

Bestemmingsplan Hoeveweg 13 Balgoij



1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doel.....	3
1.2. Planbeschrijving	4
1.3. Vigerende bestemmingsplannen.....	7
1.4. Leeswijzer	9
2. BELEIDSKADER	10
2.1. Nationaal beleid.....	10
2.2. Provinciaal beleid	11
2.3. Regionaal beleid.....	14
2.4. Gemeentelijk beleid.....	14
3. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	18
3.1. Bodem	18
3.2. Water	18
3.3. Geluid	24
3.4. Bedrijven en milieuzonering	25
3.5. Geur.....	26
3.6. Externe veiligheid	27
3.7. Archeologie	28
3.8. Cultuurhistorie	28
3.9. Natuurwaarden.....	28
3.10. Verkeer en parkeren	31
3.11. Conclusie	31
4. PLANEXPLOITATIE	32
5. OVERLEG	33
5.1. Burgerparticipatie	33
5.2. Bestemmingsplanprocedure.....	33
6. JURIDISCHE TOELICHTING	34
6.1. Algemeen	34
6.2. Bestemmingsregels.....	34

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 2	Profiel woonstraat
Bijlage 3	Watertoets
Bijlage 4	Watertoets samenvatting
Bijlage 5	Industrielawaai
Bijlage 6	Verlichting tennisbanen
Bijlage 7	Quickscan natuurwaarden

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

De gemeenteraad heeft op 19 december 2013 ingestemd met het opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplanwijziging voor de locatie Hoeveweg 13 in Balgoij voor het mogelijk maken van 10 woningen. Tevens is besloten de aangrenzende tennisbanen te herbestemmen naar speelveld/groen. Naast het bestemmingsplan is besloten de geurnorm aan te passen ter plaatse tot 5,6 odeurs. Tenslotte is besloten de bestemming van Hoeveweg 15 in een woonbestemming om te zetten, met de mogelijkheid om binnenplans een extra woning toe te voegen, indien de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Voor zover dit besluit planologische gevolgen heeft, zijn deze vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Na de presentatie van het DorpsOntwikkelPlan Balgoij (september 2011), waarin naar voren kwam dat de leefbaarheid van het dorp onder druk staat, is een Werkgroep Wonen Balgoij opgericht om kleinschalige woningbouw in Balgoij mogelijk te gaan maken. Uit de door deze werkgroep gehouden enquête kwam naar voren dat er vanuit het dorp op korte en middenlange termijn behoefte is aan de bouw van een twintigtal woningen. Op basis hiervan is, in samenwerking met de gemeente, gezocht naar locaties waarop deze woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn op 8 januari 2013 op een inloopavond in de vorm van een houtskoolschets (dorpsplan Balgoij) voorgelegd aan de bewoners.

Dorpsplan Balgoij

Het dorpsplan dat is gepresenteerd, gaat uit van het concentreren van bouwontwikkeling op drie locaties (het noordelijk en zuidelijk centrum en het verdichten van de Torenstraat) met als doel de identiteit van het dorp te versterken (relatie tussen noord en zuid), de doorstroming te bevorderen, versnippering tegen te gaan en het voorzieningenniveau te stimuleren (kerk, gemeenschapshuis en basisschool). Daarnaast is het belangrijk een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte, de verkeersstructuur aan de zuidzijde te verbeteren (ontsluiting Het Veldje), de doorzichten in de linten en het achterland van de Maas te behouden en het informeel circuit van wandelroutes te versterken.

Tijdens de inloopavond bleek een groot draagvlak voor het gepresenteerde dorpsplan, waarbij aangetekend werd dat verplaatsing van het tennisveld zeer ongewenst is. Het huidige tennisveld is met vereende kracht tot stand gekomen en is een groot gemeengoed in het dorp. De grond is in eigendom van de kerk en wordt middels een erfpacht doorgezet aan de gemeente. De verplaatsing van het tennisveld ten faveure van woningbouw werd door het dorp niet gesteund.

Door het in de verkoop komen van Hoeveweg 13 deed zich echter de mogelijkheid voor woningen te ontwikkelen in het centrum zonder dat het tennisveld hier deel van uitmaakt. Na de inloopavond heeft de werkgroep gesprekken gevoerd met alle mensen die in de enquête of daarna aangegeven hebben concreet geïnteresseerd te zijn in een nieuwbouwwoning. Uit deze gespreksronde is naar voren gekomen dat er op dit moment geen behoefte is aan huurwoningen en er vier mensen zijn die op korte termijn willen bouwen. Naar verwachting (nadrukkelijk bevestigd tijdens de inloopavond van 1 oktober 2103) zal het aantal gegadigden toenemen naarmate de plannen verder geconcretiseerd worden.

Gezien de huidige woningbehoefte is het niet nodig alle drie de locaties tegelijkertijd te ontwikkelen. Aangezien de twee noordelijke locaties (noordelijk centrum en Torenstraat) buiten de verstedelijkingscontour liggen, is instemming van de provincie noodzakelijk. Daarbij zal nut en noodzaak van woningbouw aangetoond en gemotiveerd moeten worden volgens de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Op basis van gesprekken met de provincie is de verwachting dat dit op korte termijn niet realistisch is en gepaard zal gaan met een langdurige procedure.

Gezien het feit dat de locatie Hoeveweg binnen de verstedelijkingscontour ligt, zal de procedure hier na verwachting veel sneller doorlopen kunnen worden. Aangezien de meeste gegadigden op een zo kort mogelijke termijn willen starten met de bouw, wordt voorgesteld te starten met het voorbereiden en in procedure brengen van een bestemmingsplan-wijziging voor de locatie Hoeveweg.

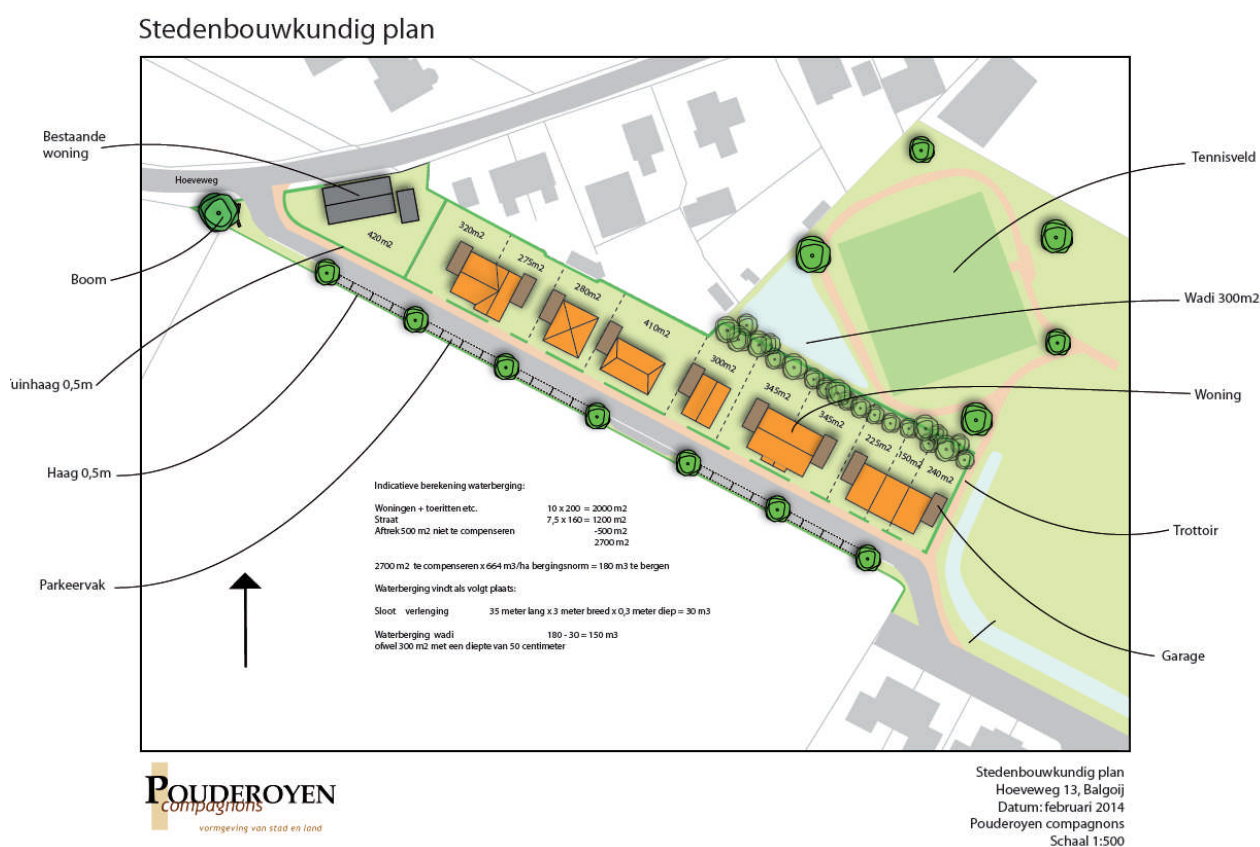
Het gemeentebestuur wil graag invulling geven aan de wens vanuit het dorp om kleinschalige woningbouw mogelijk te maken en initiatieven hiertoe ondersteunen. Door de huidige grondposities en de milieu- en hindercontouren zit het dorp feitelijk 'op slot'. Door het sluiten van het café en de onzekerheid over het voortbestaan van de basisschool is het noodzakelijk dat dynamiek in het dorp blijft bestaan. Doel van het dorpsplan is het realiseren van een duurzame aanvulling op de woningvoorraad van Balgoij en tegelijkertijd een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast is het belangrijk starters een kans te geven in Balgoij en de doorstroming in de lokale woningmarkt op gang te brengen. De gemeentelijke gronden aan de rand van Balgoij kunnen nu worden ingezet om de woningbouwplannen mogelijk te maken.

1.2. Planbeschrijving

De verschillende ontwikkelingen en herbestemmingen zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn hierna toegelicht. Het betreft de woningbouw, de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie en de herbestemming van de tennisvelden en het omliggende groen.

Woningbouw

Onderstaande afbeelding toont het stedenbouwkundig plan zoals dat is uitgewerkt voor de woningbouwlocatie (zie ook bijlage 1 bij de toelichting). Daarbij wordt opgemerkt dat een aanname is gedaan voor indeling in kavels en woningtypen. Deze indeling is flexibel en kan al na gelang de behoefte nader worden ingevuld. Daarbij gelden wel enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden die hoe dan ook van toepassing zullen zijn, zoals de aan te houden afstand van de voorgevel tot de weg, de maximale bouwhoogten van goten en nokken etc.



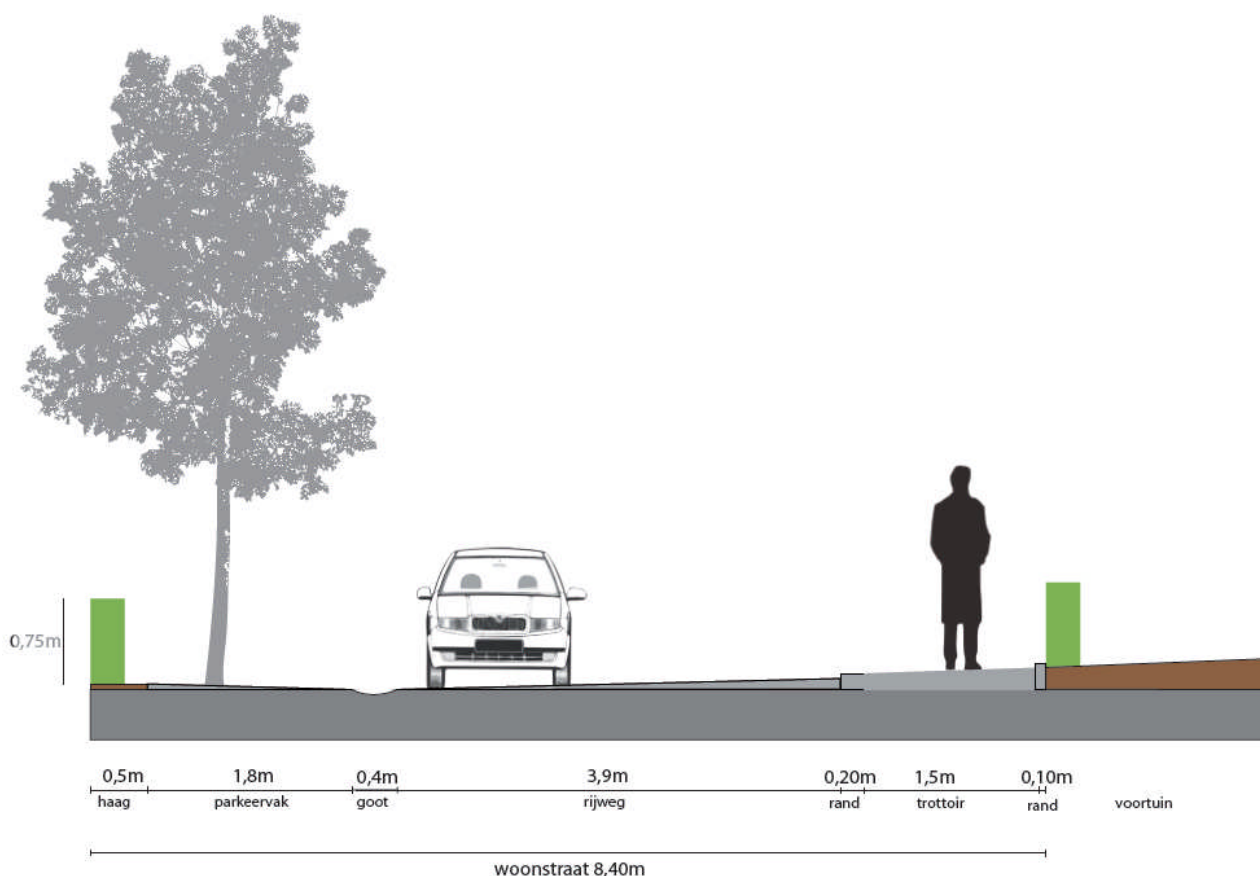
Stedenbouwkundig plan (bron: Pouderoyen Compagnons)

Het stedenbouwkundig plan is gericht op de realisatie van 10 woningen, waarbij vrijstaande, twee onder één kap en rijwoningen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan staat daarom maximaal 10 nieuwe woningen toe in de daarvoor bestemde strook in alle genoemde woningcategorieën.

De relatief smalle en langgerekte planlocatie leidt ertoe dat er een strikte ordening van woningen wordt voorgestaan in een rij, waarbij alle woningen met de voorzijde naar de te realiseren straat worden gericht. Zo ontstaat een eenduidig en overzichtelijk bebouwingsbeeld. De woningen ter hoogte van de tennisbanen zijn op diepere woonpercelen voorzien, zodat hier ruimte is om desgewenst een afschermende beplanting op te richten.

De te realiseren woonstraat is zoveel mogelijk richting de zuidelijke plangrens geprojecteerd, waarbij het uitgangspunt is een volwaardige, maar zo compact mogelijke ontsluitingsstructuur (zie onderstaand profiel, tevens als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd).

Deze bestaat uit een asymmetrisch straatprofiel met een relatief smalle erfontsluitingsweg voor tweerichtingsverkeer. Dit om een volwaardige ontsluiting mogelijk te maken, maar sluipverkeer zoveel mogelijk te ontmoedigen. Langsparkeren wordt voorzien aan de zuidzijde, tegen de plangrens aan (dus niet aan de kant van de woonpercelen) om zoveel mogelijk langspaarkeerplaatsen te realiseren. Ter versterking van de inbedding van deze nieuwe dorpsrand in het landschap, wordt op regelmatige afstand tussen de parkeervakken boombeplanting voorzien en wordt over de volledige lengte van de parkeervakken een begeleidende haag aangeplant.



Uitsnede profiel woonstraat (bron: Pouderoyen Compagnons)

Aan de kant van de woonpercelen (noordzijde) wordt een trottoir of voetgangerssuggestiestrook gerealiseerd. Dit alles om het ruimtebeslag van de ontsluiting zo beperkt mogelijk te houden en daarmee maximale ruimte over te houden voor de percelen. Overigens wordt halverwege de woonstraat aan de zijde van de langsparkeervakken een wegverbreding voorzien die een passagemogelijkheid geeft voor eventueel zwaarder verkeer.

De wijze waarop de waterberging vorm krijgt, is uiteengezet in de waterparagraaf. Ruimtelijk zal voor de waterberging een wadi worden gerealiseerd in de zone tussen de nieuwe woningen en de tennisvelden. Deze sluit aan op de te verlengen watergangen die langs 't Veldje is gelegen.

Daar waar de nieuwe straat zal aansluiten op de Hoeveweg, wordt een wigvormige groene ruimte gerealiseerd waarop een bakenboom wordt aangeplant. Nader wordt gezien of hier nog een bankje of ander element wordt geplaatst.

Hoeveweg 15

Hoeveweg 15 wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. Door deze locatie te herbestemmen naar wonen, wordt het milieukundig mogelijk gemaakt om in het plangebied zonder aanvullende voorwaarden woningen toe te voegen (zie milieuparagraaf). Om deze bedrijfsbeëindiging en herbestemming ook ruimtelijk mogelijk te maken, is het nodig om de bedrijfsbebouwing te slopen. Om dat te realiseren, wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen om bij sloop een compenserende extra woning te bouwen.

Tennisbanen

De ruimtelijke en functionele situatie op en rond de tennisbanen zal niet wijzigen. Echter hebben deze nu een relatief zware sportbestemming. Als gevolg daarvan wordt de woningbouw in de directe nabijheid beperkt. Gezien echter de aard en omvang van deze banen en de gebruiksintensiteit, is het mogelijk deze banen te herbestemmen zonder dat het bestaande gebruik ervan planologisch wordt beperkt.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Op het plangebied is een tweetal bestemmingsplannen van toepassing: Voor Hoeveweg 13 en 15 en voor het grootste gedeelte van de woningbouwlocatie geldt het Bestemmingsplan buitengebied Wijchen, vastgesteld op 31 januari 2013 en gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met de identificatiecode NL.IMRO.0296.BGBBuitengebied-DF02. Voor de planlocatie gelden de volgende bestemmingen:

- agrarisch met waarde (woningbouwlocatie) en agrarisch met een bouwvlak voor het agrarisch bedrijf aan Hoeveweg 15;

- wonen (Hoeveweg 13);
 - archeologische dubbelbestemming (geheel gebied).
- E.e.a. is weergegeven op onderstaande kaart.

Ruimtelijkeplannen.nl



0 100 m

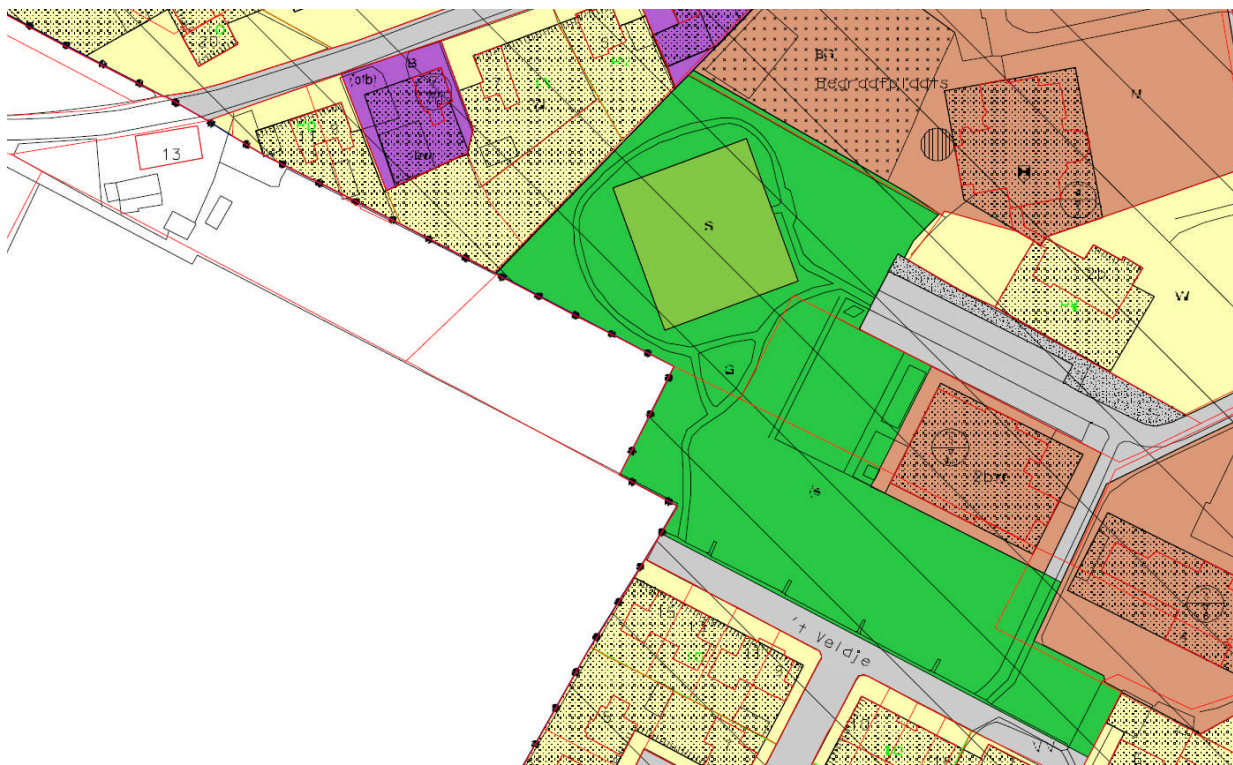
Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontlelen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 3 maart 2014

Legenda

- | | |
|---------------------|-----------------|
| Best./inp.plan e.d. | bestemmingsplan |
| Bestem.plangeb. | |
| Best.hoofdgroepen | |
| agrarisch m. wrd. | |
| bedrijf | |
| maatschappelijk | |
| natuur | |
| verkeer | |
| water | |
| wonen | |
| Dubbelbestemmingen | |
| waterstaat | |
| leiding | |
| waarde | |
| onbekend | |
| Bouwvlakken | |
| bouwvlak | |
| Functieaanduidingen | |
| functieaanduiding | |
| Plancontour en PDF | |

Vigerend plan buitengebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens is het bestemmingsplan voor de kom van Balgoij van toepassing. Dit is vastgesteld op 10 november 2011 (NL.IMRO.029600000003433) door de gemeenteraad van Wijchen. Daarin is aan de tennisvelden de bestemming Sport gegeven en aan het omliggende parkje de bestemming Groen (zie onderstaande kaartuitsnede).



Vigerend plan kom Balgoij (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Beide bestemmingsplannen dienen gedeeltelijk aangepast te worden, zoals in de toelichting van dit bestemmingsplan is beschreven.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een toets van het initiatief aan het meest relevante planologisch beleid. Daarna worden de planologisch en milieukundig relevante aspecten belicht. In de afsluitende hoofdstukken zijn de exploitatie en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht, de bestemmingsplanprocedure en is uitleg gegeven over de opzet van de bestemmingsplanregels en verbeelding.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante beleidskader toegelicht. Vanwege de binnenstedelijke ligging en de beoogde woningbouw is met name het woningbouwbeleid van de verschillende overheden van belang, ondanks dat het hier geen grootschalige woningbouwlocatie betreft. Het meest relevante planologische beleidskader voor voorliggend initiatief is hierna samengevat.

2.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Voorliggend initiatief tot inpandige functieverandering past binnen de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. 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.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en vervangt de SER-ladder die vooral was toegespitst op bedrijventerreinen. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen. Omdat de herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgelost ('inbreiding') worden 2 van de 3 treden doorlopen.

Trede 1: is er een regionale behoefte?

In de eerste trede draait het om de onderbouwing van de (regionale) ruimtebehoefte. Hierna is toegelicht dat het provinciaal en gemeentelijk beleid ruimte biedt voor de bouw van de 10 woningen bij recht, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, en de bouw van een extra woning (rood voor rood) middels een wijzigingsmogelijkheid. Naast de beleidsmatige ruimte is ook uit onderzoek van de werkgroep Wonen Balgoij gebleken dat op korte en middellange termijn vraag is naar woningen. De doelgroep is in eerste instantie gericht op de bewoners of ex-bewoners van Balgoij. Op dit moment zijn er vier concrete toezeggingen voor grondverkoop die middels een optie tot koop (inclusief een eerste inleg) worden vastgelegd. De inschatting vanuit de leefbaarheidsgroep is dat het realiseren van de eerste vier woningen een dermate positieve spin-off geeft, dat de overige zes woningen snel verkocht zullen worden. Dit is ook reëel te verwachten aangezien in Balgoij de laatste jaren niet is bijgebouwd, waardoor er een achterstand in de natuurlijke aanwas van woningen is ontstaan.

Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

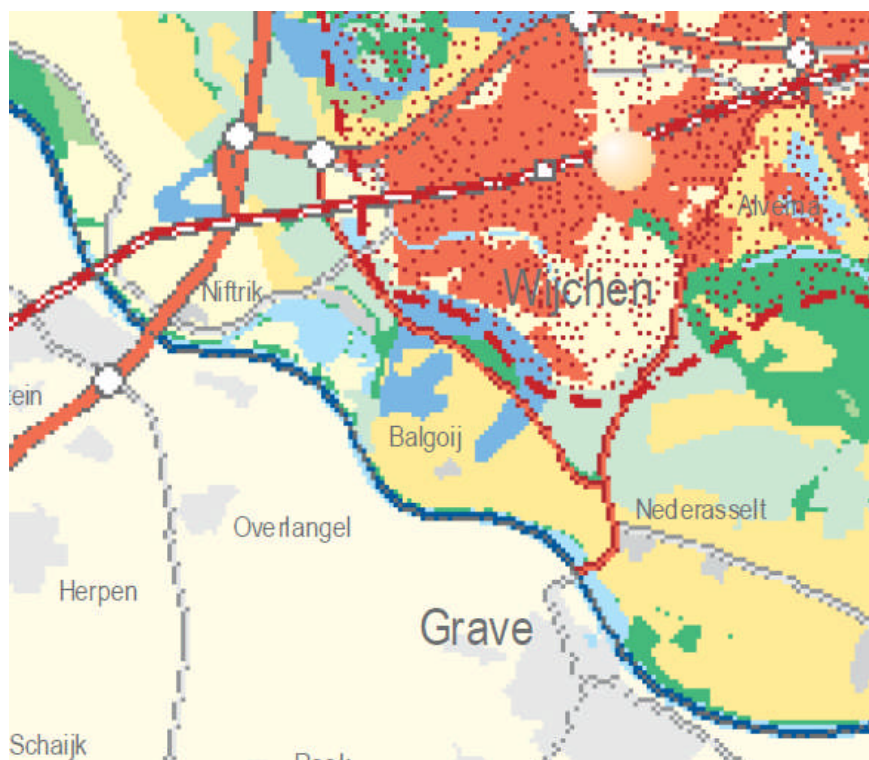
Het deel van het plangebied waar de woningbouw is geprojecteerd maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied en ligt direct aansluitend aan de bestaande woonwijk en voorzieningen. Bovendien wordt aan de rand van de kern een agrarisch bedrijf beëindigd, zodat de bijbehorende geuroverlast verdwijnt. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie: Streekplan Gelderland 2005

Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Met het Streekplan Gelderland 2005 kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Op provinciaal niveau richt de provincie zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht.

Deze kenmerken en waarden zijn: natuur en water in het 'groenblauw raamwerk', en ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband. De kern Balgoij is volgens de beleidskaart ruimtelijke structuur (zie onderstaande uitsnede) gelegen in bestaand stedelijk gebied met de nadere aanduiding 'waardevol landschap' voor het omliggende buitengebied. In bestaande stedelijk gebied zijn stedelijke ontwikkelingen zondermeer mogelijk.



Fragment beleidskaart ruimtelijke structuur (bron: provincie Gelderland)

Het voornemen is hiermee passend binnen het beleid uit het streekplan.

Na de structuurvisie is de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) in werking getreden. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van het streekplan.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld.

Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

Voor het plangebied zijn de volgende thema's van toepassing:

Verstedelijking

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan in het plangebied slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied van Balgoij. Binnen deze gebieden is bebouwing ten behoeve van wonen en werken toegestaan.

Verstedelijking

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan in het plangebied slechts is toegestaan:

- binnen bestaand stedelijk gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Aangezien alle nieuwe bebouwing in het plangebied is geprojecteerd binnen bestaand stedelijk gebied voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan dit artikel.

Wonen

Nieuwe woningen zijn conform artikel 3 RVG enkel toegestaan voor zover deze passen binnen het Kwalitatief Woonprogramma (Nu KWP3: 2010 - 2019) en de regio-opgaven.

In het KWP3 wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. Aangezien er in Balgoij te weinig locaties zijn om te voorzien in de gevraagde woningaantallen, zeker wat betreft jongerenhuisvesting, passen de 10 extra woningen binnen het KWP3.

Ontwerp provinciale Omgevingsverordening

Inmiddels ondergaat voorgaande verordening een actualisatie en is het aangepaste ontwerp van de Omgevingsverordening in procedure, ter

voorbereiding op de vaststelling door PS. Daar vaststelling hiervan reeds is aangekondigd en de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan daarop zal volgen, is onderhavige ontwikkeling kort getoetst aan een belangrijk onderdeel van de ontwerp Omgevingsverordening, zijnde de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, zoals opgenomen in Artikel 2.2.1.1, is een verbijzondering van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Rijksladder) maar bevat voor onderhavige ontwikkeling geen wezenlijk afwijkende beoordeling dan op basis van de rijksladder. Derhalve wordt hier volstaan met de verwijzing naar de toelichting op de rijksladder.

2.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Het regionaal (structuur)plan voor de regio Arnhem en Nijmegen voor de periode 2005 – 2020 en vastgesteld op 26 oktober 2006. Dit beleidsplan geeft de ambities weer over de ontwikkeling van de stadsregio in de komende jaren op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen. Het regionaal plan gaat voor de bestaande stedelijke gebieden uit van herstructurering van de woningvoorraad in bestaande wijken, om deze beter te laten aansluiten bij de behoeften van de vergrijzende samenleving en de wensen van de moderne woonconsument. De groei- en opvangkernen hebben een kwaliteitsimpuls nodig om sociaal-economisch vitaal te blijven. Zij zullen in hun woningbestand en voorzieningen mee moeten groeien met een vergrijzende bevolking. Dit vraagt zowel om aanpassingen in de woningvoorraad als in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid daarvan.

Met de inwerkingtreding van de RVG zijn de woningbouwcontouren uit het regionaal plan hierin overgenomen. De RVG is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst.

2.4. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen 2025

In november 2003 is de Strategische Visie 2025 opgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's te weten: 1) Bedrijvig Wijchen, 2) Sociaal sterk, 3) Duurzaam groen en de 4) Wijchense identiteit.

Inbreiding en revitalisering

Het streven naar inbreiding is inmiddels actief opgepakt (bouwen binnen bestaande stedelijk gebied). De invulling van het onderhavig plangebied: is één van de invullingen van de beleidsvisie 'inbreiding voor uitbreiding'.

Het beleid voor het bestaand stedelijk gebied is ook gericht op een kwaliteitsimpuls. Wijchen is een zeer gewaardeerde woongemeente, maar dit neemt niet weg dat de leefomgeving van een aantal wijken aandacht behoeft. Dit betekent revitalisering, gericht op het vergroten van de differentiatie in het woningaanbod, het verhogen van de kwaliteit van het woonmilieu en de openbare ruimte. Bewonersparticipatie is hierbij onontbeerlijk. Bewonersparticipatie is dan ook zeer belangrijk geweest bij de totstandkoming van de plannen zoals die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

Kwaliteit en diversiteit

Bij nieuwbouw en revitalisering staat het verhogen van kwaliteit en diversiteit aan woonmilieus centraal. Dit wordt onder meer bereikt door de kwaliteiten van de omgeving, het landschap en de fysieke ondergrond (stuifduin, rivierklei en dergelijke) nadrukkelijk een plaats te geven in het ontwerp. Ook de verschillende typen woonmilieus moeten hierop aanhaken: wonen in waterrijke en bosrijke omgevingen, etagebouw en stedelijk wonen in het centrum, spannende architectuur et cetera. Deze werkwijze draagt bij aan goede relaties tussen stad en land en een herkenbare identiteit van wijken en kernen. In voorliggend plan is de bouw van traditionele woningtypen mogelijk gemaakt, waarmee tot een passende dorpsrandafroning gekomen wordt. Daarbij wordt een groen straatprofiel gerealiseerd als dorpsrand en woningen worden met de voorzijde naar het landschap gericht.

Wijchen ontwikkelt een gedifferentieerd woningaanbod voor alle lagen in de bevolking. De huidige woningvoorraad is te eenzijdig. Er is een groot aanbod in het middensegment, weinig goedkope huur en koop en weinig aanbod in het duurdere segment.

Vooraf het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen moet op korte termijn structureel worden aangepakt. De woningvoorraad moet ingesteld worden op de toekomstige woonwensen: flexibiliteit, veranderende huishoudingsamenstellingen, levensloopbestendigheid en dergelijke. De mogelijkheden voor doorstroming in de woningmarkt moeten worden verbeterd.

Structuurvisie Wijchen

In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2 personen in 2015 leidt tot een toename van circa 3.500 woningen. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen. Voor het overige wordt de woningvoorraad aangevuld met enkele lopende grootschalige projecten binnen de bebouwde kom, en kleinere bouwlocaties, eveneens binnen de bestaande stedelijke gebieden. Specifiek voor Balgoij is in de visie opgenomen dat wordt ingezet op behoud en versterking van de leefbaarheid. De bouw van woningen voor de lokale behoefte sluit hierbij aan.

Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010

In november 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen.

Tevens wordt aandacht geschonken aan de relatie van het watersysteem en de waterketen met de omgeving.

De afgeleide doelen zijn:

- het geven van inzicht in het functioneren van watersysteem en waterketen;
- het opstellen van een gezamenlijke visie van alle waterpartners ten aanzien van duurzaam waterbeheer in Wijchen;
- een structurele integratie van duurzaam waterbeheer in de gemeentelijke plannen
- het formuleren van de hoofdrichting van maatregelen in de vorm van een werkprogramma.

De waternota fungeert binnen de gemeentelijke planvorming als parapluplan, waaraan de overige gemeentelijke plannen (zoals bestemmingsplannen, rioleringsplannen en inbreidingsplannen) getoetst worden.

In het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering. Hier wordt in de waterparagraaf nader op ingegaan.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2008 – 2018 / in oktober 2008 door de raad vastgesteld).

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.

- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. parkeerterreinen met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst.
- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen kan een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

Hier is in de paragraaf verkeer en parkeer nader op ingegaan.

Archeologisch beleid

In archeologisch opzicht is Wijchen een rijke gemeente. Met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie Wijchen heeft de gemeenteraad vastgelegd, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Streven is het bodemarchief te behouden en te beschermen. Derhalve is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied een regeling opgenomen ter bescherming van archeologische waarden, in de vorm van dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen zijn in onderhavig plan overgenomen.

3. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

3.1. Bodem

In 1997 is door Haskoning een verkennend bodemonderzoek verricht op een perceel achter de woning Hoevevweg 13. Ongeveer 76 m ten oosten van de woning. Het perceel dat was onderzocht had een oppervlak van 30 m bij 50 m. De conclusies van het onderzoek waren als volgt: zintuiglijk werd plaatselijk puin aangetroffen. In de bovengrond werd in verhoogde mate PAK aangetoond en in het grondwater chroom en tolueen. In de ondergrond werden geen verontreinigingen aangetroffen. De aangetroffen verontreinigingen waren hoogstwaarschijnlijk van natuurlijke herkomst.

Met andere woorden de locatie is onverdacht en de milieu hygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Vooralsnog is er voldoende aanleiding om aan te nemen dat het bestemmingsplan op dit aspect uitvoerbaar is. Evenwel is het onderzoek gedateerd en kunnen er hierdoor slechts beperkt conclusies aan ontleend worden. Derhalve zal de gemeente bij de bouwaanvraag voor de woningen een actueel bodemonderzoek verlangen.

3.2. Water

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van een beheersverordening en ontheffingen voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursackoord water (2003 en 2008).

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

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

Via www.dewatertoets.nl is een watertoets uitgevoerd voor dit initiatief. De resultaten zijn als bijlage 3 en 4 gevoegd bij deze toelichting. Onderhavig plan zal in het kader van het regulier overleg tussen gemeente en het waterschap worden voorgelegd aan Waterschap Rivierenland.

Huidig watersysteem

Ter plaatse is sprake van beperkt verhoogde grondwaterstanden. Het gebied ligt relatief laag en kent een lage drooglegging (maaiveld t.o.v. grondwaterstand). Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen wordt bezien of de straat en de woonpercelen verhoogd aangelegd dienen te worden (zie verderop in deze waterparagraaf).

In de Hoeveweg is een rioolsysteem aanwezig. Nog onderzocht moet worden of hierop middels vrij verval kan worden aangesloten.

Ten zuiden van het plangebied is een B-watergang gelegen. In het plangebied liggen geen watergangen die in het kader van het bestemmingsplan een bescherming zouden moeten krijgen. In of langs het plangebied zijn geen watergangen gelegen met een HEN- (hoogst ecologische norm) of SED- (specifiek ecologische norm) status, danwel een watergang die in het beïnvloedingsgebied van een HEN- of SED-watergang is gelegen.

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

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Het gemeentelijk waterbeleid (strategische waternota en uitvoeringsplan) omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de RWZI, (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

Op grond van de Waterwet (art 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevegd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken. In geval van aanleg van open water moet dit worden voorzien van veilige oevers.

Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. benutting, 2. bodeminfiltratie, 3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. afvoeren via rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer).

Hemelwater dient in beginsel op eigen terrein te worden verwerkt. Hiertoe moet worden onderzocht in hoeverre het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken, terreinen en wegen, binnen het plangebied kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Indien dit niet mogelijk is, kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is.

Benodigde ruimte voor infiltratie- of bergingsvoorzieningen dient nader te worden bepaald (zie Handreiking watertoets Waterschap rivierenland). De voorzieningen moeten voldoende zijn gedimensioneerd om overlastsituaties te voorkomen (water op straat, inundatie vanuit watergangen). Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen (zie Waterkwaliteit).

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan groter is dan 500 m² (norm voor stedelijk gebied, hier aan de orde) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig indien hemelwater direct of indirect (via riooloverstort, via overloop uit retentievoorziening) op het oppervlaktewater wordt afgevoerd. In dat geval is aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden berekend (zie Handreiking watertoets Waterschap rivierenland). Hierna is daarom een berekening opgenomen en een systeemoplossing beschreven.

Waterkwaliteit

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Aangeven moet worden op welke manier (rioolsysteem) dit plaatsvindt en in hoeverre de afvalwaterlozing als gevolg van het bouwplan wijzigt.

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 mag geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Door afkoppeling en infiltratie van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit).

Bij eventuele aanleg van open water moet worden gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Drinkwaterbesparing

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

Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Bij de aanleg van sanitaire voorzieningen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bv. door aanleg van gootjes.

Overwegingen, oplossingen en conclusie

Drooglegging

Zoals bij de beschrijving van de bestaande situatie is aangegeven, is ter plaatse sprake van relatief hoger grondwaterstanden. Dit kan betekenen dat de weg opgehoogd moet worden om voldoende drooglegging, benodigd voor een voldoende constructieve weg en aanleg kabels & leidingen, te realiseren. In dat geval moeten ook de kavels en de woningen hoger aangelegd worden. Bij een (te) krappe drooglegging geven de aan te leggen wadi's onvoldoende effect.

Door een (te) lage ligging is het waarschijnlijk ook niet mogelijk om een riolering met voldoende drooglegging naar de Hoeveweg aan te leggen. Dan zou gekozen moeten worden voor persriolering. Dat geeft hogere kosten en is beheertechnisch ook niet wenselijk.

Vandaar dat in een vervolgfase nader wordt gezien of op basis van een gesloten grondbalans binnen het plangebied gekomen kan worden tot optimalisatie van de inrichting, waarbij de te verlengen sloot en wadi ruim worden uitgegraven en de vrijkomende gronden kunnen worden benut om de weg en woonpercelen op te hogen.

Waterbergingsbehoefte

In navolgende afbeelding is de plaats en omvang van de beoogde waterretentievoorzieningen uitgewerkt. Het doel is om het plangebied volledig af te koppelen. Voor de toename van oppervlakteverharding is indicatief 2.700 m² te compenseren. Daarbij is inbegrepen de bebouwing en verharding op de woonpercelen, die naar alle waarschijnlijkheid reeds grotendeels op eigen terrein kan infiltreren. Evenwel is een worst-case situatie doorgerekend waarbij verhardingswater 100% geborgen moet worden. In dat geval dient 180 m³ geborgen te worden.

Deze berging kan in het gebied als volgt worden gerealiseerd:

- slootverlenging van 35 m lengte, 3 m breedte op de waterlijn en een waterbergende schijf van 0,3 m geeft in totaal 30 m³ extra waterberging;
- aanleg wadi met een bergende oppervlakte van 300 m² en een bergingsdiepte van 0,5 m geeft in totaal 150 m³ extra waterberging.

Hiermee wordt voldaan aan de bergingsnorm. Via de bestaande watergang kan water tevens geleidelijk worden afgevoerd conform de afvoernorm.

Stedenbouwkundig plan



POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land

Stedenbouwkundig plan
Hoeveweg 13, Balgoij
Datum: februari 2014
Pouderoyen compagnons
Schaal 1:500

Berekening en systeemoplossing waterberging (bron: Pouderoyen Compagnons)

Nader onderzocht moet worden of de aanleghoogten van de percelen en straat dusdanig gekozen kan worden dat al het hemelwater via vrij verval kan worden afgevoerd naar de wadi en berging in de te verlengen sloot. Het doel is om in de woonstraat onder afschot aan te leggen met een verzamelgoot die het water voert naar de wadi. Uitsluitend zou in dat geval een ondergrondse kortsluiting gemaakt moeten worden vanuit het midden van de straat naar de wadi. Een alternatief kan wellicht zijn om volledig oppervlakkig via goten af te voeren naar het punt waar de verlengde watergang wordt aangelegd.

Overleg met waterbeheerder

Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien toename verharding groter is dan 500 m². Hierop volgt een wateradvies van de waterbeheerder. Het advies van de waterbeheerder dient in de waterparagraaf te worden opgenomen. In overige gevallen kan het ruimtelijke plan (i.c. waterparagraaf) ter kennisneming worden toegezonden aan het waterschap. Gezien de aard en de omvang van dit plan, zal in het vervolg op de digitale watertoets die reeds heeft plaatsgevonden (zie bijlage) dit plan in het regulier overleg tussen gemeente en waterschap worden besproken. Daarna worden aanbevelingen verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

3.3. Geluid

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit wegen met een maximum snelheid van 30-km/uur. Hierbij geldt geen zone waarbinnen onderzoek vereist is. In het kader van goede ruimtelijke ordening dient evenwel een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te zijn.

Geconcludeerd is dat de afstand van de op te richten nieuwe woningen tot bestaande wegen en de verkeersintensiteiten op die wegen dusdanig is, dat vast staat dat de wettelijk bepaalde voorkeursgrenswaarden als gevolg van wegverkeerslawaai niet overschreden worden. Daar de nieuw aan te leggen woonstraat uitsluitend bedoeld is voor bestemmingsverkeer, zal ook hier de verkeersintensiteit zeer laag zijn.

Ondanks dat de nieuwe woningen wel op korte afstand van de weg worden voorzien, zal ook hier de voorkeursgrenswaarde niet overschreden worden.

M.b.t. de akoestische gevolgen van de omliggende bedrijven en de tennisbanen wordt verwezen naar de navolgende paragraaf over bedrijven en milieuzonering.

3.4. Bedrijven en milieuzonering

Voor de milieuzonering als gevolg van bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied, is een drietal locaties van belang, die hierna zijn toegelicht. Het betreft:

- agrarisch bedrijf aan de Hoeveweg 15;
- transportbedrijf aan Hoeveweg 7;
- tennisvelden ten noorden van de woningbouwlocatie.

Hoeveweg 15

Onderdeel van onderhavig bestemmingsplan is de bestemmingswijziging van Hoeveweg 15, waardoor de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar wonen. Hierdoor vormt deze voormalige agrarische bedrijfslocatie geen belemmering voor de realisatie van de woningen in het plangebied.

Hoeveweg 7

Ten noorden van het plangebied, op de locatie Hoeveweg 7a te Balgoij, is momenteel een transportbedrijf gevestigd. In opdracht van de gemeente Wijchen is door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het "Akoestisch onderzoek Hoeveweg 13 te Balgoij" (Rapportnummer: M140051.001/JGO, datum: 19 februari 2014, bijlage 5 bij de toelichting). Uit de resultaten van de berekeningen, die in het kader van het akoestisch onderzoek rond de inrichting van Hoeveweg 7a te Balgoij zijn uitgevoerd, kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LA,LT)

Indien de maximale geluidruimte door het bedrijf wordt benut, is het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels zuid van woning Hoeveweg 7 en Hoeveweg 9 50 dB(A) etmaalwaarde. Ten gevolge van deze geluidruimte is de etmaalwaarde op toetspunt "grens plangebied 3" (zie afbeelding zoals weergegeven in het onderzoek dat als bijlage is opgenomen bij de toelichting) 54 dB(A). Op de overige toetspunten wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Indirecte hinder

Indien met betrekking tot de indirecte hinder op de gevels noord van woning Hoeveweg 7 en Hoeveweg 9 voldaan wordt aan de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde, dan is de geluidbelasting op de toetspunten "grens plangebied 1 t/m 10" maximaal 46 dB(A). De inrichting wordt door het planvoornemen niet belemmerd.

Conclusie

In het bestemmingsplan dient een bouwvlak opgenomen te worden buiten de 50 dB contour of een extra aanduiding te worden gelegd over de zone waar de belasting > 50 dB is, alwaar alleen geluidgevoelige objecten worden toegestaan indien vooraf een akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Deze conclusie is in het bestemmingsplan vertaald door een 'geluidzone-industrielawaai' op te nemen. Deze is weergegeven op de verbeelding en in de regels is een toetsing opgenomen waardoor geluidgevoelige gebouwen uitsluitend worden toegestaan nadat uit onderzoek is gebleken dat een goed woon- en leefklimaat geborgd is.

Feitelijk betekent deze oplossing dat het bedrijf aan de Hoeveweg 7a op geen enkele wijze in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd als gevolg van onderhavige planontwikkeling en dat bij de toepassing van de directe bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan zowel aan de wettelijke normen als aan een 'goed woon- en leefklimaat' wordt voldaan.

Tennisbanen

Het tennisveld staat in het huidige bestemmingsplan opgenomen als sportveld. Binnen 50 meter van een sportaccommodatie (in de regel bedoeld als sportvelden met een kantine) mag geen woningbouw toegestaan worden zonder dat er voorzieningen tegen geluidsoverlast getroffen worden. Voor de locatie Hoeveweg zou dit neer komen op de bouw van een geluidscherm van ongeveer vijf meter hoogte. Dit wordt als zeer ongewenst ervaren en belast de grondexploitatie zeer nadelig. Wanneer de bestemming van sportveld veranderd wordt in speelveld is dit geluidscherm niet noodzakelijk. Deze verandering heeft geen gevolgen voor het gebruik van het tennisveld.

Reeds eerder is onderzocht op welke wijze de verlichting van de tennisvelden geplaatst kan worden, zonder te resulteren in lichthinder in de omgeving. Dit onderzoek en de advisering in het verlengde daarvan is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. Geconcludeerd kan worden dat de verlichting de woningbouw in dit plangebied niet belemmert.

De meerderheid van de aanwezigen stemde tijdens de inloopavond van januari 2013 in met de wijziging van de bestemming van sportveld naar speelveld. Aldus heeft het gemeentebestuur besloten deze wijziging planologisch door te voeren (zie ook inleiding van deze toelichting).

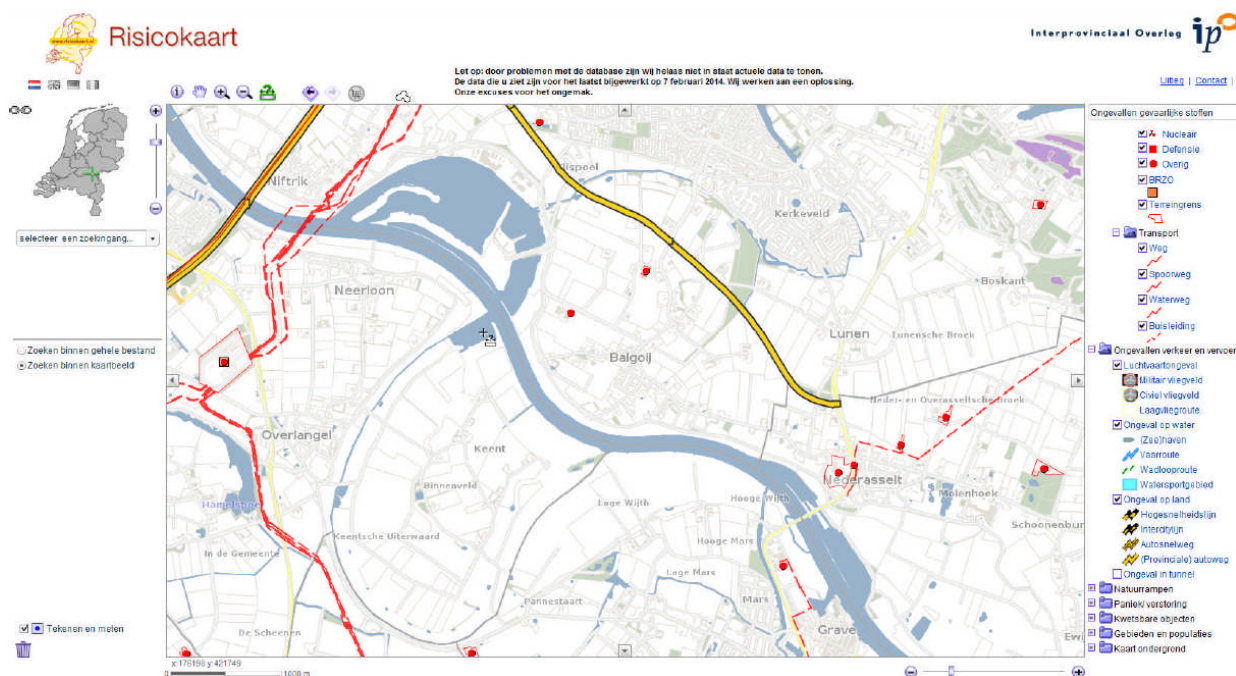
3.5. Geur

Geuronderzoek heeft uitgewezen dat op locatie Hoeveweg een odeur van 5,6 aanwezig is, terwijl de huidige norm in de bebouwde kom 2,0 is. Binnen de verstedelijkingscontour voldoet overigens geen enkele locatie aan de huidige norm. Ondanks dat de locatie Hoeveweg binnen de verstedelijkingscontour ligt en van extensief in intensief gebruik verandert, is het te verantwoorden af te wijken van de vigerende norm van 2,0. Deze en ook de twee andere mogelijke bouwlocaties voor woningbouw in Balgoij liggen overigens binnen het bestemmingsplan buitengebied waarvoor hogere normen gelden (8 odeurs).

Tijdens de inloopavond van 8 januari 2013 bleek voldoende draagvlak voor het accepteren van 5,6 odeurs op de locatie Hoeveweg. Aldus heeft het gemeentebestuur besloten deze wijziging door te voeren (zie ook inleiding van deze toelichting). Aangezien het aantal gehinderden in Balgoij slechts beperkt toeneemt door de bouw van 10 woningen vindt de meerderheid het verantwoord dit als argumentatie in het bestemmingsplan op te nemen.

3.6. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid werpt geen belemmeringen op voor de realisatie van woningen in het plangebied. Risicobronnen zoals Bevi-inrichtingen en leidingen zijn in de nabijheid van de planlocatie niet aanwezig. Onderstaande uitsnede van de digitale risicokaart bevestigt dit.



De meest nabijgelegen risicobron betreffen de volgende 2 bedrijfslocaties in het buitengebied ten noorden en noordwesten van Balgoij:

- Herreweg 3, op 500 meter afstand van de planlocatie, gecategoriseerd als "overige inrichtingen gevaarlijke stoffen;"
- Houtsestraat 11, op 750 meter afstand van de planlocatie, gecategoriseerd als "Opslag".

Gezien de afstand tot het plangebied in relatie tot de toename van de bevolkingsdichtheid als gevolg van de maximaal toegestane uitbreiding met 10 woningen, vormt dit aspect zoals aangegeven geen knelpunt.

3.7. Archeologie

Als gevolg van het gemeentelijke archeologiebeleid (zie beleidskader hoofdstuk 2) is in het vigerende bestemmingsplan reeds een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Deze plansystematiek is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Zodra meer zicht is op de wijze van uitvoering van de nieuwbouw en aanleg van de straat, kan worden bepaald of en zo ja op welke wijze archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Indien archeologisch onderzoek noodzakelijk blijkt te zijn, dient dit te hebben plaatsgevonden voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden.

3.8. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren aanwezig die als gevolg van dit plan geschaad zouden kunnen worden. Meer algemeen is het van belang om de ontstaansgeschiedenis van de kern leesbaar te behouden en de ruimtelijke relatie tussen dorpsrand en buitengebied op een ruimtelijk en historisch verantwoorde wijze vorm te geven. Daarom liggen aan het stedenbouwkundige plan de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- Respecteren van Hoeveweg als historisch bebouwingslint door behoud van de bestaande woning en ondergeschikte aansluiting van nieuwe woonstraat op doorlopende Hoeveweg;
- Accentuering aansluiting op Hoeveweg door aanplant van een bakenboom en groene inrichting rond de aansluiting;
- Vastleggen voorzijde woonbebouwing en deze richten op het buitengebied;
- Voorschrijven van traditionele woningbouw; dorpse grondgebonden woningen;
- Realiseren / behouden van ruime groene profielen rond de woningbouwlocaties: groen is mede bepalend voor het ruimtelijke beeld van de dorpsrand en de groenzone oostelijk en noordelijk van de bouwlocatie.

3.9. Natuurwaarden

Voor de effecten op natuurwaarden dient op een 3-tal niveaus het plan getoetst te worden.

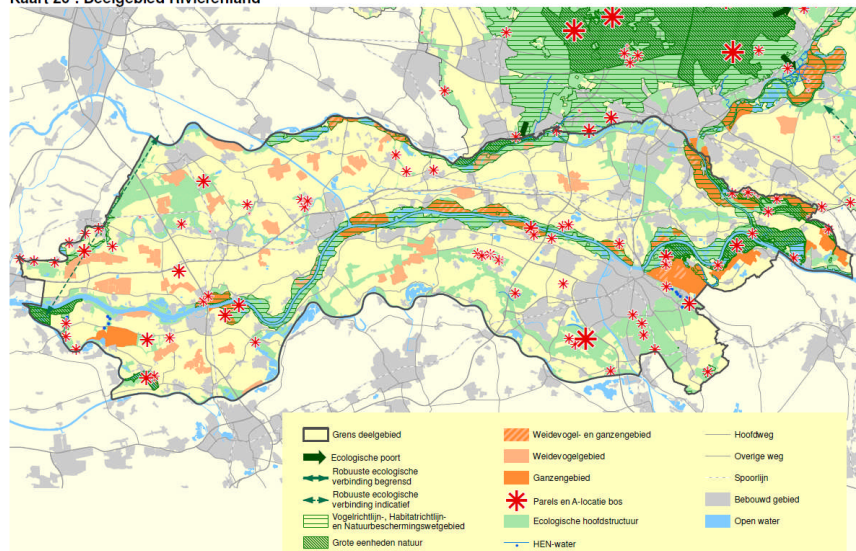
Natura 2000, vogel- en habitatrichtlijn

De planlocatie is op dusdanige afstand gelegen van deze beschermde gebieden, dat de ontwikkelingen in het plangebied geen effect kunnen hebben op de beschermingsdoelstellingen voor deze gebieden.

EHS

De planlocatie maakt onderdeel uit van de EHS-natuur binnen deelgebied Rivierenland en kent geen specifieke provinciale aanduiding.

Kaart 20 : Deelgebied Rivierenland



Provinciale kaart EHS, deelgebied Rivierenland

Soortenbescherming flora en fauna

Op basis van de Flora en faunawet zijn diverse soorten planten en dieren beschermd. Het betreft een instandhoudingsdoelstelling op soortniveau. Aangezien niet op voorhand kan worden uitgesloten dat in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn, is een quickscan uitgevoerd (opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting).

In de "Quickscan Natuurwaarden Hoeveweg Balgoij" (februari 2014, Rapportnummer: 14-0053, uitgevoerd door Staro Natuur en Buitengebied) zijn de volgende onderzoeksconclusies opgenomen.

Beschermde gebieden

De voorgenomen plannen vinden plaats buiten de EHS en op grote afstand van de Natura 2000-gebieden en hebben daarom geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van beschermde gebieden.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Mogelijk komen in de randen van het plangebied enkele beschermde plantensoorten voor uit FFtabel 1.

Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijk ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de Minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van FFtabel 2

Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van het leefgebied van de steenmarter. Wanneer het houten schuurtje wordt verwijderd, dient dit voorafgaand te worden gecontroleerd op aanwezigheid van een verblijfplaats van steenmarter.

Soorten van FFtabel 3

De das komt voor in de omgeving. Gezien de ligging van het plangebied tegen de bebouwde kom, vormt het plangebied geen essentieel foerageergebied van de das. In de omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied behouden.

In de huidige situatie biedt het plangebied geen geschikte biotopen voor het voorkomen van de rugstreeppad.

De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFtabel 3 en de Habitatrichtlijn en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Ten aanzien van het foerageergebied treedt geen negatief effect op. In het plangebied zijn geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen.

Soorten van FFtabel vogels

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFtabel vogels en zijn strikt beschermd. Het plangebied vormt het leefgebied van de jaarrond beschermde huismus. Het plangebied biedt daarnaast broedbiotoop en foerageergebied voor algemene vogelsoorten. De voorgenomen plannen hebben hierop negatieve effecten. Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli. Ten aanzien van de huismus wordt nader onderzoek aanbevolen. Er dient onderzocht te worden of de huismus gebruik maakt van de nestgelegenheid die de af te breken garage biedt. Dit onderzoek dient plaats te vinden tijdens het broedseizoen van huismussen, welke globaal loopt van half maart t/m half juni. Naar aanleiding van dit onderzoek kunnen de exacte effecten op de huismus vastgesteld worden. In de omgeving van het plangebied is het voorkomen van steenuil bekend. Er zijn in het plangebied geen sporen van steenuil aangetroffen. Mogelijk vormt het plangebied foerageergebied van de steenuil, maar gezien de ligging tegen de bebouwde kom, betreft dit geen essentieel foerageergebied. In de directe omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar.

Geconcludeerd wordt dat de Flora en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet beperkt. Genoemd aanvullend onderzoek naar de huismus kan leiden tot mogelijke compenserende en mitigerende maatregelen in de vorm van het aanbrengen van alternatieve nestgelegenheden in de vorm van nestkasten.

3.10. Verkeer en parkeren

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid dient binnen het plangebied te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ondanks dat nog niet exact te bepalen is welk aantal parkeerplaatsen gerealiseerd dient te worden, kan wel reeds worden geconstateerd dat in het plangebied voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

Vrijstaande woningen en hoekwoningen zullen een parkeergelegenheid op eigen perceel krijgen. De bijgebouwen staan daartoe voldoende ver van de weg af, waardoor er voldoende ruimte is voor een oprit met minimaal één opstelplaats voor een personenauto. Daarnaast toont het stedenbouwkundig plan aan dat er in de vorm van langsparkeren minimaal 20 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden in openbaar gebied. Dit leidt aldus tot de conclusie dat er 2 tot 3 plaatsen gerealiseerd kunnen worden per woning, wat ruimer is dan de toe te passen parkeernorm.

Bij de verlening van omgevingsvergunning voor het bouwen zal het exacte aantal parkeerplaatsen worden getoetst. Uitgangspunt is te voldoen aan de parkeernorm en het aantal parkeerplaatsen in openbaargebied zo veel als mogelijk te beperken. Dit versterkt het groene karakter van de woonstraat en de dorpsrand en is voor de planexploitatie het meest gunstig.

3.11. Conclusie

De in dit hoofdstuk behandelde relevante planologische en milieukundige criteria leiden niet tot belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden en de functieveranderingen op bestaande locaties. Tevens zijn er niet reeds op voorhand aanvullende maatregelen benodigd. Wel kan het zijn dat uit aanvullend onderzoek alsnog voorwaarden voortkomen, maar deze zullen de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet belemmeren.

4. PLANEXPLOITATIE

Voor de toekomstige bouwers is het waarschijnlijk onmogelijk de grondexploitatie zelf ter hand te nemen. De marktsituatie is momenteel zodanig dat externe partijen (ontwikkelaars of aannemers) niet dan wel heel moeilijk te vinden zijn en dit naar verwachting zoveel randvoorwaarden (ook financieel) met zich meebrengt dat er geen haalbaar plan ontstaat. Om te onderzoeken of het plan toch van de grond te krijgen is, heeft het college aangegeven dat een gemeentelijke grondexploitatie wordt geopend. Het besluit hierover zal tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan dienen te worden genomen.

Om de planontwikkeling verder op te pakken zal het al beschikbare werkkrediet worden gebruikt. Deze kosten zullen ten laste komen van het project.

Uitvoering

Op het moment dat het bestemmingsplan na de zienswijzen ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd is er een doorgerekende grondexploitatie, waardoor er meer inzicht is in de daadwerkelijke financiële consequenties en risico's. De raad kan op basis van die informatie een overwogen besluit nemen om wel of niet met de planontwikkeling verder te gaan. Doel is om begin 2014 het nieuwe bestemmingsplan ter inzage te leggen om tweede helft 2014 de schop in de grond te kunnen zetten.

5. OVERLEG

5.1. Burgerparticipatie

De pilot in Balgoij is in de afgelopen anderhalf jaar een schoolvoorbeeld geworden van burgerparticipatie in de praktijk (met aandacht vanuit Den Haag). Door een intensieve samenwerking tussen bewoners en gemeente is een mogelijkheid gevonden om het dorp uit zijn impasse te halen. “Regels moeten burgers beschermen en niet belemmeren” (citaat uit artikel De Gelderlander).

5.2. Bestemmingsplanprocedure

Het voorontwerp bestemmingsplan zal conform de gemeentelijke aanpak in bestemmingsplanprocedures voor inspraak worden gelegd en wordt voor vooroverleg verzonden aan de gebruikelijke instanties. Vervolgens kunnen op het eventueel aangepaste en aangevulde ontwerpplan zienswijzen worden ingediend.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. Algemeen

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Dit geldt met name voor de wijze waarop het bestemmingsplan is gestructureerd en technisch is opgebouwd. Het bestemmingsplan buitengebied, dat voor het grootste deel van onderhavig plangebied het vigerende bestemmingsplan is, is volgens deze standaard opgezet. Om niet alleen de structuur van het bestemmingsplan buitengebied te volgen maar ook zo veel als mogelijk de inhoudelijke opzet, is ervoor gekozen om voorliggend bestemmingsplan waar mogelijk te baseren op de regels uit het plan buitengebied. Tevens is aansluiting gezocht bij de structuur en inhoud van de vigerende woonbestemming uit de recente komplannen. Hierna is toegelicht op welke wijze de regels zijn vormgegeven ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen.

6.2. Bestemmingsregels

Uitgangspunt is een globaal en flexibel bestemmingsplan, bestaande uit een beperkt aantal bestemmingen. De globaliteit en flexibiliteit kunnen gaandeweg de bestemmingsplanprocedure worden verfijnd, mocht daar op basis van nadere uitwerkingen aanleiding voor zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan richt zich op de volgende bestemmingen:

- Wonen: Een woonbestemmingsvlak met daarbinnen een bouwvlak waarin maximaal 10 nieuwe woningen gebouwd mogen worden, alsmede bijgebouwen bij de woningen. De bouwregels sluiten zo veel als mogelijk aan bij de regels uit het bestemmingsplan Kern Balgoij.
- Tevens is een woonbestemming (Wonen-1) opgenomen voor de bestaande woningen aan Hoeveweg 13 en 15.
- Verkeer: ontsluiting en parkeren ter plaatse van de nieuw te realiseren woonstraat zijn als zodanig bestemd.
- Groen: het speelveld en tennisveld met mogelijkheid voor (extensieve) recreatieve doeleinden zijn als groen bestemd, overeenkomstig de regeling uit het vigerende plan. Tevens is een regeling opgenomen voor aanleg en bescherming van waterretentievoorzieningen.
- Archeologische dubbelbestemming: conform de huidige dubbelbestemming, waarmee de verplichting tot onderzoek opgelegd wordt voorafgaand aan de bouw- en woonrijpfase.
- Aanduiding voor industrielawaai op een klein deel van het woonbestemmingsvlak, waarvoor nader onderzoek nodig is indien hier geluidgevoelige functies worden voorzien (vooralsnog niet aan de orde).

De locatie Hoeveweg 15 heeft door de toekenning van de wonen-1-bestemming geen agrarische bestemming meer. Daaraan toegevoegd is een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid op basis waarvan een tweede woning op het perceel gebouwd kan worden indien alle VAB's worden gesaneerd.