

# **Toelichting**

## **Torenstraat 24 Balgoij**

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| IMRO-idn:   | NL.IMRO.0296.BALGtorenstraa24-OW01 |
| planstatus: | ontwerp concept                    |
| datum:      | mei 2020                           |

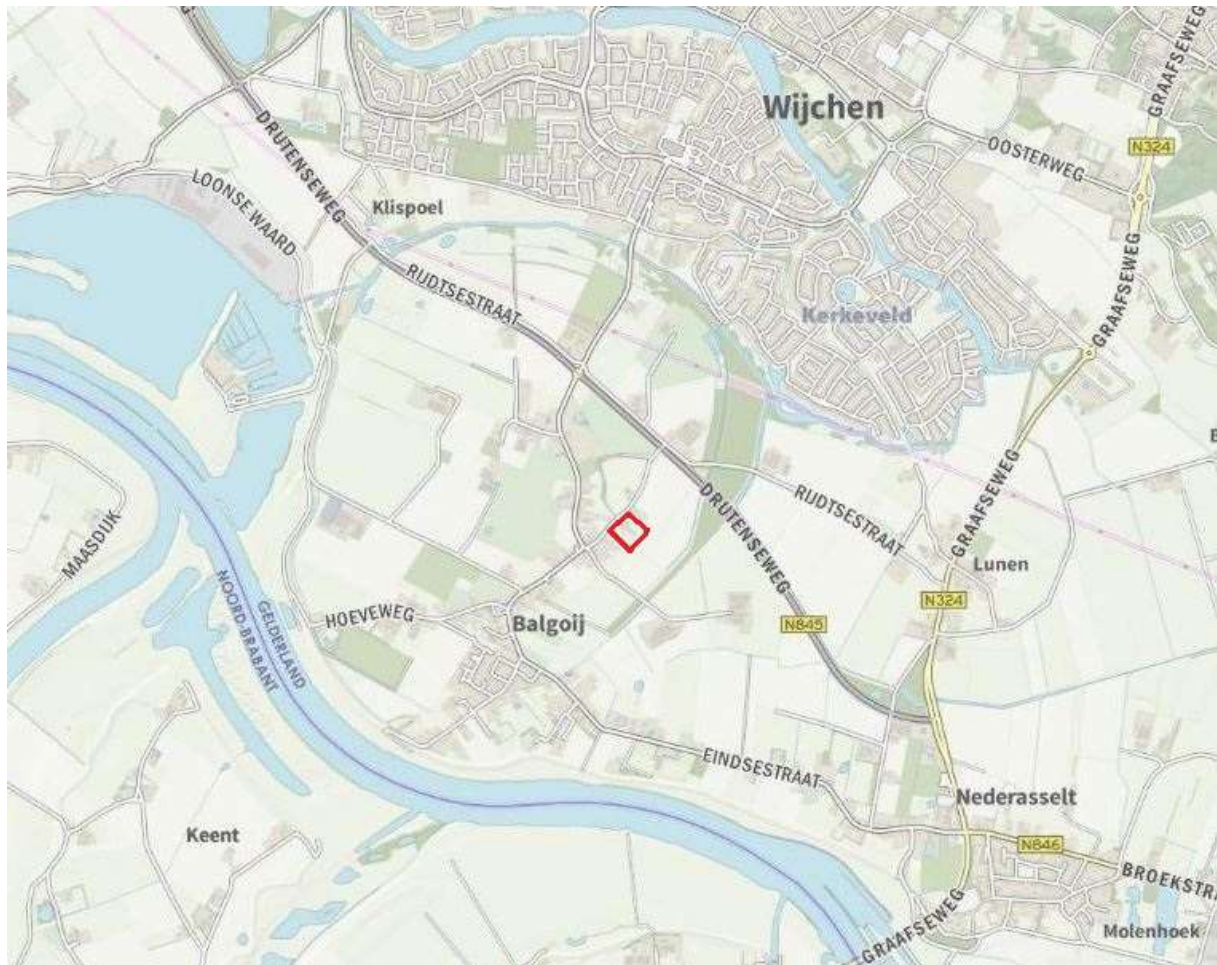


# Inhoud

|             |                                                                     |    |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding .....                                                     | 6  |
| 1.1         | Aanleiding en doel .....                                            | 6  |
| 1.2         | Ligging plangebied .....                                            | 6  |
| 1.3         | Geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied .....              | 8  |
| 1.4         | Leeswijzer .....                                                    | 9  |
| Hoofdstuk 2 | Gebiedsvisie .....                                                  | 10 |
| 2.1         | Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie ..... | 10 |
| 2.2         | Toekomstige situatie .....                                          | 13 |
| Hoofdstuk 3 | Beleidskader .....                                                  | 16 |
| 3.1         | Algemeen .....                                                      | 16 |
| 3.2         | Rijksbeleid .....                                                   | 16 |
| 3.3         | Provinciaal beleid .....                                            | 17 |
| 3.4         | Gemeentelijk beleid .....                                           | 19 |
| Hoofdstuk 4 | Milieu- en omgevingsaspecten .....                                  | 24 |
| 4.1         | Algemeen .....                                                      | 24 |
| 4.2         | Bedrijven en milieuzonering .....                                   | 24 |
| 4.3         | Bodem .....                                                         | 26 |
| 4.4         | Wegverkeerslawaaï .....                                             | 28 |
| 4.5         | Luchtkwaliteit .....                                                | 30 |
| 4.6         | Externe veiligheid .....                                            | 31 |
| 4.7         | Geur .....                                                          | 33 |
| 4.8         | Waterparagraaf .....                                                | 33 |
| 4.9         | Ecologie .....                                                      | 40 |
| 4.10        | Cultuur & archeologie .....                                         | 42 |
| 4.10.1      | Cultuurhistorie .....                                               | 42 |
| 4.10.2      | Archeologie .....                                                   | 45 |
| 4.11        | Verkeer en parkeren .....                                           | 47 |
| Hoofdstuk 5 | Juridische opzet .....                                              | 48 |
| 5.1         | Inleiding .....                                                     | 48 |
| 5.2         | Algemene opbouw van de regels .....                                 | 48 |
| 5.3         | Dit bestemmingsplan .....                                           | 50 |
| Hoofdstuk 6 | Uitvoerbaarheid .....                                               | 52 |
| 6.1         | Economische uitvoerbaarheid .....                                   | 52 |
| 6.2         | Overleg en inspraak .....                                           | 52 |

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Bijlagen bij de toelichting .....                       | 53 |
| Bijlage 1 milieukundig bodemonderzoek.....              | 53 |
| Bijlage 2 beoordeling milieukundig bodemonderzoek ..... | 53 |
| Bijlage 3 watertoets .....                              | 53 |
| Bijlage 4 quickscan flora en fauna.....                 | 53 |
| Bijlage 5 cultuurhistorische waarderingskaart.....      | 53 |

## Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de Torenstraat 24 Balgoij ligt een monumentale T-boerderij met diverse bijgebouwen, in een agrarisch bouwvlak.

Het doel is om de monumentale boerderij te restaureren, diverse bijgebouwen te amoveren, de bestemming te wijzigen naar wonen, in de monumentale boerderij een woonhuis mogelijk te maken en daarnaast een bouwvlak voor een nieuw woonhuis ten noordoosten van de boerderij. Voor de inrichting van het perceel is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.

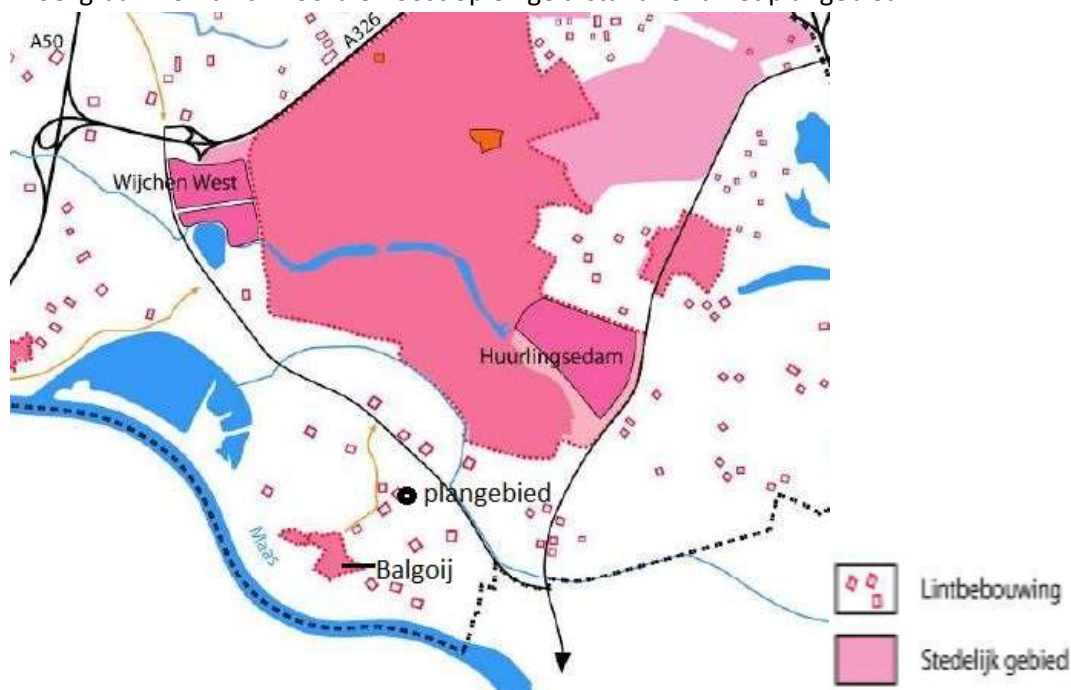
Voor deze wijzigingen is in het kader van kleinschalige initiatieven een verzoek ingediend in februari 2019. Het college van B&W heeft op 17 april 2019 bericht gedaan van toewijzing van dit initiatief. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden herzien.

### Planologische wijziging in hoofdlijn

Het bestaande agrarische bouwvlak heeft een omvang van ca. 1 hectare, dit is meer dan benodigd is voor de nieuwe bestemming wonen. Het agrarische bouwvlak vervalt volledig. Aan de noordwestzijde van het plangebied, de straatzijde, wordt de bestemming gewijzigd in wonen. Voor het zuidoostelijke deel wordt de bestemming agrarisch met waarden gehandhaafd, zonder bouwvlak. De bestemming van de monumentale boerderij wordt gewijzigd in 'burger' woonhuis en er komt een bouwvlak voor een extra woning ten noordoosten van deze boerderij.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van Balgoij, in het buitengebied tussen Balgoij en Wijchen. Aan de noordzijde ligt op ca. 300 meter afstand de N845, Drutenseweg. De oude rivierarm van de Maas, de Broekgraaf kromt zich noord en oost op enige afstand rond het plangebied.



ligging plangebied tussen Balgoij en Wijchen, bron afbeelding: Structuurvisie Wijchen



Het plangebied omvat de kadastrale percelen Balgoij sectie B nrs 100 en 773, samen groot 11.355m<sup>2</sup>. De omliggende bebouwing bestaat voor een belangrijk deel uit (voormalige) agrarische bebouwing en vrijstaande woonhuizen met onregelmatige afstanden, kenmerkend voor een buitengebied. De tussenliggende landerijen zijn met name in gebruik als weiland.



*luchtfoto Torenstraat 24 Balgoij*



*luchtfoto omgeving met aanduiding van het plangebied, bron: kadaster*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014', vastgesteld 23 februari 2015.

In dit vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming agrarisch met waarden – 1 opgenomen. De 'waarden' betreffen volgens de doelomschrijving in het vigerende bestemmingsplan: 'het behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen, de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, meer specifiek zijnde het kleinschalige karakter en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen'. De boerderij is aangeduid als cultuurhistorische waarde. Het plangebied valt nagenoeg samen met het bestaande agrarische bouwvlak.

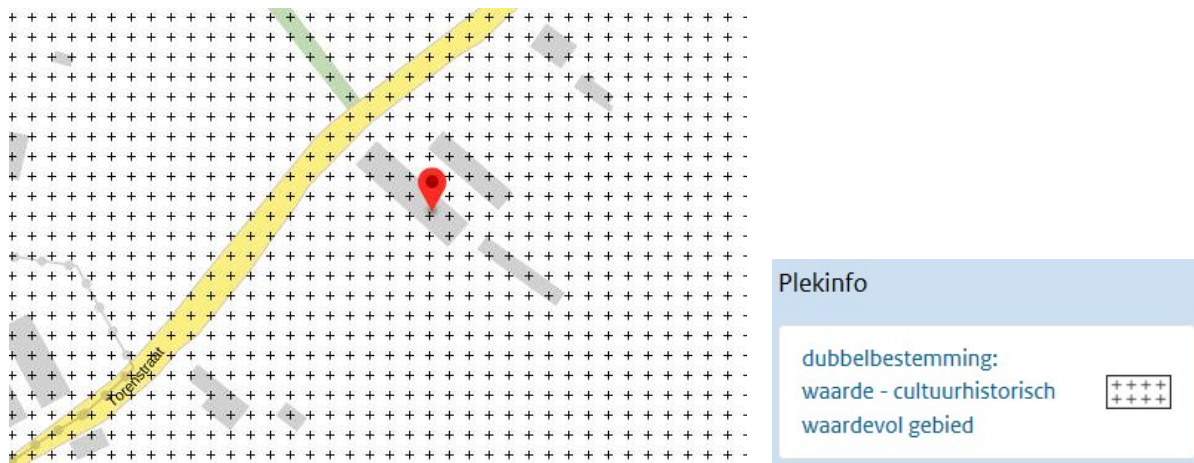
Als dubbelbestemming zijn de archeologische waarden opgenomen, waarde archeologie 1 rond de boerderij, met als middelpunt de oude kerktoeren van Balgoij (niet in het plangebied) en de waarde archeologie 3 in het noordoosten van het plangebied.



*verbeelding huidig bestemmingsplan met aanduiding plangebied en een deel van de legenda, bron: ruimtelijkeplannen.nl*

Daarnaast is voor het hele grondgebied van de gemeente Wijchen het parapluplan Cultuurhistorie Wijchen vastgesteld op 3 mei 2017. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevol gebied.





*verbeelding parapluplan Cultuurhistorie, de rode pijl ligt op de monumentale boerderij in het plangebied,  
bron: ruimtelijkeplannen.nl*

## 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

## Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

### 2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

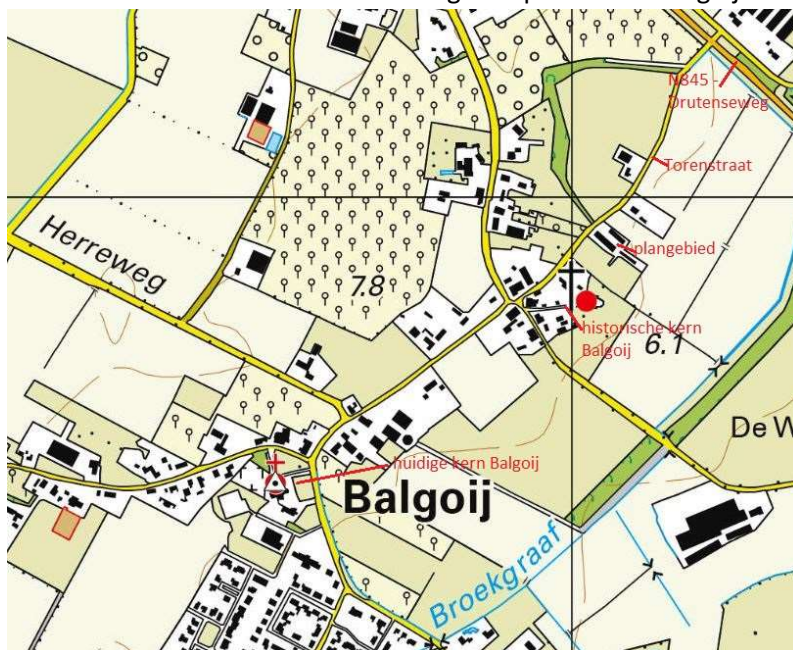
#### Historie

Het plangebied ligt ten oosten van de Torenstraat. De Torenstraat loopt vanaf de bebouwde kom van het dorp Balgoij tot aan de N845 – Drutenseweg. De huidige hoofdkern van Balgoij is oorspronkelijk een agrarische kern, welke is ontstaan op de hogere gronden langs de Maas.

Het historische dorp Balgoij is feitelijk rond de oude kerk ontstaan die direct zuidelijk van het plangebied ligt.

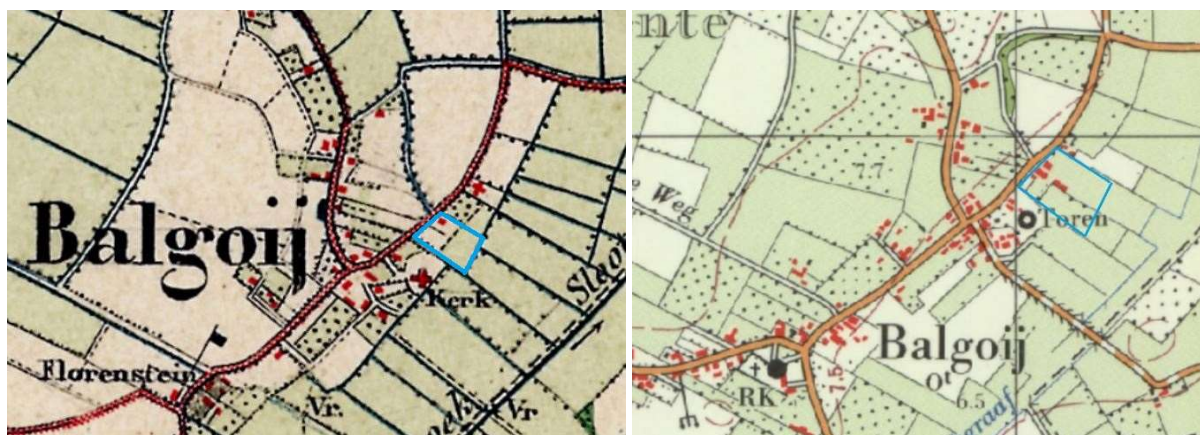
De lintbebouwing in zuidelijke richting sloot aan op het zuidelijker gelegen dorpje Keent (in de huidige situatie gelegen aan de overzijde van de Maas). Begin 20<sup>e</sup> eeuw besloten beide plaatsen een gezamenlijke kerk te bouwen tussen de kernen in; de huidige kerk aan de Hoeveweg in Balgoij.

Rondom deze kerk ontstond de huidige dorpskern van Balgoij.



topografische kaart, bron: PDOK

Het plangebied is al langere tijd bebouwd, op een topografische kaart van 1894 is de eerste bebouwing zichtbaar. Op de historische kaarten is de ontwikkeling van de 2<sup>e</sup> kern van Balgoij goed zichtbaar.

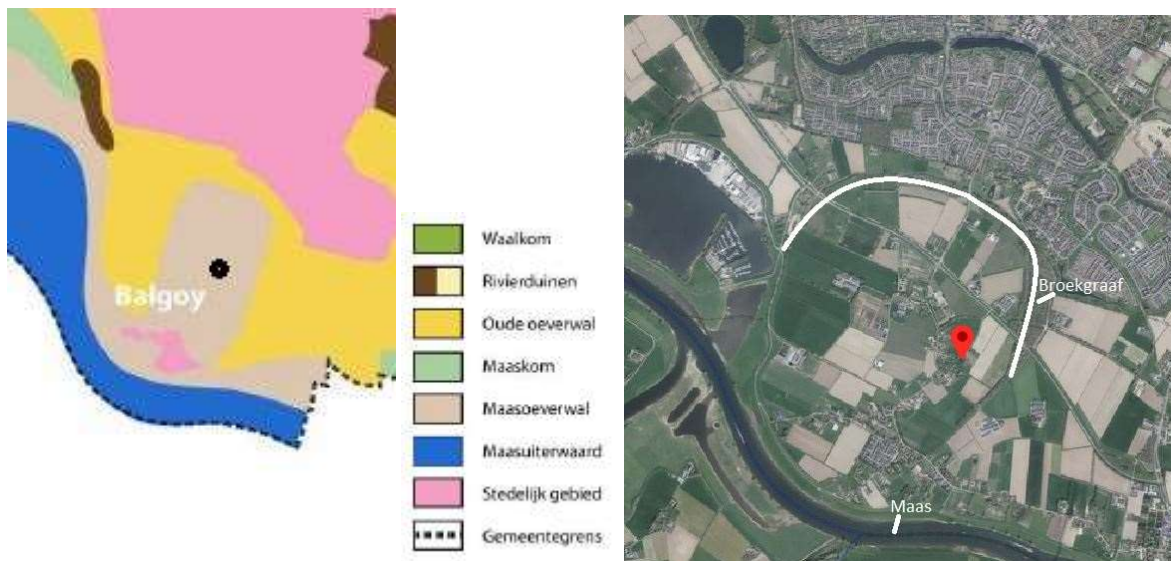


topografische kaart 1900 en 1975 met aanduiding plangebied in blauw, bron: topotijdreis - kadaster

### Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de rand van de oude kern van Balgoij. Een voormalig arm van de Maas, de Broekgraaf ligt rond het plangebied. In de bodemstructuur en in het landschap zijn deze oude structuren zichtbaar. De meer westelijk gelegen Houtsestraat is de doorgaande straat van de oude kern van Balgoij naar Wijchen en voor de ruimtelijke structuur van groter belang dan de Torenstraat. Doorsnijdingen van landweggetjes en omzomingen van kavels door bomen bepalen mede de structuur van het tamelijk open landschap. De erven zijn voorzien van beplantingen, waardoor elk erf, of een groep erven, als ruimtelijke eenheid herkenbaar wordt. Ditzelfde geldt ten aanzien van kavelgrenzen.

Langs wegen en kruisingen staan beperkt bomen, vaak zijn deze onderdeel van het betreffende erf. Er is geen sprake van laanbeplantingen langs de wegen.



landschapskaart met legenda, bron: structuurvisie Wijchen

luchtfoto met aanduiding plangebied en oude Maasarm

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied sluit aan bij het (voormalige) agrarische karakter van het gebied. De bebouwing is divers en door de tijd ontstaan. In het algemeen zijn het kleinere sobere (oorspronkelijke) boerderijen en burgerwoningen afgewisseld met een enkele meer kloeke boerderij. Daarnaast is kenmerkend voor dit gebied dat er bij de woningen veel (kleinere) schuren aanwezig zijn. Een duidelijke verwijzing naar het oorspronkelijke kleinschalige agrarische bedrijvigheid. De woningen en bijgebouwen zijn veelal geclusterd waarbij de woningen gericht zijn op de straat. In de omgeving van het plangebied zijn de (lage)hagen aan de straatzijden kenmerkend en de openheid naar het achterliggende landschap.

### Bestaande situatie plangebied

Op het plangebied staat een monumentale T-boerderij en diverse agrarische gebouwen. De boerderij is aangewezen als gemeentelijk monument. In de omschrijving van de monumentale waarden is aangegeven dat de boerderij rond 1870 is gebouwd op tot dan onbebouwd terrein. Van de bebouwing is uitsluitend het voorhuis van monumentaal belang. Het achterhuis is na een brand door nieuwbouw vervangen. Het voorhuis is van belang als gaaf voorbeeld van een fors woongedeelte van een T-boerderij, een zekere voornaamheid uitstralend, met omlijste ingang, hoekpilasters en verzorgd uitgevoerd metselwerk.





*het monumentale voorhuis*



*zicht op de oude toren vanaf het plangebied*



*zicht op de boerderij bij entree van Balgoij vanuit het noorden*

## 2.2 Toekomstige situatie

De bestaande T-boerderij is een gemeentelijk monument, deze wordt gerestaureerd, inpandig verbouwd en verduurzaamd. Dit was een belangrijke aanleiding voor het verzoek aan de gemeente voor de mogelijkheid van een extra woning aan de noordoostzijde. Een deel van het – niet monumentale deel van het – achterhuis wordt gesloopt. Overbodige agrarische bijgebouwen worden gesloopt.

De extra woning wordt nabij de bestaande boerderij gebouwd, enigszins naar achteren ten opzichte van de weg, zodat de bebouwing gezamenlijk een cluster vormt en de monumentale T-boerderij de hoofdbebouwing blijft.

De bestaande grote schuur noordoost van de boerderij wordt gedeeltelijk gesloopt. De resterende delen worden ingezet voor bijgebouwen bij de nieuwe woningen. Tussen de beide bijgebouwen kan worden geparkeerd. Hiermee worden op een zorgvuldige wijze de bijgebouwen ingepast.

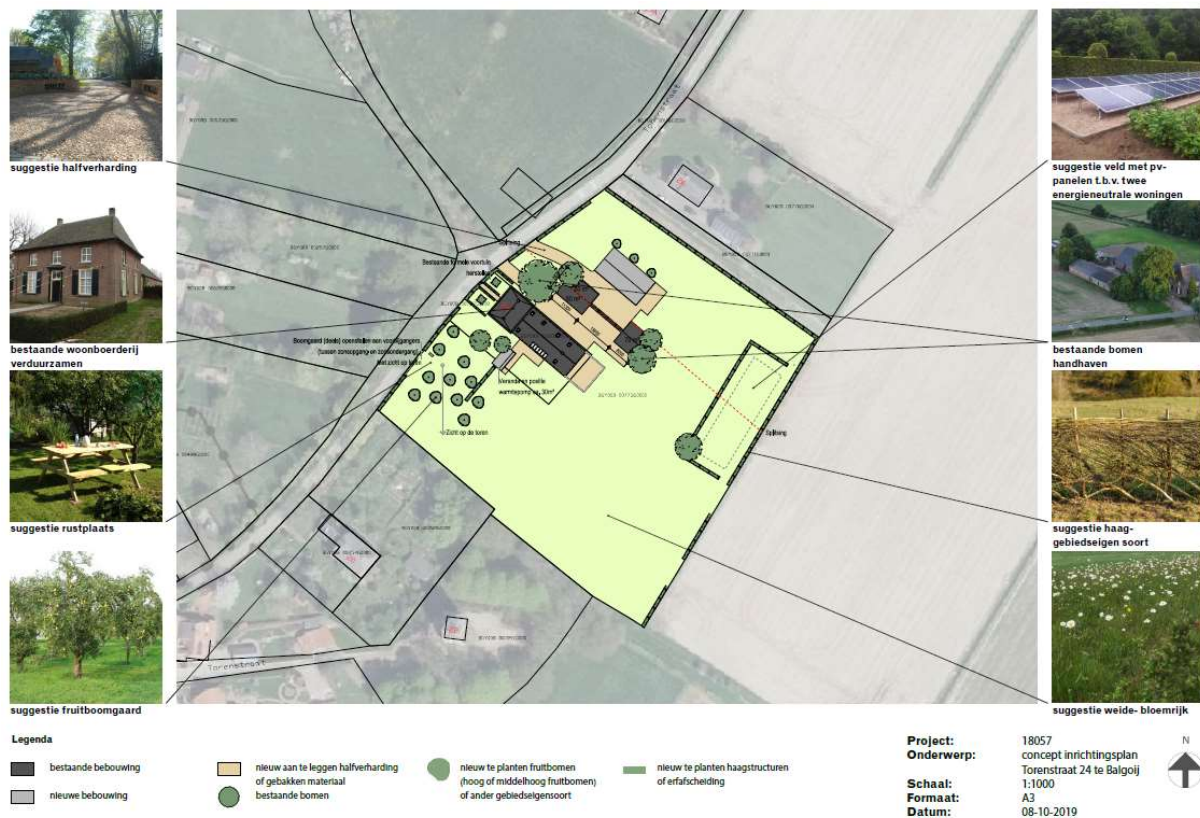
Ten behoeve van een goede inpassing is een inrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 2 bij de regels, de uitvoering hiervan is in de regels van dit plan opgenomen en geborgd. Uitgangspunt van het inrichtingsplan is een in het landschap passende inrichting. Omzomen van de kavels met hagen, kenmerkend voor deze omgeving nabij de Maas. Een bomengroep, zo mogelijk een fruitboomgaard, met daarbij een openbaar toegankelijke rustplaats voor passanten in de zuidwesthoek langs de Torenstraat. Het behoud van het zicht op het achterliggende agrarische landschap.

Achterin het plangebied komt een veld voor zonnepanelen, voor de opwekking van de energie voor de beide woningen. Doelstelling is dat de nieuwe woning maximaal duurzaam wordt gebouwd en de beide woningen – nagenoeg – energieneutraal worden gemaakt.

Planologisch is het doel van het bestemmingsplan:

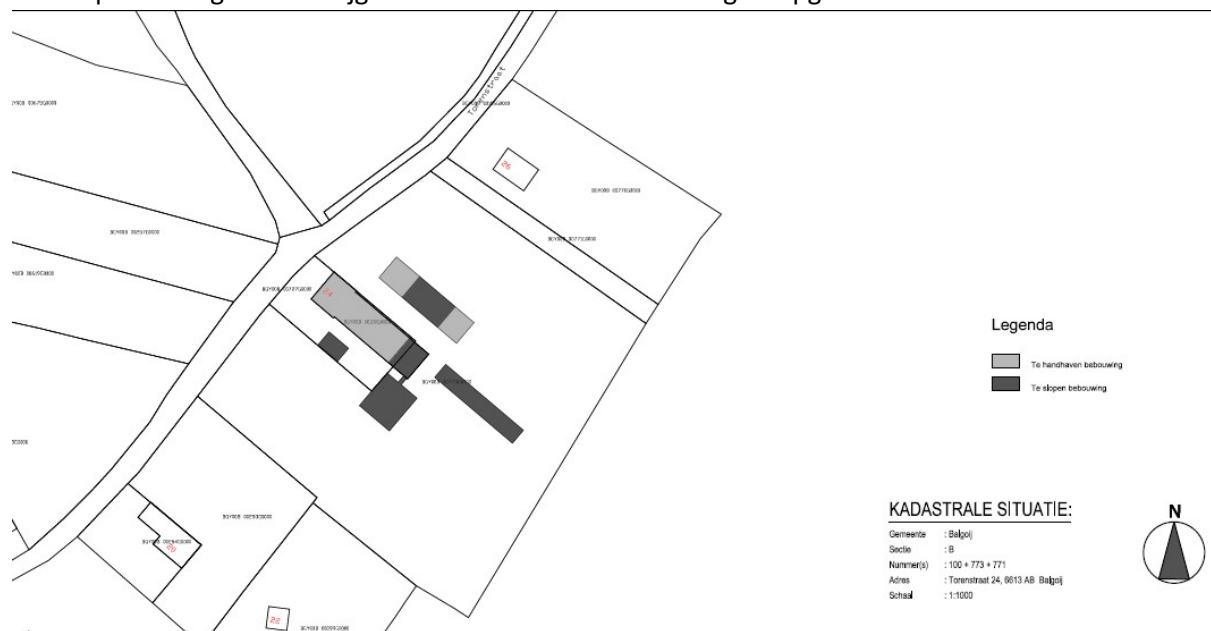
- het vervallen van het agrarische bouwvlak
- wijziging van de bestemming van ca. 1/3 deel van het plangebied naar wonen
- sloop van een aantal agrarische bijgebouwen
- wijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een (burger-)woonhuis
- toevoegen van een bouwvlak voor een nieuw woonhuis
- landschappelijke inrichting van het plangebied





inrichtingsplan, zie ook bijlage 2 bij de regels, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA

Het slopen van agrarische bijgebouwen is eveneens in de regels opgenomen:



slooptekening, zie ook bijlage 1 bij de regels, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA

## Verkeer, toegangsinrit en parkeren

De Torenstraat ligt volgens de Verkeerswet binnen de bebouwde kom. De weg kent een snelheidsbeperking van 30km per uur.

De huidige inrit van Torenstraat 24 ligt nu direct noordelijk van de boerderij, deze blijft in de nieuwe situatie op dezelfde locatie. Voor de nieuwe woning wordt aansluitend – met een tussenruimte van enkele meters – een eigen inrit aangelegd, zie het inrichtingsplan.

Het parkeren wordt voor beide percelen op eigen terrein opgelost, op de percelen is daar voldoende ruimte voor. Dit is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

## Nieuw bestemmingsplan



verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan

De vertaling van het inrichtingsplan leidt tot bovenstaande verbeelding voor het nieuwe bestemmingsplan. Het plangebied omvat het voormalige agrarische bouwvlak. Het agrarische bouwvlak is verdwenen. Ca. een derde deel van het plangebied wordt als wonen bestemd. Binnen het plangebied zijn twee bestemmingsvlakken opgenomen voor wonen. Voor de nieuw te bouwen woning is een bouwvlak aangeduid, zodat de vorming van een cluster met de bestaande bebouwing is geborgd. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en mogelijke archeologische waarden in de ondergrond zijn dubbelbestemmingen cultuurhistorisch waardevol gebied en archeologie opgenomen (zie ook paragraaf 4.10 van deze toelichting).

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

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

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd, hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil resultaten boeken. Deze belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie hieronder). Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komt te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

#### Toepassing van de SVIR op het plangebied:

in het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur), of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het



gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Toepassing van het Barro op het plangebied:

Er zijn geen nationale belangen in het geding.

**Ladder duurzame verstedelijking**

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is in eerste instantie in werking getreden per 1 oktober 2012 en is aangepast per 1 juli 2017.

In artikel 3.6.1 lid 2 is opgenomen dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving is opgenomen 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.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Toepassing van de ladder op het plangebied:

In dit plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft de sloop van agrarische bijgebouwen en nieuwbouw van een woning.

**Conclusie**

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

### 3.3 Provinciaal beleid

**Algemeen**

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid en in de Omgevingsverordening de bijbehorende regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

Op 14 januari 2014 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie in

hun vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie en -verordening zijn allebei op 18 oktober 2014 in werking getreden.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast. De laatste actualisatie betreft het actualisatieplan dat op 13 december 2017 is vastgesteld (geconsolideerde versie januari 2018).

### **Provinciale Omgevingsvisie Gelderland**

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro.

#### Toepassing van de provinciale ladder op het plangebied:

In het voorliggende plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro, zie hiervoor bij het rijksbeleid.

### **Omgevingsverordening**

De doelstellingen uit de omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de omgevingsverordening.

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 beleidsneutraal. 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 omgevingsverordening heeft de status van een ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

Toepassing van de omgevingsverordening op het plangebied:

In het voorliggende plan is geen sprake van strijdigheid met regels van de omgevingsverordening.

**Conclusie**

Het bestemmingsplan is passend binnen de provinciale beleidskaders.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

**Structuurvisie Wijchen**

De Structuurvisie Wijchen vastgesteld in 2009, geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor de komende jaren. 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.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat het buitengebied in principe niet de plek is 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 landgoedontwikkeling 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. Nieuwe woningen mogen de (agrarische) bedrijfsontwikkeling niet hinderen. Derhalve wordt terughoudend omgegaan met woningbouw in open grootschalige agrarische productiegebieden.

In het kleinschalige rivierduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie.

Toepassing van de structuurvisie op het plangebied:

Het plan betreft restauratie van een monument, sloop van agrarische bijgebouwen en de bouw van een nieuwe woning. De locatie is aan de rand van het oude dorp Balgoij, volgens het vigerende bestemmingsplan in het buitengebied, op grond van de wegenverkeerswet in de bebouwde kom. Het nieuwe inrichtingsplan sluit aan bij het landschap en de structuur van het gebied. Het plan past binnen het beleid van de Structuurvisie Wijchen.

**Woonvisie 2025 - "Thuis in Wijchen"**

De Woonvisie 2025 "Thuis in Wijchen", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, geeft richting aan het wonen in de gemeente Wijchen. Daarbij gaat het zowel om de 'harde' kant (de aantallen en typen woningen) als de 'zachte' kant (hoe wordt bijgedragen aan de leefbaarheid). Er gelden twee speerpunten:

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

#### Toepassing van de woonvisie op het plangebied:

Voorliggend bestemmingsplan omvat de restauratie en verduurzaming van een gemeentelijk monument en de nieuwbouw van een duurzame woning. Het plan heeft vanwege zijn beperkte omvang nauwelijks invloed op de genoemde speerpunten.

Belangrijk is te constateren dat het gaat om een particulier initiatief waarvan de monumentale T-boerderij voor eigen gebruik is, de restauratie en sanering van de bijgebouwen kan mede door de nieuwe kavel worden gedaan. De nieuwe woning kan gerealiseerd worden naar de eigen wensen, waarbij tevens rekening gehouden zal worden met de verkoopbaarheid in de toekomst.

Er wordt aan beide speerpunten voldaan. Het plan past binnen de Woonvisie 2025 "Thuis in Wijchen".

#### **Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan “Kwaliteit in Mobiliteit”**

In het GVVP van 30 oktober 2008 zijn beleidskaders opgenomen voor het verkeer, vervoer en infrastructuur. Het doel van het beleid is om in de toekomst een doelmatig, veilig en duurzaam en samenhangend verkeers- en vervoersysteem te realiseren.

Er zijn 7 thema's geformuleerd:

- bereikbaarheid: de gemeente wil een betrouwbare bereikbaarheid garanderen door gerichte ingrepen in de hoofdinfrastructuur
- fietsen: optimaliseren van het fietsgebruik door aanscherping van de samenhang, directheid, veiligheid en herkenbaarheid van het regionale en lokale fietsnetwerk
- openbaar vervoer: stimuleren van het gebruik van lokaal en regionaal openbaar vervoer
- verkeersveiligheid: bevorderen van de verkeersveiligheid door een structurele aanpak, waaronder het verbeteren van de leesbaarheid van de weg, het stimuleren van gewenst verkeersgedrag en het wegnemen van specifieke knelpunten
- parkeren: verbeteren van de parkeersituatie in de wijken en in het centrum
- nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: het streven is om voor wat betreft de bereikbaarheid minimaal dezelfde kwaliteit te geven als vergelijkbare gebieden in de gemeente; dit betreft met name grotere plangebieden/nieuwe woonwijken
- luchtkwaliteit en geluidhinder: het beheersbaar houden van de luchtkwaliteit en geluidshinder.

#### Toepassing van het GVVP op het plangebied:

Het plan ligt niet aan de hoofdinfrastructuur, de Torenstraat is geen doorgaande weg. De Houtsestraat is de doorgaande weg tussen Balgoij en Wijchen. Het kruispunt met de Houtsestraat is op ca. 150meter afstand van het plangebied.

Ter plekke in de bebouwde kom van de oude kern Balgoij is een 30km zone van kracht.

Voor fietsverkeer is het plangebied goed bereikbaar.

In Balgoij en in het plangebied is geen openbaar vervoerhalte, de meest nabije bushaltes zijn in Wijchen of Nederasselt op geruime afstand van het plangebied.

Het parkeren wordt in het plangebied opgelost op eigen terrein, dit is ook de gebruikelijke situatie in de omgeving van het plangebied.

Het plan past binnen het gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan.



## **Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen**

Het parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen is gepubliceerd op 25 oktober 2016. Het parkeerbeleid is in hoofdlijnen opgenomen in het GVVP, zie hierboven. Het parkeerbeleidsplan is een verdieping van dit beleid.

Het parkeerbeleidsplan betreft met name de plaats Wijchen zelf. Het beleid voor de dorpen van Wijchen – Balgoij, Bergharen, Hernen, Leur en Niftrik, is dat bij de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen het landelijke of monumentale karakter van de omgeving gerespecteerd blijft. Daarnaast faciliteert de gemeente geen parkeerplaatsen op particulier terrein.

In een nieuw bestemmingsplan moet zijn beschreven op welke wijze het parkeren ruimtelijk is ingepast in het plangebied.

### Toepassing van het parkeerbeleidsplan op het plangebied:

Het plangebied ligt in het dorp Balgoij. De beide kavels van dit plangebied zijn ruim, er kan eenvoudig op eigen terrein worden geparkeerd, er zijn geen ruimtelijke consequenties voor buiten het plangebied. In paragraaf 4.11 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het verkeer en parkeren.

## **Groenstructuurplan Wijchen 2008-2017 – (Be)leefbaar groen voor de toekomst**

In 2008 is het groenstructuurplan vastgesteld. In dit beleidsplan zijn de ambities uitgesproken voor:

- het versterken van een gezond evenwicht tussen groen en rood, waarbij het behoud van het landelijke karakter van Wijchen uitgangspunt is
- het hebben van groene wijken en kernen met een prettig maar vooral ook veilige, hele en functionele woon- en leefsfeer
- voor burgers inzichtelijk maken welke gemeente gronden tegen welke voorwaarden uitgegeven kunnen worden.

Deze ambities zijn doorvertaald in een aantal doelstellingen, waaronder het vastleggen van de belangrijkste groenstructuren tot op kavelniveau en het formuleren van visies op het groen in de wijken voor de komende 10 jaar.

De groenstructuur bestaat uit de landschappelijke, stedenbouwkundige, ecologische en bomenstructuur.

Voor de kleine kernen rond Wijchen, waaronder Balgoij, is in april 2004 een groenstructuurplan vastgesteld. Voor – de omgeving van – het plangebied is daarin opgenomen:

*“De Oude Toren vormt een bijzonder groenplek een belangrijk punt in recreatieve routes langs Balgoij. De plek ligt verscholen achter de lintbebouwing. De toren (en de RK kerk) vormen de oriëntatiepunten en bepalen het aanzicht van Balgoij al van grote afstand.*

*Het buitengebied direct rond het dorp heeft een afwisselend besloten en meer open karakter. Direct grenzend aan het dorp liggen enkele boomgaarden. Mede door aanplant in het kader van de Ruilverkaveling Rijk van Nijmegen-Zuid is het karakteristieke heggenlandschap rond het dorp deels hersteld. Naast deze heggen zijn ook de vele verspreid staande knotbomen (es, eik, wilg) opvallend en karakteristiek voor Balgoij.”*

Als knelpunten/aandachtspunten wordt (rond het plangebied) aangegeven:

- de karakteristieke wegenstructuur wordt onvoldoende ondersteund door hagen en boombeplanting
- onduidelijke entree Toren



*heg van meidoorn en struweel aan de noordwestzijde van de Torenstraat*

#### Toepassing van het groenstructuurplan op het plangebied:

Voor het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld. Het aanbrengen van heggen aan de rand van het gebied, niet alleen aan de straatzijde, ook langs de zijdelingse grens en achtergrens. De heggen worden geplant van gebiedseigen soorten, bijv. meidoorn, sleedoorn of hazelaar. Dit is een versterking van de groenstructuur en past binnen het groenstructuurplan voor de kleine kernen.

Vanaf het perceel is zicht op de Oude Toren. Voor recreatieve passanten wordt een rustplek met picknickbank geplaatst in de hoek van het perceel aan de Torenstraat.

### **Dorpsontwikkelingsplan Balgoij**

In samenwerking met de gemeente is door de dorpswerkgroep Balgoij in 2011 een dorpsontwikkelingsplan opgesteld. De dorpsontwikkelingsplannen voor de kernen in de gemeente Wijchen omvatten een integraal beleidskader voor het in stand houden en verder vormgeven van de leefbaarheid van de kernen, gebruikmakend van creatieve burgerparticipatie.

Voor wonen wordt aangegeven dat enige groei belangrijk is voor de leefbaarheid van het dorp. Groei wordt gezien via:

- uitbreiding van de woningvoorraad binnen bestaande bebouwing
- de bouw van enkele (1 á 2 per jaar) levensloop bestendige (koop)woningen zodat jongeren en ouderen in Balgoij kunnen blijven
- geleidelijke instroom van mensen van elders via verkoop van bestaande woningen.

Daarnaast worden mogelijkheden gezien voor woonbestemming op vrijvallende locaties (o.a. 'rood voor rood') en wordt bij de mogelijke bouwlocaties de Torenstraat aangegeven.

Voor verkeer moet het gevoel van veiligheid groter worden: minder grote tractoren door het dorp en de kinderen meer vertrouwd maken met grote voertuigen. Meer fietspaden en ontsluiting van Het Veldje via de Hoeveweg al dan niet in combinatie met de bouw van nieuwe woningen.

Groen en cultuurhistorie: het kennen van de rijke historie van Balgoij is belangrijk voor de sociale cohesie. Daarom is gerichte aandacht voor groen en cultuurhistorie belangrijk. Bijvoorbeeld door het creëren van wandelpaden door de 'oudheid'.

Toepassing van het dorpsontwikkelingsplan op het plangebied:

Het initiatief ligt aan de Torenstraat en betreft deels een 'rood voor rood'-plan. De Torenstraat is een rustige autoluwe straat, geen doorgaande weg, de verkeersveiligheid is voldoende. Onderdeel van het plan is een inrichtingsplan, waarbij heggen komen rond het plangebied en een rustplek voor recreanten met zicht op de oude toren.

## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Bedrijfstypes zijn hierin opgenomen op basis van de standaardbedrijfsindeling van het CBS.

In de richtlijn worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide bestemmingsvlak voor een bedrijfsmatige activiteit tot aan het bouwvlak voor woningen of andere kwetsbare objecten.





bedrijven in de omgeving met afstanden, bron: ruimtelijkeplannen.nl

### Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Het plan maakt een milieugevoelige functie mogelijk in de vorm van wonen. Een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt gewijzigd naar woonhuis en een extra woning wordt toegevoegd. In het kader van de theoretische beoordeling is bovenstaande kaart gemaakt. Op wat grotere afstand liggen een aantal bedrijven.

In de omgeving zijn enkele bedrijven aanwezig, te weten:

Houtsestraat 30

- tuincentrum

- SBI-2008: 47.52

- Milieucategorie: 2

- Richtafstand: 30 meter

- Afstand tot plangebied: 400 meter

Houtsestraat 12

- recreatie, kampeerterrein

- SBI-2008: 05.52,05.53

- Milieucategorie: 3.1

- Richtafstand: 50 meter

- Afstand tot plangebied: 460 meter

Houtsestraat 11

- landbouwbestrijdingsmiddelen,  
loonbedrijf tbv land- en tuinbouw

- SBI-2008: 0.16, 46.75.2

- Milieucategorie: 3.2

- Richtafstand: 100 meter

- Afstand tot plangebied: 460 meter

Torenstraat 11

- landbouwmechanisatie

- SBI-2008: 0.16.1

- Milieucategorie: 3.1

- Richtafstand: 50 meter

- Afstand tot plangebied: 460 meter

Korte Herreweg 6  
- fruitbedrijf  
- SBI-2008: 01.24, 01.25  
- Milieucategorie: 2 (gebouwen)  
- Richtafstand: 30 (gebouwen)  
boomgaarden, zie toelichting hieronder  
- Afstand tot plangebied: 470 meter (gebouwen)

Torenstraat 2  
- fruitbedrijf  
- SBI-2008: 1.24, 1.25  
- Milieucategorie: 2 (gebouwen)  
- Richtafstand: 30 (gebouwen)  
boomgaarden, zie toelichting hieronder  
- Afstand tot plangebied: 380m (gebouwen)

Wegelaar 9  
- intensieve veehouderij (varkens, rundvee)  
- SBI-2008: 01.42, 01.46  
- Milieucategorie: 4.1  
- Richtafstand: 200  
- Afstand tot plangebied: 500 meter

Wegelaar 1  
- intensieve veehouderij (geitenhouderij)  
- SBI-2008: 1.45.2  
- Milieucategorie: 3.1  
- Richtafstand: 50  
- Afstand tot plangebied: 400m

### **Omliggende boomgaarden**

De landerijen rondom het plangebied bestaan met name uit grasland en akkers. Op wat grotere afstand liggen boomgaarden. Bij een boomgaard worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Om belemmeringen voor de gezondheid en het milieu te voorkomen worden er spuitzones bepaald. Deze spuitzones bepalen de afstand tussen de boomgaard en een gevoelige bestemming. Over het algemeen is op basis van vaste jurisprudentie in de praktijk de vuistregel voor de afstand tussen de boomgaard en een gevoelige bestemming 50 meter. De meest nabij boomgaard ligt op ca. 250 meter afstand van het plangebied.

### **Conclusie**

Het plangebied ligt in het buitengebied. De aanwezige bedrijvigheid is over het algemeen kenmerkend voor het buitengebied. De bedrijven liggen op geruime afstand van de woningen, dit geldt ook voor de fruitboomgaarden. De aanwezige bedrijvigheid levert geen belemmeringen op voor de woningen in het plangebied en de functiewijziging van het plangebied levert geen nadelige invloed op voor de aanwezige bedrijven.

## **4.3 Bodem**

Ten behoeve van de aankoop van de locatie, wijziging van de bestemming en vergunningaanvraag is een verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de ondergrond uitgevoerd, zie bijlage 1 bij deze toelichting voor het rapport (Nipa, 16358 versie 2, 9 april 2020). Het onderzoek is getoetst is door de ODRN in opdracht van de gemeente Wijchen, deze beoordeling is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

In eerste instantie is een verkennend onderzoek uitgevoerd. Op grond van het aantreffen van puin in de ondergrond is ook onderzoek gedaan naar het mogelijk voor komen asbest in de ondergrond. Ter plekke van de locatie waar in het verleden een dieseltank heeft gestaan, is verontreiniging met minerale olie geconstateerd, hier is nader onderzoek gedaan om de omvang van de vervuiling te bepalen.

Wat betreft het asbest onderzoek zijn tijdens de inspecties in de nabijheid van het bijgebouw met een asbesthoudend dak, zintuiglijk geen asbestdeeltjes aangetroffen. In de grondmonsters van het puin is eveneens geen asbest aangetroffen. Voor het asbestonderzoek is geconcludeerd dat de puinfundering tussen stal en de boerderij geen asbest bevat en ook de puinhoudende grondlaag ten zuidwesten en zuiden van de boerderij bevat geen asbest.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van het verkennende milieukundige bodemonderzoek samengevat weergegeven.

| Analysemonster               | Traject (m -mv) | > AW                                  | > T | > I           |
|------------------------------|-----------------|---------------------------------------|-----|---------------|
| MM4                          | 0,00 – 0,50     | kobalt, lood en zink                  | -   | -             |
| MM5                          | 0,00 – 1,00     | cadmium, lood en zink                 | -   | -             |
| MM6                          | 0,00 – 0,60     | cadmium, kobalt, nikkel, lood en zink | -   | -             |
| MM7                          | 0,50 – 2,00     | kobalt en lood                        | -   | -             |
| <i>Voormalige dieseltank</i> |                 |                                       |     |               |
| M109.6                       | 2,29 – 2,80     | xylenen                               | -   | minerale olie |

| Watermonster | Filterdiepte (m -mv) | > S       | > T           | > I |
|--------------|----------------------|-----------|---------------|-----|
| 109          | 3,70 – 4,70          | naftaleen | minerale olie | -   |

> S : > Streefwaarde  
 > T : > Tussenwaarde  
 > I : > Interventiewaarde

bron: milieukundig bodemonderzoek Nipa

## Resultaten en conclusie

Het verkennende en nadere milieukundige bodemonderzoek is getoetst door het bevoegde gezag. Op grond van deze toetsing is het rapport op enkele onderdelen tekstueel verduidelijkt, deze gewijzigde versie is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat:

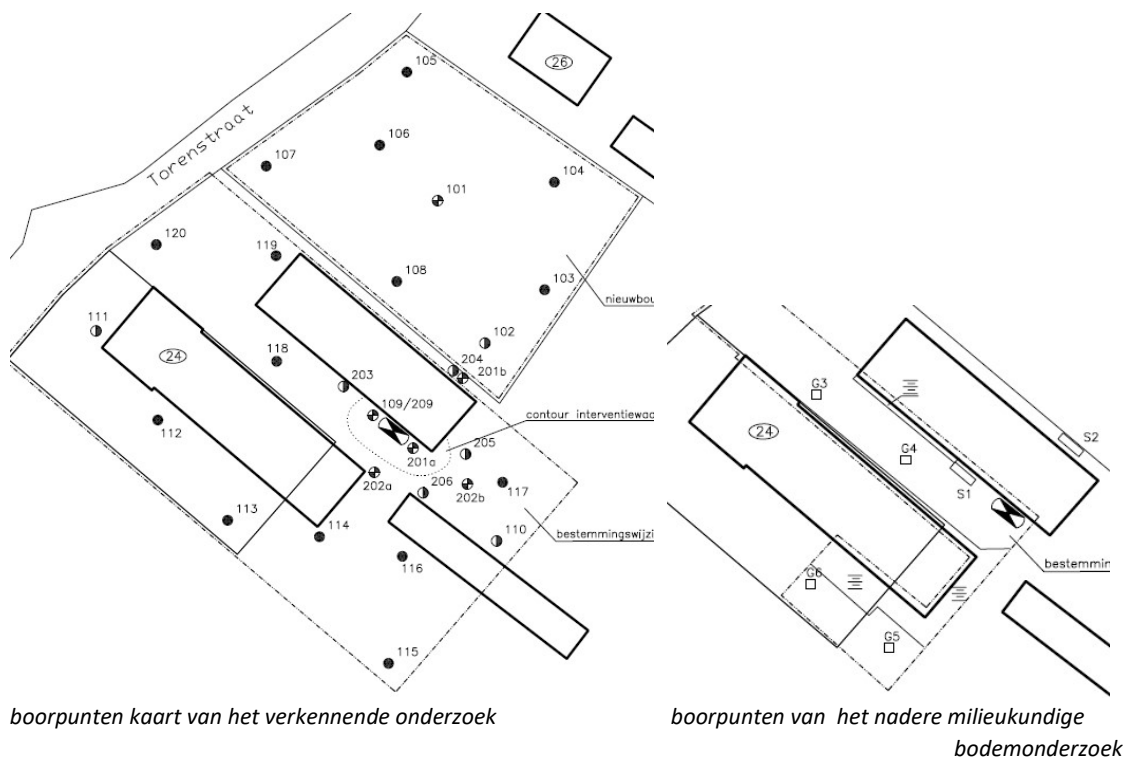
- de boven- en ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen. Deze verontreiniging is hoger dan de achtergrondwaarden, maar lager dan de tussenwaarden voor nader onderzoek
- de ondergrond en het grondwater ter plekke van de voormalige dieseltank is sterk verontreinigd met minerale olie. Op grond van het nadere onderzoek is bepaald dat de ondergrond over een oppervlakte van ca. 75m<sup>2</sup> tot een diepte van ca. 1,6m beneden maaiveld is verontreinigd met minerale olie, totaal ca. 120m<sup>3</sup>. De verontreiniging van het grondwater hangt samen met de verontreiniging van de ondergrond, de verwachting is dat de verontreinigingscontour van het grondwater nagenoeg gelijk is aan de contour van de ondergrond. Omdat meer dan 25m<sup>3</sup> grond sterk verontreinigd is, is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Het grondwater is voor minder dan 6.000m<sup>3</sup> verontreinigd, waardoor geen sprake is van een verspreidingsrisico.

De initiatiefnemer dient aan de hand van de resultaten van het bodemonderzoek een melding van een ernstig geval van bodemverontreiniging te doen bij de provincie Gelderland als bevoegd gezag. De provincie moet vervolgens oordelen over een verplichting tot sanering. Dit vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan geen belemmering.

Indien ter hoogte van dit ernstig geval van bodemverontreiniging in de toekomst gebouwd gaat worden dienen saneringsmaatregelen getroffen te worden, waarbij een saneringsplan ter goedkeuring voorgelegd zal moeten worden bij de provincie.

Indien grond wordt afgevoerd van de planlocatie, dan dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. De grond mag wel op de eigen locatie worden

hergebruikt, met uitzondering van de grond ter plekke van de verontreiniging met minerale olie. Deze verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.



#### 4.4 Wegverkeerslawaaai

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing als een woonhuis mogelijk wordt gemaakt. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een 30km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Hiervan is sprake ter plekke van de Torenstraat.

| Aantal rijstroken | Stedelijk gebied | Buiten stedelijk gebied |
|-------------------|------------------|-------------------------|
| 5 of meer         | 350 meter        | 600 meter               |
| 3 of 4            | 350 meter        | 400 meter               |
| 1 of 2            | 200 meter        | 250 meter               |

De N845/Drutenseweg ligt op 310 meter afstand van het plangebied, op deze weg met 2 rijstroken geldt een hogere snelheidslimiet.

De Houtsestraat ligt op ca. 160 meter en de Wegelaar eveneens op ca. 160 meter. De Torenstraat, Houtsestraat en de Wegelaar zijn 30km wegen ter hoogte van het plangebied, met een lage verkeersintensiteit.

De Houtsestraat is vanaf de N845 de toegangsweg naar Balgoij, ter plekke van Oud Balgoij gaat deze weg verder richting Balgoij als Torenstraat. Het wegdek van de Houtsestraat is voorzien van asfalt.



Balgoij is enigszins afgelegen met een meander van de Maas aan de zuidkant, de Loonswaard westelijk en ten noorden en oosten de N845 en N324 als doorgaande wegen. Door Balgoij is geen weg met een doorgaande functie van betekenis, het verkeer op de Houtsestraat is met name bestemmingsverkeer voor Balgoij.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de kern Balgoij is voor de Torenstraat een geluidniveaukaart opgenomen, daarbij is aangegeven dat op een afstand van 15 meter uit de rand van deze weg de contour ligt van de voorkeurswaarde van 48dB voor wegverkeerslawaai. Op grond hiervan is het aannemelijk te veronderstellen dat ter plekke van het plangebied op 160 meter afstand van de Houtsestraat, ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48dB.

De Torenstraat ter plekke van het plangebied is een smalle weg met een wegdek van asfalt. De straat loopt van de kern van Oud Balgoij naar de N845, waar het via een overgang over de N845 aansluit op een ventweg ten noorden van de N845. De Torenstraat heeft geen directe aansluiting op de N845, het is uitsluitend toegestaan om de N845 over te steken.

Het profiel van de weg leent zich niet voor doorgaand verkeer en wordt met name gebruikt door bestemmingsverkeer. Vanaf de kern van Oud Balgoij tot aan de N845 staan ca. 6 woningen. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal is beperkt.



*wegprofiel van de Torenstraat, de boerderij met rode auto op de oprit betreft het plangebied*

De Wegelaar is een smalle, doodlopende weg en daardoor is geen sprake van doorgaand verkeer, alleen bestemmingsverkeer. Er staan een beperkt aantal woningen langs deze straat, in de kern van Oud Balgoij ook ca. 6 woningen en de toegang naar de oude kerktoeren. Op grotere afstand naar het zuidoosten liggen 2 actieve agrarische bedrijven. Per woning zijn gemiddeld enkele personenauto



bewegingen per etmaal. Voor de agrarische bedrijven zal daarnaast sprake zijn van enkele transportbewegingen per etmaal. In totaliteit is het wegverkeer gering op deze weg.

### **Conclusie**

Ter plekke van de Torenstraat is sprake van een 30 km zone, evenals de andere wegen binnen een afstand van 250 meter van het plangebied. De wegen Houtsestraat, Torenstraat en Wegelaar liggen binnen het onderzoeksgebied. Deze wegen kennen geen hoge verkeersintensiteiten.

De N845/Drutenseweg, waar een hogere snelheidsgrens voor het wegverkeer geldt, ligt op een zodanige afstand van het plangebied dat dit buiten het aandachtsgebied ligt op grond van de Wgh. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het plan.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

Het aspect luchtkwaliteit behelst 2 punten:

- de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit van de omgeving van het plangebied
- de luchtkwaliteit ter plekke van het plangebied

### **Luchtkwaliteit, bijdrage van het plangebied aan de luchtkwaliteit van de omgeving**

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM). Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen.

Planspecifiek: bijdrage van het plangebied aan luchtkwaliteitseisen

Dit plan betreft nieuwbouw van 1 woning en wijziging van een andere woning van bedrijfswoning naar burgerwoonhuis. Het voldoet ruim aan de normen voor 'niet in betekende mate bijdragen'. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

### **Luchtkwaliteit ter plekke van het plangebied**

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide, in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken.

Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen een afstand van 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide. De volgende gebouwen met bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen
- kinderdagverblijven
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

**Planspecifiek:** luchtkwaliteit ter plekke van het plangebied

Het plangebied ligt op 310 meter afstand hemelsbreed van de N845/Drutenseweg, dit is een provinciale weg. De A50 is de meest nabije rijksweg, deze ligt op enkele kilometers afstand. Op grond hiervan hoeft de luchtkwaliteit ter plekke niet te worden getoetst.

## 4.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor (de omgeving van) de meeste risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. In artikel 1 van het Bevi is bepaald wat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn. In het besluit zijn ook het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gedefinieerd. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn veiligheidsafstanden opgenomen tot risicobronnen.

Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) recentelijk inwerking getreden. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In het Bevb is opgenomen, dat wanneer een nieuwe ontwikkeling in het invloedsgebied plaatsvindt (door middel van onder andere een bestemmingsplanwijziging) onderzocht dient worden of de ontwikkeling binnen het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$ /jr komt te liggen en dat het groepsrisico bepaald dient te worden. Kwetsbare objecten mogen niet binnen de PR  $10^{-6}$  contour liggen.

De contour van  $10^{-6}$  voor het plaatsgebonden risico betekent de afbakening van een gebied waarbinnen een risico groter is dan 1 op 1 miljoen waarbij een denkbeeldige persoon die permanent op de betreffende plek aanwezig is, dodelijk verongelukt door een ongeluk.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.

### **Planspecifiek:**

Op de onderstaande kaart zijn de risicovolle inrichtingen in een ruime straal rond het plangebied aangegeven. Ook is de  $10^{-6}$  risicocontour aangegeven.

De meest in de nabijheid van het plangebied gelegen aanduiding is op 500 meter afstand in noordwestelijke richting. Dit betreft een groothandel in gewasbeschermingsmiddelen en kunstmest, Houtsestraat 11 Balgoij, opslag is het betreffende risico. De  $10^{-6}$  risicocontour ligt nagenoeg op het eigen erf van deze inrichting.

Andere risicovolle inrichtingen en transport, i.c. rivier de Maas, bevinden zich op meer dan een kilometer afstand hemelsbreed.



Uitsnede risicokaart omgeving plangebied + legenda (bron: risicokaart.nl, geraadpleegd d.d. 10 oktober 2019)

### Beleidsvisie Wijchen externe veiligheid

Door de gemeente Wijchen is een beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld, de visie is gedateerd 20 april 2016. Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van een risicobron. Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

### Ontwikkeling groepsrisico

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

### Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

### De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Wijchen en de daarin gemaakte keuzes.

## **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het plangebied.

## **4.7 Geur**

### **Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. In het Activiteitenbesluit zijn normen opgenomen voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten, waaronder woningen. Daarnaast geeft de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) richtafstanden voor geur. (Voor mogelijke geuroverlast van andere dan agrarische bedrijvigheid wordt verwezen naar paragraaf 4.2 bedrijven en milieuzonering hierboven.)

### **Toepassing van de Wet geurhinder en veehouderij op het plangebied**

In de omgeving zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig, te weten:

|                                             |                                           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Wegelaar 9                                  | Wegelaar 1                                |
| - intensieve veehouderij (varkens, rundvee) | - intensieve veehouderij (geitenhouderij) |
| - SBI-2008: 01.42, 01.46                    | - SBI-2008: 1.45.2                        |
| - Milieucategorie: 4.1                      | - Milieucategorie: 3.1                    |
| - Richtafstand: 200 meter geur              | - Richtafstand: 50 meter geur             |
| - Afstand tot plangebied: 500 meter         | - Afstand tot plangebied: 400 meter       |

Er wordt voldaan aan de richtafstand van 200 meter voor het aspect geur. Het aspect geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor het plan.

## **4.8 Waterparagraaf**

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen en ontheffingen



voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water (2003 en 2008).

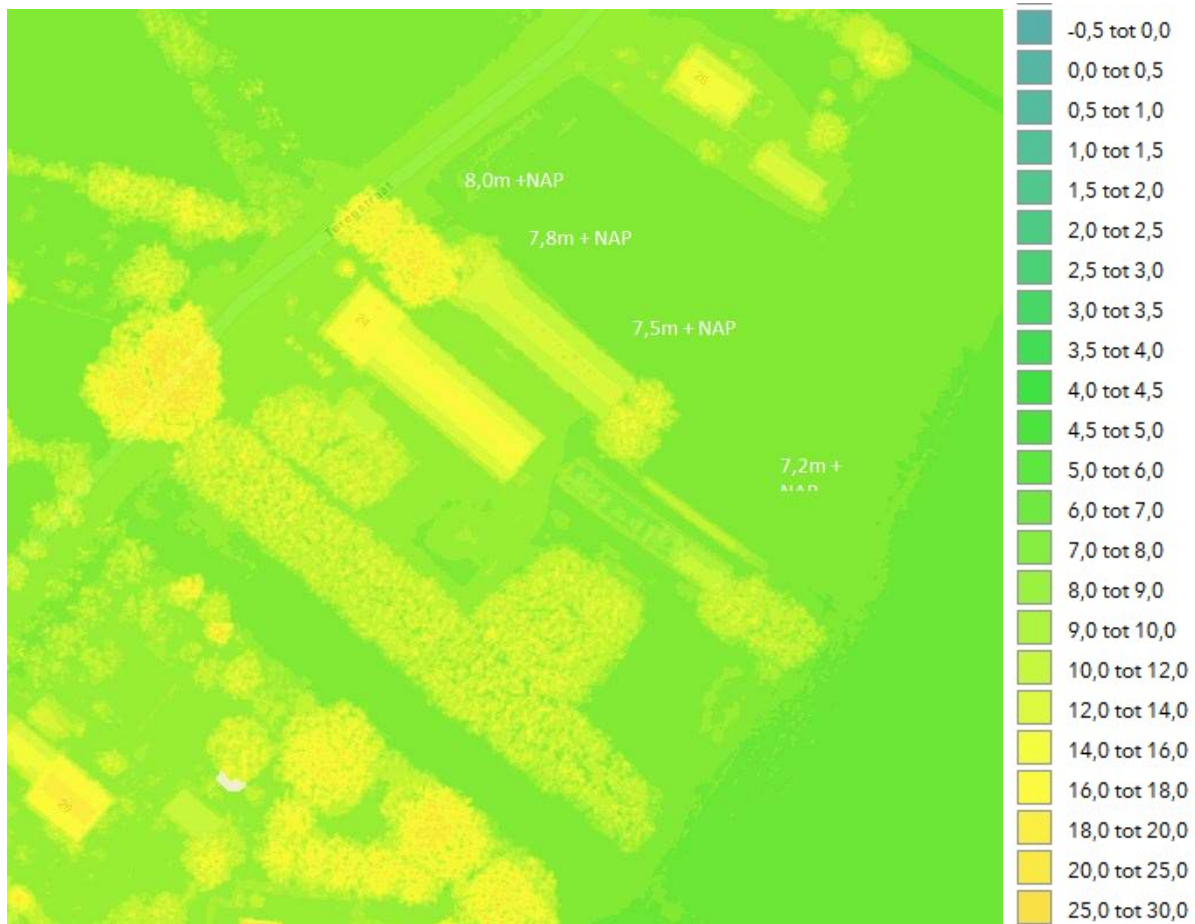
De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is het advies van waterbeheerders als het waterschap en de gemeente in de waterparagraaf verwerkt.

### Huidig watersysteem

#### Geomorfologie en grondwatersysteem

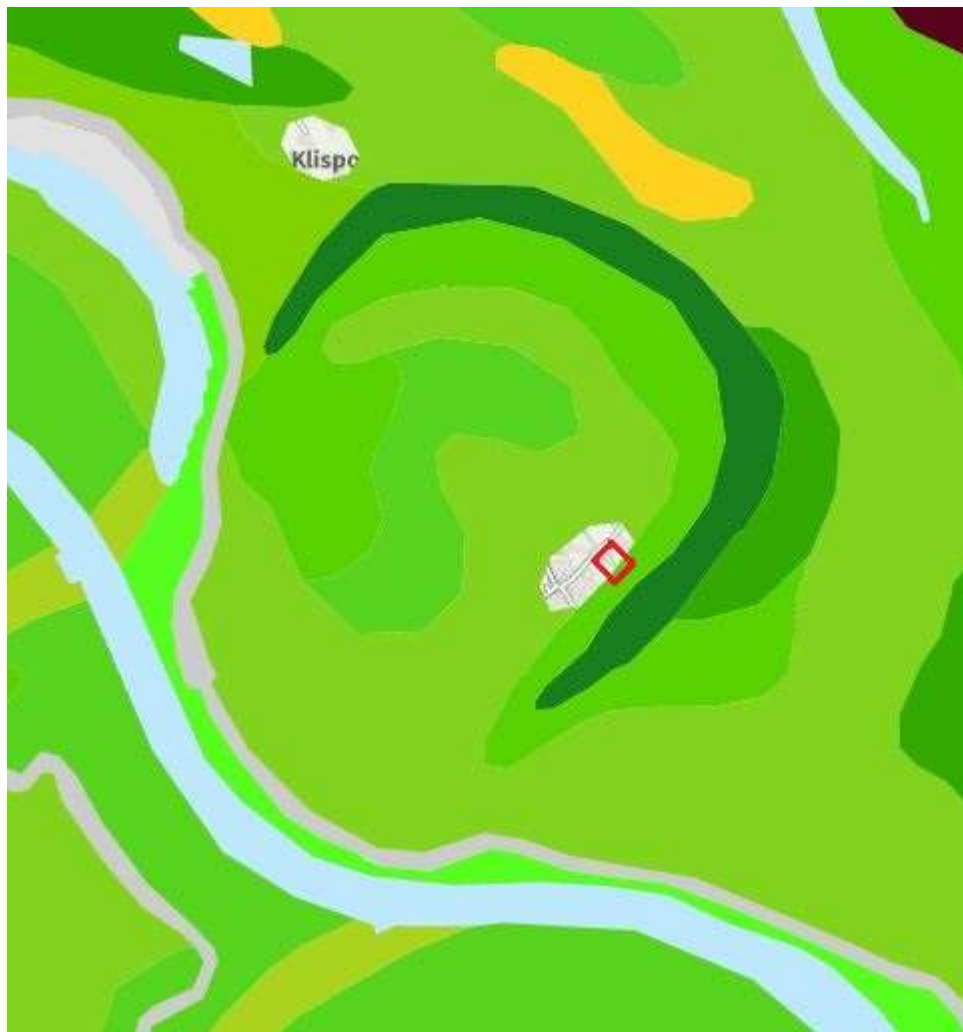
Het plangebied ligt in landelijk gebied, nabij een oude dorpskern. Het plangebied kent een hoogteverschil, nabij de Torenstraat ligt het maaiveld met ca. 8,0m + NAP ca. 80cm hoger dan 'achterin' het plangebied, het oosten-zuidoosten.



kaart AHN, actueel hoogtebestand Nederland

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de Torenstraat. In de omgeving van het gebied is in het verleden sprake geweest van wijzigingen in de loop van de rivier de Maas door meandering. Rond de

Torenstraat kromt zich ook een dergelijke oude Maas arm, de Broekgraaf, deze is in de ondergrond duidelijk herkenbaar. Vanaf het plangebied richting de Broekgraaf verloopt de ondergrond van lichte zavel naar zware klei.



- Rd10C Kalkloze ooivaaggronden; lichte zavel
- Rn95C Kalkloze poldervaaggronden; zware zavel en lichte klei,
- Rn44C Kalkloze poldervaaggronden; zware klei,

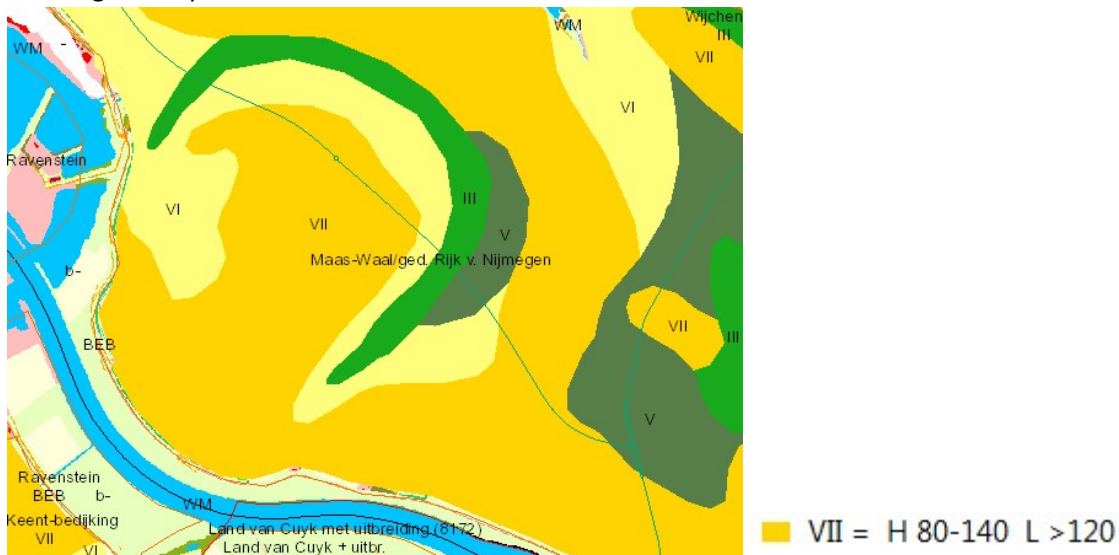
*bodemkaart met aanduiding plangebied en legenda, bron: PDOK viewer*

De deklaag heeft een dikte van ca. 17 meter en bestaat uit kleiige afzettingen. Onder deze deklaag ligt het eerste watervoerende pakket met een dikte van ca. 20 meter, bestaande uit matig en grof grindhoudend zand, plaatselijk met kleilagen. Onder dit watervoerende pakket bevindt zich een scheidende laag van ca. 7 meter, voornamelijk bestaand uit klei en zandige kleiafzettingen. Vervolgens een tweede watervoerend pakket. De waterstroming van het eerste watervoerende pakket is westelijk gericht.

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

De gemiddeld hoogste grondwaterstand dient minstens 1,0 meter onder het vloerpeil te staan, om in het kader van geldende ontwateringsnormen de functie woning toe te kunnen kennen.

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VII (bron: [www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)). Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) 80 tot 140 cm beneden maaiveld ligt. Uit aanwezige grondwaterpeilbuizen van TNO is afgeleid dat de GHG ter plekke op ca. 6,10m tot 6,20m +NAP ligt. Dat is meer dan 1,0m onder het maaiveld. Daarmee wordt voldaan aan de voorgeschreven ontwateringsnorm van 1,0m. Op grond hiervan hoeft het vloerpeil van de woning niet worden verhoogd ten opzichte van het bestaande maaiveld.



grondwatertrappen in de omgeving van het plangebied, bron: [www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)

#### Oppervlaktewater en afvalwatersysteem

Het plangebied ligt in het gebied van het Waterschap Rivierenland. Er is in het plangebied een klein deel van een C-watergang aanwezig in de zuidelijke punt. Deze C-watergang staat in verbinding met een andere C-watergang oostelijk op ca. 90 meter afstand van het plangebied en een A-watergang op ca. 200 meter afstand.



*legger Waterschap Rivierenland, met de C-watergangen in lichtblauw en de A-watergang in donkerblauw,  
bron: legger Waterschap Rivierenland*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het Gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

De huidige bebouwing op het plangebied is aangesloten op de openbare riolering onder de Torenstraat, dit is een openbaar drukriool waarop alleen afvalwater geloosd mag worden. Een pompput staat in de voortuin van Torenstraat 24.

### **Beleidskader**

De gemeente Wijchen heeft samen met Waterschap Rivierenland een strategische waternota opgesteld, gevolgd door een uitvoeringsplan. In deze nota is een gezamenlijk visie opgeschreven over het water in de gemeente Wijchen. Het omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk Rioleringsplan, het Verbreed GRP 2018 – 2022, vastgesteld 21 december 2017.

In het GRP geeft de gemeente invulling aan haar zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terug brengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. Vanuit het gemeentelijke rioleringsplan zijn twee zorgplichten relevant voor het plangebied. Dit betreft de zorgplicht voor het hemelwater en de zorgplicht voor afvalwater.

Zorgplicht hemelwater: voor het hemelwater streeft de gemeente naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en



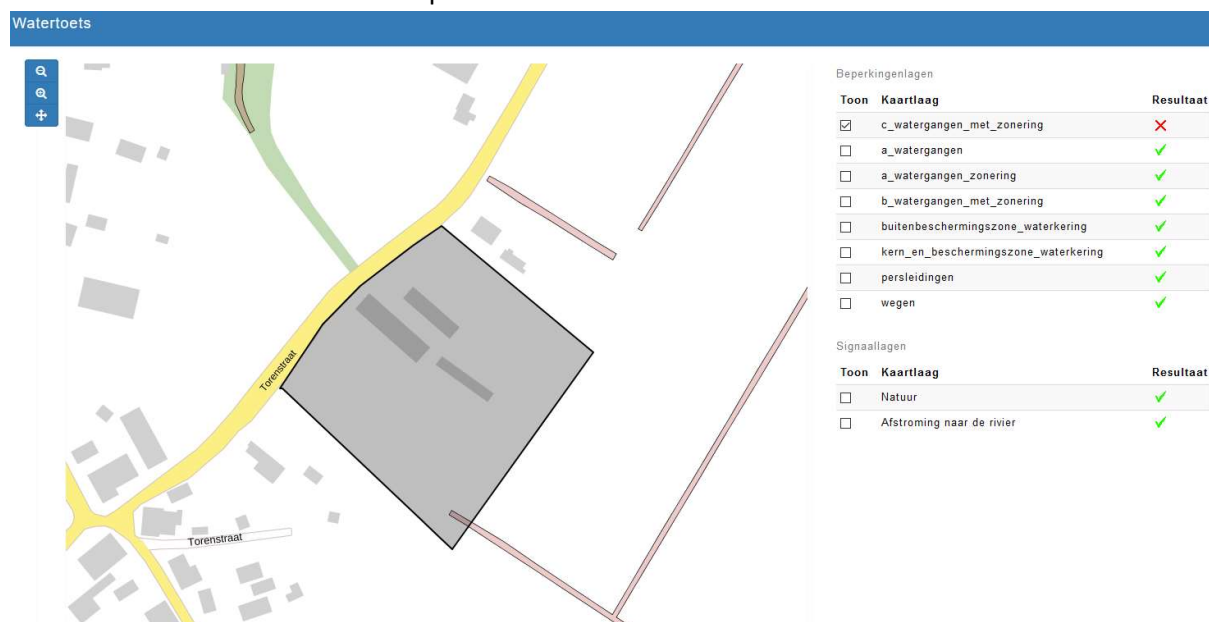
oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Infiltratie in de bodem op eigen terrein heeft de voorkeur, gevolgd door een vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater.

Zorgplicht afvalwater: het huidige woonhuis is op het riool aangesloten. De nieuwe woning wordt voor het afvalwater eveneens op het riool aangesloten, daarbij wordt het hemelwater niet aangesloten. Hemelwater wordt op het terrein geïnfiltreerd voor de nieuwe woning.

Toepassing bouwstoffen: verontreiniging van oppervlakte- en grondwater moet worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen. Van de bestaande boerderij wordt alleen het vuilwater afgevoerd naar het riool, het hemelwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. Het hemelwater voor de nieuwe woning moet eveneens op het eigen terrein worden geïnfiltreerd.

Het plangebied ligt binnen het waterschap Rivierenland. De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing. De inhoudelijke uitgangspunten die het waterschap hanteert bij de watertoets zijn gebaseerd op de wettelijke taken die het waterschap heeft en het beleid van het waterschap voor de wijze waarop die taken zijn ingevuld. Het relevante beleid van het waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 en Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2014.

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets, zie bijlage 3 bij deze toelichting. Deze digitale watertoets is ontwikkeld door een aantal waterschappen, waaronder waterschap Rivierenland, het gaat in op de belangen van het waterschap, het gaat niet in op de belangen van de gemeente. De digitale watertoets wordt gebruikt als hulpmiddel voor de toetsing van het plan aan het voorkeursbeleid van het waterschap.



kaart watertoets, zie ook bijlage 2, bron: [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij alle waterhuishoudkundige belangen van het waterschap vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). Het voornemen betreft uitsluitend een verplaatsing van bebouwing. Het initiatief leidt niet tot een bebouwings- of verhardingstoename.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat de C-watergang in het zuidelijke deel van het plangebied wordt geraakt. Ter plekke is er echter uitsluitend sprake van verwijdering van het agrarische bouwvlak, zonder wijziging van de bestemming of het toevoegen van bouwmogelijkheden. Het ruimtelijk plan heeft geen invloed op de taken en belangen van het waterschap

### **Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan**

Met voorliggende plan wordt de bestaande boerderij gewijzigd naar een burgerwoonhuis, diverse agrarische schuren gesloopt en een nieuw woonhuis noordoostelijk van de bestaande bebouwing gebouwd. De bestaande erfverharding wordt deels verwijderd en het gebied wordt landschappelijk ingericht.

#### **Wateroverlast en volksgezondheid**

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zoals hierboven vermeld blijkt uit de aanwezige grondwaterpeilbuizen van TNO dat de GHG ter plekke op ca. 6,10m tot 6,20m+NAP ligt. Dit is meer dan 1,0 meter onder het maaiveld, het maaiveld ligt op ca. 7,8 tot 7,5m +NAP ter plekke van het bouwvlak. Daarmee is sprake van voldoende ontwateringsdiepte (ten minste 1 meter).

#### **Afkoppeling en waterberging**

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Terreineigenaren zijn volgens de Waterwet artikel 3.5 verplicht het hemelwater dat op het eigen terrein valt ter plaatse te verwerken.

Voor de nieuwe woning wordt het hemelwater vanaf de daken niet aangekoppeld op het riool, maar geïnfilteerd op eigen terrein. Uit booronderzoek van het milieukundige bodemonderzoek is gebleken dat er een deklaag van klei is van 1,5 tot 2 meter dikte, daaronder zand. In combinatie met grondwatertrap VII geeft dit voldoende mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater in de ondergrond.

Er wordt geen hemelwater naar het riool of via het oppervlakte water afgevoerd. De doorlatendheid van de bodem is geschikt om het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Het terrein is zodanig ingericht dat het hemelwater tijdelijk op het terrein geborgen wordt en niet naar de naburige percelen afstroomt of in de woning terecht komt.

Er wordt ca. 400m<sup>2</sup> aan agrarische gebouwen gesloopt, exclusief de te verwijderen erfverharding.

Het bouwvlak voor de nieuwe woning is 180m<sup>2</sup>.

Per saldo is er een afname van ca. 200m<sup>2</sup> aan opstallen, excl. de te verwijderen verharding.

#### **Afvalwater**

De huidige boerderij is aangesloten op de openbare drukriolering in de Torenstraat. Een pompput staat in de voortuin van Torenstraat 24. De nieuwe woning wordt via deze pompput afzonderlijk op de openbare (druk)riolering in de Torenstraat aangesloten. De pompput en de openbare (druk)riolering hebben voldoende capaciteit om het huishoudelijke afvalwater van het nieuwbouwplan in te zamelen en te transporteren.

De kosten van de aansluiting worden door de gemeente doorberekend aan de initiatiefnemers.

#### Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

#### Natte natuurwaarden

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

Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

#### Drinkwaterbesparing

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

Het plan omvat toevoeging van een woning, anderzijds wordt een agrarisch bedrijf – definitief – beëindigd. Per saldo zal er geen sprake zijn van extra waterverbruik. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt beoordeeld in hoeverre drinkwater besparende voorzieningen toegepast kunnen worden.

#### Beleving

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

Het plangebied omvat geen cultuurhistorisch waardevol water.

#### Conclusie

Uit het oogpunt van het aspect water heeft het plan geen negatieve gevolgen voor het watersysteem. De ruimtelijke functies en het watersysteem zijn voldoende op elkaar afgestemd.

## 4.9 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden per 1 januari 2017 in de nieuwe Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie wetten verenigd, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de wet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen

of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden getroffen om negatieve gevolgen te voorkomen.

Het terrein heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming met een hoofdboerderij en diverse agrarische bijgebouwen. Diverse bijgebouwen en deel van de hoofdboerderij worden gesloopt en een nieuwe woning wordt gebouwd op het weiland noordoostelijk van de bestaande bebouwing.

Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader in te schatten is een quick scan onderzoek gedaan naar de effecten op de flora en fauna van het plangebied en op de beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied, zie het rapport in bijlage 4 (Buiting Advies, april 2019).

### **Gebiedsbescherming planspecifiek**

Het plangebied ligt op ca. 10 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Andere Natura 2000-gebieden liggen op een grotere afstand. Gezien de aard van het werk en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000- gebied 'Rijntakken' wordt geen nadelige invloed verwacht op de beschermingsdoelen van dit gebied.



*ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken', bron: Buiting Advies*

### **Soortenbescherming planspecifiek**



In het bureau onderzoek en veldonderzoek zijn geen beschermde plantensoorten naar voren gekomen.

Wat betreft de vogels zijn diverse soorten waargenomen. Van een beperkt aantal soorten is de broedplek/het nest jaarrond beschermd en het bijbehorende leefgebied van een dergelijke vogelsoort. De huismus en de kerkuil hebben mogelijk nesten in het plangebied/de te slopen gebouwdelen, deze soorten zijn jaarrond beschermd. Naar het voorkomen van de huismus en de kerkuil moet nader onderzoek worden gedaan. In het kader van de quickscan is vastgesteld dat andere jaarrond beschermde vogelsoorten niet in de gebouwen verwacht worden voor nestplaatsen. Van de zoogdieren kan mogelijk de steenmarter een verblijfplaats hebben in de te slopen gebouwen, deze soort is ook beschermd. Voor andere beschermde zoogdieren is het gebied niet geschikt, dan wel zijn niet aangetroffen.

Het plangebied is geschikt voor vleermuizen. Deze zijn tijdens het veldonderzoek niet aangetroffen, maar in de omgeving komen vleermuizen voor en er zijn geschikte invliegopeningen aanwezig in de gebouwen, waardoor niet kan worden uitgesloten dat deze zich niet in de panden bevinden. Hier dient ook nader onderzoek naar te worden gedaan.

#### **Conclusie quickscan flora en fauna**

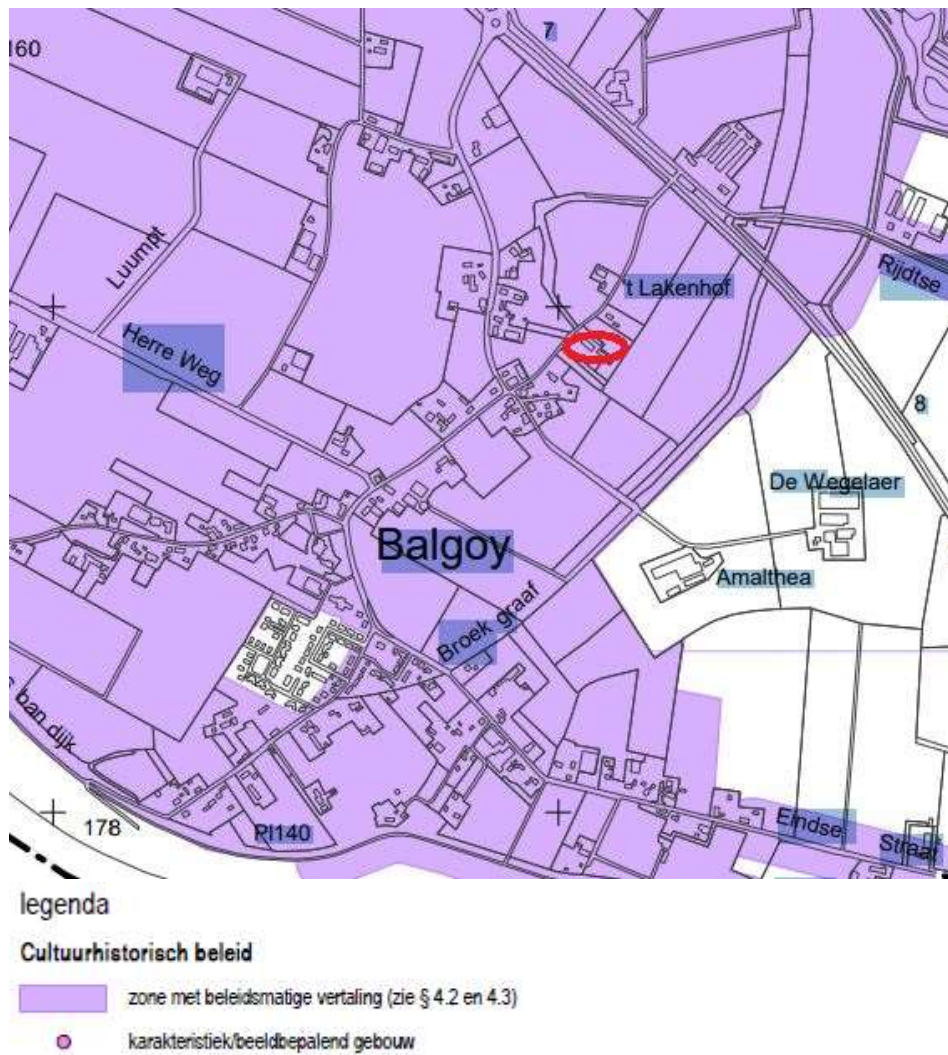
Door de voorgenomen sloop worden mogelijk geschikte voortplantings- en/of rustplaatsen van huismussen, kerkuil, steenmarters en vleermuizen aangetast. De uitvoering van het nadere onderzoek loopt. Afhankelijk van de resultaten daaruit moeten er mogelijk mitigerende en/of compenserende maatregelen worden genomen. Als dat het geval is, dienen die als voorwaarde in de te verlenen vergunningen voor het plangebied te worden opgenomen.

## 4.10 Cultuur & archeologie

### 4.10.1 Cultuurhistorie

De gemeente heeft een beleidsnota cultuurhistorie vastgesteld 'Samen in verscheidenheid', deze is verbonden aan het paraplubestemmingsplan cultuurhistorie, vastgesteld 3 mei 2017. Onderdeel hiervan is een cultuurhistorische beleidskaart. Op deze kaart is het plangebied opgenomen als 'zone met beleidsmatige vertaling', zie ook onderstaand fragment van deze beleidskaart.

Er is geen sprake van een karakteristiek of beeldbepalend gebouw.

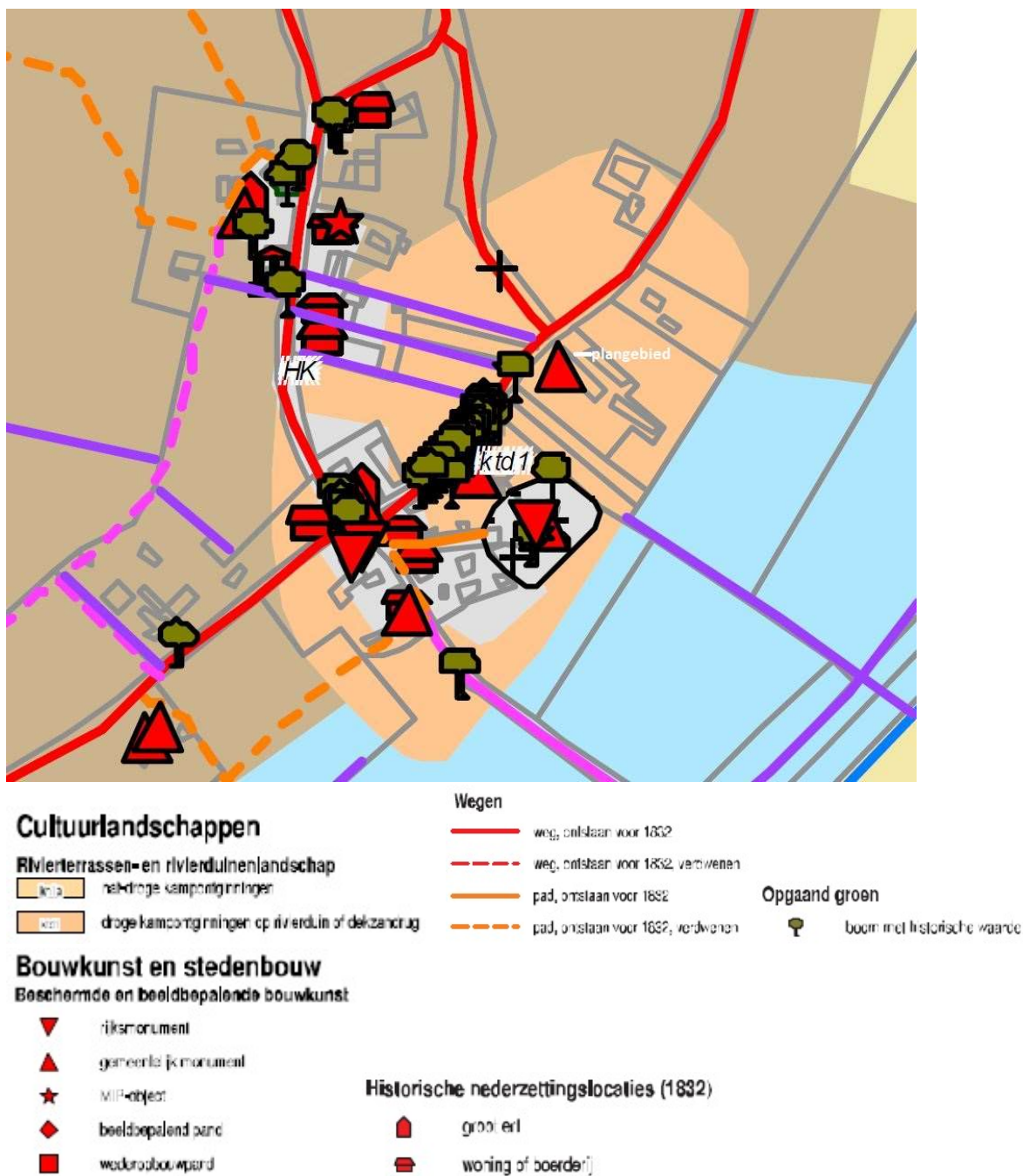


fragment cultuurhistorische beleidskaart gemeente Wijchen en legenda

In de regels van het parapluplan cultuurhistorie is de locatie opgenomen als een cultuurhistorisch waardevol gebied. In dit nieuwe bestemmingsplan is de cultuurhistorische bescherming opgenomen, conform de regeling van het parapluplan cultuurhistorie.

Op de cultuurhistorische waardenkaart, zie onderstaand fragment, zijn de verschillende wegen rond het plangebied, waaronder de Houtsestraat en de Torenstraat beschreven als wegen ontstaan voor 1832. Rondom de historische kern van Balgoij zijn bomen met een historische waarde aangeduid.

De historische kern van Balgoij kent een aantal rijksmonumenten, waaronder de oude toren waar vanaf het plangebied zicht op is.



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met een deel van de legenda

De boerderij op het plangebied zelf is een gemeentelijk monument. In de redegevende beschrijving van het monument is o.a. aangegeven: 'de boerderij is als T-boerderij gebouwd rond 1870 op tot dan onbebouwd terrein. Het achterhuis is na een brand door nieuwbouw vervangen. (...)

Van de bebouwing is uitsluitend het voorhuis van monumentaal belang, terwijl daarnaast het tuinhekje en een grote kastanjeboom links naast de ingang van het erf waardevolle elementen vormen.

Het voorhuis is van belang als gaaf voorbeeld van een fors woongedeelte van een T-boerderij, een zekere voornaamheid uitstralend, met omlijste ingang, hoekpilasters en verzorgd uitgevoerd metselwerk.'

Met het voorliggende plan wordt de cultuurhistorische waarde versterkt. Onderdeel van het plan is



de restauratie van de boerderij. Van het niet monumentale deel van het achterhuis wordt een deel afgebroken. Met het inrichtingsplan wordt een ensemblewerking beoogd, waarbij de T-boerderij visueel nadrukkelijk het hoofdgebouw blijft. De erfinrichting is gericht op de inpassing in het kenmerkende landschap nabij de Maas, met heggen van bijv. meidoorn en struikgewas.

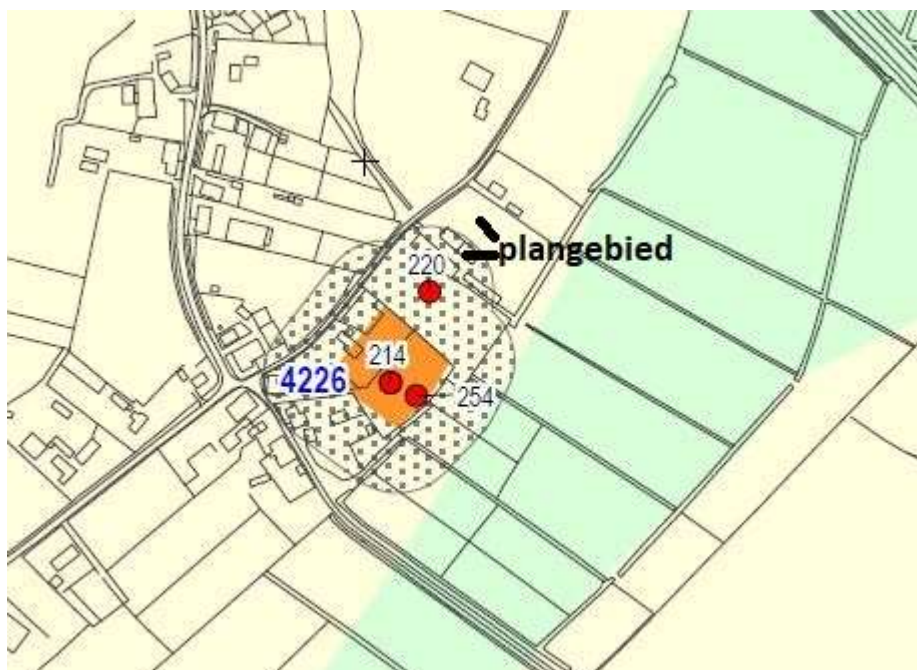


*de voorgevel voor aanvang van de restauratie met de omlijste ingang, hoekpilasters, metselwerk en het tuinhekje*

#### 4.10.2 Archeologie

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart in de basis in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Het gebied rond de oude toren in de historische kern van Balgoij is aangemerkt als een AMK terrein met archeologische vondsten. Ook is er een archeologische vindplaats direct ten zuiden van het plangebied. Dergelijke vindplaatsen hebben een aandachtszone rond de vindplaatsen van 100 respectievelijk 50 meter. Deze aandachtszones liggen voor een groot deel over het plangebied.





#### verwachtingsgebieden buitengebied

- Hoge archeologische verwachting
- Middelmatige archeologische verwachting
- Lage archeologische verwachting

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>  
 Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>  
 Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2000 m<sup>2</sup>

#### waardegebieden

- 1662 monumentnummer
- AMK-terrein, beschermd met aandachtszone van 50m
- AMK-terrein, overig met aandachtszone van 50m
- 39 catalogusnummer vindplaats
- archeologische vindplaats met aandachtszone van 50m

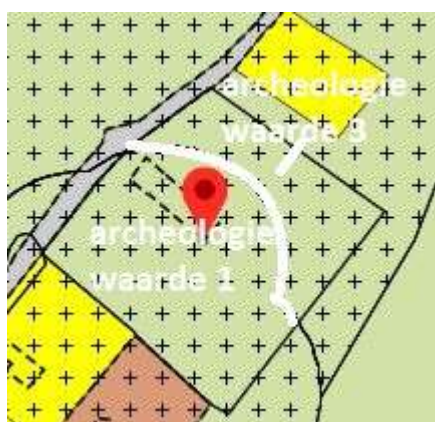
Bodemingrepen zijn vergunningsplichtig (vergunningsaanvraag bij RACM).

Indien bebouwd komt: Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 30 m<sup>2</sup>  
 Indien buiten gebied: Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>

Indien bebouwd komt: Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 30 m<sup>2</sup>  
 Indien buiten gebied: Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>

*uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Wijchen met een deel van de legenda*

In het vigerende bestemmingsplan is voor het zuidelijke deel van het plangebied de beschermingswaarde 1 opgenomen en voor het noordelijke deel beschermingswaarde 3. In het noordelijke deel wordt de nieuwe woning gebouwd.



*bestemmingsplankaart archeologie vigerend bestemmingsplan*

Ten behoeve van het plan is geen archeologisch onderzoek gedaan. In het voorliggende plan is de vigerende archeologische bescherming opgenomen als dubbelbestemming.

Voor het gebied met de bescherming waarde archeologie 1 betekent dit dat onderzoek moet worden gedaan bij bouwwerken meer dan 2,5 meter uit de bestaande fundering worden gerealiseerd en bij de waarde archeologie 3 voor bouwwerken groter dan 1.000m<sup>2</sup>.

### **Conclusie**

De T-boerderij is een gemeentelijk monument, bouwplannen dienen mede te worden afgestemd op de beschreven monumentale waarden. Met het inrichtingsplan wordt een passende inrichting van het plangebied in de omgeving beoogd.

De archeologische waarden blijven als dubbelbestemming gehandhaafd in het plan. Dit betekent dat bouwplannen moeten worden getoetst aan deze regels.

De cultuurhistorische en archeologische (verwachtings-)waarden zijn voldoende beschermd in het plan.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

Als gevolg van de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen en de bouw van een extra woning zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van Torenstraat 24 niet toenemen.

### **Toegang**

De huidige inrit aan de noordzijde van de bestaande boerderij blijft bestaan. Voor de nieuwe woning wordt een inrit direct ten noorden van deze bestaande inrit aangelegd.

### **Parkeren**

Het parkeerbeleidsplan van de gemeente Wijchen is van toepassing. In paragraaf 3.4 van deze toelichting is dit beleidsplan eveneens aangegeven.

In dit beleidsplan is aangegeven dat voor het bepalen van het aantal parkeerplekken, de maximale parkeernorm van het CROW dient te worden gehanteerd voor de betreffende locatie en het gebruik daarvan. Daarbij geldt voor het dorp Balgoij als verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en als stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

Het CROW geeft voor vrijstaande koopwoningen als norm hiervoor aan 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen per woning – weinig stedelijk, rest bebouwde kom. Voor 2 woonhuizen is de maximale norm dan 2x 2,7 is 5,4 parkeerplaatsen, afgerond 6.

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De percelen zijn zodanig groot dat parkeren op eigen terrein ook mag worden verwacht. In het inrichtingsplan is ruimte gereserveerd tussen de beide bijgebouwen voor parkeerplaatsen. Het parkeren kan eventueel ook elders op de percelen worden opgelost.

## Hoofdstuk 5 Juridische opzet

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatings-planologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

### 5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

**Hoofdstuk 1: Inleidende regels** bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

**Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.** In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn in alfabetische volgorde opgezet volgens een vast stramien, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving  
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

- **Bouwregels**  
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- **Afwijken van de bouwregels**  
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels
- **Specifieke gebruiksregels**  
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo;
- **Afwijken van de gebruiksregels**  
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

**Hoofdstuk 3: Algemene regels** bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbeltelbepaling zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- **Algemene bouwregels**  
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen die de bouwhoogte, dan wel het bouwvlak overschrijden.  
In de algemene bouwregels is tevens een regeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze zijn in de bestaande maatvoering toegestaan.
- **Verplichting**  
Voor een bestemmingsplan kunnen specifieke verplichtingen worden gesteld, deze worden in dit artikel opgenomen.

**Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel** bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- **Overgangsrecht**  
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.  
Voor het gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.  
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat



reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- Slotregel

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

### 5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen 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 vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

#### **Agrarisch met waarden – 1 (artikel 3)**

Voor het zuidoostelijke deel van het plangebied blijft de bestaande bestemming Agrarisch met waarden – 1 van kracht. In het nieuwe plan is geen sprake meer van bouw mogelijkheden. Wel zijn er mogelijkheden voor bijvoorbeeld een paardenbak voor hobbymatig gebruik of een kleine schuilstal voor dieren.

#### **Wonen (artikel 4)**

De gronden binnen “wonen” is bestemd voor maximaal één vrijstaande woning per bestemmingsvlak.

Voor de maatvoering van de woningen geldt een inhoudsmaat van 800 m<sup>3</sup>, een goothoogte van maximaal 6 meter en maximale bouwhoogte 10 meter.

Voor de bijgebouwen geldt een oppervlakte maat van maximaal 120m<sup>2</sup> voor bijgebouwen per woongebouw. Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter.

Binnen de bestemming wonen zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die eveneens gelden voor het gehele buitengebied van de gemeente Wijchen. Dit zijn onder andere mogelijkheid tot een grotere inhoud van de woning tot maximaal 1.000m<sup>3</sup>, mantelzorg, andere bedrijfsmatige activiteiten mits deze qua aard passend zijn in een woonomgeving.

Ook is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van agrarische bijgebouwen. Dit ter voorkoming van de situatie dat naast de bouw van de nieuwe woning de bestaande bijgebouwen gehandhaafd blijven.

#### **Waarde – Archeologie 1 (artikel 5)**

Ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden in de ondergrond is voor een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

Archeologie 1 houdt in dat voor bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30m voorafgaand aan de bouw archeologisch onderzoek dient te worden gedaan.

#### **Waarde – Archeologie 3 (artikel 6)**

Het noordelijke deel van het plangebied heeft een lagere archeologische verwachtingswaarde. Op grond daarvan geldt hier de dubbelbestemming Archeologie 3.

Archeologie 3 houdt in dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 1.000m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30m voorafgaand aan de bouw archeologisch onderzoek dient te worden gedaan.

**Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied (artikel 7)**

Het plangebied ligt in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Ter bescherming hiervan is deze dubbelbestemming van kracht.

Op grond van de regels van dit artikel zijn diverse werkzaamheden vergunningplichtig, zoals het afgraven van de bodem en het aanbrengen van verharding.

Daarnaast kan het bevoegde gezag, het college van B&W, nadere eisen stellen voor de situering, oppervlakte en hoogte van nieuwe bebouwing.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer, alle plankosten en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente, deze zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer wordt een realisatie overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de bovengenoemde kosten en mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

### 6.2 Overleg en inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan 'Torenstraat 24 Balgoij' wordt conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

## Bijlagen bij de toelichting

### Bijlage 1 milieukundig bodemonderzoek

Nipa milieutechniek, 16358 versie 2, 9 april 2020  
verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek

### Bijlage 2 beoordeling milieukundig bodemonderzoek

ODRN, d.d. 29 april 2020

### Bijlage 3 watertoets

Waterschap Rivierenland d.d. 11 oktober 2019

### Bijlage 4 quickscan flora en fauna

Buiting Advies, 19047, d.d. april 2019

### Bijlage 5 cultuurhistorische waarderingskaart

Gemeente Wijchen