

- Nieuwbouw twee levensloopgeschikte grondgebonden woningen

Opsteller: VIAO – Vastgoed, Infrastructuur, Advies & Ontwikkeling

Mark Peters – info@viao.nl – www.viao.nl

Identificatiecode: NL.IMRO.0296.BGBHOUTSESTRAAT10-VGBP

Status: Vastgesteld

Datum: 6 maart 2024

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet van het bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
2 Huidige situatie	7
3 Planbeschrijving	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Toekomstige situatie	9
3.3 Natuur inclusieve ontwikkeling.....	11
3.4 Duurzame ontwikkeling.....	15
3.5 Landschappelijke inpassing.....	17
4 Beleidskader	18
4.1 Rijksbeleid	18
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Gemeentelijk beleid	23
4.4 Conclusie.....	25
5 Uitvoeringsaspecten	26
5.1 Milieuaspecten.....	26
5.2 Water	32
5.3 Ecologie.....	37
5.4 Verkeer en parkeren.....	38
5.5 Cultuurhistorie en archeologie	39
5.6 Economische uitvoerbaarheid	40
5.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6 Juridische planbeschrijving.....	42
6.1 Algemeen	42
6.2 Wijze van bestemmen	43

BIJLAGEN:

1. Landschappelijke inpassing
2. Bodemonderzoek
3. Digitale watertoets
4. Quicksan flora en fauna
5. Geluidsonderzoek
6. Stikstofdepositie berekening

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Namens de initiatiefnemers is voorliggend bestemmingsplan opgesteld waarbij er twee levensloopgeschikte grondgebonden woningen ontwikkeld worden naast het tuincentrum Lepona aan de Houtsestraat te Balgoij. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan herziening noodzakelijk. In voorliggende plantoelichting wordt onderbouwd dat het planvoornemen aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

1.2 PLANGEBIED

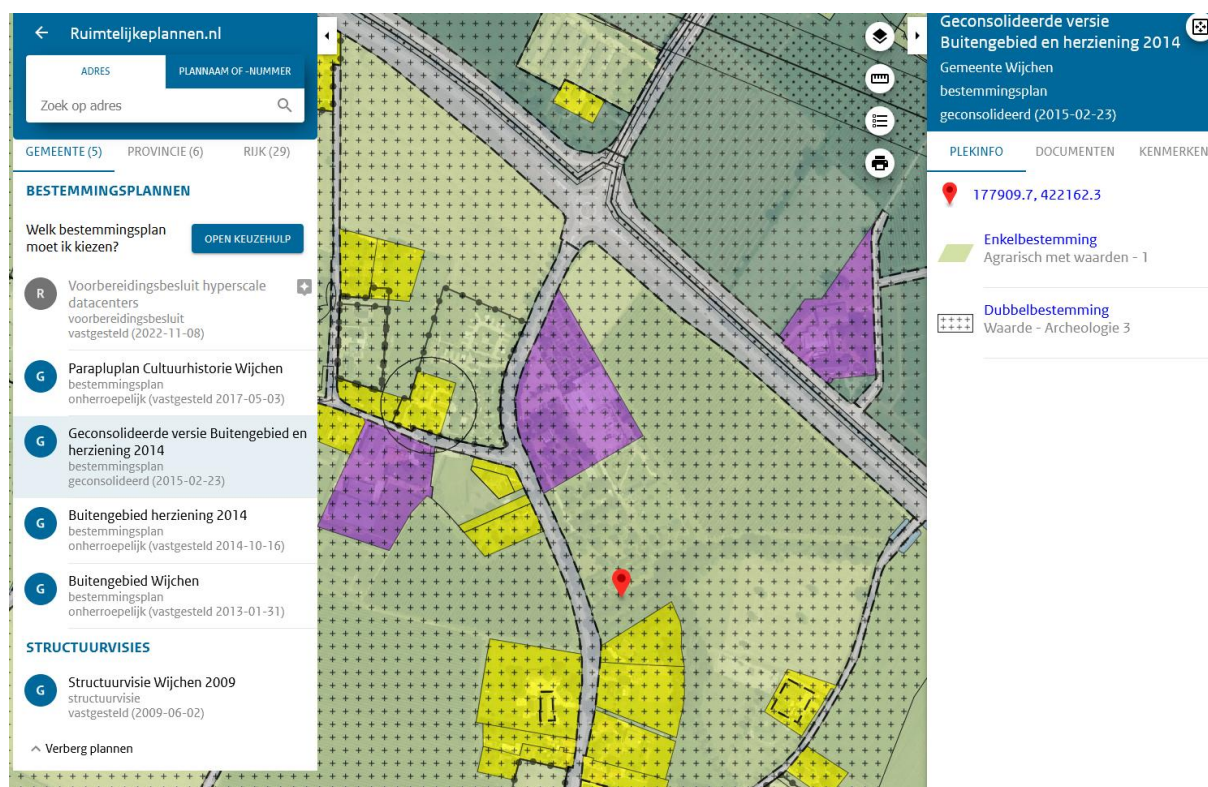
Onderstaand rood omlijnd de locatie van de beoogde levensloopgeschikte grondgebonden woningen aan de Houtsestraat te Balgoij. Kadastraal is de planlocatie bekend als BGY00-B-88 en BGY00-B-759.



Rood omlijnd de planlocatie aan de Houtsestraat te Balgoij

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLANNEN

Ter plaatse van het voorliggende plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied Wijchen”, vastgesteld op 31 januari 2013, en de 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014' van de gemeente Wijchen, vastgesteld op 23 februari 2015. Het plangebied heeft de bestemming “Agrarisch met waarden – 1” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”. Daarnaast is het plangebied aangeduid als ‘Waarde-Cultuurhistorisch waardevol gebied’ volgens het parapluplan Cultuurhistorie Wijchen. Het bestemmingsplan “Houtsestraat naast Lepona te Balgoij” vervangt het voorgenoemde bestemmingsplan waarmee de bouw van twee levensloopgeschikte woningen mogelijk gemaakt wordt.



Plankaart vigerend bestemmingsplan

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan "Houtsestraat naast Lepona te Balgoij" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- regels.

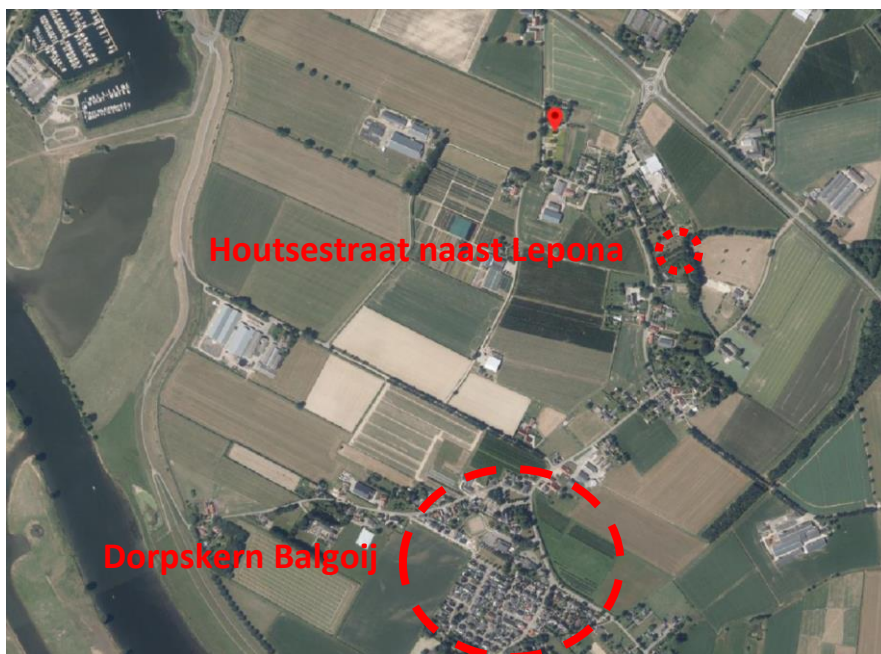
De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding is de bestemming van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemming zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het bestemmingsplan.

1.5 LEESWIJZER

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

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Houtsestraat te Balgoij naast het tuincentrum Lepona en de bestaande woning Houtsestraat nr. 10. De Houtsestraat is het verlengde van de Torenstraat welke richting het centrum van Balgoij loopt. Noordelijk loopt de Houtsestraat over in de Drutenseweg. De Houtsestraat is onderdeel van het themagebied 'Dijk- en Veldlinten' en is omgeven door woningen en panden die direct aan het lint gebouwd zijn.



Houtsestraat naast Lepona ligt net buiten de dorpskern van Balgoij, ca. 1,0 km noordelijk

In het plangebied staan diverse bomen en beplantingen welke behouden blijven door de beoogde passende landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen.





Foto's van het plangebied: bovenste foto is van de beoogde locatie van de noordelijke woning, de onderste foto is van de zuidelijk gelegen woning (naast Houtsestraat nr. 10)

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 INLEIDING

Namens de initiatiefnemers is voorliggend bestemmingsplan opgesteld waarbij er twee levensloopgeschikte woningen ontwikkeld worden naast het tuincentrum Lepona aan de Houtsestraat te Balgoij.

3.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

In de beoogde situatie worden twee levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. De woningen komen tussen de bestaande woningen Houtsestraat 10 en 30 te staan in het historisch bouwlint. Door de aanwezigheid van fruitboomgaarden en de invloed van haar spuitzones worden de woningen verder van de weg af gezet. Door de woningen speels te laten verspringen in rooilijn en de uitgebreide groene invulling geeft dit een passend aansluitend beeld op de locatie en haar omgeving en de huidige lintbebouwing.

De nieuwe woningen worden levensloopgeschikt gebouwd waarbij er op de begane grond alle primaire woonruimtes worden gerealiseerd. Denk hierbij aan de woonkamer, slaapkamer, badkamer, toilet en keuken. Hiermee zijn de woningen flexibel in te zetten voor meerdere doelgroepen van bewoners waardoor deze aansluit op de woonvisie van de gemeente Wijchen.

Onderstaand en in bijlage 1 is de opzet van het plangebied weergegeven.



Het type woningen worden na afronding van het bestemmingsplan in samenwerking met de dorpsbouwmeester van de gemeente Wijchen vorm gegeven. Hierbij wordt er betreft architectuur, materiaal en kleur aansluiting gezocht bij de landelijke omgeving, de omringende bebouwing en de omliggende natuur en (aangelegde) tuin. De exacte invulling wordt verder uitgewerkt door een bouwkundig bureau en een omgevingsvergunning voor aangevraagd binnen de geldende kaders van dit bestemmingsplan.

In het ontwerp zijn diverse voorzieningen opgenomen om een natuur inclusieve woning te ontwikkelen. In paragraaf 3.3 wordt hier verder op ingegaan. Daarnaast wordt in paragraaf 3.4 de duurzaamheid van de ontwikkeling toegelicht en is in paragraaf 3.5 en bijlage 1 de landschappelijke inpassing beschreven en toegevoegd.

In het plangebied wordt ook een wandel/struinp pad aangelegd. Dit pad verbindt de Houtsestraat met het bestaande doodlopende wandelpad aan de Torenstraat. De aanleg van het struinp pad bied een extra mogelijkheid voor wandelaars om Balgoij te verkennen en om van de groene omgeving ter plaatse te genieten. Op onderstaande afbeelding is de locatie van de wandelpad en de te realiseren verbinding weergegeven.



Paars aangegeven het nieuw aan te leggen wandelpad, oranje aangegeven het bestaande doodlopende wandelpad. Dit wandelpad verbindt de Houtsestraat met de Torenstraat. Rood omcirkeld het plangebied.

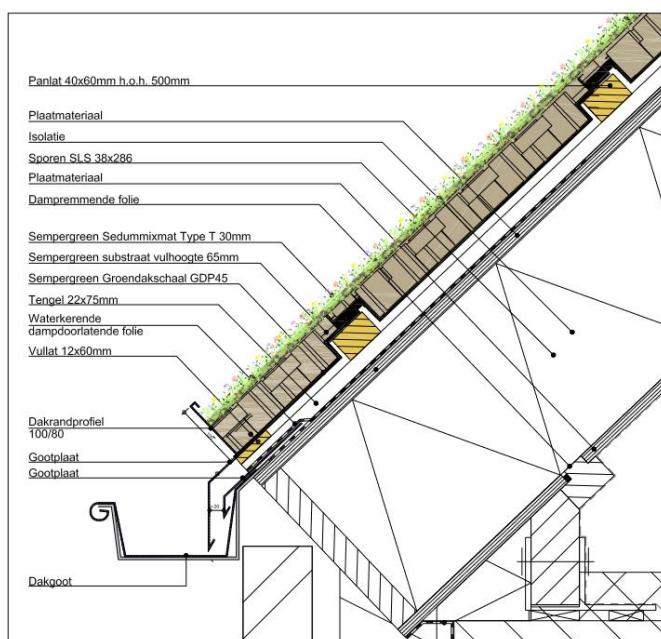
3.3 NATUUR INCLUSIEVE ONTWIKKELING

Geen plan is beter geschikt voor een passende natuur inclusieve ontwikkeling dan een plan gelegen bij de groene professional Lepona. De initiatiefnemers hechten veel waarde aan een groene leefomgeving en hebben dit ook in dit planvoornemen verwerkt. In deze paragraaf wordt omschreven hoe voorliggend plan de natuurwaarde van haar omgeving versterkt.

Maatregelen te bouwen woningen

De woningen gaan natuur inclusief gebouwd worden door het toepassen van de volgende maatregelen.

Groen dak – Op de daken van de nieuw te realiseren woningen en bebouwing wordt deels een groen dak gerealiseerd rondom de aan te brengen zonnepanelen. Groene daken zijn een extra leefgebied voor planten en dieren op het erf. Bovendien verminderen ze de wateroverlast van piekbuien en verkoelen ze het gebouw waar ze op liggen. Daarnaast heeft een groen dak een verkoelend effect op het binnenklimaat van de bebouwing en heeft het een geluidsisolerende functie. Onderstaand enkele voorbeelden van groene daken. Bij het verdere ontwerp van de woningen wordt hier verder aandacht aan geschonken.



Voorbeelden groene daken

Nest- of verblijfplaatsen diverse vogels – Ook huismussen, gierzwaluwen, zwarte roodstaarten en vleermuizen hebben een plek nodig waar ze kunnen wonen. In de te ontwikkelen woningen wordt daarom gekozen voor inbouwstenen die als nest- of verblijfplaats kunnen fungeren. Dit is een duurzame, praktische en veilige oplossing. Per woning worden drie neststenen ingebouwd voor huismussen, gierzwaluwen, zwarte roodstaarten en vleermuizen. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan het advies vanuit de Quicksan Flora en Fauna om nestvoorzieningen te realiseren, zie bijlage 4 en paragraaf 5.3.



Voorbeelden te plaatsen nestkasten voor huismussen, gierzwaluwen, zwarte roodstaarten en vleermuizen

Maatregelen omliggend groen

De te ontwikkelen woningen worden onderdeel van haar omgeving. De toekomstige bewoners maar ook dieren willen zich er prettig voelen. Voor de mens is kleurrijk en divers groen belangrijk. Terwijl dieren op zoek zijn naar veilige nest- en verblijfplaatsen, voldoende voedsel en soortgenoten. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd.

Het zoveel mogelijk behouden van bestaand groen – De bestaande groenelementen, zoals de vele bomen, struiken en heggen, worden behouden bij de inrichting van het plangebied. De locaties van de woningen zijn zo gekozen dat er geen bomen gekapt dienen te worden, hiervoor zijn ook reeds enkele bomen verplaatst. Dit zorgt er voor dat het erf direct na realisatie al een natuurlijke uitstraling heeft. Ook wordt het leefgebied van dieren zo intact gehouden.

Het versterken van de positie van lokale soorten – De inrichting van het omliggend groen moet gericht zijn op de instandhouding van lokale soorten. Dat kan gaan om reeds aanwezige soorten zoals huismussen, zwarte roodstaarten en de egel. Maar ook voor lokale soorten die nu nog niet aanwezig zijn kan het erf een belangrijke functie gaan vervullen. Bij de inrichting van het omliggend groen, de aan te planten bomen, struiken en heggen, wordt er daarom gekozen om inheemse soorten. Deze worden immers vooral gebruikt door lokale soorten.

Het zorgen voor gevarieerd groen – Variantie is de sleutel tot biodiversiteit. Eentonigheid is voor mensen saai en zonder variatie raakt het landschap uit balans en krijgen overlast gevende soorten, zoals de eikenprocessierups, de kans zich te ontwikkelen. Gevarieerd groen vergroot de veerkracht en gezondheid van de openbare ruimte. Voor de aan te planten bomen, struiken en heggen wordt een variatie in soorten toegepast. De aan te leggen heggen rondom de erven bestaan dan ook uit meerdere inheemse soorten. Op een aantal plekken worden kleine bosschages aangelegd, bestaande uit gebiedseigen bomen en struiken. Dit zijn uitermate geschikte leefgebieden voor vogels en zoogdieren. Langs het wandelpad wordt aan één zijde een struweelbeplanting aangelegd bestaande uit een mix van de volgende inheemse planten: *Crateagus monogyna*, *Rosa canina*, *Alnus glutinosa*, *Carpinus betulus*, *Ribes rebrum*, *Malus sylvestris*, *Ligustrum vulgare*, *Sambucus niger* en *Corylus avellana*. Aan de andere zijde wordt de bestaande bomenrij behouden en een haagbeplanting aangelegd bestaande uit een mix van inheemse soorten. Daarnaast worden er diverse bomen geplant in het plangebied welke voor extra schaduwvorming en daarmee een fijn leefklimaat zorgen. Hierbij wordt gedacht aan een mix van de volgende inheemse boomsoorten: linde, veldesdoorn, amberboom en haagbeuk. Er worden verder ook hoogstam fruitbomen geplant aan de voorzijde van de woningen. Deze diverse soorten beplanting sluiten aan op het landschap Maasoeverwal.



Voorbeeld aan te brengen struweel/sierbeplanting nabij wandelpad



Voorbeelden te planten bomen (linde, veldsedoorn, amberboom en haagbeuk)

De bestaande landschapsheg aan de Houtsestraat wordt ter plaatse van de nieuwe inritten opgebroken. Om ervoor te zorgen dat het aanzicht van deze heg behouden blijft wordt de heg nabij de inritten aangevuld met een mix van struweelbeplanting. Deze beplanting zorgt voor een groene aanblik van het plangebied vanuit de Houtsestraat.

In het in bijlage 1 toegevoegde landschappelijke inpassing is de locatie van de nieuwe beplantingen en bomen aangegeven.

Daarnaast worden er twee waterpoelen aangelegd welke niet alleen nuttig zijn voor haar waterberging maar ook een waardevolle aanvulling is voor de plaatselijke flora en fauna. Diverse soorten kunnen zich hier nestelen en de poelen gebruiken als drinkvoorziening.



Voorbeeld aan te leggen waterpoelen

Er worden twee waterpoelen aangelegd. Deze oevers worden extensief beheert zodat beplanting voldoende ruimte krijgt om te groeien. Planten zijn essentieel voor de gezondheid van de waterpoelen. Er worden waterplanten, zoals watergentiaan en hoornblad, die zuurstof aan het water toevoegen en randplanten zoals gele lis en kalmoes geplant welke schaduw en beschutting bieden. Daarnaast wordt een mix van oevervegetatie aangebracht bestaande uit gewone riet, liesgras, gele lis en watermunt welke schudvorming creëren.

Beheer omliggend groen

Het omliggend groen wordt op de volgende wijze beheerd.

Haagbeplanting en struweelbeplanting – De haag en struweelbeplantingen worden eenmaal per 2 jaar gesnoeid en uitgedund met inachtneming voor de gesloten structuur van de beplanting zodat voor de flora en fauna een geschikte situatie gehandhaafd blijft.

Waterpoelen - Na de aanleg is regelmatige monitoring essentieel. Controleer de waterkwaliteit, de groei van planten en de aanwezigheid van amfibieën. Periodiek onderhoud, zoals het verwijderen van overtollige planten, draagt bij aan de gezondheid van de paddenpoel.

Grasbegroeiingen – Grasbegroeiingen worden 13 x per jaar gemaaid. Hierbij wordt de begroeiing langs het wandelpad ook meegenomen zodat deze goed begaanbaar blijft.

Bomen en overige beplantingen – De bomen en overige beplantingen worden naar nut en noodzaak onderhouden op een minimalistische manier.

3.4 DUURZAME ONTWIKKELING

In deze paragraaf wordt omschreven hoe de voorliggende ontwikkeling duurzaam wordt vormgegeven, naast de duurzaamheid die behaald wordt door natuur inclusief te bouwen.

TOEPASSEN CIRCULAIRE MATERIALEN

Staalframebouw – Staalframebouw is een bouwwijze waarbij met complete elementen zoals vloeren en wanden een dragende skeletconstructie wordt samengesteld. De draagconstructies worden opgebouwd uit koudgeformde staalprofielen welke volledig recyclebaar en daarmee circulair zijn. Daarnaast is bij deze bouwmethode aanzienlijk minder transportbewegingen naar de bouwplaats en handelingen in de fabriek benodigd waardoor de CO2 uitstoot laag is. Tevens is er weinig bouwafval doordat de constructie volledig op maat te maken is.

Steenwol isolatie – Steenwol is een natuurproduct, gemaakt van het vulkanische gesteente basalt. Deze duurzame grondstof komt rechtstreeks uit de aarde en is nagenoeg onuitputtelijk. Steenwol isolatie heeft een lange levensduur van wel 75 jaar en verouderd niet, waardoor de hoge isolatiewaarde gegarandeerd blijft. Gedurende deze levensduurcycli blijven de dimensionale stabiliteit, vormvastheid en perfecte aaneensluiting behouden, waardoor er geen koudebruggen ontstaan. Dat steenwol producten een zeer lage milieu impact hebben blijkt uit de lage schaduw prijzen in de Nationale Milieudatabase en de CO2 besparing - honderd keer zoveel als benodigd voor de vervaardiging – bij een gebouwlevensduur van vijftig jaar. Steenwol kan keer op keer worden gerecycled, met behoud van de oorspronkelijke kwaliteit. Een van de grootste leveranciers (Rockwool) heeft sinds 1992 een eigen recyclefabriek. Nieuwe steenwolproducten bestaan tot wel 50% uit gerecyclede grondstoffen.

Riolering van PVC bestaande uit 40% hergebruikte materialen - De rioolleidingen worden opgebouwd van pvc materialen. Deze materialen zijn volledig recyclebaar en als grondstof van nieuwe leidingen is het al heel gebruikelijk recycling toe te passen. Om deze toepassing te garanderen worden Recycore® buizen van Wavin toegepast. Deze buizen zorgen voor minder uitstoot van CO2 omdat er minder nieuw PVC nodig is voor de productie ervan. Maar liefst 40% van het materiaal is al eerder gebruikt en hoeft dus niet opnieuw geproduceerd te worden. Bovendien komt er daardoor ook geen CO2 vrij bij het verwijderen van oude buizen, want ze worden niet verbrand.

Keramische muren en dakpannen - De binnenmuren en de dakpannen worden gebouwd met keramische stenen/pannen. Keramische stenen/pannen zijn gemaakt van klei wat een natuurlijke grondstof is die ruim lokaal beschikbaar is. Keramische producten onderscheiden zich in gebruik door een onweersproken lange levensduur zonder onderhoudsnoodzaak, non-toxiciteit, kleurechtheid en vormvastheid. Keramische producten en systemen zijn volledig herbruikbaar of recyclebaar. Op productniveau resulteert dat in gunstige milieuprestaties over de gehele levensduur. Daarnaast wordt gekozen voor bakstenen in de buitengevel. Ook deze stenen zijn gemaakt van de ruim beschikbare grondstof klei en volledig recyclebaar.

CIRCULAIR MET BOUWKERAMIEK

WAT IS CIRCULAIR?
eindige grondstoffen worden steeds opnieuw gebruikt

WAT ZIJN DE DOELEN?

- verminderen milieubelasting
- voorkomen uitputting grondstoffen
- voorkomen aantasting ecosystemen
- voorkomen afval

HOE IS DE AANPAK?

1. gebruik duurzaam gewonnen hernieuwbare grondstoffen of ruim beschikbare grondstoffen
2. zorg voor lange gebouw- en productielijfsdueren
3. maak een volgende gebruikscyclus mogelijk
4. minimaliseer de milieu-impact van het bouwwerk over de gehele levensduur
5. benut waar mogelijk bestaande gebouwen, producten en materialen

WAT IS BOUWKERAMIEK?
alle bouwproducten gemaakt van gebakken klei

WAT IS EEN HERNIEUWBARE GRONDSTOF?
een grondstof die op menselijke tijdschaal (= 100 jaar) op natuurlijke wijze wordt aangevuld

WAT IS CRADLE TO CRADLE (C2C)-CERTIFICERING?
producten beoordeeld op vijf C2C-basiscriteria: de zuiverheid van grondstoffen, recycling, energie- en watergebruik en sociale omstandigheden

HOE WORDT DE MILIEUPRESTATE AANGEDUID?
met de Milieukostenindicator (MKI) - de verschillende milieu-impacts uit een levenscyclusanalyse (LCA) worden tegen elkaar afgewogen en vertaald naar één cijfer - goedgekeurde gegevens zijn opgenomen in de Nationale milieudatabase (zie milieudatabase.nl)

WAT IS HET FUNDA-HUIS?
het droomhuis van Nederland op basis van funda's big data (de grootste woningsite van Nederland) "een rijtjeshuis met het ruimtelijk gevoel van een kasteel"

GEBAKKEN DAKPAN (met of zonder zonnecel)

1. gemaakt van rivierklei, een hernieuwbare grondstof
2. zeer lange levensduur (75+ jaar, geglaazuurd 100+ jaar)
3. herbruikbaar want demontabel en lange levensduur
4. lage milieu-impact (MKI)

KERAMISCHE GEVELSYSTEEM MET MECHANISCHE VERANKERDE TEGELS

1. gemaakt van klei, een ruim beschikbare grondstof
2. zeer lange levensduur (75+ jaar)
3. herbruikbaar want demontabel, lange levensduur en C2C certificering
4. beperkte milieu-impact (MKI)

KERAMISCHE STEENSTRIPS VERLIJD OP ISOLATIE, OF OP CEPREFABRICERDE PANELEN, MECHANISCH VERANKERD AAN ACHTERCONSTRUCTIE

1. steenstrips gemaakt van rivierklei, een hernieuwbare grondstof
2. lange levensduur en de prefab panelen zijn vervangbaar
3. prefab panelen zijn herbruikbaar want demontabel
4. steenstrip heeft een lage milieu-impact, de impact (MKI) van de achterconstructie komt daar bij

DROOGSTAPELSEYSTEEM MET BAKSTEEN

1. gemaakt van rivierklei, een hernieuwbare grondstof
2. zeer lange levensduur (150+ jaar)
3. herbruikbaar want demontabel en lange levensduur
4. lage milieu-impact (MKI) door hergebruik en lange levensduur

STRAATBAKSTEEN

1. gemaakt van rivierklei, een hernieuwbare grondstof
2. zeer lange levensduur (125-250 jaar)
3. goed herbruikbaar want los gelegd en blijvend mooi
4. lage milieu-impact (MKI) door veelvuldig hergebruik en lange levensduur

KERAMISCH SANITAIR (toilet, wasbak e.d.)

1. gemaakt van klei, een ruim beschikbare grondstof
2. zeer lange levensduur (75+ jaar)
3. herbruikbaar door lange levensduur
4. lage milieu-impact (MKI)

KERAMISCHE WAND- EN VLOERTEGELS

1. gemaakt van klei, een ruim beschikbare grondstof
2. lange levensduur (50+ jaar)
3. hoogwaardig recyclebaar, C2C certificering
4. lage milieu-impact (MKI)

KERAMISCHE BINNENMUURSTEEN

1. gemaakt van rivierklei, een hernieuwbare grondstof
2. zeer lange levensduur (150+ jaar)
3. hoogwaardig recyclebaar bij dunne voegen en afwerking met leemstuc
4. beperkte milieu-impact (MKI)

BAKSTEENMETSELWERK (met kalkmortel)

1. gemaakt van rivierklei, een hernieuwbare grondstof
2. zeer lange levensduur (150+ jaar)
3. herbruikbaar bij gebruik van kalkmortel, anders recyclebaar
4. beperkte milieu-impact (MKI), lage impact bij gebruik kalkmortel

KERAMISCHE RIOLERING (gresbuizen)

1. gemaakt van klei, een ruim beschikbare grondstof en 30% gerecycled materiaal
2. zeer lange levensduur (100+ jaar)
3. hoogwaardig recyclebaar, C2C certificering
4. beperkte milieu-impact (MKI)

Het funda Huis© - ontwerp: Heren 5 architecten en Dingeman Deijls Architects - artist impression: De Beeldenfabriek - meer informatie: www.funda.nl/fundahuis - www.knb-keramiek.nl

KNB
Nederlandse Norm voor Keramiek

GASLOZE WONINGEN MET VERWARMING DOOR WARMTEPOMPEN

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

Door het toepassen van zonnepanelen worden de woningen voorzien in haar elektrische energiebehoefte. De zonnepanelen worden zoveel mogelijk geplaatst buiten de schaduw van de te behouden bomen. Hier wordt bij de omgevingsvergunning/bouwvergunning verdere aandacht aan besteed. Dit is met de ligging en bouw van de woningen goed te realiseren. Het aantal zonnepanelen wordt bepaald op basis van het benodigde stroomverbruik. Hiermee wordt een volledig energie-neutrale zelfvoorzienende situatie behaald welke toekomstbestendig is.

Naast bovengenoemde maatregelen welke ook klimaat adaptief te zien zijn worden er binnen het projectgebied diverse nieuwe beplantingen en waterpoelen aangelegd. Deze beplantingen en waterpoelen zorgen niet alleen voor een duurzame omgang met regenwater zorgen maar ook voor voldoende schaduw. Schaduw gaat hittevorming tegen waardoor de temperatuur binnen het plangebied aangenaam blijft.

Het regenwater wordt in de aan te leggen waterpoelen opgevangen en geïnfiltreerd in de ondergrond. Bij hevige regenbuien stroomt het regenwater indien de waterpoelen vol zijn de tuin in waar het de grond in zakt (infiltreren). Hiermee wordt voldaan aan de duurzame omgang met regenwater en de principes van hydraulisch neutraal ontwikkelen.

De omschreven maatregelen vormen de basis voor onderstaande landschappelijke inpassing. In bijlage 1 is de landschappelijk inpassing in groter formaat toegevoegd.



4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene beleidskaders worden de specifieke voor het plangebied geldende beleidskaders beschreven.

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

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

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

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

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

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit. De komende jaren krijgt iedereen te maken met de overstap naar duurzame energie. Om de schaarse ruimte goed te benutten, wordt ervoor gekozen zonnepanelen in eerste instantie op daken en aan gevels te plaatsen en pas daarna in landelijk gebied.
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie. De economie verandert en staat voor een overgang naar een circulaire en CO₂-neutrale energievoorziening. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke leef- en woonomgeving voor de werknemers geeft Nederland een goede positie in de internationale concurrentie.
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen. Het landschap van Nederland is deel van de identiteit. Om te kunnen blijven genieten van het mooie landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT OMGEVINGSVISIE

Het planvoornemen voorziet in de bouw van twee levensloopgeschikte woningen. Er is aandacht voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing waarbij ook voorzieningen worden aangelegd om een ecologische meerwaarde te realiseren. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van duurzame materialen en energiebronnen. Het planvoornemen volgt daarmee de NOVI.

4.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit stelt eisen aan een bestemmingsplan daar waar het gaat om gebieden van nationaal belang:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Onderhavig initiatief heeft geen invloed op de bovenstaande belangen. Het Barro stelt dan ook geen extra eisen aan dit bestemmingsplan.

4.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

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

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro gehanteerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Op basis van jurisprudentie is bij een toevoeging van 11 woningen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Voorliggend initiatief voorziet slechts in de realisatie van twee woningen. Zodoende is artikel 3.6.1, tweede lid Bro niet van toepassing. De ladder voor duurzame ontwikkeling hoeft niet doorlopen te worden.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Met de Omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Gelderse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering van de Gelderse leefomgeving. Hierbij is het hoofddoel: een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland te ontwikkelen. Daarbij legt zij de focus op de volgende zeven ambities voor de middellange en lange termijn:

1. Energietransitie
2. Klimaatadaptatie
3. Circulaire economie
4. Biodiversiteit
5. Bereikbaarheid
6. Vestigingsklimaat
7. Woon- en leefomgeving

TOETS OP VOORGENOMEN ONTWIKKELING

Onderhavig plan betreft de bouw van twee levensloopgeschikte woningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de provinciale ambities:

Energietransitie/ klimaatadaptatie/circulaire economie/ biodiversiteit - De provincie Gelderland wil in 2050 geheel energieneutraal zijn. Om deze ambitie te kunnen verwezenlijken wordt onder andere aandacht geschonken aan het duurzaam inrichten van nieuwbouwwoningen. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie.

De nieuwbouwwoning zal minstens aan de in het Bouwbesluit opgenomen energieprestatie eisen moeten voldoen. Zoals in hoofdstuk drie omschreven worden de woningen gasloos en elektrisch zelf voorzienend gebouwd. Daarnaast word de woning natuur inclusief gebouwd en diverse duurzaamheidsmaatregelen genomen.

Bereikbaarheid/vestigingsklimaat - Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de woning wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat van Wijchen. Wat betreft de ambitie 'bereikbaarheid' kan geconcludeerd worden dat de nieuwbouwwoningen goed bereikbaar zijn door de ligging aan de Houtsestraat.

Woon- en leefomgeving - De provincie beschrijft o.a. in te willen zetten op het behoud van de open landschappen in Gelderland. Hierbij is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Daarnaast is het de ambitie om nieuwe woningen dan wel woonwijken te verduurzamen (aardgasloos en circulair bouwen) en het vraag- en aanbod op de woningmarkt beter op elkaar aan te laten sluiten.

Voorliggend plan voorziet in een uitbreiding passend in een lintbebouwing, mede door haar landschappelijke inrichting. De nieuwbouwwoningen zijn passend bij de lokale vraag in woningbehoefte en worden duurzaam en natuur inclusief gebouwd (zie paragraaf 3.3 en 3.4).

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT OMGEVINGSVISIE

Het plan geeft invulling en draagt op bescheiden wijze bij aan de opgaven van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. 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, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. In de omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen de zone 'functies van water' waarbinnen gedeputeerde staten nadere eisen kunnen stellen (indien noodzakelijk). Daarnaast zijn in de regels van de verordening voorwaarden opgenomen voor het toevoegen van woningen.

Wonen - Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant. In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen - De gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, (Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar), Gemeente Arnhem, Gemeente Nijmegen, Provincie Gelderland en het Rijk - via de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening - werken samen aan de woningmarktopgaven in de Groene Metropoolregio. Partijen hebben het streven om 33.000 woningen van 2022 tot en met 2030 toe te voegen; dit betekent een ophoging van de realisatie van nu 3.300 woningen per jaar naar zo'n 3.700 woningen per jaar. Op dit moment is er voor de periode tot en met 2030 voldoende plancapaciteit van minimaal 48.000 woningen, waarvan 13.800 woningen harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw van 33.000 woningen. Daarmee is er in theorie voldoende plancapaciteit en zijn er mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte.

Volgens de woondeal 2.0 kan de gemeente Wijchen in de periode tussen 2022 t/m 2030 2080 nieuwe woningen bouwen. Hierbij wordt gericht op de volgende thema's:

- Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
- Huisvesting aandachtsgroepen
- Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
- Leefbaarheid en stadsvernieuwing

Alle gemeenten stellen in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Uitgangspunt hierbij is dat elke gemeente haar fair-share neemt in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen (zie afspraken uit de woondeal 2.0). De gemeente Wijchen stelt een nieuwe omgevingsvisie en woonvisie op om aan deze doelstelling van de woondeal 2.0 te voldoen.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT OMGEVINGSVERORDENING

Ten aanzien van nieuwe woningen is in artikel 2.2 van de Omgevingsverordening opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De woondeal 2.0 gaat voor de gemeente Wijchen uit van een woningbouwopgave van 2080 woningen tot en met 2030 waarbij de totale plancapaciteit 2700 woningen bedraagt volgens onderstaande tabel (bijlage bij de woondeal 2.0).

Wijchen

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan- capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	70	10	60	90	90
2023	180		180	230	230
2024	270		270	350	300
2025	290		290	380	130
2026	190		190	250	0
2027	270		270	350	0
2028	270		270	350	0
2029	270	10	260	350	0
2030	270		270	350	0
Totaal*	2.080	20	2.060	2.700	750

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van twee extra levensloopgeschikte woningen binnen het contingent dat beschikbaar is voor 'Kleine woningbouwinitiatieven' en past daarmee binnen het provinciale beleidskader. Doordat de woningen levensloopgeschikt zijn en het mogelijk is slaapkamers op de eerste verdieping te realiseren zijn de woningen flexibel inzetbaar voor diverse doelgroepen bewoners. Hiermee sluit de bouw van deze woningen aan op de aandachtsgroepen ouderen, starters en leefbaarheid. Tevens worden de woningen klimaat adaptief en circulair gebouwd zodat ook op dit thema aangesloten word. Hiermee in overeenstemming met de woondeal en daarmee met het provinciaal beleid.

4.3.1 STRATEGISCH KOMPAS: WIJCHEN 2035 'DE KRACHT VAN WIJCHEN'

Het strategisch kompas Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen' is in oktober 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Het kompas geeft de visie en koers weer waaraan de gemeente Wijchen de komende jaren werkt. Hierin worden de volgende speerpunten beschreven:

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

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT STRATEGISCH KOMPAS

Het planvoornemen draagt door de levensloopgeschikte bouw bij aan speerpunt 1: voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase. Hiermee sluit het aan op het strategisch kompas.

4.3.2 STRUCTUURVISIE WIJCHEN

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

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

- Behoud en versterking van de woon- en leefomgeving, onder meer door afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu. Behoud van deze hoge kwaliteit is van essentieel belang.
- Dorp- en wijkontwikkelingsplannen. Voor de kleine kernen worden dorpontwikkelingsplannen opgesteld. Hiermee wordt aan het dorp zelf de gelegenheid geboden om een integraal beleidskader te scheppen voor het in stand houden en verder vormgeven van de leefbaarheid van de kernen.

Met betrekking tot 'wonen' worden de volgende accenten gelegd:

- Een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn door deze groepen voorrang te geven in de verschillende woningbouwprogramma's.
- Nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet. Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoed- ontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Die woningbouw dient dan wel aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied. Aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT STRUCTUURVISIE

Op de kaart 'Wonen' uit de structuurvisie Wijchen ligt het plangebied in het buitengebied waar in de omgeving lintbebouwing is toegestaan. Voorliggend plan betreft de realisatie van 2 woningen die levensloopgeschikt worden. Hiermee levert voorliggende ontwikkeling de kans voor zowel starters als senioren een passend woning te vinden. Ten tweede worden de woningen gerealiseerd binnen de bestaande structuur van de Houtsestraat. Ten slotte, is met voorliggende ontwikkeling een kwalitatieve bijdrage gemoeid aan het plangebied in de vorm van een wandelpad, zie paragraaf 3.2.

4.3.3 WOONVISIE 2025 – “THUIS IN WIJCHEN”

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

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

De focus ligt daarbij op de doelgroep van jongeren (tot 23 jaar), sociale huur, middeninkomens, vitale senioren en mensen met een zorgvraag. Daaruit volgt een focus op de realisatie van meer kleine en goedkope woningen voor één-en tweepersoonshuishoudens. Dit betreft zowel koop- als huurwoningen en deze kunnen flexibel van aard zijn. De norm om 10% van het contingent te reserveren voor kleinschalige woningbouwinitiatieven blijft behouden en wordt aangescherpt tot maximaal 2 woningen.

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

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

De gemeente Wijchen is op dit moment een nieuwe woonvisie en omgevingsvisie aan het opstellen aansluitend op de Woondeal 2.0 en het Strategisch Kampas.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT WOONVISIE

Het planvoornemen valt binnen het contingent voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. De beoogde toevoeging van twee levensloopgeschikte woningen is aansluitend op de gewenste concentratie van woningbouw ter plaatse. Bovendien is voor de woningen een passende landschappelijk inpassing opgesteld. Daarnaast worden de woningen gasloos en zelfvoorzienend in haar energiebehoefte gebouwd (energie-neutraal), en ook natuur inclusief en duurzaam.

4.4 CONCLUSIE

De beoogde ontwikkeling is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

5.1 MILIEUASPECTEN

5.1.1 BODEM

Wettelijk kader - Bij plannen en ontwikkelingen, het daarvoor opstellen van bestemmingsplannen of het wijzigen daarvan is altijd de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Derhalve dient de bodemkwaliteit binnen het plangebied bekend te zijn. Hiermee kan worden beoordeeld of de aanwezige bodemkwaliteit wel of niet geschikt is voor de toekomstige bestemming.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT BODEMKWALITEIT

Voor voorliggende ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De onderzoeksresultaten van dit onderzoek leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormend geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

CONCLUSIE

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

5.1.2 LUCHT

In het kader van een planologische procedure moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij moet het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 - inmiddels opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) - gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten moeten worden beoordeeld op basis van de voormalige Wet luchtkwaliteit c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Planvoornemen in relatie tot luchtkwaliteit

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15561819 (aan de Drutenseweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (fijnstof)	PM2,5 (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m3)	14,1399 µg/m3	17,1652 µg/m3	10,2972
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m3	40 µg/m3	25 µg/m3

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

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van twee woningen mogelijk en valt dus binnen de NIBM-regeling. Daarom is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

CONCLUSIE

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.1.3 GELUID

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

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

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

Planvoornemen in relatie tot geluid

Het plangebied is gelegen aan de Houtsestraat, net binnen de bebouwde kom. Over deze wegen is een maximale snelheid van 30 km per uur toegestaan. Voor dergelijke wegen is conform de Wet geluidhinder geen akoestische onderzoek nodig. Echter ligt het plangebied ook dicht bij het 60 km per uur gedeelte van de Houtsetraat en nabij de Drutenseweg waar 100 km per uur gereden mag worden. Gezien deze nabijheid is een geluidsonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5. Volgens het onderzoek blijkt dat er gezien de afstand tussen het plangebied en de omliggende wegen er wat betreft wegverkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Onderstaand de conclusie uit het onderzoek:

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

CONCLUSIE

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bouwplan geen belemmeringen op. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordeningen m.b.t. geluid.

5.1.4 GEURHINDER

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

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

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

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

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

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

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

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT GEURHINDER

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen, deze worden binnen de Wgh als geurgevoelig object gezien. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderijen bevinden zich op, respectievelijk, 750 meter ten zuidoosten, 510 meter ten noorden, 400 meter ten noordoosten, en 630 meter ten westen van het plangebied. Gelet op de grote afstand van de veehouderijen tot het plangebied en tussenliggende bestaande woningen zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen en worden de veehouderijen niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

5.1.5 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

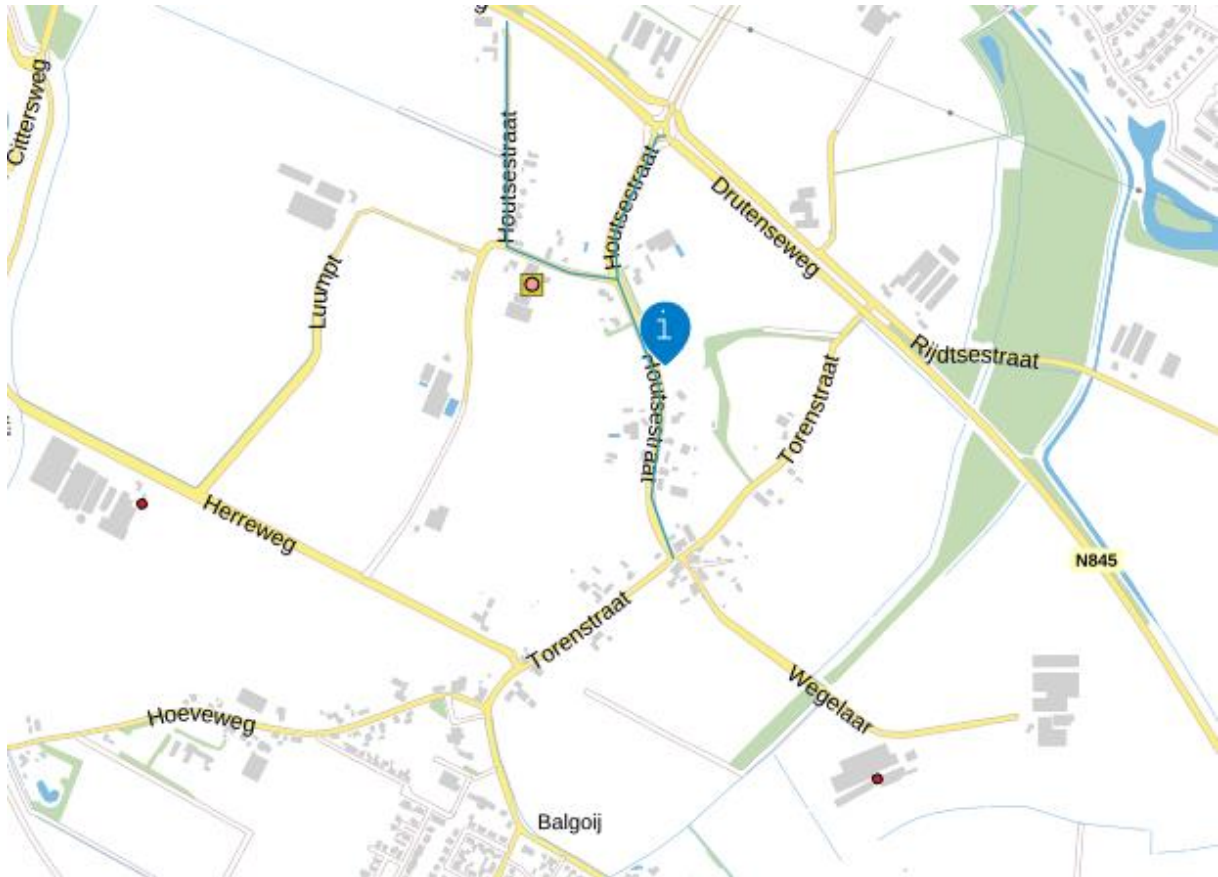
Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10-6-contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag / verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Planvoornemen in relatie tot externe veiligheid

Aan hand van de risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. In navolgende afbeelding is de risicokaart weergegeven. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. Ook is er informatie opgenomen over risico's van luchtvaartongevallen, ongevallen op het wegen-, spoorwegen- en waterwegennet en overstromingen met water en dergelijke.



Uitsnede risicokaart van de omgeving van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Bevi-inrichting - Op circa 200 meter afstand ten westen van het plangebied bevindt zich een inrichting. Dit betreft een groothandel in gewasbeschermingsmiddelen en kunstmest aan de Houtsestraat 11 Balgoij. De 10-6 risicocontour ligt nagenoeg op het eigen perceel van deze inrichting en vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

Transportroute gevaarlijke stoffen - Op circa 1 km afstand stroomt rivier de Maas waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De 10-6 plaatsgebonden risicocontour (PR) ligt maximaal op de oeverlijn, waardoor het geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief. Het plangebied ligt eveneens niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone). Voor de hoogte van het groepsrisico van de Maas zijn personendichtheden binnen een zone van 200 meter bepalend (aandachtsgebied; hierbuiten heeft de aanwezigheid van personen nauwelijks of geen invloed op de hoogte van het groepsrisico). Aangezien de personendichtheid binnen deze zone beperkt is, kan gesteld worden dat de Maas geen relevant groepsrisico heeft in het plangebied.

Daarnaast ligt de locatie op circa 210 meter van de Drutenseweg (N845). Uit de beleidsvisie Externe Veiligheid Wijchen blijkt dat voor provinciale wegen in Gelderland in 2011 risicoberekeningen uitgevoerd zijn op basis van vervoerstellingen. Uit deze berekeningen bleek dat de provinciale wegen binnen de gemeente Wijchen geen PR 10-6-contour hebben. Wat het groepsrisico betreft blijkt enkel de A326 een groepsrisico te hebben.

CONCLUSIE

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.1.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

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

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

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

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

Planvoornemen in relatie tot bedrijven en milieuozonering

Met voorliggend plan worden twee milieugevoelige objecten (woningen) toegevoegd. Op ca. 70 meter van de planlocatie staat het hoveniersbedrijf Lepona. De publicatie 'Bedrijven en milieuozonering' hanteert voor een hoveniersbedrijf een milieucategorie 3.1, met een bijbehorende maximale richtafstand van 50 meter op basis van geluid. Gelet op de feitelijke afstand tussen het plangebied en de milieubelastende functies wordt er voldaan aan de richtafstanden. Binnen het plangebied is er in de toekomstige situatie op basis van milieuozonering sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bedrijven uit de omgeving ondervinden ook geen hinder in hun bedrijfsvoering als gevolg van het initiatief.

CONCLUSIE

Het aspect bedrijven en milieuozonering vorm geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.1.7 SPUITZONERING

Bij het telen van bollen-, boom- en fruit in de open lucht kan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van belang zijn. Dit vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten. Er gelden, behoudens het niet mogen belasten van oppervlaktewater (Afdeling 3.5 van het Activiteitenbesluit), in Nederland geen wettelijke bepalingen over een minimaal aan te houden afstanden tussen de teeltgronden en voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen en bedrijven. In de bestemmingsplanpraktijk wordt daarom een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een genoemde teelten en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide indicatieve vuistregel. Met name bij boomgaarden en boomkwekerijen hebben gewasbeschermingsmiddelen invloed op het woon- en leefklimaat. Bij overige gewassen is het risico op aantasting van het woon- en leefklimaat beperkt.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT SPUITZONERING

Nabij het plangebied liggen twee boomgaarden waar gewasbescherming is toegestaan. Doordat de beoogde woningen en haar gevoelige functies op minimaal 50 meter van de boomgaarden worden aangelegd is er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen de nieuwe woonpercelen. In bijlage 1 is de minimale afstand van 50 meter tot aan de boomgaarden aangegeven met rode gestippelde lijnen.

CONCLUSIE

Op het gebied van spuitzonering is het plan uitvoerbaar.

5.2 WATER

5.2.1 BELEIDSUITGANGSPUNTEN

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

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

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

Beleid waterschap Rivierenland - De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en

waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van afvalwater op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeentelijk waterbeleid - In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is voornamelijk gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

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

5.2.2 PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT WATER

Beschrijving geomorfologie en watersysteem

Het plangebied ligt in het buitengebied van Wijchen, op een hoogte van circa 7,60 m+ NAP (bron: AHN). De bodem ter plaatse bestaat uit klei tot een diepte van 2 meter, hierna vindt men fijn zand en grof zand. Zie hiervoor het bijgevoegde bodemonderzoek.

Op ongeveer 300 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een peilbuis (nr: B45F0080). Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode mei 1950 t/m 2001 niet hoger gestaan dan 6.95 m+NAP en niet lager dan 5.00 m+NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 5,95 m+NAP.

Voor het plangebied betekend dat naar verwachting deze grondwaterstand ongeveer 0,10 m hoger staat, dus niet hoger dan 7,05 m+NAP en niet lager dan 5,10 m+NAP en het gemiddelde op 6,05 m+NAP.

Beschrijving oppervlakte- en afvalwatersysteem

In de directe omgeving van het plangebied is één watergang te vinden. Een deel van de oostelijke grens van het plangebied aan de Houtsestraat wordt gevormd door een C - watergang (id: 095075).

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Peilbesluit Bloemers (2014). Hierin is het winterpeil bepaald op 5,2 m+NAP en het zomer peil op 5,2m+NAP.

De Houtsestraat is gerioleerd door middel van Drukriolering.

Wateroverlast en volksgezondheid

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

Gevolgen voor het plan - Het plan betreft de bouw van twee nieuwe woningen aan de Houtsestraat te Balgoij. Deze woning worden hydrologisch neutraal gebouwd waarbij het regenwater op het perceel blijft. Er is een toename in verhard en bebouwd oppervlakte waarbij het regenwater afkomstig van deze oppervlakten op het perceel wordt opgevangen. Er wordt geen wateroverlast verwacht doordat er geen water naar omliggende wegen of percelen wordt afgevoerd. In de regels van dit plan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt tevens geborgd dat het vloerpeil van de begane grond minstens 1,30 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) komt te liggen. Daarmee is er voldoende ontwateringsdiepte.

In de toekomstige situatie wordt iedere woning op een gezamenlijke particuliere terreinriolering aangesloten, die uitmondt op een drukrioolinstallatie. De drukrioolinstallatie voert het afvalwater onder druk af naar de openbare drukriolering aan de Houtsestraat. Bij de uitwerking wordt bepaald of de plaatsing van een nieuwe drukrioolinstallatie nodig is of dat er aangesloten kan worden op de aanwezige installatie nabij de Houtsestraat 10 te Balgoij. Een en ander in overleg met de gemeente Wijchen.

Afkoppeling en waterberging

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

- Benutting;
- Bodeminfiltratie;
- Vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
- Afvoeren via rioolstelsel.

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

Gevolgen voor het plan – Er worden twee woningen gebouwd met bijgebouwen en erfverharding. De toename in verhard oppervlak bedraagt voor de woningen, bijgebouwen, inritten en terreinverhardingen gezamenlijk 1230 m². Daarmee wordt de grens van een toename van 1500 m², die het waterschap stelt voor het landelijke gebied, niet overschreden. Bij de bouw van de woningen worden twee zoetwaterplassen aangelegd voor de opvang van regenwater. Om een bui die in totaal dient er volgens de voorwaarden van het waterschap 66,4 mm waterberging per m² verhard en bebouwd oppervlak aangelegd te worden. 1230 m² x 66,4 mm = 81,67 m³ waterberging. De zoetwaterplassen zijn gezamenlijk 138 m² groot, en met een beoogde gemiddelde diepte van 0,60 meter, van voldoende grote (82,8 m³) om deze waterberging te realiseren. Deze waterberging van gemiddeld 0,60 meter wordt boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand van 6,05 meter aangelegd. Hiermee ontstaan er ruim voldoende waterberging. Daarnaast wordt er langs de inrit een greppel gegraven om het regenwater van deze verharding lokaal op te vangen en richting de aanwezige en te planten beplanting af te voeren. De daadwerkelijke waterberging wordt daarmee nog groter.

Het regenwater van de bebouwing wordt met ondergrond leidingen naar de waterpoelen afgevoerd. Het regenwater van de bestratingen op de percelen wordt zoveel mogelijk oppervlakkig afgevoerd naar de waterpoelen of naar de aanwezige beplantingen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) wordt de exacte waterberging verder uitgewerkt.

Volgens het uitgevoerde bodemonderzoek is er tot een diepte van 2,20 meter een gemengde grondslag aanwezig, daaronder zit een goed doorlatende grove zandlaag. Om zeker te zijn van voldoende infiltratiecapaciteit wordt de zoetwaterplas tot de grove zandlaag uitgegraven en aangevuld met goed doorlatend zand (minimale k-waarde van 5 meter per dag). Een grove zandlaag heeft een k-waarde van 10 tot 100 meter per dag. Gezien de gezamenlijke oppervlakte van de waterpoelen van 138 m² met een k-waarde van minimaal 5 meter per dag ontstaat voldoende infiltratiecapaciteit in de waterpoelen.

Bij hevige regenbuien (extreme neerslag) stroomt het regenwater zodra de zoetwaterplas vol is de tuin in. Deze achtertuin ligt lager als de nieuwe en de bestaande omliggende bebouwing en tuinen waardoor geen overlast/schade ontstaat

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

Waterkwaliteit

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

Gevolgen voor het plan – Er worden geen uitlogende materialen toegepast waardoor het regenwater niet vervuild wordt. Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Daarmee heeft onderhavig plan geen negatief effect op de waterkwaliteit.

Natte natuurwaarden

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

Gevolgen voor het plan - Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor (natte) natuur. Er worden twee waterpoelen aangelegd met flauwe oevers met een talud van maximaal 1 op 3. Deze oevers worden extensief beheert zodat beplanting voldoende ruimte krijgt om te groeien. De voorgenomen ontwikkeling draagt door de omschreven maatregelen in paragraaf 3.3 bij aan de ecologische waarde van de omgeving. Het plan heeft dan ook een positief effect op de lokale natuurwaarden. Het plan geeft ook geen verstoring aan de vereiste (grond)waterkwaliteit en kwantiteit doordat er hydrologisch neutraal gebouwd wordt.

Beleving van water

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

Gevolgen voor het plan - Binnen het plangebied wordt een zoetwaterplas aangelegd wat bijdraagt aan de beleving van water.

Ontwateringsdiepte

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

Gevolgen voor het plan - In de regels van dit plan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat het vloerpeil van de begane grond minstens 1,30 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 6,05 m NAP komt te liggen. De Houtsestraat ligt op 7,90 meter. De woningen worden hier minimaal 0,15 meter boven gebouwd (vloerpeil van 8,05 meter) waarmee wordt voldaan aan de geadviseerde 1,30 meter ontwateringsdiepte. De perceel dient hiervoor gedeeltelijk opgehoogd te worden gezien de huidige maaiveld hoogte van ca. 7,60 meter.

Overleg met waterbeheerder

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

Gevolgen voor het plan - Voor dit plan is er een digitale watertoets uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd. Uit de watertoets en ingevoerde gegevens blijkt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het Waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met het in bijlage 3 automatisch gegenereerd wateradvies.

CONCLUSIE

Met inachtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt.

5.3 ECOLOGIE

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

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

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

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

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT ECOLOGIE

Om het effect vanuit ecologie als gevolg van de realisatie van de nieuwe natuur inclusieve levensloopgeschikte woning te kunnen bepalen, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is in bijlage 4 toegevoegd.

De belangrijkste conclusies van het onderzoek is dat er voor de start van de bouwwerkzaamheden een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de nesten van broedvogels in de nabij het plangebied bestaande te behouden bomen. Deze conclusie gaat opgevolgd worden maar heeft geen invloed op de haalbaarheid van voorliggende ontwikkeling. Indien er bij het nadere onderzoek nesten gevonden worden bepaald de ecooloog hoe hiermee omgegaan kan worden. Indien nodig worden de bouwwerkzaamheden uitgesteld tot na het in paragraaf 5.1.3 van de Quickscan Flora en Fauna genoemde broedseizoen.

Verder wordt er geadviseerd natuur inclusief te bouwen. In paragraaf 3.3 staat beschreven welke keuzes gemaakt zijn om natuur inclusief te bouwen. Hiermee wordt ook aan dit advies invulling gegeven.

Op grond van gerechtelijke uitspraken dient in te worden gegaan op de effecten op relevante natuurgebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Vooruitlopend op nadere regelgeving dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van stikstof effecten op beschermde natuurgebieden. Voor het plan is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie, zie bijlage 6. Het natuurgebied Rijntakken op ruim 10km afstand hemelsbreed is het meest nabije Natura 2000-gebied. Er zijn Aeries berekeningen gemaakt van de aanlegfase en de gebruiksfase wanneer de woningen gereed zijn en bewoond worden, deze berekeningen geven geen stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de ruime afstand tot een Natura 2000-gebied is deze uitkomst verklaarbaar.

CONCLUSIE

Met inachtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavig plan. Voor de start van de bouw van de woningen wordt een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten van broedvogels en indien aangetroffen de benodigde maatregelen uitgevoerd. Voor de aanlegfase en voor de gebruiksfase is geen sprake van stikstofemissie op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Rijntakken.

5.4 VERKEER EN PARKEREN

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De gemeente Wijchen heeft een eigen 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' uit 2016. Daarin is opgenomen dat de gemeente met betrekking tot de normen voor de verkeersaantrekkende werking en parkeren aansluit op de maximale normen van het CROW. Deze parkeercijfers dienen dan ook als basis in onderstaande motivatie. Met betrekking tot de typologie en ligging is uitgegaan van twee vrijstaande woningen in het buitengebied in een gebied dat wordt geduid als 'niet stedelijk/buitengebied'.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT VERKEER EN PARKEREN

De ontwikkeling brengt de volgende verkeersaantrekkende werking en parkeeropgave met zich mee.

Verkeersaantrekkende werking - De verkeersaantrekkende werking neemt met voorliggend plan (planologisch) beperkt toe, namelijk met maximaal 17,2 verkeersbewegingen per etmaal (8,6 bewegingen per etmaal voor vrijstaande woningen in een niet stedelijk gebied). Dergelijke toename kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur.

Parkeren - Het initiatief is gelegen in een “niet stedelijk/buitengebied”. Hier geldt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen → afgerond drie parkeerplaatsen per woning. Hiermee komt de totale parkeerbehoefte van voorliggende ontwikkeling neer op 6 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om aan deze behoefte te voldoen (zie de landschappelijke inpassing in paragraaf 3.5 en in bijlage 1). In de regels van dit plan is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen aan de Houtsestraat pas in gebruik mogen worden genomen als is voldaan aan de parkeernorm die van toepassing is op dit plan.

Ontsluiting - De woningen krijgen een eigen inrit aan de Houtsestraat van maximaal drie meter breed. De locatie van de inritten wordt dusdanig gekozen dat de bestaande bomen op het perceel behouden blijven. Hierbij is er tevens rekening gehouden met voldoende uitzicht vanaf de inritten op het verkeer.

CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief uitvoerbaar is vanuit het aspect verkeer.

5.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

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

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

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

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

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Cultuurhistorie - In het parapluplan Cultuurhistorie van de gemeente Wijchen in het plangebied aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het initiatief betreft een uitbreiding van een oud bebouwingslint gelegen aan een belangrijke historisch doorgaande weg in een gebied dat wordt getypeerd als hoger gelegen stroomrugontginning met gevarieerde structuur. Een individuele benadering van de bouwopgave is vanuit cultuurhistorisch perspectief hier denkbaar.

Door de opzet van het plangebied met de verspringende rooilijnen, de verschillende dak richtingen en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken gesitueerd op het achter erf samen met de landschappelijke inpassing draagt er toe bij dat de voorgenomen bouw van de woningen geen afbreuk doet aan de aan het gebied toegekende cultuurlandschappelijke waarde. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' is onverminderd van toepassing in voorliggend bestemmingsplan.

Archeologie - Het perceel ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming wijst op gronden met een middelhoge archeologische verwachting. Onderzoek is nodig bij nieuwe bouwwerkzaamheden groter dan 1.000 m² (en dieper dan 0,3). De bouwwerkzaamheden zullen kleiner zijn dan 1.000 m², waarmee het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig is. De bestaande dubbelbestemming is overgenomen in dit plan.

CONCLUSIE

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

5.6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van één woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente heeft met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

5.7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Omgevingsdialoog - In het kader van het maatschappelijk draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de direct omwonenden. Hieruit zijn geen belemmeringen of weerstand gekomen.

Vooroverleg - Conform ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voor- bereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan - Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. Eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden te zijner tijd verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in de Staatscourant, het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vaststelling door de gemeenteraad - Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan - Het besluit tot vaststelling van de gemeenteraad wordt vervolgens gepubliceerd en voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegd. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

6.1 ALGEMEEN

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

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

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

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

VERBEELDING

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

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

REGELS

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

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

6.2 WIJZE VAN BESTEMMEN

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen.

Wonen - Het hele plangebied krijgt de enkelbestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen maximaal twee woningen met de daarbij horende erven, tuinen en voetpaden gebouwd worden. Het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is zowel binnen als buiten de bouwvlakken achter de voorgevellijn mogelijk binnen deze bestemming.

De relevante hoogtes zijn door middel van matrices op de verbeelding aangeduid en aangepast aan de bestaande en de te realiseren goot- en bouwhoogtes.

Voor wat betreft gebruiksmogelijkheden is van belang dat aan huis verbonden beroepen onder de genoemde voorwaarden rechtstreeks zijn toegestaan.

De bouw mogelijkheden sluiten aan bij de planologische regeling welke opgenomen is in het geldende bestemmingsplan van het aansluitende gebied. Tevens zijn ter afweging van het college van burgemeester en wethouders een aantal binnenplanse afwijkingsbevoegdheden binnen de woonbestemming opgenomen om juridisch-planologisch de mogelijkheid te bieden in de toekomst in te spelen op veranderde omstandigheden.

Aanduiding levensloopgeschikte woning - Voor de nieuw te bouwen levensloopgeschikte woningen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopgeschikte grondgebonden woning' van toepassing. Hier is uitsluitend de bouw van een levensloopgeschikte grondgebonden woningen toegestaan.

Waarde - Archeologie 3 - Deze dubbelbestemming geldt voor het gehele plangebied om de archeologische waarden in de bodem te beschermen.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.