk 3 zal ingaan op de vigerende beleidskaders. Hierin worden de plannen van de initiatiefnemer getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente;
3. Hoofdstuk 4 zal ingaan op de toetsing van de plannen van de initiatiefnemer aan de aspecten milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en water.
4. Hoofdstuk 5 zal ingaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en wordt nader ingegaan op handhaving.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Inleiding

Bodemopbouw

De bodemopbouw en grondwaterstanden in de omgeving hangen sterk samen met de ligging ten opzichte van de Maas. Langs de Maas liggen jonge leemhoudende afzettingen, ingesloten door oeverwallen met een mix van zand en klei. In het noorden van de gemeente komen nog oude kleigronden voor. Centraal in de gemeente ligt een brede band van (stuif)zandgronden waarop de kernen Bergharen, Hernen, Wijchen en Alverna zijn gebouwd.

Rivierduincomplex

Het Rivierduincomplex is sterk verdicht met bos op de hogere en reliëfrijke delen en heeft een open maar kleinschalig karakter in de vlakkere delen. Oude bewoningskernen en – linten liggen verspreid in dit landschapstype op de hoogste delen. Het gebied kent een sterk contrast tussen de beboste hellingen en hoogtes enerzijds en vlaktes en omringende lager gelegen landschapstypen anderzijds. Met name aan de noordzijde zijn er steile randen op de overgang tussen rivierduin en komvlakte. In het gebied komen tevens donken voor. Dit betreft plaatselijke hoogtes, door de wind aangevoerd zand, die van oudsher aantrekkelijke vestigingsplaatsen vormen.

Het projectgebied bevindt zich direct ten westen van het uitgestrekte recreatiegebied van de Berendonck ten noorden van de Hoogbroekseweg. Aan de noordzijde van deze weg - waar ook het projectgebied is gelegen bevinden zich enkele woonpercelen. Op het perceel Hoogbroekseweg 31 staat een woning met enkele opstallen. De aangrenzende gronden, die ook deel uitmaken van het projectgebied hebben nog een agrarische functie. Aan de zuidzijde van dit deel van de Hoogbroekseweg worden de gronden eveneens gebruikt voor agrarische doeleinden. Er liggen aan deze zijde geen woonpercelen.

De huidige woning staat op een kenmerkende donk uit het rivierenlandschap.



Afb. luchtfoto bestaande situatie met ligging projectgebied

2.2 Toekomstige situatie

Het plan van de initiatiefnemer voorziet in bouwen van een levensbestendige seniorenwoning in aansluiting op het bestaande woonperceel Hoogbroekseweg 31. Op het bestaande woonperceel zal een voormalige schuur worden gesloopt. De sloop is nodig vanwege de aanwezigheid asbest. Deze sanering is het vervolg op de afbraak van de schuren op de kavel in 1990.

Enkele belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- Voor de bouw van de nieuwe woning is een compact plan ontworpen waardoor het bouwvlak kleiner is geworden en waardoor de eenheid van bebouwing (bestaande bebouwing en de nieuwbouw) op de donk is verbeterd;
- De seniorenwoning is geheel gelijkvloers en heeft geen kap meer.
- De woning is duurzaam met het oog op het materiaalgebruik, energievoorziening en (afval)waterverwerking

De nieuwe woning

De seniorenwoning wordt compact en gelijkvloers gebouwd. De woning sluit aan bij de behoeften van ouderen (rollater- en rolstoelvriendelijk) maar is tevens geschikt voor een- of tweepersoonshuishoudens en daarmee levensloopbestendig.

In het kader van duurzaamheid wordt beoogd een typische agrarische woning te maken die zelfstandig nagenoeg autarkisch kan functioneren. De woning zoekt de interactie met het landschap. Het aan te leggen helofytenfilter voor de infiltratie van het hemelwater van dakvlakken en verhardingen ligt in de zichtlijn van keuken en slaapkamer. De woning heeft een moderne vrij abstracte uitstraling zodat het samen met de garage/berging als ware als paviljoens rond de bestaande woning zijn gegroepeerd. De woonkamer is hoger dan de aanbouw en bijgebouwen. Dit ook om de op te nemen PV-cellen en zonneboiler en collectoren niet zichtbaar te laten zijn vanaf de straat. Daarmee wordt de bouwhoogte 4,20 meter (het dak ligt wel 85 centimeter lager). De aanbouw met slaapkamer en bijgebouwen hebben de reguliere hoogte van 3 meter. Het dak van het slaapgedeelte en badkamer wordt ingezet als groen dak met waterbuffering. Naast de badkamer is daarvoor ook een technische ruimte gereserveerd waarin buffervaten voor het water een plek kunnen krijgen.

Ter illustratie van de nieuwe woning zijn hierna enkele impressiebeelden opgenomen.



Gevel westzijde



Noordgevel



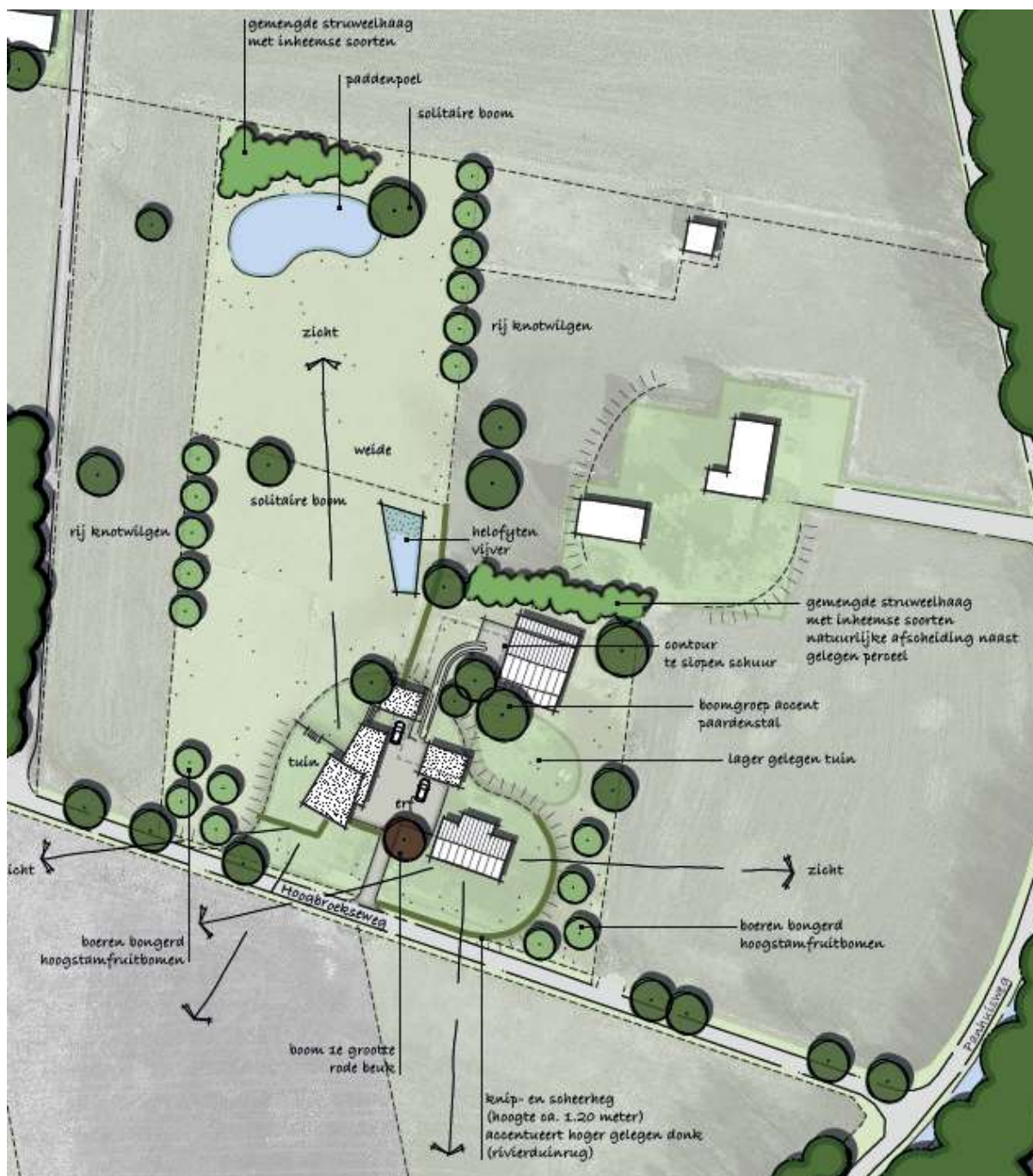
Oostgevel

2.2.1 Landschappelijke inrichting

Bij de landschappelijke inrichting van de voorgestane ontwikkeling op deze locatie is ingespeeld op de karakteristieken van het gebied *Rivierduinen, riviervlakten en donken* zoals die in het landschappelijke ontwikkelingsplan van de gemeente Wijchen is beschreven. De donk rondom de bestaande woning is uitgebreid met gronden van de te slopen schuur en van een nieuw vennetje/paddenpoel achter op het perceel. Op deze manier houdt de nieuwe woning droge voeten. Net zoals bij de bestaande woning loopt dan de tuin af naar een lager niveau waarbij aangesloten wordt op het agrarisch landschap rondom het perceel.

De donk wordt in het plan uitgebreid met de seniorenwoning die als paviljoens en bijgebouwen rond het erf bij de huidige woning zijn gesitueerd. Aan de noordzijde van de woonpercelen wordt een gemengde struweelhaag van inheemse soorten ingeplant en vormt een natuurlijke scheiding met het noordelijk perceel mede ter bescherming van de privacy. Aan de zuidoostzijde van de woonpercelen wordt op de rand van de donk (en de uitbreiding daarvan) een knip-/scheerheg ingeplant om het hoogteverschil te accentueren. Op de aansluitende agrarische gronden wordt onder andere voorzien in de aanleg van een paddepoel, de aanplant van een gemengde struweelhaag, twee rijen knotwilgen, een hoogstamfruitboomgaard en enkele solitaire bomen.

Op de volgende afbeelding is de landschappelijke inrichting van de nieuwe en bestaande bebouwing op het erf met de direct aangrenzende agrarische gronden weergegeven. Deze landschappelijk inrichting is ook in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



2.2.2 Parkeren en verkeer

Bij de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning is voldoende ruimte aanwezig om minimaal 3 parkeerplaatsen te realiseren.

Door de bouw van één extra woning neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Deze toename is niet substantieel en kan eenvoudig in de bestaande verkeersstromen worden opgevangen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de SVIR maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het Rijk investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. In onderhavig geval is geen sprake van een nationaal belang, een gebied van nationaal belang of een nadelige invloed op ontwikkelingen van nationaal belang. Hiermee dient verdere toetsing dan ook plaats te vinden aan het provinciale beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding en het initiatief leidt niet tot strijdigheid met nationale belangen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding en het initiatief leidt niet tot strijdigheid met nationale belangen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.6.1 ook de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Per 1 juli 2017 is deze ladder vereenvoudigd. De wijziging van artikel 3.1.6 Bro is van toepassing op alle ruimtelijke besluiten die door overheden worden genomen, omdat zorgvuldige benutting van ruimte de grondslag moet zijn van alle ruimtelijke besluiten.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder hoeft echter alleen te worden toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Uit de heersende jurisprudentie blijkt dat de bouw van enkele woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder kan daarom achterwege blijven.

Met de bouw van de seniorenwoning wordt overigens voorzien in een behoefte van passende woonruimte voor ouderen in hun vertrouwde omgeving.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

In de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie (vastgesteld door PS op 9 juli 2014) zijn de wijzigingen ten gevolge van de volgende besluiten verwerkt:

- Het actualisatieplan Windvisie (vastgesteld door PS op 12 november 2014, en op 25 februari 2015);
- Het actualisatieplan Omgevingsvisie (december 2014) deel I (vastgesteld door PS op 8 juli 2015);
- Het besluit tot Aanpassing begrenzing GNN en GO (vastgesteld door GS op 2 juni 2015);
- De structuurvisie WaalweeldeWest (vastgesteld door PS op 8 juli 2015); alleen de begrenzing van het plangebied, en de bijbehorende procedure-tekstdelen;
- Het actualisatieplan Omgevingsvisie (december 2014) deel II (vastgesteld door PS op 11 november 2015);
- Het provinciaal Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard (door PS vastgesteld op 25 februari 2015); consequenties voor begrenzing deelgebieden glastuinbouw;
- Het actualisatieplan Omgevingsvisie (december 2016) deel A (vastgesteld door PS op 1 maart 2017);
- Het actualisatieplan Omgevingsvisie (december 2016) (vastgesteld door PS op 1 maart 2017);
- Het actualisatieplan Omgevingsvisie (juni 2017) (vastgesteld door PS op 28 juni 2017).

Dit is nu de meest actuele versie van de Omgevingsvisie Gelderland. In de Omgevingsvisie is bepaald wat de maatschappelijke opgaven in Gelderland zijn. Deze opgaven zijn het resultaat van gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat onder andere over steden en dorpen, natuur, landbouw, water en energie. De belangrijkste opgaven vinden deels een juridische vertaling in de nieuwe Omgevingsverordening. Overheden, burgers en bedrijven moeten bij de uitvoering van plannen rekening houden met de regels van deze Verordening.

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk hulpmiddel om te komen tot een zorgvuldige afweging bij keuzes voor nieuwbouw in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van keuzes. Soms is een toevoeging in het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, zorg, sport, vrijetijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

Zowel bij stedelijke gebieden als bij een vitaal platteland ligt de focus op de kwaliteit en verbetering van het bestaande. Initiatiefnemers die kwaliteit aan de bestaande voorraad willen toevoegen, worden nadrukkelijk uitgenodigd. De provincie richt zich meer op de kwaliteit van het bestaande, omdat uitbreiding wat betreft verstedelijking steeds minder aan de orde zal zijn.

De transformatie van het gebruik van bestaande gebouwen, centra en voorzieningen naar nieuwe invullingen is essentieel. De provincie ondersteunt partijen graag om tot goede invullingen en keuzes te komen via procesondersteuning, faciliteren en/of kwaliteitsateliers.

Zie ook onder paragraaf 3.1.3.

3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland', vastgesteld op 19-12-2018, zijn de volgende ambities weergegeven:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!

- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Op de bijbehorende themakaart 'Ruimtelijk beleid' wordt aangegeven dat in dit gebied grote zonneparken mogelijk zijn en dat het een aandachtsgebied is voor windenergie. Het beleid in deze gebieden zet in op een versnelde energietransitie gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie, passend bij de kwaliteiten van de omgeving.

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Na de vaststelling van de Omgevingsvisie Gelderland op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten op 24 september 2014 besloten de Omgevingsverordening Gelderland vast te stellen. Deze is op 1 maart 2017 gedeeltelijk herzien. De belangrijkste maatschappelijke opgaven uit de Structuurvisie Gelderland vinden deels een juridische vertaling in deze nieuwe Omgevingsverordening. Overheden, burgers en bedrijven moeten bij de uitvoering van plannen rekening houden met de regels van deze Omgevingsverordening.

Natura 2000-gebieden

In de Omgevingsverordening is een kaart opgenomen met de 18 Natura 2000-gebieden, die geheel of gedeeltelijk binnen Gelderland liggen. Deze gebieden zijn beschermd op basis van de Wet natuurbescherming. De Rijntakken waaronder de Gelderse Poort, Uiterwaarden IJssel, Uiterwaarden Nederrijn en Uiterwaarden Waal) zijn ook aangewezen. In het Ontwerp-Beheerplan Natura 2000 38 -Rijntakken van mei 2017 wordt benoemd dat op lokaal niveau recreatie, toerisme en sport een rol spelen bij het voorkomen van soorten. Op Rijntakken niveau staat het huidige gebruik van deze sector de realisatie van de Natura 2000 doelen niet in de weg.

Groene Ontwikkelingszone (GO)

De locatie ligt binnen de Groene ontwikkelingszone zoals beschreven in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Artikel 2.7.2.1 van de Omgevingsverordening beschrijft het beschermingsregime GO:

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:
 - a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
 - b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
 - d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en 2.7.1.3.
2. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:
 - a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
 - b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Artikel 2.7.2.2 van de omgevingsverordening beschrijft onder welke voorwaarden uitbreiding mogelijk is:

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent mogelijk worden gemaakt, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan in een bestemmingsplan de uitbreiding van bestaande grondgebonden landbouwbedrijven en van extensieve openluchtrecreatie met meer dan 30 % mogelijk worden gemaakt, indien:

- a. uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast; en
 - b. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel in een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.
3. Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op de uitbreiding van landgoederen in de zin van de Natuurschoonwet, voor zover het daarbij opstellen betreft als bedoeld in het Toelatingsbesluit Natuurschoonwet.
 4. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30% mogelijk worden gemaakt, indien:
 - a. uit de toelichting blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast; en
 - b. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone, waardevol open gebied of beschermingszone natte landnatuur.

3.2.4 Conclusie

Projectlocatie valt niet binnen de in de Gelderse Omgevingsvisie benoemde Groene Ontwikkelingszone (GO). Er is geen sprake van strijdigheid met het provinciale beleid. Provinciale belangen zijn niet in het geding bij de uitvoering van het voorliggende initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie Wijchen 2025

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten:

- bedrijvig Wijchen
- sociaal sterk
- duurzaam
- groen en de Wijchense identiteit.

Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Wijchen zet in op een beheerste groei van recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen. Er wordt een groene relatie tussen het stedelijk gebied met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières. De groenblauwe relatie tussen de kern Wijchen en het omringende buitengebied wordt verbeterd teneinde groen en water tot in de kern te laten doorlopen.

In de Strategische visie 2025 zijn de belangrijkste 'groene' ambities als volgt verwoord:

- verdere ontwikkeling alleen met respect voor landschap,
- cultuurhistorie en natuur;
- meer ruimte voor water;
- duurzame inrichting;
- nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan hun bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

Om bij te dragen aan deze meerledige doelstellingen worden op onderhavige locatie de volgende doelen gecombineerd gerealiseerd:

- een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het bestaande woonperceel en het nieuwe woonperceel met bebouwing;
- het instandhouden en versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied waaronder ook de aansluitende agrarische gronden;
- het realiseren van een duurzame en levensloopbestendige woning en het slopen van een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw.

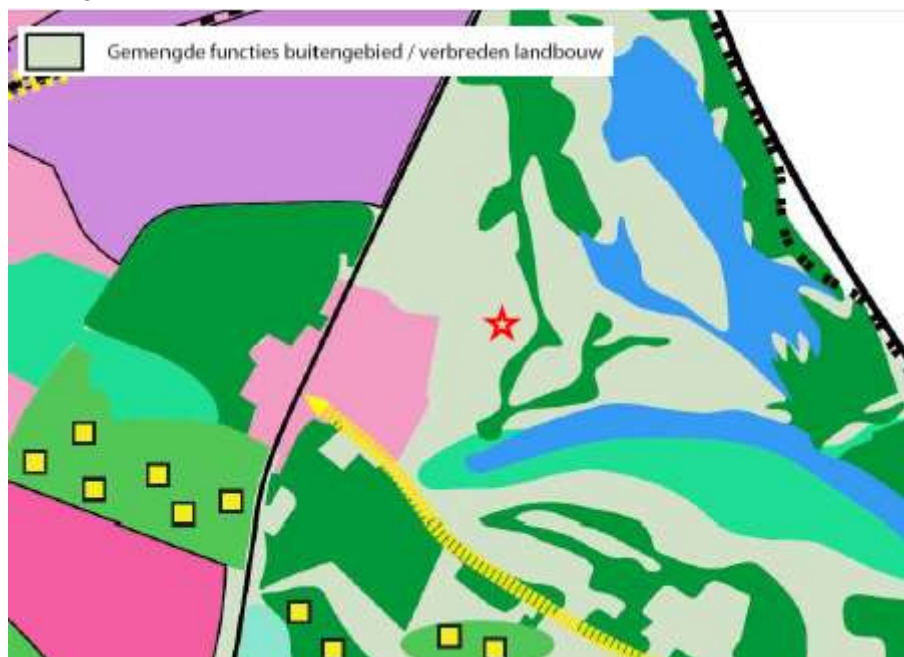
3.3.2 Structuurvisie Wijchen

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.

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer werken aan:

- herstel hydrologie kwelgebieden in Oost Wijchen;
- ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen – Horssen;
- aanleg van landschapselementen en (erf)beplantingen, die passen bij het gebied;
- versterking van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
- nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
- kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;
- ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;
- behoud en versterking bestaande recreatieterreinen;
- extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
- behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

Op onderstaande uitsnede van de kaart behorende bij de Structuurvisie Wijchen is het projectgebied nader aangeduid met een rode ster.



Afb. Globale ligging projectgebied (rode ster) op de verbeelding behorende bij de Structuurvisie

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een buitenplanse omgevingsvergunning dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden. Met voorliggend plan wordt hieraan voldaan.

3.3.3 Woonvisie Thuis in Wijchen 2025

In de Woonvisie worden verschillende opgaves benoemd die voortkomen uit de gezamenlijke verkenningen. Deze opgaves samen vormen de Wijchense woonagenda. Deze woonagenda zullen we na vaststelling van de woonvisie in gezamenlijkheid verder invulling geven en om de twee jaar bijstellen. Want naast de acties van de gemeente zal deze visie op wonen ook voor een belangrijk deel werkelijkheid worden door initiatieven uit de hele Wijchense gemeenschap.

Versterk het thuisgevoel en kijk verder dan de trends van nu! Deze twee speerpunten uit de woonvisie zijn de rode draad door de woonagenda. De opgaves die uit de speerpunten zijn gekomen zijn door de gehele woonvisie aan bod gekomen, op alle drie de niveaus: de woning, de wijk of het dorp en de gemeente. Hieronder zijn de opgaven compact omschreven:

- Behoud identiteit. Het behouden en versterken van de diversiteit, herkenbaarheid en eigenheid (ofwel identiteit) binnen en tussen de verschillende wijken en dorpen.
- Bestaande woningvoorraad. Extra aandacht voor de bestaande woningen in de vorm van verduurzaming, vernieuwing of herontwikkeling om sterke en vitale woonwijken en dorpskernen te behouden en te versterken.
- Kwalitatieve woningen voor specifieke doelgroepen. Zorg en aandacht voor specifieke doelgroepen (jongeren, midden-inkomens, vitale ouderen en mensen met een zorgvraag) en daarom
- de bouw van kwalitatieve en betaalbare woningen voor met name één- en tweepersoonshuishoudens.
- Bewust wonen. Ondersteunen van bewoners in het vooruit denken over mogelijkheden en beperkingen die er zich in de wooncarrière kunnen voordoen en marktpartijen mede-verantwoordelijk laten nemen voor de maatschappelijke meerwaarde die zij als organisatie op dit vlak kunnen leveren.
- Flexibele samenwerking. Flexibel zijn in de rol die de gemeente heeft en de samenwerkingsvorm die nodig is om een doel te bereiken. Soms heeft de gemeente een sturende rol (zoals de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurders), soms 1 op 1 werken samen met partijen op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en welzijn & zorg soms aanjager of trekker, volger of facilitator van initiatieven zijn uit de lokale gemeenschap.

3.3.4 Handleiding prioritering kleinschalige woningbouwinitiatieven

Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad besloten om een contingent van 80 woningen te reserveren voor kleinschalige initiatieven tot 2025. Dit naar aanleiding van het amendement (15RZ075) om in geval van een verhoging van de Primos prognose 10% van het beschikbare contingent te reserveren voor kleinschalige initiatieven.

In twee rondes (voor 2015 en 2016) zijn inmiddels 16 bouwtitels toegewezen, met name aan plannen die reeds in ver gevorderd stadium van de planologische procedure waren en/of waarvoor de gemeente al overeenkomsten met partijen had gesloten. Daarmee is de "ballast" van de oude verplichtingen weggewerkt en kunnen we op basis van kwalitatieve criteria gaan bekijken welke kleinschalige initiatieven we in procedure willen nemen. Dat doen we in directe relatie met de woonvisie, de dorpsontwikkelingsplannen en de wijkvisies. De prioritering kan dan ook gezien worden als uitvoering van deze plannen en visies.

kleinschalig initiatief

Een kleinschalig initiatief is een initiatief tot maximaal vier woningen. De aanleiding voor het initiatief kan zeer divers zijn. Denk aan initiatieven van particulieren voor de bouw van een woning, functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied, transformatie van bestaand vastgoed in de kern, herbestemming van een monument, splitsing van een groot pand of perceel in kleinere eenheden enzovoort.

ruimtelijke kwaliteit en behoefte

De beoordeling van plannen vindt plaats aan de hand van twee hoofduitgangspunten: ruimtelijke kwaliteit en behoefte. Ruimtelijke kwaliteit hangt samen met de fysieke aspecten van het plan (locatie, verschijningsvorm, sloop of hergebruik van bestaande bebouwing). Behoeft hangt samen met de nadere invulling van het plan: welke doelgroep is beoogd, is er een eindgebruiker in beeld, wat draagt een plan bij aan de leefbaarheid en identiteit van dorp of wijk en hoe zit het met duurzaamheidsaspecten.

Op basis van de aanvraag van de initiatiefnemers heeft de gemeente besloten na toetsing van het plan aan de criteria ruimtelijke kwaliteit en behoefte één vrijstaande woning toe te kennen voor de locatie aan de Hoogbroekseweg 31 te Wijchen

3.3.5 Landschapsonwikkelingsplan: Beuningen, Druten, Wijchen (2006)

Dit plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap. Om de diversiteit en herkenbaarheid van de landschapstypen zo groot mogelijk te houden wordt aansluiting gevraagd op het landschapstype wanneer er sprake is van verstedelijking. De landschappelijke kwaliteiten zijn daarbij een inspiratiebron.

Het gebied is verdicht met bos op de hogere en reliëfrijke delen en heeft een open maar kleinschalig karakter in de vlakkere delen. Oude bewoningskernen en – linten liggen verspreid in dit landschapstype op de hoogste delen. Het gebied kent een sterk contrast tussen de beboste hellingen en hoogtes enerzijds en vlaktes en omringende lager gelegen landschapstypen anderzijds. Met name aan de noordzijde zijn er steile randen op de overgang tussen rivierduin en komvlakte. In het gebied komen tevens donken voor. Dit betreft plaatselijke hoogtes, door de wind aangevoerd zand, die van oudsher aantrekkelijke vestigingsplaatsen vormen.



Algemene uitgangspunten:

- Archeologische en cultuurhistorische waarden respecteren en zo mogelijk ter inspiratie gebruiken of integreren in het ontwerp;
- Bestaande aardkundige -, natuur- en landschapselementen respecteren en integreren in het ontwerp;
- Nieuwe ontwikkelingen dienen afgestemd te zijn op de realisatie van het Gelders Natuurnetwerk.

Daarnaast is er specifieke aandacht voor:

- Overgangen stedelijk gebied – buitengebied;
- Rivierduinen, riviervlaktes en donken;
- Maasoeverwal.

Conclusie

Bij het voorliggende kleinschalige duurzame initiatief wordt rekening gehouden met de kwaliteiten in het gebied en door de maatregelen uit te voeren van de landschappelijke inrichting wordt een positieve bijdrage geleverd aan de versterking van de bestaande kwaliteiten.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan moet worden aangetoond. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Van de milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in het volgende hoofdstuk behandeld. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

Op 8 april 2019 is een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het *verkennend bodemonderzoek* heeft tot doel vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het *asbestonderzoek* heeft tot doel om na te gaan of als gevolg van de afwatering van de schuur een asbestverontreiniging is ontstaan in de toplaag van de onderliggende bodem.

De *bovengrond* ter plaatse van boringen 04 en 06 bevat tot 0,4 m -mv een bijmenging van baksteen (boring 04: brokken baksteen en boring 06: matig baksteenhoudend). In het overige opgeboorde en opgegraven materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Op het maaiveld en in de bodem van de gehele onderzoekslocatie zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In het mengmonster van de baksteenhoudende bovengrond (MM1) ter plaatse van boringen 04 en 06 zijn lichte verontreinigingen met lood en zink aangetoond. In de mengmonsters van de zintuiglijk schone boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

In het *grondwater* ter plaatse van de peilbuis zijn lichte verontreinigingen met barium, cadmium, zink en xylenen aangetoond.

In het mengmonster van de asbestinspectiesleuven ter plaats van de afwateringszone onder het asbesthoudende dak is analytisch een verwaarloosbaar asbestgehalte van 0,3 mg/kg d.s. aangetoond.

Om toch de kwaliteit van de bodem onder schuur in beeld te brengen, na de genoemde 'bodembedreigende activiteit' (lees:sloop), zal er een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd moeten worden direct na de sloop van de schuur en voorafgaande aan de nieuwbouw van het betreffende bijgebouw. Onderzoek op dit moment heeft geen toegevoegde waarde. Het aanvullend onderzoek kan worden uitgevoerd nadat de sloop afgerond is.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen.

Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er voor dit moment géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging, sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Opgemerkt wordt dat binnen de schuur geen boringen zijn verricht aangezien onder de betonnen vloer geen verontreinigingen worden verwacht. In verband hiermee wordt geadviseerd om na sloop van de schuur, een formele 'bodembedreigende activiteit', alsnog onderzoek conform de NEN 5740 en NEN 5707 uit te voeren.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Het verkennend bodem- en asbestonderzoek is als bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.2 Lucht

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat voor:

1. voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
2. voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
3. voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

De bestaande woning en de toe te voegen woning dragen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging en blijven ruimschoots binnen de hiervoor gestelde normen.

In de omgeving van het projectgebied zijn twee wegen aanwezig met verkeersintensiteiten, die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Dat zijn de A73 en de N324 (Graafseweg). De afstand van het projectgebied tot de A73 en de N324 bedraagt respectievelijk meer dan 1.000m en meer dan 575m. Deze afstanden worden voldoende geacht om een aanvaardbaar

woon- en leefmilieu te borgen. Voorts ligt de planlocatie op een grotere afstand van de Graafseweg dan het dorp Alverna waar de luchtkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht voor goed woon- en leefmilieu. Ten aanzien van de A73 wordt opgemerkt dat de maximumsnelheid op de A73 voor dagperiode recentelijk - vanwege de stikstofproblematiek - verlaagd is van 120 km/uur naar 100 km/uur.

Op korte termijn zal de luchtkwaliteit rondom deze wegen overigens verder verbeteren door het toenemend aantal elektrische en hybride auto's.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling (de bouw van één extra woning) leidt niet tot een onevenredige toename van de uitstoot van schadelijke stoffen. Onderhavig project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de uitstoot van schadelijke stoffen (een NIBM-project). Gezien de voorgenomen ontwikkeling een NIBM-project betreft kan verdere toetsing aan de luchtkwaliteit achterwege blijven. Hiermee kan worden gesteld dat ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten zijn. Voorts zijn er geen bronnen in de omgeving aanwezig die een aanvaardbaar woon- en leefmilieu binnen het projectgebied belemmeren/frustreren.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. woningen;
2. onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
3. ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemming is gelegen in de geluidszone van de Hoogbroekseweg en de Panhuisweg. In de nabijheid van het plan zijn geen relevante 30 km/uur wegen gelegen. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning maximaal 53 dB bedraagt. Alleen ten gevolge van de Hoogbroekseweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Zie onderstaande tabel.

adres	Hoogbroekseweg	Panhuisweg
Hoogbroekseweg 31	50	35

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 2 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Gemeentelijk geluidbeleid

Voor het vaststellen van hogere waarde dienen de volgende eisen in acht te worden genomen:

- a. Bij een geluidsbelasting hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting maar lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting + 5 dB dient de woning ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau te hebben. Het geluidsniveau op deze luwe gevel is niet hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen.
- b. Bij een geluidsbelasting hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting + 5 dB gelden de eis die hierboven is genoemd en de volgende woningindelingseisen:
 1. Verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde liggen
 2. Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidluwe zijde liggen.

- c. Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan dient deze gelegen te zijn aan de geluidsluwe zijde. Het geluidniveau in de buitenruimte mag niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één geluidsluwe gevel.

Indien de woning gelegen is in de zone van meerdere geluidsbronnen dient de gecumuleerde geluidsbelasting inzichtelijk te worden gemaakt. De gecumuleerde geluidsbelasting wordt acceptabel geacht indien deze lager is dan de ten hoogste te verlenen hogere waarde + 3 dB.

Voor de nieuwbouwwoning dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Hoogbroekseweg een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

1. de geluidsbelasting op de woning bedraagt maximaal 53 dB;
2. de berekende geluidsbelastingen zijn lager of gelijk aan de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB;
3. er is sprake van tenminste één geluidsluwe gevel;
4. bron- en overdrachtsmaatregelen voor de Hoogbroekseweg zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
5. ten gevolge van de Panhuisweg vinden geen overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats;
6. de gecumuleerde geluidsbelasting is lager dan de ten hoogste te verlenen hogere waarde + 3dB.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de projectlocatie aan de omgeving.

Conclusie

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op financiële en/of stedenbouwkundige bezwaren. Vanwege de overschrijding ten gevolge van de Hoogbroekseweg dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Voor een goed woon- en leefklimaat dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woning is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten van het onderzoek wordt korrtheidshalve verwezen naar de bijlagen van deze onderbouwing.

4.4 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het projectgebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over (water)wegen plaats en zijn er geen risicovolle bedrijven aanwezig.

Voorts zijn er geen aardgastransportleidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig.

4.5 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Op het perceel Groenwoudseweg 85A is een transportbedrijf (SBI-code 494 b.o.> 1000 m² , 494.1 b.o.≤ 1000 m²) gevestigd en op het perceel Weideweg 12 is een kassenkwekerij. Voor een transportbedrijf wordt een richtafstand van respectievelijk 100 en 50 m aangehouden. De afstand tot de nieuwe woning bedraagt meer dan 150 m.

Voor de kassenkwekerij (SBI-code 011, 012, 013) wordt een richtafstand van 30 m aangehouden tot milieugevoelige functies. De afstand tussen de nieuwe woning en het bouwvlak van het kassencomplex bedraagt meer dan 150 m.

De bestaande bedrijven in de directe omgeving leveren geen beperkingen op voor de nieuwe woonfunctie. De nieuwe woning beperkt de bedrijven overigens ook niet in hun (toekomstige) bedrijfsvoering.

4.6 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de waterkwaliteit verzekerd worden.

Waterbeleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het Waterschap Rivierenland heeft het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel Koers houden, kansen benutten. Met dit programma blijft het waterschap op koers om:

- het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen;
- voldoende en schoon water te hebben;
- het afvalwater effectief te zuiveren.

Bij de uitvoering van het programma bewegen we mee met veranderingen om ons heen en benutten we kansen die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat in de planperiode (2016-2021) bereikt moet worden en op welke wijze.

Waterparagraaf

De watertoets is in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. Met dit besluit wordt de zogenaamde watertoets verankerd in het Besluit van ruimtelijke ordening 1985. Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit beleid is voortgezet in het huidige Besluit ruimtelijke ordening.

In dit besluit wordt het begrip “waterhuishouding” ruim opgevat. Oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater vallen onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) zullen ook de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterkwaliteit en verdroging bezien worden.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Het Gemeentelijke waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Deze zijn bij het volgende punt aangegeven. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Overleg met waterbeheerder

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving. Naast het waterschap is ook de gemeente Wijchen waterbeheerder. Beide instanties geven een wateradvies.

In het kader van de procedure behorend bij de watertoets, dient de normale watertoetsprocedure gevoerd te worden. Het Waterschap merkt op dat in het op te stellen bestemmingsplan de ecologische waarden en potenties beschermd te worden door middel van een passende regeling.

Deze toets is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Riolering

Het vuilwater van de nieuwe seniorenwoning wordt afzonderlijk afgevoerd naar het mechanisch (druk)rioolstelsel in de Hoogbroekseweg. Zie de afbeelding in de bijlage 'Landschappelijke inrichting'.

Hemelwater

Links van de inrit bij de woning Hoogbroekseweg 31 ligt een minigemaal. Voor de nieuwe woning wordt het hemelwater afgevoerd naar een helofytenfilter en daarna geïnfiltreerd in de bodem. Het niet-aangekoppelde hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd van de aangrenzende agrarische gronden, die ook in eigendom zijn van de aanvrager/eigenaar.

Grondwater en bodemopbouw

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 6,5$ m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 2,5$ m -mv zou bevinden. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De bovengrond is plaatselijk zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend. In de diepe boringen bevindt zich tussen 0,8 en 2,0 m -mv een matig zandige kleilaag met een dikte van circa 0,5 m. De bodem is hierdoor geschikt voor infiltratie.

Voorts kan worden voldaan aan de ontwateringseisen omdat het vloerpeil minstens 1,00 m boven de GHG ligt.

Conclusie

De uitvoering van het voorliggende initiatief heeft geen negatieve effecten op kwantitatieve en kwalitatieve waterhuishoudkundige aspecten. Hiermee kan worden gesteld dat ten aanzien van de wateraspecten geen belemmeringen te verwachten zijn. Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de uitvoering van het voorliggende initiatief.

4.7 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Deze nieuwe wet regelt de gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en wetlands. Daarnaast moet worden gekeken naar het effect op het Gelders Natuurnetwerk. De nieuwe wet regelt ook de soortenbescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren.

De Wet natuurbescherming verplicht om na te gaan of in het plangebied beschermde flora en fauna aanwezig is. In verband hiermee is een onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen natuurwaarden en wettelijk beschermde soorten of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van het onderzoeksgebied te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan hetgeen beschreven staat in de Wet natuurbescherming.

De Wet natuurbescherming ziet op de soorten- en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Het doel van de Wet natuurbescherming is het in stand houden en met rust laten van de planten en diersoorten die in het wild voorkomen. Op grond van de wet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats.

Vogels

De literatuur maakt melding van de buizerd, huismus, roek en sperwer als broedvogel voor de omgeving van het plangebied. Door het ontbreken van bosschages, boomgroepen, bomenrijen en of bebouwing (met uitzondering van de kiosk) met voldoende rust en dekking zijn broedgevallen uitgesloten in het plangebied.

Vleermuizen

Nader onderzoek naar vleermuizen is niet noodzakelijk aangezien er door de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden of vliegroutes aangetast worden.

Overige zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn uitsluitend sporen van de algemene, licht beschermde soorten konijn en mol (Flora- en faunawet, tabel 1) waargenomen. Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als foerageergebied door enkele algemene, licht beschermde soorten als egel, haas en algemene muizensoorten. Voor licht beschermde soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen automatisch de vrijstellingsregeling.

Reptielen, amfibieën en vissen alsmede ongewervelden

Matig en streng beschermde soorten amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden (Flora- en faunawet, tabel 2 en 3) zijn niet aangetroffen.

Planten

Mogelijk komen in het plangebied de licht beschermde soorten brede wespenorchis, gewone vogelmelk en grote kaardenbol (Flora- en faunawet, tabel 1) voor. Voor licht beschermde soorten geldt automatisch de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Overige licht beschermde plantensoorten worden niet verwacht. Ook matig en streng beschermde soorten (Flora- en faunawet, tabel 2/3) worden door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen in het plangebied en in de directe omgeving niet verwacht.

Ter bescherming van vogels moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli) worden uitgevoerd. Een kopie van de rapportage betreffende de Natuurtoets is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de natuurmonumenten.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of grenst niet direct aan dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken, bevindt zich op circa 7,1 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied.

Het plangebied ligt niet in een GNN of GO- zone. De onderzoekslocatie is op 260 meter afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

De beschermde gebieden liggen op grote afstand van het plangebied. Door deze grote afstanden treden er geen nadelige effecten op voor de beschermde waarden van deze gebieden.

Op basis van de wettelijke zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. De werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen worden uitgevoerd (tussen 15 maart en 15 juli).

Conclusie

Tijdens de uitgevoerde natuurtoets blijkt dat er geen (geschikte biotopen van) zwaar beschermde dieren- en plantensoorten aanwezig waren tijdens het veldonderzoek. De voorgenomen werkzaamheden zijn qua omvang en intensiteit beperkt en leiden niet tot aantasting van beschermde soorten in het gebied. Het aspect ecologie vormt geen belemmeringen voor het initiatief. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Er geldt er bij de uitvoering van werkzaamheden een 'wettelijke zorgplicht' om nadelige gevolgen voor algemene broedvogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën te voorkomen.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

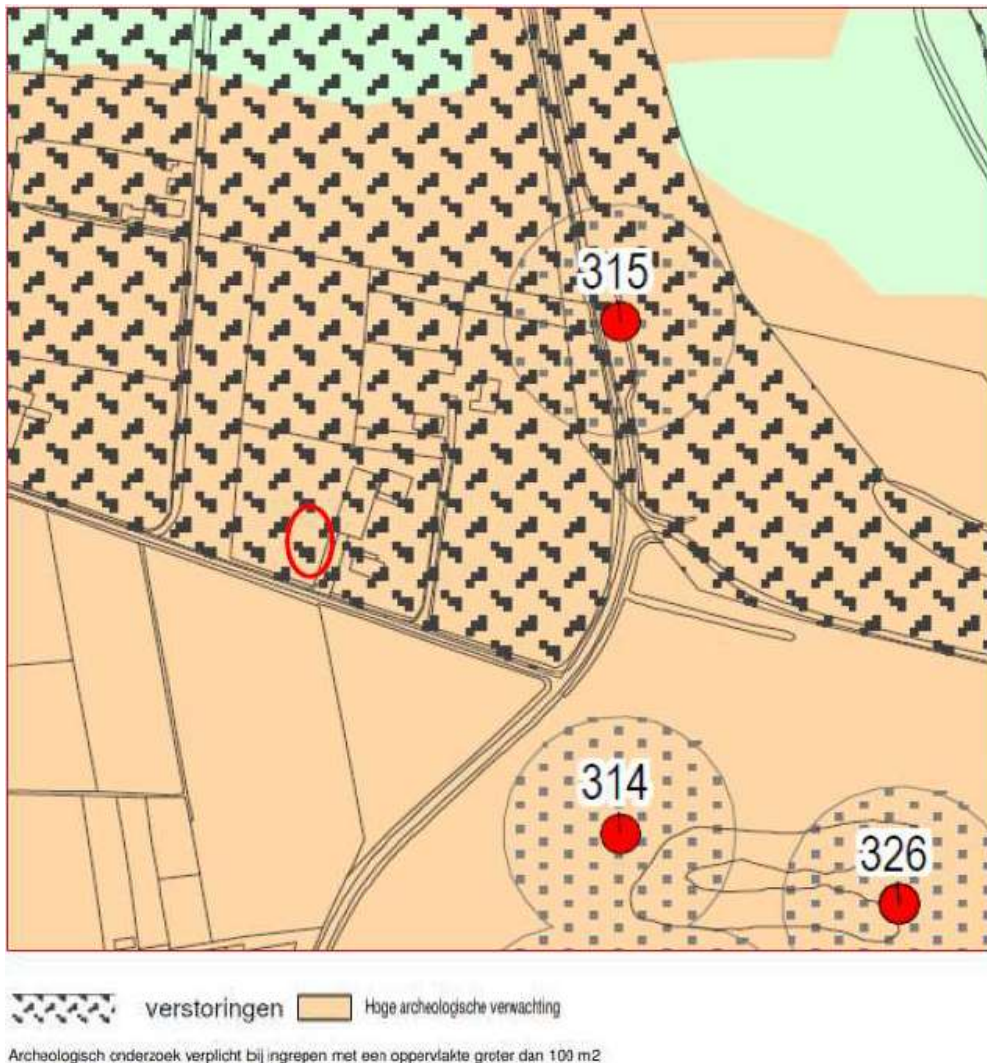
4.8.1 Archeologie

De gemeente Wijchen heeft enkele beschermde stads- en dorpsgezichten, onder andere Batenburg en Leur. Meerdere gebouwen zijn aangewezen als gemeentelijk en/of rijksmonument zoals boerderijen, buitenhuizen, kastelen en bijzondere functionele gebouwen zoals dijkmagazijnen, gemalen en een molen.

De gemeente heeft een langdurige bewoningsgeschiedenis. Zowel op de rivierduinen als op de oeverwallen van de Maas liggen omvangrijke gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden. Binnen deze gebieden en de tussenliggende gebieden (met een lage tot middelhoge verwachtingswaarde) is een groot aantal vindplaatsen bekend. Bij nieuwe ontwikkelingen dient nader onderzoek naar deze waarden plaats te vinden.

De eigenaren geven aan dat er in het recente verleden diverse grondwerkzaamheden zijn verricht bij de locatie en de aangrenzende gronden. Eerst is er zand afgegraven en daarna is de bestaande donk uit 1968 donk aangevuld en uitgebreid tot de huidige donk. De nieuw te bouwen woning heeft een oppervlakte van circa 100 m² en ten behoeve van de landschappelijke inpassing zullen op de aangrenzende gronden een paddenpoel en helofytenvijver.

Het bodemarchief wordt beschermd door middel van dubbelbestemmingen welke zijn gebaseerd op de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Wijchen. De archeologische verwachtingswaardekaart geeft aan dat er 'verstoringen' zijn geweest aan de noordzijde Hoogbroekseweg waar de huidige locatie ligt.



Beleidsadviseur Archeologie van de gemeente bevestigt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is, omdat de bodem ter plaatse grootschalig is verstoord.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen negatief effect op het bodemarchief omdat de bodemingrepen qua oppervlakte en diepte beperkt blijven en de bodem al verstoord is.

4.8.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. In het geldende bestemmingsplan Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen is een deel van het projectgebied als waardevol aangemerkt onder de noemer '*Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen*'. Onder cultuurhistorisch waardevolle gebieden bevinden zich in dit gebied de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

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

Op onderstaande uitsnede van de cultuurhistorische waarderingskaart is de ligging van de nieuwe woning globaal aangegeven omdat deze grotendeels binnen het bebouwingslint ligt.



In de aangegeven zone aan de noordzijde van de Hoogbroekseweg is geen 'oud' lint aanwezig. Aan de zuidzijde van dit deel van de Hoogbroekseweg is geen bebouwing aanwezig. De aanwezige woning in het lint op het perceel Hoogbroekseweg 31 is een villa uit de jaren zestig. De Hoogbroekseweg is een oude weg die het gebied De Berendonck verbindt met de Graafseweg. Deze weg vervult nog steeds deze verbindingsfunctie, zij het, dat het gebied Berendonck is uitgegroeid tot een recreatieplas.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen of beperkingen te verwachten zijn.

4.9 Duurzaamheid

De nieuwe woning wordt een toekomstbestendig gebouw waarbij duurzaam met het water, energie en materialen zal worden omgegaan.

Uitgangspunten voor het aspect 'duurzaamheid' bij "aanvraag bouwkaal seniorenwoning" zijn:

- Het casco zal worden opgebouwd met houtskeletbouw met gutex of schapenwol isolatie waarmee hoge isolatiewaarden ($R_c = 7.0$) kunnen worden behaald.
- Nul op de meter woning / CO₂-neutrale woning.
- Energieopwekking dmv:
 1. Zonnepanelen (PV) met inverter
 2. VAWT windturbine
 3. Batterij systeem voor energieopslag
 4. Controller
- Naast de PV-panelen wordt er ook een zonneboiler geïnstalleerd.
- Upfall douche en Looploop systeem.

Het ontwerp van de woning is integraal beoordeeld op de aspecten energie, comfort, gezondheid en financiën. Voor een uitgebreide beschrijving van de verschillende onderdelen betreffen de isolatie, materiaalgebruik, constructie, installaties en energieverbruik wordt verwezen naar de 'Quickscan VO tav energie, comfort en gezondheid' dat als bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De nieuwe bebouwing voorziet in voldoende mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen om in

de eigen energiebehoefte te voorzien. De noodzaak van het plaatsen van een windmolen voor de opwekking van energie is niet direct aanwezig.

Voor de bebouwing - bestaand en nieuw - wordt het hemelwater binnen het plangebied afgekoppeld en (via helofytenvijver) geïnfiltreerd en het vuilwater wordt afgevoerd naar het bestaande rioleringsysteem.

Voorts zal bij de bouw gebruik worden gemaakt van duurzame materialen.

4.10 Parkeren en verkeer

Het primaire gemeentelijke uitgangspunt uit het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen (2016) luidt dat elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.

In publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW' (okt. 2012) wordt onderscheid gemaakt in autogebruik tussen gebieden met een verschillende stedelijkheidsgraad. In een grote stad zullen de mogelijkheden om alternatieve vervoerswijzen te gebruiken groter zijn dan in een klein dorp. De verstedelijkingsgraad is bepaald voor de kern Wijchen en de omliggende dorpen en zijn vastgelegd op:

- de bebouwde kom van Wijchen, Niftrik en Batenburg valt onder 'matig stedelijk';
- de bebouwde kom van Bergharen, Hernen en Balgoij valt onder 'weinig stedelijk';
- het buitengebied van de gemeente Wijchen valt onder 'niet stedelijk';

Voor een vrijstaande (koop)woning wordt de maximale norm van 2,8 parkeerplaats gehanteerd. Dat betekent dat voor de nieuw te bouwen woning afgerond 3 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Bij de bestaande woning waren al 3 parkeerplaatsen aanwezig. Bij de woningen is voldoende ruimte aanwezig om aan deze norm te voldoen.

De bouw van één extra woning genereert 8,6 verkeersbewegingen. Deze toename kan eenvoudig in de bestaande verkeersstromen worden opgevangen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een ander belangrijk onderdeel omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van plankosten.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot hetgeen voortvloeit uit dit onderdeel van de Wro. In deze overeenkomst is opgenomen dat alle gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Wijchen. Verder zal ook eventuele planschade in de overeenkomst worden geregeld. Hiermee kan worden gesteld dat het plan financieel haalbaar wordt geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het Waterschap Rivierenland heeft bij mail 27-04-2019 een reactie gegeven op digitale watertoets. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.6 Water.

Procedure

In het proces van de verlening van de omgevingsvergunning zal een ieder in de gelegenheid zijn om eventueel een zienswijze in te dienen.

5.3 Conclusie

De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan zijn op basis van vorenstaande voldoende aangetoond.

Hiermee kan worden gesteld dat het plan uitvoerbaar wordt geacht.