

Bestemmingplan

‘Houtsestraat naast 16 te Balgoij en Hoogeverdstraat 24 te Niftrik’

Gemeente Wijchen



Ontwerpbestemmingsplan

‘Houtsestraat naast 16 te Balgoij en Hoogeedstraat 24 te Niftrik’

Gemeente Wijchen

Toelichting

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:500

Gegevens aanvrager/initiatiefnemer

Naam : M. (Mark) Peters
Telefoon : 06 – 45336439
E-mail : markpeters1986@hotmail.com

Versiebeheer/ondertekening

Naam Document	Ontwerpbestemmingsplan ‘Houtsestraat naast 16 te Balgoij en Hoogeedstraat 24 te Niftrik’
Versiebeheer	V8, 2 september 2015
Paraaf aanvrager	M. Peters

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Plangebied	2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Bij het plan horende stukken	4
1.5 Leeswijzer	4
2. Huidige situatie	5
3. Beleidsaspecten	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Regionaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4. Planbeschrijving	15
4.1 Hoogeerdstraat 24 te Niftrik	15
4.2 Houtsestraat naast 16	16
4.3 Verkeerskundige aspecten	17
4.4 Vertaling naar bestemmingsplan	17
5. Milieuhygiënische en planalogische aspecten	18
5.1 Bodem	18
5.2 Geluid	18
5.3 Externe veiligheid	19
5.4 Luchtkwaliteit	21
5.5 Hinderlijke bedrijvigheid	21
5.6 Water	23
5.7 Flora en fauna	27
5.8 Archeologie	28
5.9 Cultuurhistorie	28
5.10 Kabels en leidingen	28
5.11 Energie/duurzaam bouwen	28
6. Juridische aspecten	29
6.1 Plansystematiek	29
6.2 De bestemmingen	29
7. Financiële haalbaarheid	31
8. Procedures	31

Bijlagen

1. Quicksan Natuur
2. Toetsresultaat digitale watertoets
3. Advies externe veiligheidssituatie



Globale ligging plangebied in groter verband (rode cirkels)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van één woongebouw, bestaande uit twee wooneenheden, op de locatie naast Houtsestraat 16 te Balgoij in de gemeente Wijchen.

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 twee wooneenheden mogelijk te maken. Het plangebied van dit bestemmingsplan beperkt zich tot het perceel waarop de nieuwe wooneenheden gerealiseerd worden en tot het perceel waar de bedrijfsbebouwing gesloopt wordt.

De raad van de gemeente Wijchen heeft op 29 mei 2015 unaniem ingestemd met de in dit document omschreven ruimtelijke ontwikkeling. Voorliggende ontwikkeling is een landschappelijke verbetering en komt de leefbaarheid van het dorp Balgoij ten goede. Daarnaast verdwijnt de bestemming “intensieve veehouderij” in Niftrik waardoor eventuele toekomstige ontwikkelingen hier geen hinder meer van ondervinden.

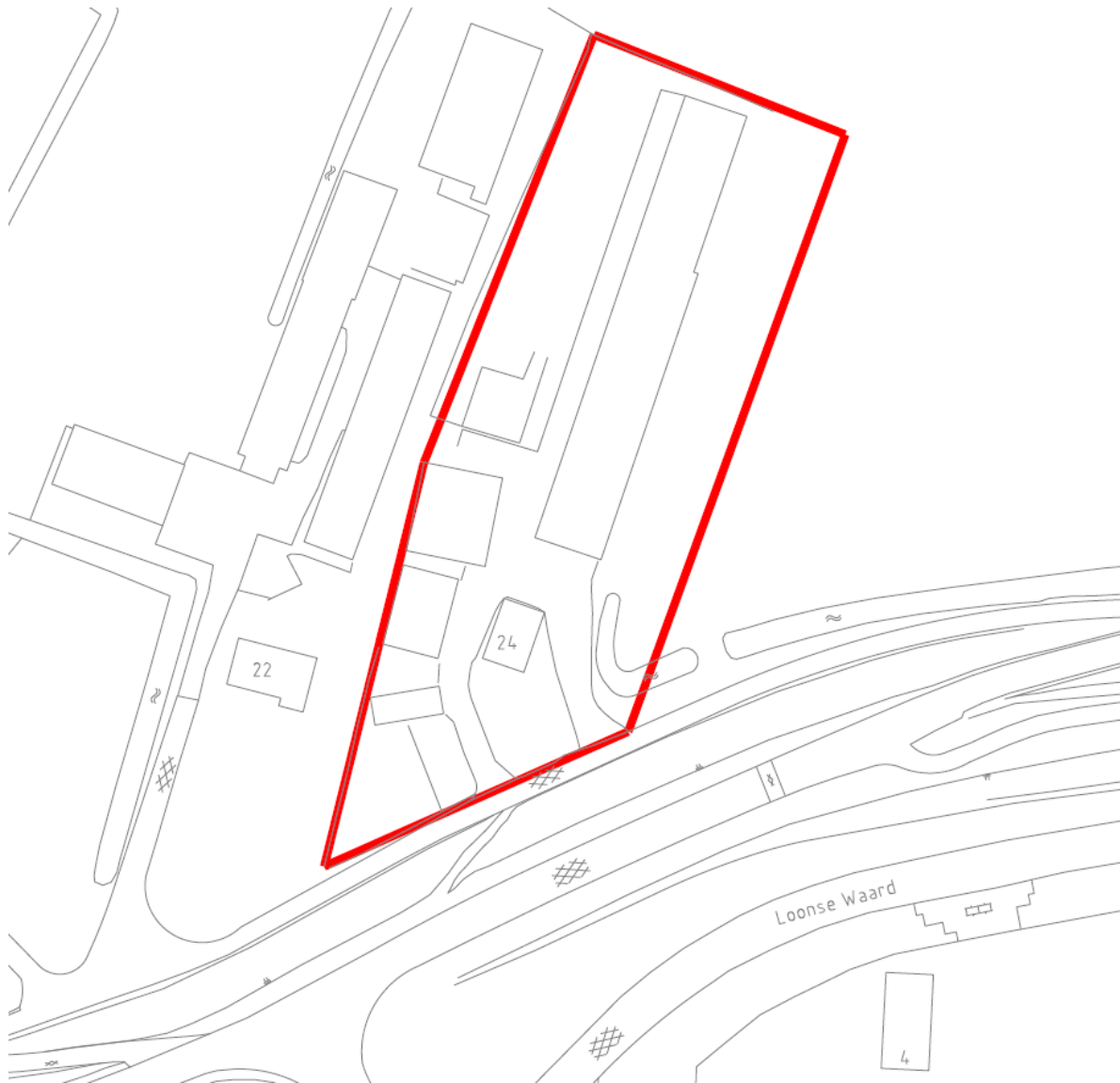
1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee percelen binnen de gemeente Wijchen. Op het perceel Houtsestraat naast 16 te Balgoij komt de realisatie van twee wooneenheden. Ten noorden van deze locatie ligt de Drutenseweg (N845). De ligging van dit perceel is te zien op de volgende afbeelding.



Ligging perceel “Houtsestraat naast 16” in rode belijning

Het tweede perceel ligt aan de Hoogeerdstraat 24 te Niftrik. Ten zuiden van deze locatie ligt de Maas, de Woning staat aan de dijk/primaire waterkering en ten noorden de Drutenseweg (N845). De ligging van dit perceel is te zien op de volgende afbeelding.



Ligging perceel "Hoogeerdstraat 24" in rode belijning.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen herziening 2014'.

Het perceel Houtsestraat naast 16 heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - 1' en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3. Binnen de bestemming Agrarisch met Waarden – 1 is geen bouwvlak opgenomen. Het oprichten van nieuwe bebouwing is binnen het plangebied daarom niet toegestaan.

Het perceel Hoogeerdstraat 24 heeft de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - 2' en 'Bouwvlak' met daarop op een klein gedeelte de gebiedsaanduiding geluidzone – industrie en Waterstaat - Waterkering.

1.4 Bij het plan horende 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.

2. Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit twee percelen. Perceel Houtsestraat naast 16 te Balgoij is een weiland zonder bebouwing. Op dit perceel staan geen bomen of andere beplanting.



Locatie ontwikkeling Houtsestraat naast 16 te Balgoij



Foto's huidige situatie Houtsestraat naast 16 te Balgoij

Perceel Hoogeedstraat 24 te Niftrik bestaat uit een bedrijfswoning, met enkele bedrijfsgebouwen (veehouderij). Er is enkele beplanting aan de voorzijde van de bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning liggen duidelijk in het zicht wanneer men vanaf Wijchen richting Niftrik rijdt. De te slopen bedrijfsgebouwen, als vereiste van deze bestemmingsplanherziening, vormen in de huidige situatie een rommelige entree van Niftrik. Door de bedrijfsgebouwen te slopen, het verkleinen van het bestemmingsvlak, het laten vervallen van de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2' en omvormen naar de bestemming 'Wonen - 1' ontstaat hier een landschappelijke verbetering. Daarnaast verdwijnt er een intensieve veehouderij bestemming (inclusief intrekken milieuvergunning) waardoor deze geen belemmering meer vormt voor het grondgebruik in haar directe omgeving.



Locatie te slopen bedrijfsbebouwing Hoogeedstraat 24 te Niftrik





Foto's huidige situatie Hoogerdstraat 24 te Niftrik

3. Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig worden. Tot 2028 heeft het Rijk in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken
- de bereikbaarheid te verbeteren
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd, hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil resultaten boeken. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Deze belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Daarnaast is in de SVIR de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met ingang van 1 oktober 2012. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Deze handreiking ondersteunt decentrale overheden bij de toepassing van de ladder. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Deze ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen voor nieuwe, stedelijke ontwikkelingen. In dit plangebied is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 stelde Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie.

Voor de uitvoering van de Omgevingsvisie werkt de provincie verder aan lopende activiteiten op het terrein van onder andere ruimte, mobiliteit, natuur en water. Bovendien volgt uit de Omgevingsvisie een concrete vertaling van de visie voor vier grote opgaven in Gelderland:

- de economische kracht van de stedelijke netwerken (Arnhem-Nijmegen, Ede-Wageningen en de Stedendriehoek);
- de Gelderse corridor (de spoor-, weg en waterverbinding tussen de Rotterdamse haven en het Ruhrgebied);
- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied;
- de krimp van de bevolking in de Achterhoek.

Onderhavige locatie is gelegen in de 'Stadsregio Arnhem Nijmegen'. De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en de provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- innovatie en economische structuurversterking;
- bereikbaar en verbonden;
- sociaal economische vitaliteit en verstedelijking;
- gebiedskwaliteiten benutten.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen.

Voorliggend plan betreft de invulling van een open plek in een lint met meer woonbebouwing en past binnen het straatbeeld en haar omgeving aan de Houtsestraat te Balgoij. Aan de Hoogeerdstraat te Niftrik vind een aanzienlijke landschappelijke verbetering plaats door de sanering van de vervallen bedrijfsbebouwing en veehouderij. Het voorliggende bestemmingsplan heeft een positieve invloed op het landschap in de gemeente Wijchen. Daarnaast komt het initiatief de leefbaarheid van het dorp Balgoij ten goede. Hierdoor past de ontwikkeling binnen de omgevingsvisie Gelderland.

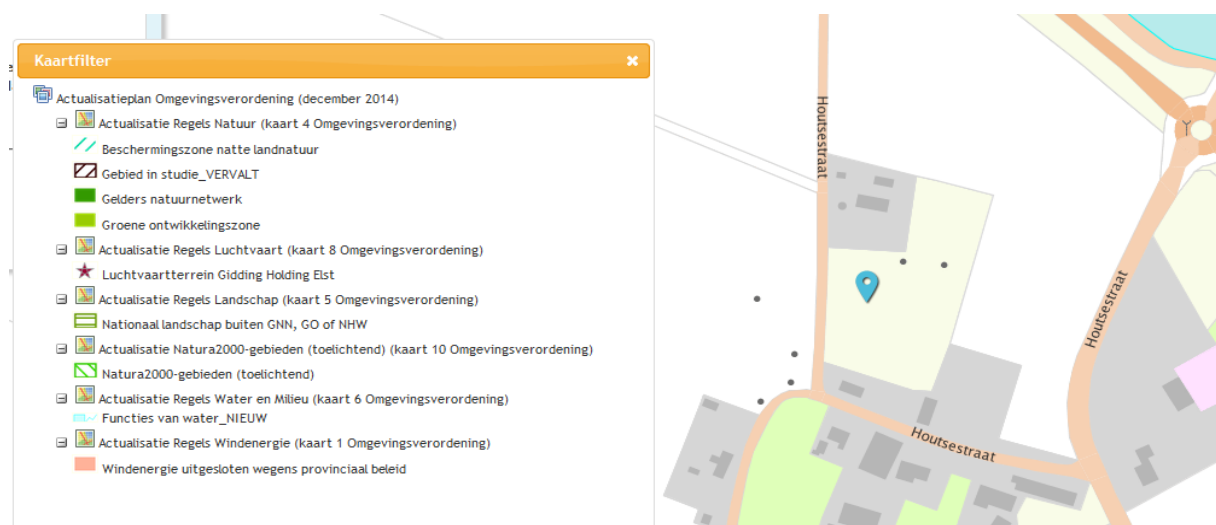
Omgevingsverordening

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland.

Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

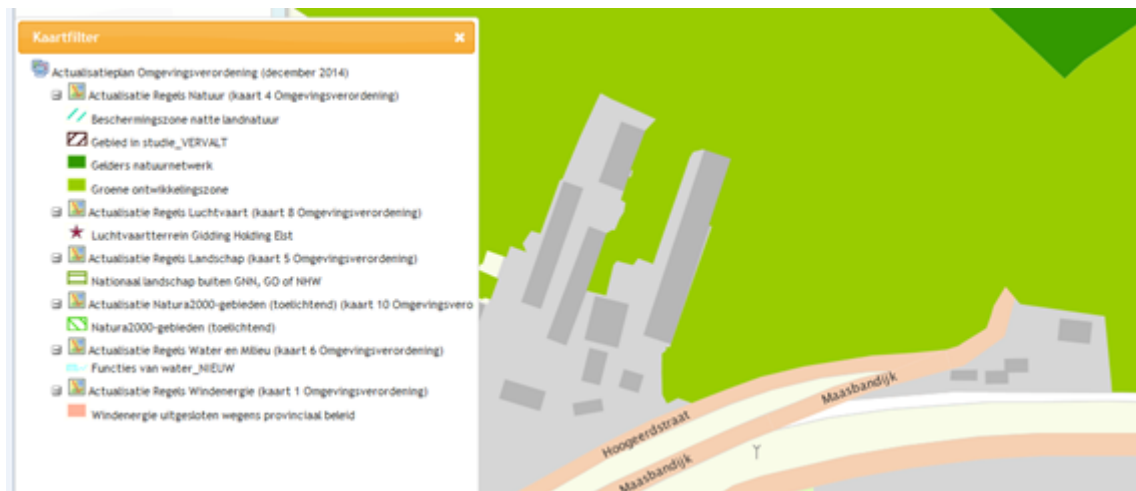
In afwijking van het niet mogen bouwen buiten bestaand bebouwd gebied kan het bouwen van woningen in een bestemmingsplan tevens mogelijk worden gemaakt in het geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie.

Uit onderstaande kaart blijkt dat de locatie aan de Houtsestraat niet in een aangegeven zone ligt.



Kaart Omgevingsverordening Gelderland Houtsestraat

De locatie aan de Hoogeedstraat ligt in een groene ontwikkelingszone. Door hier de schuren te saneren en hier een grasland aan te brengen ontstaat hier een landschappelijke verbetering. De voorliggende ontwikkeling past binnen deze zone.



Kaart Omgevingsverordening Gelderland Hoogeedstraat

3.3 Regionaal beleid

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 woningen in plaats van agrarische bebouwing hoeft dat niet nadelig te beïnvloeden. Voorwaarde voor de functieverandering en dus voor de bouw van de nieuwe woningen is dat er een goede bijdrage geleverd wordt aan de versterking van de kleinschalige landschapskarakteristiek. In deze bestemmingsplanherziening wordt deze bijdrage geleverd door de sanering van de bedrijfsbebouwing en de inlevering van de agrarische bestemming aan de Hoogeedstraat 24 te Niftrik. Daarnaast wordt bij het inrichtingsplan voor het perceel Houtsestraat naast 16 rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing.

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:

- Regionaal netwerk van recreatieve routes als verbinding tussen stad en land;
- Natuur- en landschapsontwikkeling in nabijheid van de stad;
- Cultuurhistorische hotspots/zones als identiteitservaring;
- 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 (inkrimping bebouwd oppervlak) 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.

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.

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. Daarnaast biedt de notitie functieverandering de mogelijkheid op locatie overstijgend te verevenen (verevening op gebiedsniveau) waarbij een vereveningsopgave van toepassing is. 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.

De gemeenten bepalen vervolgens in het bestemmingsplan in welke mate en op welke locaties van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt. Voorliggend plan past binnen dit beleid (verevening op gebiedsniveau, paragraaf 2.2.3). De sanerings- en vereveningsopgave, sloop bedrijfsbebouwing Hoogeerdestraat 24, wordt middels een anterieure overeenkomst geborgd.

3.4 Gemeentelijk beleid

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 regionaal naar Wijchen halen;
- verbeteren bereikbaarheid van woon- en werkgebieden in alle kernen.

Het toevoegen van twee wooneenheden in een vrijstaande situatie waarvoor bedrijfsbebouwing wordt gesloopt staat de uitvoering van de revitalisatie in het kader van de Strategische Visie Wijchen niet in de weg.

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. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. In voorliggend initiatief is hier sprake van waardoor de ontwikkeling past binnen 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. 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, eventueel bestaand uit twee wooneenheden. Meer als 1.500 m² slopen betekent dat er twee extra woningen gebouwd mogen worden.

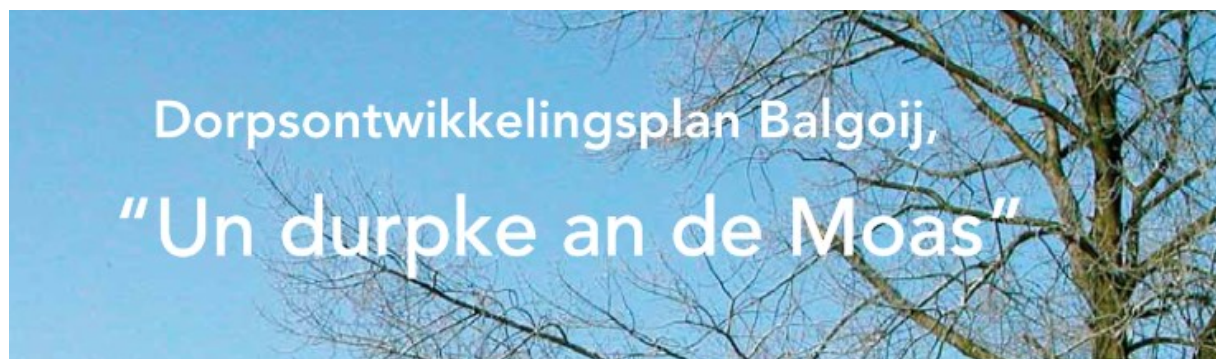
Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen gelden verder de volgende voorwaarden:

- 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 met een bijgebouw van 120 m².
- een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

In dit plan wordt ca. 1407 m² bedrijfsbebouwing, een mestopslag van 120 m², voersilo's ca. 13 m² en ca. 300 m² terreinverharding gesloopt waarvoor twee wooneenheden gebouwd worden met een bebouwingsoppervlakte van ca. 480 m².

Dorpsontwikkelingsplan Balgoij

De gemeente Wijchen heeft in samenwerking met het dorp Balgoij een dorpsontwikkelingsplan (DOP) opgesteld. Dit plan omvat een integraal beleidskader voor het in stand houden en verder vormgeven van de leefbaarheid van het dorp Balgoij. In het DOP Balgoij staat omschreven dat enige groei belangrijk is voor de leefbaarheid van het dorp. De toename van de woonmogelijkheden wordt voorzien door het gemeentelijke woningbouwprogramma aan de Hoeveweg en aangevuld met woningbouw in het kader van de "rood voor rood" regeling. Voorliggen plan voldoet aan het DOP en komt het dorp Balgoij ten goede. De leefbaarheidsgroep Balgoij en de gemeente Wijchen ondersteunen deze ontwikkeling.

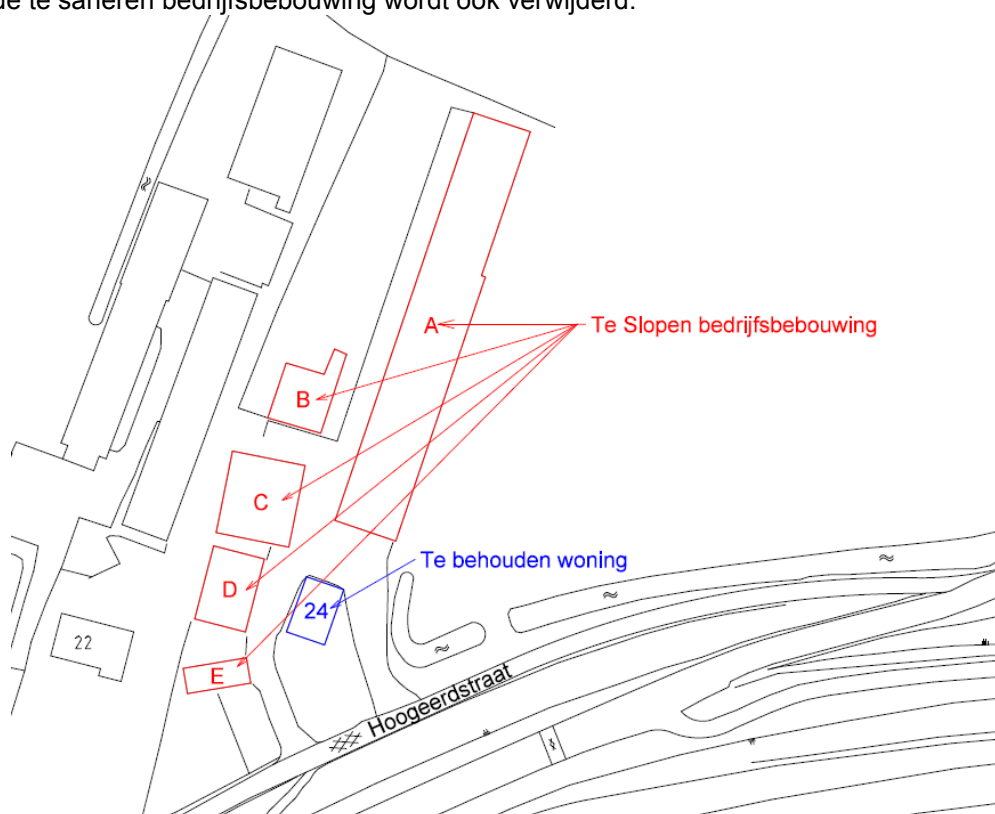


4. Planbeschrijving

Deze bestemmingsplanherziening omvat twee percelen. In dit hoofdstuk wordt de planomschrijving per perceel omschreven.

4.1 Hoogeedstraat 24 te Niftrik

Het initiatief behelst de bedrijfsbeëindiging inclusief intrekking milieuvergunning en bijbehorende sanering/sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Hoogeedstraat 24 te Niftrik. In onderstaande afbeelding zijn de te slopen bedrijfsbebouwing weergegeven. De betonverharding tussen de te saneren bedrijfsbebouwing wordt ook verwijderd.



Te slopen bedrijfsbebouwing en te behouden woning Hoogeedstraat te Niftrik

De bedrijfswoning op het perceel Hoogeedstraat 24 blijft behouden en haar bestemming wordt gewijzigd naar wonen. Het perceel wordt verder ingericht als grasland met een bouwvlak voor de bouw van een bijgebouw. De te slopen bedrijfsgebouwen vormen in de huidige situatie een rommelige entree van Niftrik. Door de bedrijfsgebouwen te slopen, het verkleinen van het bestemmingsvlak, het laten vervallen van de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2' ontstaat hier een waardevoller landschap. Er verdwijnt een intensieve veehouderij bestemming inclusief milieuvergunning waardoor deze geen belemmering meer vormt voor het grondgebruik in haar directe omgeving.

4.2 Houtsestraat naast 16

Perceel Houtsestraat naast 16 te Balgoij is in de huidige situatie een weiland zonder bebouwing. Op dit perceel staat geen bebouwing, bomen of andere beplanting. Door deze bestemmingsplanherziening worden er twee wooneenheden met bijgebouwen planologisch mogelijk gemaakt op dit perceel.

Ruimtelijke 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, in groepen opgezette bebouwing aanwezig met veelal een agrarische oorsprong. Hierbij is ook op verschillende plaatsen lintbebouwing ontstaan. Bij het maken van onderstaande landschappelijke inpassing is aansluiting gezocht bij de kenmerken van het omliggende gebied, zodat het initiatief een versterking vormt voor de omgeving.

In de directe omgeving van het perceel staat een groep woningen welke allemaal in het lint zijn gebouwd. Volgens de “Nota ruimtelijke kwaliteit Wijchen” van de gemeente Wijchen wordt dit gebied getypeerd als “Themagebied Dijk- en Veldlinten” en dient voor het bepalen van het type bebouwing overleg gevoerd te worden met de Dorpsbouwmeester. Voor deze bestemmingsplanherziening is op 22 juni 2015 een vooroverleg gevoerd met de Dorpsbouwmeester. Op basis van dit overleg kan geconcludeerd worden dat lintbebouwing op dit perceel een goede aanvulling is op de huidige bebouwing (maakt het lint op deze locatie af). De te bouwen wooneenheden dienen een landschappelijk karakter te hebben en in de vorm van een boerderijf gebouwd te worden. In onderstaande verbeelding is dit beeld gecreëerd door één wooneenheid verder van de weg, en dus meer uit het zicht te plaatsen. Door de bijgebouwen een lager dak te geven en tussen de wooneenheden te plaatsen ontstaat het beeld van een compact historisch gegroeid erf. Per wooneenheid wordt een inrit aangelegd.



Indicatief inrichtingsplan Houtsestraat naast 16

Door de wooneenheden dicht tegen de Houtsestraat aan te bouwen en niet te veel hoge bomen/beplanting te plaatsen houden de omliggende woningen een vrij zicht waardoor zij nagenoeg geen hinder ondervinden van deze ontwikkeling. Deze ligging past ook mooi in de rooilijnen van de omliggende bebouwing. Er worden twee bomen, type eiken gelijkwaardig aan omliggende bomen, geplant aan de Houtsestraat om een soort laan beplanting te creëren. Deze bomen nemen het zicht van de woningen af voor de weggebruikers en zorgen hierdoor voor een natuurlijk aanzicht. Op het perceel wordt per wooneenheid een mooie solitaire boom geplant aan de achterzijde van de woning. Deze solitaire bomen geven het landschap kracht en zorgen ervoor dat het aanzicht van de achterzijde van het perceel niet nadelig veranderd. Om aan te sluiten bij de omliggende percelen is voor twee notenbomen gekozen waardoor een gelijkwaardig beeld ontstaat vanaf de Drutenseweg (N845). Daarnaast bieden deze bomen ook verkoeling in de zomermaanden waardoor een aangename leefomgeving wordt gerealiseerd. Het overige perceel wordt ingericht als grasland. De bestaande erfscheidingen zijn voornamelijk gemaakt door haagbeplanting. Deze beplanting geeft een landelijke uitstraling en wordt behouden. De totale inrichting past door de combinatie van factoren goed in het lokale landschap.

Ontwerp wooneenheden

De wooneenheden krijgen een landschappelijk karakter waarbij de totale bebouwing één historisch gegroeide omgeving vormt. Door verspringingen te maken in de afstand van de gebouwen tot de Houtsestraat wordt dit beeld gecreëerd. De wooneenheden en bijgebouwen worden gebouwd volgens een eenvoudige sobere architectuur bestaande uit lage goten en forse enkelvoudige kapvormen zoals een zadel of wolfskap. De gebouwen sluiten op het gebied van typologie en stijl op elkaar aan waardoor het beeld van één historisch gegroeide omgeving wordt benadrukt.

De wooneenheden worden uitgevoerd in traditionele materialen, geïnspireerd op de aangrenzende bebouwing, zoals rood bont metselwerk, zwarte dakpannen, roomwitte kozijnen en donkerblauwe deuren en luiken. Hierdoor wordt een landelijk beeld gecreëerd.

De exacte invulling van de locatie en het type van de wooneenheden wordt samen met de Dorpsbouwmeester van de gemeente Wijchen bepaald. Hierbij zal de “Nota ruimtelijke kwaliteit Wijchen” als leidraad dienen. De wooneenheden en bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gerealiseerd.

4.3 Verkeerskundige aspecten

Het perceel zal ontsloten worden vanaf de Houtsestraat. De intensiteit op deze weg is minimaal en bestaat alleen uit bestemmingsverkeer voor drie andere woningen en enkele weilanden. De huidige maximum snelheid ter plekke is 60 km/uur. De verkeersaantrekkende werking van woningen is beperkt. Gemiddeld zullen er 10 nieuwe motorvoertuigenbewegingen per etmaal gegenereerd worden (5 per wooneenheid). Door de bouw van de woningen nemen de verkeersbewegingen dus nauwelijks toe en gezien de huidige lage intensiteiten geeft dit geen problemen. Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor wordt per woning twee parkeerplaatsen aangelegd, totaal 4.

4.4 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 bestaande uit beiden percelen worden de bestemming ‘Wonen-1’, ‘Agrarisch met waarden – 1’, gebiedsaanduiding geluidzone – industrie, Waterstaat - Waterkering en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 van kracht. Om de nieuwe woningen 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.

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

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Wijchen is de bodem- en grondwaterkwaliteit in het plangebied in de categorie "Achtergrondwaarden". Dit betekent dat er vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

De vrijkomende grond op het perceel Houtsestraat naast 16 worden hergebruikt op het perceel. Aan te voeren gronden voor het perceel Hoogerdstraat 24 moeten voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarden.

Conclusie

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

5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. In het plangebied worden twee wooneenheden gerealiseerd aan het perceel Houtsestraat naast 16. Het bouwvlak van deze wooneenheden ligt op ca. 210 meter van de Drutenseweg/N845 (100 km/uur) en daardoor in haar geluidzone.

Op onderstaande kaart is de geluidsbelasting van de Drutenseweg te zien. Uit de kaart is op te merken dat het bouwvlak buiten de weergegeven zones ligt. Gezien de afstand van het bouwvlak tot de geluidszones is het te zeggen is dat de geluidsbelasting lager als 48 dB is. Daarnaast hebben de woningen Houtsestraat 16 en 16A welke tussen het bouwvlak en de Drutenseweg staan een geluidswerende werking voor het te ontwikkelen perceel. Er is dus geen geluidshinder.



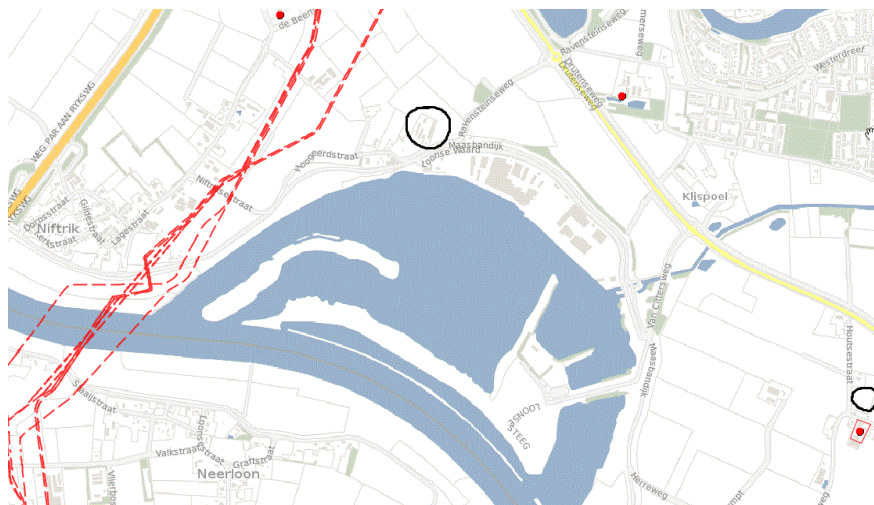
Geluidsbelasting N845 (bron Provincie Gelderland) vergeleken met bouwvlak

5.3 Externe veiligheid

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en van risicovolle transportroutes. Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de volgende risicobronnen; de Maas en diverse hogedruk aardgastransportleidingen. Hieronder worden de risico's die ontstaan door de nieuwe ontwikkeling verantwoord.

Toetsing aan Plaatsgebonden risico (PR)

Onder het (PR) wordt verstaan de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een gevaarbron bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen van die bron. Daar waar gesproken wordt van een plaatsgebonden risicocontour wordt de PR 10-6 contour bedoeld.



Uitsnede risicokaart (locatie Hooigeerdstraat en Houtsestraat naast 16 omcirkelt)

Op de Houtsestraat 11 ligt het bedrijf Willems Balgoij nabij het plangebied 'Houtsestraat naast 16'. Uit de meest recente vergunning van dit bedrijf blijkt van de PR contour 20 meter is en dus niet over het plangebied valt. Op bovenstaande figuur zijn diverse hogedruk aardgastransportleidingen te zien (rode stippellijnen links). De PR contour van deze leidingen lopen echter niet over het plangebied. Op grond van het plaatsgebonden risico is er dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verantwoording van het groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans weer op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers binnen het invloedsgebied van de beschouwde risicobron. De hoogte van het groepsrisico dient verantwoord te worden. Voor de verantwoording van het groepsrisico van bedrijven geldt een ander afwegingskader dan de verantwoording van de risico's rond transportroutes. Hieronder wordt eerst een verantwoording gegeven van de risico's van bedrijven en daarna van transportroutes.

Het bedrijf Willems Balgoij is een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op grond van de opslag van gevaarlijke stoffen en de veiligheidsmaatregelen die genomen zijn en vastgelegd in de vergunning heeft het bedrijf geen invloedsgebied. Er is dus ook geen groepsrisico dat verantwoord dient te worden.

De aardgastransportleidingen A533 en A524 hebben het invloedsgebied over het plangebied Hooigeerdstraat 24 liggen. Het invloedsgebied is 540 meter vanaf de leidingen. Het plangebied ligt op ongeveer 340 meter van deze leidingen. Het plangebied ligt daarmee wel buiten de 100% lethaalcontour (210 meter) van deze leidingen. Gezien het voorgaande en de lage bevolkingsdichtheid

ter plaatse kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico op grond van artikel 12.3a. van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De bevolkingsdichtheid in het invloedsgebied ter plaatse is zeer laag. De ontwikkeling ter plaatse zal eerder tot een afname van tot een toename leiden van het groepsrisico. Het groepsrisico van dat de leidingen ter hoogte van het plangebied veroorzaakt is dan ook minder dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Op 10 augustus 2015 heeft de Veiligheidsregio Gelderland Zuid advies uitgebracht (zie bijlage 3) inzake de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De inzet van de hulpdiensten bij een fakkelbrand na een leidingbreuk zal gericht zijn op het voorkomen en bestrijden van secundaire branden. Gezien de omvang van het te verwachten effectgebied zal over het algemeen de inzet van een brandweercompagnie noodzakelijk zijn. Volgens de landelijke richtlijn vergt het formeren van een brandweercompagnie 45 minuten.

Gezien de hoeveelheid personeel, materieel en de omvang van het te verwachten effectgebied dienen de bereikbaarheid en de blus- en koelwatervoorzieningen vooral op wijkniveau te worden beoordeeld. Hoewel dit locatiespecifiek is, zijn hier op voorhand geen grote problemen bekend of te verwachten. Het grote aantal slachtoffers dat bij incidenten met hogedruk aardgastransportleidingen kan vallen zal de capaciteit van de geneeskundige hulpverlening in veel gevallen te boven gaan.

Over de Maas worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het plangebied van de Hoogeerdstraat 24 te Niftrik ligt op 800 meter van de oeverlijn van de Maas. Daarmee ligt het binnen het invloedsgebied van een toxisch scenario. Gezien de afstand tot het plangebied kan echter worden volstaan met onderstaande beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-Alert en het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van de gemeente Wijchen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen.

Conclusie

Vanuit de risico's in het plangebied ten gevolge van het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen zijn er geen belemmeringen voor ontwikkelingen in 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende 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 twee wooneenheden. 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

Op het perceel aan de Hoogeerdstraat te Niftrik wordt de planologische situatie verbeterd. Hierdoor heeft de bestaande bedrijvigheid in haar omgeving geen nadelen alleen maar voor de voordelen. Deze bedrijven hebben immers geen hinder meer van de intensieve veehouderij bestemming en milieuvergunning op dit perceel.

Agrarische bedrijvigheid

In de nabijheid van het perceel Houtsestraat naast 16 zijn twee agrarische bedrijven gelegen met geurcontouren.

Op de Luumpt 10 te Balgoij is een melkveehouderij gevestigd. Volgens de richtlijn Bedrijven en milieuzoneringen moet een woningbouwlocatie op minimaal 100 meter liggen van dit soort bedrijven (SBI-2008, 0141 - 0142 code). Het perceel Houtsestraat naast 16 ligt op minimaal 250 meter van deze veehouderij waardoor dit geen probleem vormt voor de voorliggende ontwikkeling. Doordat er woningen, Houtsestraat 13 en 13a, dicht bij de veehouderij staan heeft de planologische ontwikkeling geen invloed op de uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf.

Er is ook een varkenshouderij gevestigd op de Balgoijseweg 80a. Dit bedrijf beschikt over een milieuvergunning voor 2820 vleesvarkens, afgifte datum 7 februari 2015. In 2010 heeft dit bedrijf een aanvraag gedaan het bedrijf uit te breiden welke door de gemeente Wijchen is afgewezen. Bij deze aanvraag is een onderzoek gedaan naar de milieubelasting op omliggende percelen en de invloed van de afgewezen verandering. Dit onderzoek is genaamd de M.E.R startnotitie Balgoijseweg 80a te

Balgoij en is in 2010 uitgevoerd door Exlan Consultants. In onderstaande tabel is de geurbelasting zoals deze volgens de huidige milieuvergunning aanwezig is weergegeven.

Tabel 7 Geurbelasting op geurgevoelige objecten (referentiesituatie)

Geurgevoelig object	X-coördinaten	Y-coördinaten	Geurnorm	Geurbelasting
BK Wijchen (Abersland 2513)	178 104	423 217	2,00	3,45
BK Wijchen (De Gamert 2140)	178 462	422 861	2,00	2,68
Balgoijseweg 64	178 095	423 180	8,00	3,83
Balgoijseweg 72	178 093	423 164	8,00	4,04
Balgoijseweg 75*	178 068	422 830	-	11,53
Woordsesteeg 6	178 178	423 103	8,00	4,16
Torenstraat 23*	178 275	422 762	-	4,65
Drutenseweg 15*	177 600	422 734	-	6,72
Drutenseweg 21	178 107	422 408	8,00	4,01
Houtsestraat 12	177 683	422 365	8,00	4,15
Houtsestraat 14	177 644	422 373	8,00	4,18
Houtsestraat 16	177 665	422 511	8,00	6,94

100106 Startnotitie besluit-m.e.r. 06.09.276 Peters

22

Het perceel Houtsestraat naast 16 ligt tussen de genoemde woningen Houtsestraat 14 en 16 in. Het is dus te zeggen dat de geurbelasting veroorzaakt door de varkenshouderij Balgoijseweg 80a op het perceel Houtsestraat naast 16 tussen de 4,18 en 6,94 odeurs ligt.

Ter controle en voor de volledigheid is er een berekening (V-Stacks) uitgevoerd met de volgende uitgangspunten:

- Balgoijseweg 80a, Emissie vergund 64860
- Uittredende snelheid 0,40
- EP Hoogte 7,0
- Gemiddelde gebouw hoogte 5,0

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Balgoijseweg 80	177 866	422 717	7,0	5,0	0,50	0,40	64 860

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Houtsestraat naast16	177 645	422 442	8,0	5,5

De geurbelasting van 5,5 is lager dan de ter plaatse geldende geurnorm van 8,0.

Niet agrarische bedrijvigheid

In de directe omgeving van het perceel Houtsestraat naast 16 zijn enkele niet agrarische bedrijven aanwezig. Tuincentrum Lepona, Houtsestraat 30, is gelegen op een afstand van minimaal 110 meter. Dit is ruim genoeg aangezien deze afstand volgens de richtlijn Bedrijven en milieuzoneringen minimaal 30 meter moet zijn. Willems het witte huis, detailhandel en akkerbouw, Houtsestraat 11, ligt op minimaal 40 meter van het perceel. Deze afstand moet minimaal 30 meter zijn en vormt daardoor ook geen probleem. Op de Houtsestraat 12 is Bed & Breakfast de Holtsehoek gevestigd, welke op een afstand van minimaal 40 meter van de bouwvlakken is gelegen. Ook dit geeft geen problemen voor de voorliggende ontwikkeling.

Conclusie

Samengevat vormt het aspect geur/hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

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 navolgende watertoets opgesteld.

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 bestuursakkoord 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.

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 gevegd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

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 geïnfilteerd 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 compensatie plichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verzekerd.

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 Dubobepalingen, 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. Het 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 dan wel 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 bestemmingsherziening 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.

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. In dit plan wordt het water bovengronds opgevangen in een wadi en daardoor zichtbaar gemaakt.

Plangebied

Het initiatief omvat de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van twee woonheden en bijgebouwen. Omdat de sloop en de nieuwbouw op twee verschillende percelen plaatsvindt dient per perceel aangetoond te worden dat het plan minimaal hydraulisch neutraal ontwikkeld wordt.

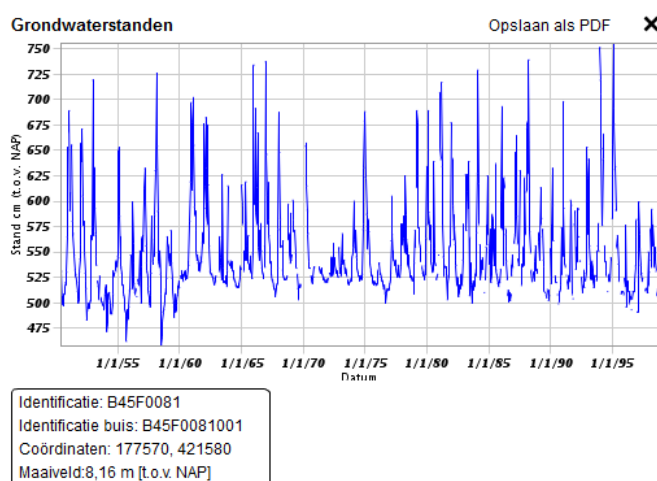
De bestaande te slopen bebouwing heeft een totale bebouwingsoppervlakte van circa 1540 m² en staat op het perceel Hoogerdstraat 24 te Niftrik. Daarnaast wordt ook ca. 300 m² terreinverharding gesaneerd. Op de locatie van de te slopen bebouwing komt een grasveld terug waardoor het totale verhard oppervlak op dit perceel met ca. 1840 m² afneemt. Omdat het alleen om de sloop van gebouwen gaat is het niet nodig de watertoets van Waterschap Rivierenland te doorlopen. Wel dient er voor aanvang van de sloop een watervergunning aangevraagd te worden.

Op het perceel Houtsestraat naast 16 staat nu geen bebouwing of terreinverharding. De nieuwe situatie geeft hier een toename van 480 m² bebouwd oppervlak en 120 m² terreinverharding, totaal 600 m². Aangezien de totale toename in verhard oppervlak minder dan 1500 m² is zijn er geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Wel wordt het hemelwater afgekoppeld om het rioolstelsel van de gemeente Wijchen niet onnodig te belasten. In bijlage 2 zijn de resultaten van de digitale watertoets van Waterschap Rivierenland toegevoegd waaruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling kan.

Geohydrologie en grondwatersysteem

De planlocatie is gelegen in het rivierengebied van het Land van Maas en Waal. Het maaiveld aan de Houtsestraat ligt op ongeveer 7,40 meter +NAP volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland. De bodemopbouw bestaat voornamelijk uit klei met daaronder een zandlaag.

De gemiddelde grondwaterstand is circa 5,50– 6,00 meter +NAP (2,40 – 1,40 meter – maaiveld). De gemiddeld hoogste grondwaterstand is circa 6,00 – 6,50 meter + NAP (1,40-0,90 meter – maaiveld). Bij hoog water in de maas heeft de grondwaterstand in het verleden op 7,50 meter + NAP gestaan.



Grondwaterstand dichtstbijzijnde peilbuis (Balgooij centrum) volgens Dino Loket

De te behouden woning op het perceel Hoogerdstraat te Niftrik heeft het vloerpeil 7,10 meter + NAP, bron Actueel Hoogtebestand Nederland. De hoogst voorkomende gemiddeld hoogste

grondwaterstand is in Niftrik centrum ca. 2,20 - 1,80 meter onder maaiveld (hoogte maaiveld Niftrik centrum 7,40 M+ NAP).

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Het perceel op de Houtsestraat ligt op ca. 1000 meter van de Maas en ca. 800 meter van de Wetering en valt buiten de invloedsfeer van deze watergangen. Het hemelwater (HWA) valt in de bestaande situatie op het grasveld. Verder is er in de bestaande situatie geen aansluiting van afvalwater (DWA).

Het perceel Hoogeerdstraat 24 ligt aan de voet van de Maasbandijk te Niftrik en ligt in de zogenoemde dijkzone. In deze zone is het niet toegestaan obstakels te plaatsen of wijzigingen in het maaiveld aan te brengen. Bij de sloop van de gebouwen wordt het maaiveld weer aangevuld met klei waardoor deze wijziging geen invloed heeft op de dijkzone. Daarnaast wordt de schuur in de dijkzone alleen bovengronds gesloopt.

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 toename van het verharde oppervlak op het perceel Houtsestraat naast 16. Echter, pas als de verharding in het buitengebied met meer dan 1500 m² toeneemt, moeten er volgens het beleid 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 grondwaterstanden, is oppervlakkige infiltratie in de vorm van een wadi een goede manier op het hemelwater op te vangen. Het dakoppervlak en de bestrating wateren af naar het grasland/tuin achter de woningen. Het grasland/tuin komt ca. 30 cm lager te liggen als de woningen waardoor voldoende bovengrondse berging in de vorm van een wadi wordt gerealiseerd om wateroverlast te voorkomen. Aan de voorzijde van de woning zal een greppel komen om het hemelwater van de bestrating ter plaatse op te vangen. Totaal wordt er 60 mm per vierkante meter aangesloten verhard oppervlak berging gerealiseerd. Rekening houdend met 600 m² aangesloten oppervlak komt dit totaal neer op 36 m³ berging. Het hemelwater kan op het grasland wegzakken in de ondergrond. Om de infiltrerende werking van de wadi te garanderen worden 2 grindpalen aangebracht tot het grondwater.

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 6,00– 6,50 meter –maaiveld. Het vloerpeil van de woning dient dan ook minimaal 7,50 + M NAP te bedragen. Gezien de hoogte van de weg (7,50 meter + NAP) wordt het vloerpeil van de woningen minimaal 7,65 + meter NAP (15 cm hoogteverschil lozingspunt t.o.v. kruin weg).

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.

Het afvalwater van de woningen wordt aangesloten op de aanwezige (druk)riolering van de gemeente Wijchen. Hiervoor zal het bestaande rioolstelsel aangepast dienen te worden voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de aansluiting op de openbare (druk)riolering moet een afzonderlijke aanvraag bij de gemeente worden ingediend. Het hemelwater mag niet op de openbare drukriolering worden geloosd. Per wooneenheid wordt een aparte aansluiting aangelegd.

Aan de Hoogeerdstraat neemt het verhard en bebouwd oppervlak met 1840 m² af. Deze afname heeft geen nadelige gevolgen op de hydraulische situatie op dit perceel. Dit komt doordat in de huidige situatie het hemelwater ook al op eigen terrein verwerkt wordt. Het hemelwater stroomt nu van de gebouwen en verhardingen af naar het weiland/tuin. Door de bebouwing te vervangen door weiland wordt de situatie verbeterd omdat de infiltratiecapaciteit van de ondergrond toeneemt. De waterhuishoudkundige situatie vormt hier geen bellemmering. De hoogst voorkomende gemiddeld

hoogste grondwaterstand is in Niftrik centrum ca, 2,20 - 1,80 meter onder maaiveld (hoogte maaiveld Niftrik centrum 7,40 M+ NAP). De ontwateringsdiepte is ter plaatse van de Hoogeerdstraat met een vloerpeil van 7,10 meter + NAP minimaal 1,50 meter en voldoet daarmee.

Overleg met waterbeheerder

In het kader van de procedure behorend bij de watertoets is contact geweest met Waterschap Rivierenland, zie bijgevoegde toelichting digitale watertoets.

5.7 Flora en fauna

Door 'Cobra ecoadviseurs bv' is een quickscan Natuur uitgevoerd, die is vastgelegd in de in bijlage 1 toegevoegde rapportage, gedateerd 5 augustus 2015 met kenmerk 256127. De quickscan is voor beide percelen uitgevoerd. Onderstaand een korte samenvatting van de resultaten.

Beschermde soorten

Op het perceel in Balgoij zijn geen beschermde soorten aanwezig en deze worden ook niet verwacht. Wel kunnen incidenteel foeragerende vogels worden verwacht op het perceel in Balgoij. Op het perceel in Niftrik is een nestlocatie van een steenuilenpaar aanwezig. Ook is er een mussennest onder de dakrand van het woonhuis op het perceel in Niftrik. Alle vogels zijn streng beschermd volgens de Flora- en faunawet.

Vaste rust- en verblijfplaatsen

De nesten van huismus en de nesten van steenuil zijn jaarrond beschermd.

Is er een ontheffing nodig?

Steenuil

Ja, een ontheffing is nodig voor het wegnemen van een nestlocatie van steenuil. De nestlocatie gaat immers verloren met het slopen van de opstallen.

Huisumus

Voor huismus is geen ontheffing nodig. Het woonhuis op het perceel in Niftrik blijft immers gehandhaafd dus het nest van huismus wordt niet aangetast. Het verwijderen van de opstallen heeft naar verwachting ook geen invloed op het functioneel leefgebied van huismus omdat in de directe omgeving vergelijkbare situaties ruim voorhanden zijn.

Natura 2000

Het project heeft naar verwachting geen effect op Natura 2000-gebieden in de omgeving. Verdere toetsing is niet nodig.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Er is geen sprake van een negatief effect op de EHS. Dit omdat de bouw van de woningen en het slopen van de opstallen op geen enkele wijze negatieve invloed uitoefent op natuurwaarden in de EHS in de omgeving.

Ontheffingsaanvraag

Het is noodzakelijk een ontheffing aan te vragen voor het wegnemen van de nestlocatie van het paar steenuilen. De ontheffing kan alleen worden verleend als vervangende verblijfplaatsen in de vorm van nestkasten worden aangeboden. De vervangende nestkasten worden geplaatst in september 2015. De exacte alternatieve locatie van de nestkasten worden vastgesteld met behulp van een deskundige op het gebied van steenuil. Het slopen van de opstallen kan pas plaatsvinden nadat de ontheffing is verleend.

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 bouw van twee wooneenheden, gepland is, ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. De woning inclusief bijgebouwen bestaat totaal uit maximaal 480 m² bebouwd oppervlak. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch beschermde gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Ook ligt het gebied niet in een juridisch gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Wel kent het gebied op de Cultuurhistorische Waarderingskaart van RAAP, opgesteld in opdracht van de gemeente Wijchen, een middelhoge waardering. Nabij het plangebied is een oude historische nederzittingslocatie, genaamd De Holt, die al in 1832 op oude kaarten te zien was. Nieuwe bebouwing dient daarom goed te passen in dit gebied met een sterke agrarische/landelijke uitstraling. Om dit te bewerkstelligen wordt het type bebouwing bepaald in samenwerking met de Dorpsbouwmeester van de gemeente Wijchen.

Volgens het archeologische beleid zou in het buitengebied bij bodemverstoringen van meer dan 100 m² 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.

Nabij maar buiten het plangebied ligt een zogenaamde 50 meter bufferzone, met daarin een gekende vindplaats (nummer 381). Wanneer daar plannen zijn om dieper dan 30 cm –Mv de bodem te verstoren, is vanaf 0 vierkante meter verstoring onderzoek nodig voor dat deel. Omdat deze zone buiten het bouwvlak valt en er hier geen graafwerkzaamheden gepland zijn is er geen behoefte aan een archeologisch onderzoek.

5.9 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische gewaardeerde aspecten of monumenten.

5.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen (rioolpersleiding, hoogspanningsleiding, enz.) aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook liggen er geen leidingen langs het plangebied die een invloedszone hebben op het plangebied.

5.11 Energie/duurzaam bouwen

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten energiezuinig en duurzaam bouwen rekening wordt gehouden in relatie tot het gemeentelijk klimaatbeleidsplan. Door rekening te houden met een zongerichte situering van woningen, kan in een vroeg stadium van de planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut. Over duurzaamheid in zijn algemeenheid en energie in het bijzonder kan worden gemeld dat het gemeentelijk klimaatbeleidsplan een 10% verscherping van de EPC nastreeft. Als extra maatregelen op het thema energie kan gedacht worden aan:

- zongericht verkavelen of bouwen: Het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater.
- compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.

- warmteopwekking door een kleinschalige warmte- krachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassacentrales en warmtepompen.

Bij het aanvragen van de bouwvergunning wordt een keuze gemaakt in de te nemen maatregelen waarmee voldaan wordt aan het gemeentelijk klimaatbeleidsplan. Hierbij wordt ook gekeken naar nieuwe ontwikkelingen en afhankelijk van de uiteindelijke voorvorm en stand der techniek een keuze gemaakt.

6. Juridische aspecten

6.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Hoogeerdstraat 24 te Niftrik en Houtsestraat naast 16 te Balgoij' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan

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 hoofd stukken.
- 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.

Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het plan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld.

Artikel 4 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 zonne-energie 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 afwijkmogelijkheden opgenomen voor het bouwen van een paardenbak of een schuilstal en voor het gebruik van gronden ten behoeve van een mini- camping of teeltondersteunende voorzieningen.

Artikel 21 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.

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 paragraaf 4.1, 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.

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 man- telzorg;
- een aan huis verbonden, aan de woning ondergeschikt, bedrijf.

Artikel 27 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 34 Waterstaat - Waterkering

De voor Waterstaat – Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering alsmede voor de instandhouding en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de dijk.

Artikel 37.3 Geluidzone - industrie

Volgens het bestemmingsplan buitengebied is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen of in te richten ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie", te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein.

7. Financiële haalbaarheid

De voorgestelde ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Wijchen geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de bestemmingsplanherziening 'Hoogeedstraat 24 te Niftrik en Houtsestraat naast 16 te Balgoij' komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer(s). Eventuele planschade voortkomende uit deze bestemmingsplanherziening komen voor rekening van de initiatiefnemer(s). De gemeente Wijchen kan hier niet aansprakelijk voor worden gesteld. Om bovenstaande afspraken te bekrachtigen is door de gemeente Wijchen en de initiatiefnemer(s) een anterieure overeenkomst afgesloten.

De verplichte sloop van de schuren op de Hoogeedstraat 24 te Niftrik wordt gestart wanneer de bestemmingsplanherziening onherroepelijk is. Dhr. C.J.M. Derks, eigenaar van perceel Hoogeedstraat 24 te Niftrik is verantwoordelijk voor de sloop van deze gebouwen.

8. Procedures

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hoogeedstraat 24 te Niftrik en Houtsestraat naast 16 te Balgoij' zal voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage liggen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van één en ander is vooraf openbaar kennisgeving gedaan door de gemeente Wijchen in de Staatscourant, Wegwijs en de door de gemeente gebruikelijke wijze.

De resultaten van de gehouden ter inzage legging zullen in een afzonderlijke nota zienswijze worden verwoord. Op deze plaats wordt dus slecht verwezen naar deze afzonderlijke nota. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden eventuele aanpassingen op basis van de ingekomen zienswijze verwerkt. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Wijchen zal het plan nogmaals voor een periode van zes weken ter visie worden gelegd.