

Toelichting

Bergharen, Molenweg 28

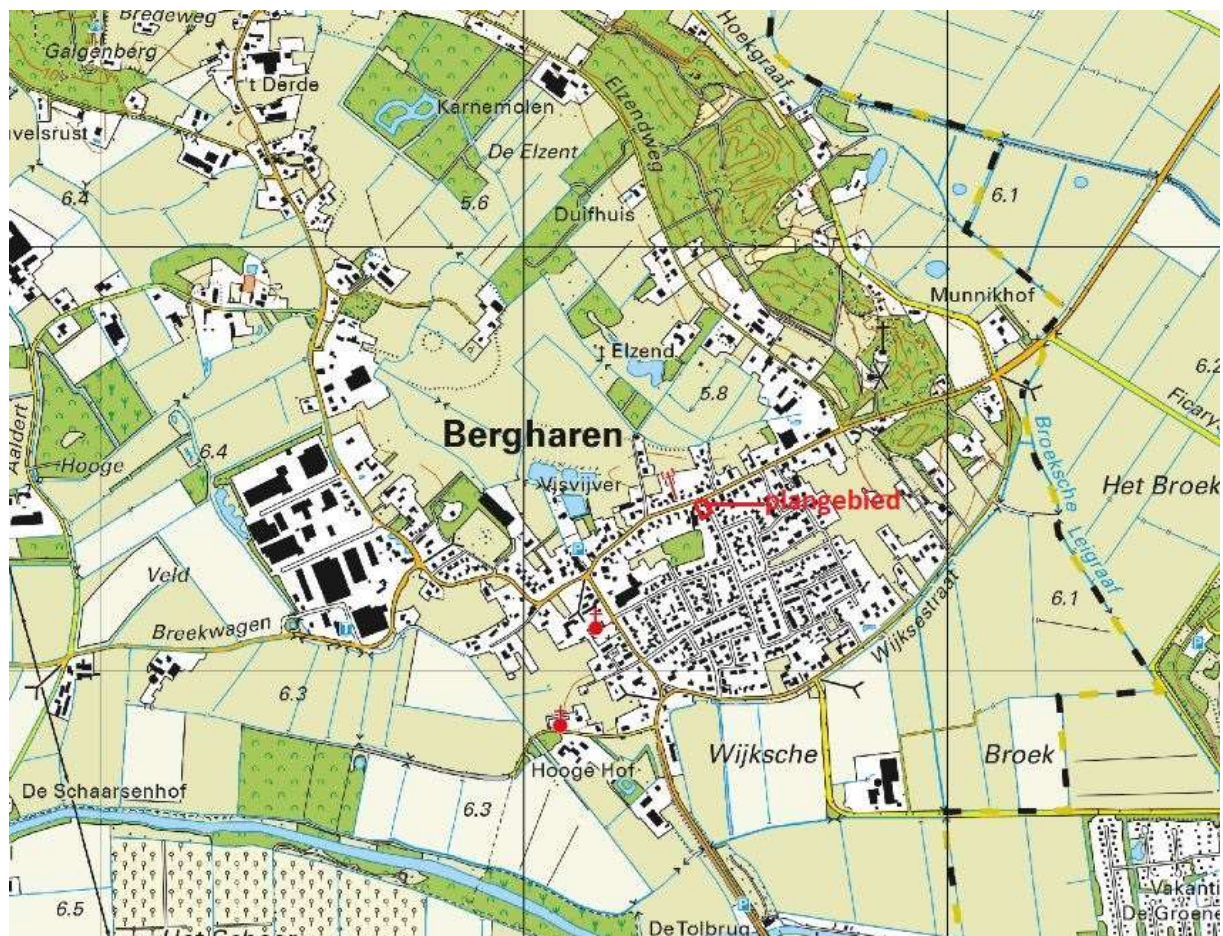
IMRO-idn:	NL.IMRO.0296.BHRMolenweg28-OW01
planstatus:	ontwerp bestemmingsplan
datum:	november 2022

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Regionaal beleid	15
3.5	Gemeentelijk beleid	15
3.5	Overig	18
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Algemeen	20
4.2	Bedrijven en milieuzonering	20
4.3	Bodem	22
4.4	Wegverkeerslawaaï	23
4.5	Luchtkwaliteit	25
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Geur	27
4.8	Waterhuishouding	28
4.9	Ecologie	33
4.9.1	Soortenbescherming en gebiedsbescherming	34
4.9.2	Gebiedsbescherming – stikstof	36
4.10	Cultuurhistorie & archeologie	36
4.10.1	Cultuurhistorie	36
4.10.2	Archeologie	38
4.11	Verkeer en parkeren	40
4.12	Vormvrije MER-beoordeling	40
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	42
5.1	Inleiding	42

5.2	Algemene opbouw van de regels	42
5.3	Dit bestemmingsplan.....	44
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	45
6.2	Overleg en inspraak.....	45
Bijlagen bij de toelichting		46
Bijlage 1	– inrichtingsplan.....	46
Bijlage 2	– milieukundig bodemonderzoek	46
Bijlage 3	– digitale watertoets.....	46
Bijlage 4	– quickscan flora en fauna	46
Bijlage 5	– stikstofdepositie.....	46
Bijlage 6	– verkennend archeologisch onderzoek.....	46
Bijlage 7	– beoordeling milieukundig bodemonderzoek.....	46

Overzichtskaart



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

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Molenweg 28 in Bergharen aan de noordzijde van het dorp ligt een perceel met één bestaand woonhuis en een schuur. De aanleiding van dit plan is de wens om de bestaande opstallen te amoveren en 2 nieuwe woonhuizen te bouwen.

Het doel van dit bestemmingsplan is het wijzigen van de bouwmogelijkheden, zodat twee woonhuizen kunnen worden gebouwd, na sloop van het bestaande woonhuis. De bestemming van de locatie blijft ongewijzigd, dit is 'wonen'.

De initiatiefnemers zijn inwoners van Bergharen. Zij willen in eigen beheer de beide nieuwe woningen gaan bouwen, de woningen zijn bedoeld voor hun jongvolwassen kinderen. Door de woningen in eigen beheer en veel zelfwerkzaamheid te bouwen worden dit bouwplan bereikbaar voor deze starters op de woningmarkt.

Het college van B&W van de gemeente Wijchen heeft bij wijze van principe besluit op 2 december 2020 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Molenweg op de zuidwestelijke hoek met de Burgemeester van Elkstraat. Het betreft de kadastrale percelen BHR02 sectie H percelen 417, 418 en 1203, samen groot 763m².

In de omgeving staan aan de Molenweg met name vrijstaande woningen, aan de Burgemeester van Elkstraat zijn dit afwisselende vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen. De bestaande woning maakt deel uit van het bestaande lint aan de Molenweg.

Op de locatie Molenweg 26 staat een woonhuis met een grote hal op het achterperceel meteen bedrijfsbestemming met als aanduiding 'kledingsorteerbedrijf', milieucategorie maximaal 2. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een perceel met een groene bestemming, op dit perceel staan veel bomen, zie onderstaande luchtfoto.



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

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan Bergharen, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 november 2011 en het paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie Wijchen, vastgesteld op 3 mei 2017.

In het bestemmingsplan Bergharen is voor het plangebied de bestemming 'Wonen', met een bouwvlak voor een woning. Daarnaast de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.



Verbeelding bestemmingsplan Bergharen, het plangebied is rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl

In het bestemmingsplan Cultuurhistorie is voor het plangebied de dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevol gebied opgenomen.



Verbeelding bestemmingsplan cultuurhistorie, de rode pijl is 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 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de zuidwestelijke hoek van de kruizing van de Molenweg en Burgemeester van Elkstraat in Bergharen.

In de bestaande situatie staat in het plangebied een vrijstaand woonhuis, oorspronkelijk gebouwd in 1965. De voorgevel is gericht op de Molenweg, op het erf staat een grote schuur, parallel aan de Burgemeester van Elkstraat. Het vrijstaande woonhuis heeft een eenvoudige hoofdropzet met een zadeldak. Het betreft een eenlaagse bouw met een kap. De woning is relatief klein, sober gedetailleerd en in pandig is modernisering gewenst.

Het voorerf aan de Molenweg is ingericht als siertuin, de achtertuin aan de Burgemeester van Elkstraat is moestuin en gazon.



bestaande woning aan de Molenweg 28



schuur op het erf



luchtfoto met kadastrale percelen, bron: kadastralekaart.com

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door naoorlogse lintbebouwing. Verschillende woningtypologieën en kaprichtingen komen voor. Het betreft voornamelijk woningbouw van één of twee bouwlagen met een kap. Aan de Molenweg zijn dit met name vrijstaande woningen, aan de Burgemeester van Elkstraat afwisselend vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De bouwhoogtes van de woningen zijn afwisselen 1 laag met een kap of 2 lagen met een kap. De bestaande woning maakt aan de Molenweg deel uit van het lint. Het vrijstaande bijgebouw achterop het perceel beëindigd het lint van de Burgemeester van Elkstraat.

De inrichting van de openbare ruimte is verhard, een rijbaan in het midden met aan weerszijden een trottoir. Bomen of ander openbaar groen langs de weg ontbreekt in de direct omgeving.



straatbeeld Molenweg



straatbeeld Burgemeester van Elkstraat

2.2 Toekomstige situatie

Het doel van het bestemmingsplan is de toevoeging van een bouwvlak voor een tweede woonhuis op het perceel. Daarnaast wordt de bestaande woning gesloopt en een nieuw woonhuis op een beperkt gewijzigde situatie gebouwd. Voor deze ontwikkeling is een inrichtingsplan gemaakt, zie ook bijlage 1 bij deze toelichting.

Stedenbouwkundig vormt de lintbebouwing van beide straten het uitgangspunt voor de herverkaveling.

Aan de Molenweg, op de hoek met de Burgemeester van Elkstraat wordt één woning geprojecteerd deze komt in de rooilijn van de woningen Molenweg 26 en Molenweg 30. De kap ligt parallel aan de Molenweg, het lint volgende. De voorgevel van deze woning is georiënteerd op de Molenweg, gelijk aan de bestaande woning.

De andere woning komt in de rooilijn van de Burgemeester van Elkstraat en is georiënteerd op deze straat. De kap ligt parallel aan de Burgemeester van Elkstraat, vergelijkbaar met een groot deel van de bestaande woningen in deze straat.

De toegang tot het noordelijke perceel is voor bezoekers vanaf de Molenweg, gelijk aan de huidige situatie. Daarnaast zijn 2 parkeerplaatsen voorzien voor de garage aan de Burgemeester van Elkstraat. Voor de zuidelijke woning komt 1 oprit met 3 parkeerplaatsen. Op grond van het beleid van de gemeente Wijchen zijn 3 parkeerplaatsen per woning nodig, zie verder hiervoor paragraaf 4.11.

De woningen worden zoveel mogelijk circulair gebouwd, waaronder maximaal hergebruik van vrijkomende materialen uit de sloop van de bestaande woning, schuur en tuininrichting. De woningen worden in houtskeletbouw uitgevoerd.

Het betreft woningen met een beperkte voetprint van ca. 75m², bestaande uit anderhalve bouwlaag met kap, zodat op de verdieping extra ruimte mogelijk is. Bij het ontwerp van de woningen en de verdere inrichting van het perceel zal aandacht worden besteed aan het natuurinclusief bouwen.

Op grond van het beleid van de gemeente moeten minimaal 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de praktijk zal slechts in uitzonderlijke situatie alle 3 plaatsen nodig zijn. De in het inrichtingsplan opgenomen parkeerplaatsen in de voortuin van de zuidelijke woning zullen in grasstenen worden uitgevoerd, zodat dit visueel minder verhard lijkt.

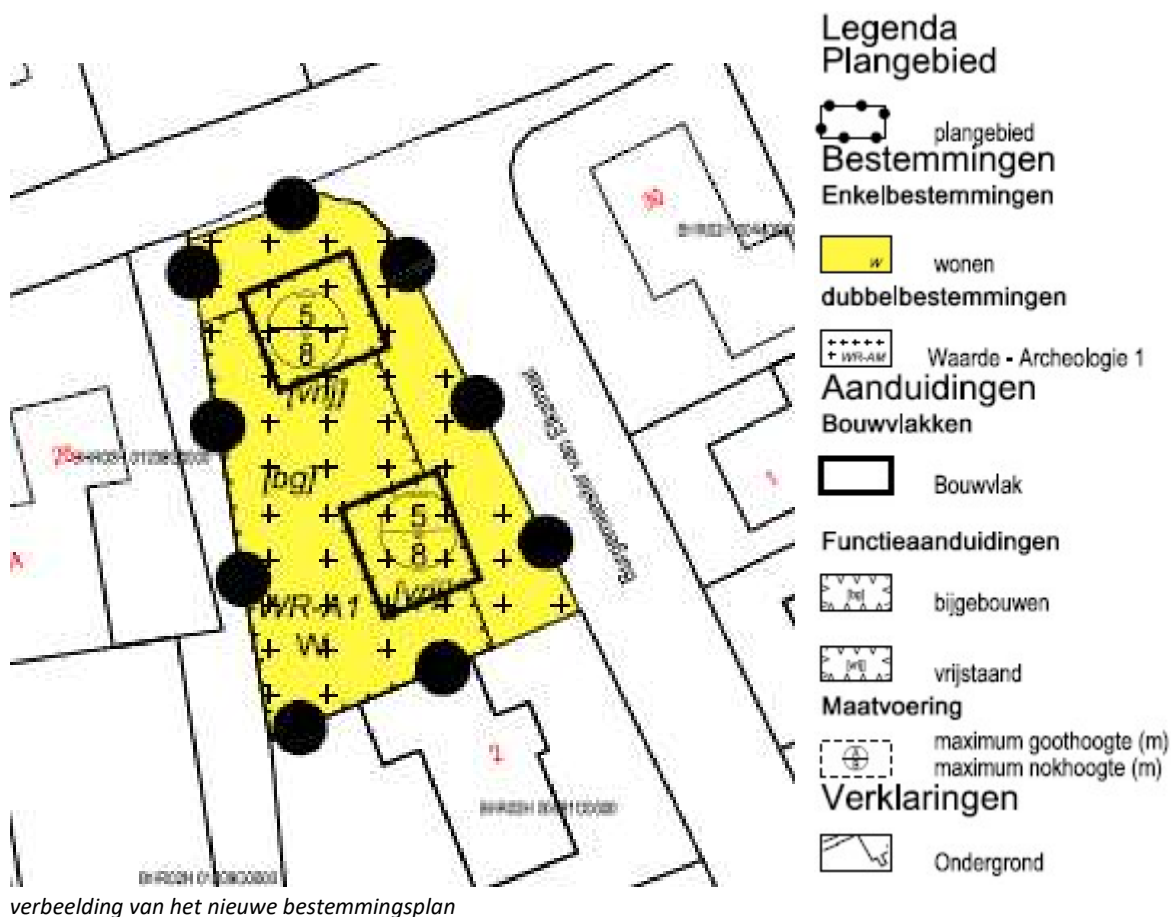


inrichtingsplan, zie ook bijlage 1

Bestemmingsplan

De woonbestemming van het perceel blijft ongewijzigd. Op het plangebied wordt een extra bouwvlak voor een woning toegevoegd.

De dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden blijft gehandhaafd.



Toegangsinrit en parkeren

De huidige inrit ligt aan de noordkant van het perceel. Voor de noordelijk woning blijft deze gehandhaafd, daarnaast komt een 2^e inrit voor de garage aan de Burgemeester van Elkstraat. Voor de zuidelijke woning wordt een nieuwe inrit aan de zuidzijde van dit perceel gerealiseerd.

Er dient op eigen terrein te worden geparkeerd, op grond van het beleid van de gemeente moeten tenminste 3 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Op het inrichtingsplan is hiervoor ruimte gereserveerd. In de regels van het bestemmingsplan is het realiseren van parkeerplaatsen geborgd.

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

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen 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.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de toevoeging van een woonhuis binnen de bebouwde kom. Het voorziet daarmee niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft niet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

Op 19 december 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)' heeft het college van Gedeputeerde Staten op 31 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We moeten samen keuzes maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de toevoeging van een woonhuis. Met de realisatie van een levensloopbestendige woning is het passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dit programma is op haar beurt weer regionaal afgestemd. De nieuwe woning wordt niet meer voorzien van een aardgasaansluiting.

Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

Het beoogde ontwikkeling is passend binnen de provinciale beleidskaders.

3.4 Regionaal beleid

Regionale woonagenda subregio Nijmegen e.o.

In de woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken is door de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen afgesproken gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn te brengen met de bevolking en woningbehoefteprognose. Hierin is opgenomen dat binnen de regio tot 2027 in totaal 16.500 woningen bijgebouwd moeten worden. In de gemeente Wijchen wordt gestreefd naar de nieuwbouw van 1.430 woningen tot 2030.

Elke gemeente heeft een eigen woonagenda of woonvisie vastgesteld of in afroning. In al deze visies is opgenomen welke lokale thema's er spelen en wat als kwaliteit wordt gezien. Veel thema's spelen binnen de gehele regio, maar het belang en de prioriteit die aan bepaalde thema's wordt gegeven kan per gemeente verschillen. Deze verschillen werken ook door in de woningbouwprogramma's en de keuzes die daarin worden gemaakt. De gemeentelijke woonagenda's en –visies zijn vertaald in de subregionale woonagenda.

De ambities van de Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken omvatten:

- Snel én verantwoord inspelen op woningbehoefte
- Diversiteit van het woonmilieu versterken
- Een duurzame en flexibele woningvoorraad

Planspecifiek

Onder de tweede ambitie, het versterken van de diversiteit van het woonmilieu, worden initiatieven zoals particulier opdrachtgeverschap verstaan waaronder betreffend project valt. Het plan is daarom in lijn met de Woonagenda Subregio Nijmegen.

Conclusie

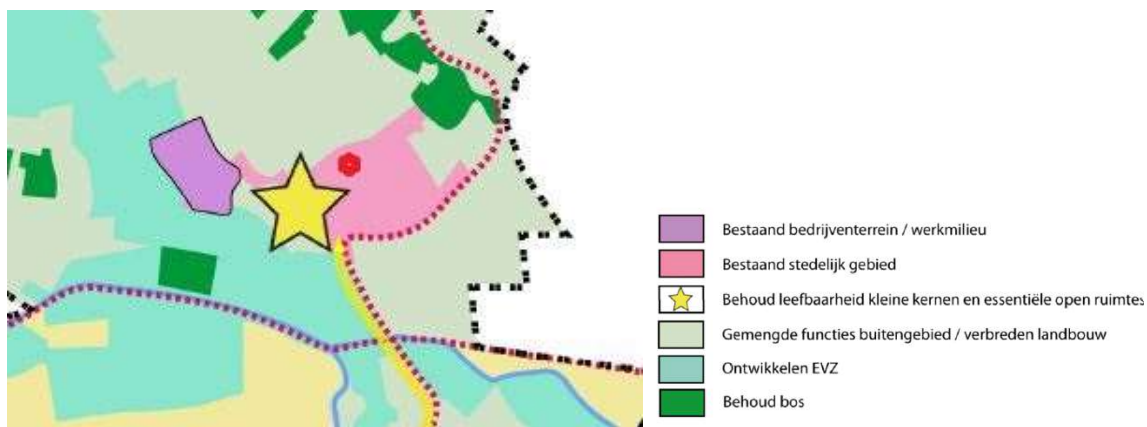
Het beoogde ontwikkeling is passend binnen de regionale beleidskaders.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijchen

Op 29 mei 2009 is de Structuurvisie Wijchen 2009 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen. In deze structuurvisie worden de aspecten bodem en water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, wonen, bedrijvigheid, landbouw, recreatie, verkeer en milieu behandeld. Deze structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor een periode van tien jaar.

De planlocatie wordt binnen de structuurvisie aangeduid als 'bestaand stedelijke gebied'. Het behoud van de leefbaarheid is in de kleine kernen van de gemeente Wijchen één van de speerpunten in de structuurvisie.



Ligging plangebied binnen Structuurvisie Wijchen 2009

Binnen de Structuurvisie Wijchen wordt er tevens gesproken over een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn door deze groepen voorrang te geven in de verschillende woningbouwprogramma's. Ook wordt verduidelijkt dat rond de kleine kernen in het buitengebied op beperkte schaal woon- en werkmilieus in of aan het landschap worden toegevoegd, waarbij zorgvuldig omgegaan moet worden met de bestaande waarden en kwaliteiten.

Voor diverse wijken in Wijchen en de kleine kernen worden dorp- en wijkontwikkelingsplannen opgesteld. Hiermee wordt aan de wijk of het dorp zelf de gelegenheid geboden om een integraal beleidskader te scheppen voor het in stand houden en verder vormgeven van de leefbaarheid van de kernen.

Structuurvisie in relatie tot het plangebied

Binnen de Structuurvisie Wijchen wordt invulling gegeven aan de wens voor het behoud van de leefbaarheid in de kleine kernen in het buitengebied. Het toevoegen van een woning draagt bij aan de leefbaarheid. De Structuurvisie Wijchen ondersteunt hiermee het planvoornemen en vormt geen belemmering.

De nieuwe woningen zijn bedoeld voor jongeren uit Bergharen, het voldoet hiermee ook aan de kwalitatieve wens uit de structuurvisie voor het toevoegen van woning aan jongeren.

Thuis in Wijchen – Woonvisie 2025 Gemeente Wijchen

De woonvisie 'Thuis in Wijchen, woonvisie 2025' is opgesteld in februari 2017 als kader dat richting geeft aan ontwikkelingen die Wijchen raken op het gebied van woonmilieu. In deze visie wordt omschreven waar de gemeente moet bijsturen, afremmen of juist versnellen om haar doelen op het gebied van wonen te bereiken.

Op het gebied van gemeentelijk woonmilieu zijn doelen geformuleerd voor een woningaanbod in balans. Zo wil de gemeente Wijchen voor starters, jonge gezinnen, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag meer mogelijkheden op de woningmarkt. Dit vraagt om speciale aandacht voor de woonwensen van deze groepen, maar ook om het aanpassen van het huidige aanbod op deze wensen.

De gemeente vindt het belangrijk dat er aandacht is voor innovatie en vernieuwing. Hierbij legt de gemeente het initiatief bij de inwoners uit de dorpen zelf. Zij ondersteunt initiatiefnemers met haar verbindende rol om partijen samen te kunnen brengen met kennis van bouw mogelijkheden.

Woonvisie in relatie tot het plangebied

De nieuwe woningen zijn bedoeld voor inwoners uit Bergharen en starters op de woningmarkt. Het past hiermee binnen de kaders van de Woonvisie.

Huisvestingsverordening Gemeente Wijchen 2020

De huisvestingsverordening Gemeente Wijchen 2020 is van kracht geworden op 1 januari 2020. In bijlage 2 van deze verordening zijn richtlijnen opgenomen voor levenloopgeschikte woonruimten en rolstoelgeschikte woonruimten.

Huisvestingsverordening in relatie tot het plangebied

Bij de uitwerking van de ontwerpen van de nieuwe woningen moeten de mogelijkheden voor het levensloopgeschikt en levensloopgeschikt maken in ogenschouw worden genomen als opgenomen in bijlage 2 van de huisvestingsverordening. Dit zijn richtlijnen, geen voorschriften.

Bestemmingsplan Kern Bergharen

In januari 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Wijchen het bestemmingsplan 'Kern Bergharen' vastgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de relatie met het landschap en de opbouw van de dorpskern omschreven.

Hierin is toegelicht dat er een aanzienlijke behoefte is aan 'dorps' en aan 'landelijk wonen'. De opgave is om dit te accommoderen zonder een aanzienlijke aanslag op het buitengebied.

Transformaties en inbreidingen in bestaand bebouwd gebied van dorpen kan hier in beperkte mate aan bijdragen.

Op de verbeelding en in de regels is de bestemming van het plangebied 'wonen'.

Bestemmingsplan in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan gaat uit van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De bestaande bestemming wonen wordt niet gewijzigd.

Het voorliggende plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Kern Bergharen op grond van de toevoeging van een extra bouwvlak voor een woning. Om deze strijdigheid op te heffen wordt het voorliggende plan 'Bergharen, Molenweg 28' in procedure gebracht.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Wijchen 2008-2018 en Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen 2016

Het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan is vastgesteld op 30 oktober 2008 schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar. Daarnaast wordt sinds 25 oktober 2016 het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen gehanteerd.

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.

Verkeers- en vervoerplan en parkeerbeleid in relatie tot het plangebied

In het plangebied is voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de beide woningen. Hiermee past het plan binnen dit beleid. Zie ook hierna paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren.

Beleidsplan Natuur & biodiversiteit Gemeente Wijchen

Dit beleidsplan is in 2020 vastgesteld. De ambities van de gemeente Wijchen is om samen met bewoners, bedrijven en partners te zorgen voor meer biodiversiteit en versterking van de natuur. Naast een lange adem zijn hiervoor maatregelen in natuurgebieden, het agrarisch gebied én de bebouwde kom nodig. De gemeente gaat een omschakeling inzetten door te stimuleren, faciliteren en zelf het goede voorbeeld te geven. De gemeente zet de komende jaren in op vijf speerpunten:

- transitie naar ecologisch beheer door de gemeente
- biodiversiteit integreren als volwaardig duurzaamheidsthema
- natuurlijke bestrijding van overlastgevende soorten
- versterken van het groenblauwe netwerk
- stimulering van initiatieven en samenwerking met andere partijen

Beleidsplan Natuur & diversiteit in relatie tot het plangebied

In het plangebied is voorzien in 2 nieuwe woningen. Bij de uitwerking van het bouwplan zullen mogelijkheden voor het bevorderen van de biodiversiteit worden opgepakt. Waaronder het voorzien van tenminste een deel van de parkeerplaatsen van graskeien, hagen in plaats van schuttingen en het ophangen van vogelnestkastjes.

Het plan is niet in strijd met het beleidsplan Natuur & biodiversiteit.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

3.5 Overig

Dorpsplan Bergharen 2011-2031

Medio 2009 heeft de Leefbaarheidsgroep Bergharen mede op initiatief van de gemeente Wijchen een eerste aanzet gegeven om voor Bergharen een Dorpsplan te maken, waarin de toekomstvisie van de inwoners van Bergharen wordt vastgelegd. Het Dorpsplan is geen gemeentelijk beleid, maar wordt wel tegen het licht gehouden in relatie tot de ontwikkeling van dit plan.



De nadruk qua ontwikkeling ligt op kleinschaligheid en (pluksgewijze) verdichting in of aan de rand van het dorp, het benutten van de ontwikkelingsruimte op het oude korfbalveld en een verdere invulling van een eventueel centraal dorpshart. Dit plan betreft een kleinschalige verdichting aan de rand van het dorp en sluit daarbij aan.

Het dorpsplan gaat in op de randen en het aanzicht van het dorp. Eisen ten aanzien van nieuwe bouwkavels of bouwplannen dienen te worden afgestemd op de cultuurhistorische waarde van de bebouwing in het dorp en sluiten aan bij de sfeer van het dorp Bergharen. De historische kern van Bergharen wordt gevormd door de Dorpsstraat met de kerk. Latere uitbreidingen buiten het historische wegenpatroon zijn ten oosten van de Dorpsstraat gerealiseerd, tussen de oorspronkelijke linten.

Dorpsplan in relatie tot het plangebied

Dit plan betreft een kleinschalige verdichting in het dorp, op de hoek van de Molenweg en de Burgemeester van Elkstraat. De Molenweg is één van de oorspronkelijke linten, de Burgemeester van Elkstraat is een latere uitbreiding uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw.

De feitelijke verdichting ligt aan de Burgemeester van Elkstraat, het vormt geen inbreuk op de cultuurhistorische waarde, zie ook paragraaf 4.10 cultuurhistorie en archeologie hierna.

Het plan is passend binnen het dorpsplan.

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. Hierin 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 met één stap.

De omgeving van het plangebied kan worden gekenmerkt als een rustig woongebied. Het plan maakt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk in de vorm van wonen.

Bedrijven in de omgeving

In de omgeving zijn enkele bedrijven aanwezig, te weten:

Molenweg 26
- opslagloods kledingsorteerbeidrijf
- bestemmingsplan: bedrijf
- Milieucategorie: 2
- Richtafstand: 30 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 10 meter

Molenweg 21a
- supermarkt
- bestemmingsplan: detailhandel
- Milieucategorie: 1
- Richtafstand: 10 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 40 meter

Molenweg 32a
- kapsalon
- bestemmingsplan: detailhandel
- Milieucategorie: 1
- Richtafstand: 10 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 50 meter

De Weem 1
- Kulturhus de Zandloper
- bestemmingsplan: maatschappelijk
- Milieucategorie: 2
- Richtafstand: 30 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 150 meter

De richtafstand voor de Molenweg 26 is minimaal 30 meter op grond van het aspect geluid. Aan deze afstand wordt niet voldaan, de afstand tot het nieuwe bouwvlak wonen is ca. 10 meter hemelsbreed. De betreffende loods is al langere tijd niet meer in gebruik voor bedrijfsactiviteiten. Zeer geruime tijd is inmiddels geen sprake meer van een kledingsorteerbeidrijf.

De richtafstand van de VNG richtlijn wordt overschreden voor het aspect geluid in relatie tot de naastgelegen loods. De omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, het toetsniveau kan met 1 afstandstap worden verminderd. De richtafstand wordt dan 10 meter, hier wordt aan voldaan. Gezien het gebruik van de loods – leegstand – komt dit ook overeen met de feitelijke situatie.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, het plangebied ligt op de locatie met de rode omkadering. De bestemmingsvlakken voor wonen zijn geel, groen is de bestemming 'groen', bruin heeft een maatschappelijke functie en het paarse vlak is een bedrijfsbestemming. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarische percelen in de omgeving

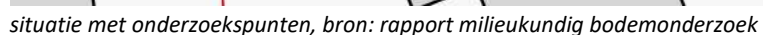
Op grond van milieuaspecten als geur en geluid kunnen agrarische bedrijven effecten hebben op woongebieden. Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij met name fruitteelt en in mindere mate bij akkerbouw, kunnen agrarische percelen effecten hebben op woongebieden.

Er is geen agrarisch bouwvlak in de omgeving, het meest nabije agrarische bouwvlak is op ruim 600m hemelsbreed ten noordwesten aan de Horst 2, dit betreft een melkveehouderijbedrijf. Deze afstand is zodanig dat dit geen effect heeft op het plangebied en de wijziging in het plangebied met een extra bouwvlak voor een woonhuis geen effect in de zin van gebruiksmogelijkheden op een agrarisch bouwvlak.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

In de Woningwet is opgenomen dat in de bouwverordening voorschriften moeten zijn opgenomen omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde grond. In de bouwverordening 2015 van de gemeente Wijchen staat dat niet mag worden gebouwd op grond die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven. Om dit aan te tonen is onderzoek gedaan naar de milieukundige gesteldheid van de bodem, zie bijlage 2 bij deze toelichting.



Ter plaatse van de ondergrondse tank is geen verontreiniging met minerale olie aangetoond, ook niet in het grondwater. In de toplaag van de druppelzone van het asbesthoudende dak is een gewogen asbestconcentratie van 18,8 mg/kg droge stof gemeten. Deze concentratie ligt ruim beneden de norm voor nader onderzoek. Op overige plakken op het terrein met bijmenging van puinresten is geen asbest aangetoond. Verder zijn lichte verhogingen van PCB, zink en lood aangetoond, maar deze verhogingen zijn zodanig beperkt dat geen nader onderzoek hoeft worden gedaan.

Conclusie

Het milieukundige bodemonderzoek is beoordeeld door de odrn, deze beoordeling is als bijlage 7 aan deze toelichting toegevoegd.

Op grond van de milieukundige kwaliteit van de bodem is er geen bezwaar voor de bouw van woningen.

Voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient het onderzoek te worden aangevuld:

- de milieukwaliteit van de bovengrond ter plaatse van de nog te slopen bebouwing conform NEN5740 in kaart brengen
- het verrichten van aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de ondergrondse tank, nadat de aanwezige bebouwing is verwijderd

4.4 Wegverkeerslawaaï

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 en dient de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen.

In de Wgh staan de grenswaarden voor wegverkeerslawaaï. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. De maximale grenswaarde is voor buitenstedelijke situaties 53 dB en voor binnenstedelijke situaties 63 dB.

Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

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 locatie is stedelijk en omliggende wegen hebben 1 of 2 rijstroken, de in aanmerking te nemen zone is 200 meter. De in aanmerking te nemen weg zijn de Molenweg, Burgemeester van Elkstraat, Egstraat, Keltenpad, Dorsvlegel, Pastoor Schoenmakerstraat, de Weem en de Bosweg in Bergharen. Al deze wegen zijn 30 km/uur wegen, die volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone hebben. Er zijn geen spoorlijnen in de nabije omgeving. Daarom is nader akoestisch onderzoek niet nodig.

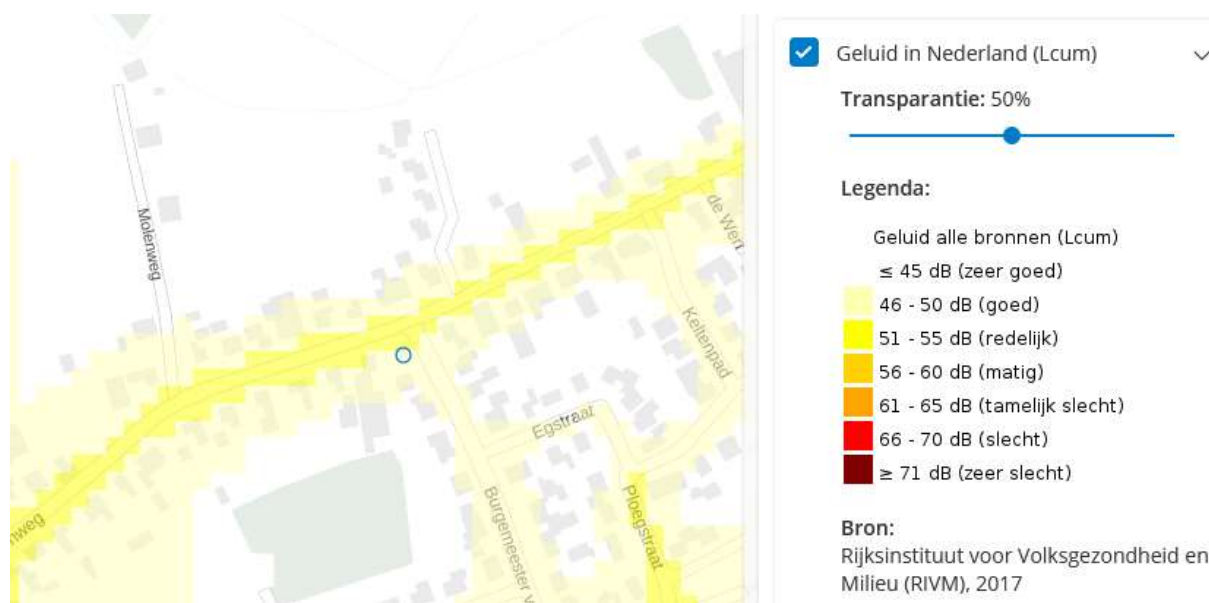
De kruising van de Molenweg – Burgemeester van Elkstraat is uitgevoerd in klinkerbestrating, evenals het verdere verloop van de Burgemeester van Elkstraat. De Molenweg is na de kruising uitgevoerd in asfaltverharding. Klinkerbestrating geeft een hogere geluidbelasting dan asfalt.

De verkeersintensiteit van de Molenweg ter hoogte van de planlocatie bedroeg in 2020 ca. 820 motorvoertuigen per etmaal, met een prognose naar ca. 880 motorvoertuigen in 2032. Van dit verkeer is ca. 10% vrachtverkeer. Deze aantallen zijn niet zodanig dat sprake is van een overbelasting door wegverkeerslawaaï. Op de regionale verkeers- en milieukaart heeft het wegvlak een blauwe kleur.



etmaalintensiteiten wegverkeer 2020 en prognose 2032, genoemde aantallen Molenweg ter hoogte plangebied jaar 2020 - 450/370 en prognose jaar 2032 - 490/390, bron: gemeente Wijchen, regionale verkeers en milieukaart

In de Atlas voor de Leefomgeving wordt voor de Molenweg ter plekke van het plangebied een geluidbelasting aangegeven van 51-55 dB (redelijk) direct aan de straat. Enkele meters vanaf de straat – ter hoogte van de huidige woning en verder zuidelijk is de geluidbelasting 46 – 50 dB (goed). Indien de milieukwaliteit als (zeer) goed of redelijk wordt beoordeeld is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.



geluidbelasting, bron: atlas voor de leefomgeving – blauwe cirkel is locatie van de bestaande woning

Het bestaande woonhuis Molenweg 28 is van niet recente datum, deze woning wordt gesloopt. De nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan hoge energieprestatie-eisen. Deze energie-eisen hebben als neveneffect dat nieuwe woningen aanzienlijk meer geluiddicht zijn dan bestaande woningen van niet recente datum.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan, een aanvullend onderzoek is niet nodig.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mens te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Plangebied

Het plan behelst het toevoegen van 1 woning, het voornemen blijft ruimschoots onder de grens van 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, waardoor het planvoornemen aangemerkt kan worden als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn met de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN) van het RIVM de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 bepaald ter hoogte van het plangebied. Deze concentraties bedroegen in 2021 voor stikstofdioxide NO2 11,7 microgram/m3, voor fijnstof PM10 16,2 microgram/m3 en voor fijnstof PM2,5 8,9 microgram/m3. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 microgram/m3 (voor NO2 en PM10) en 25 microgram/m3 (voor PM2,5) niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen

in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

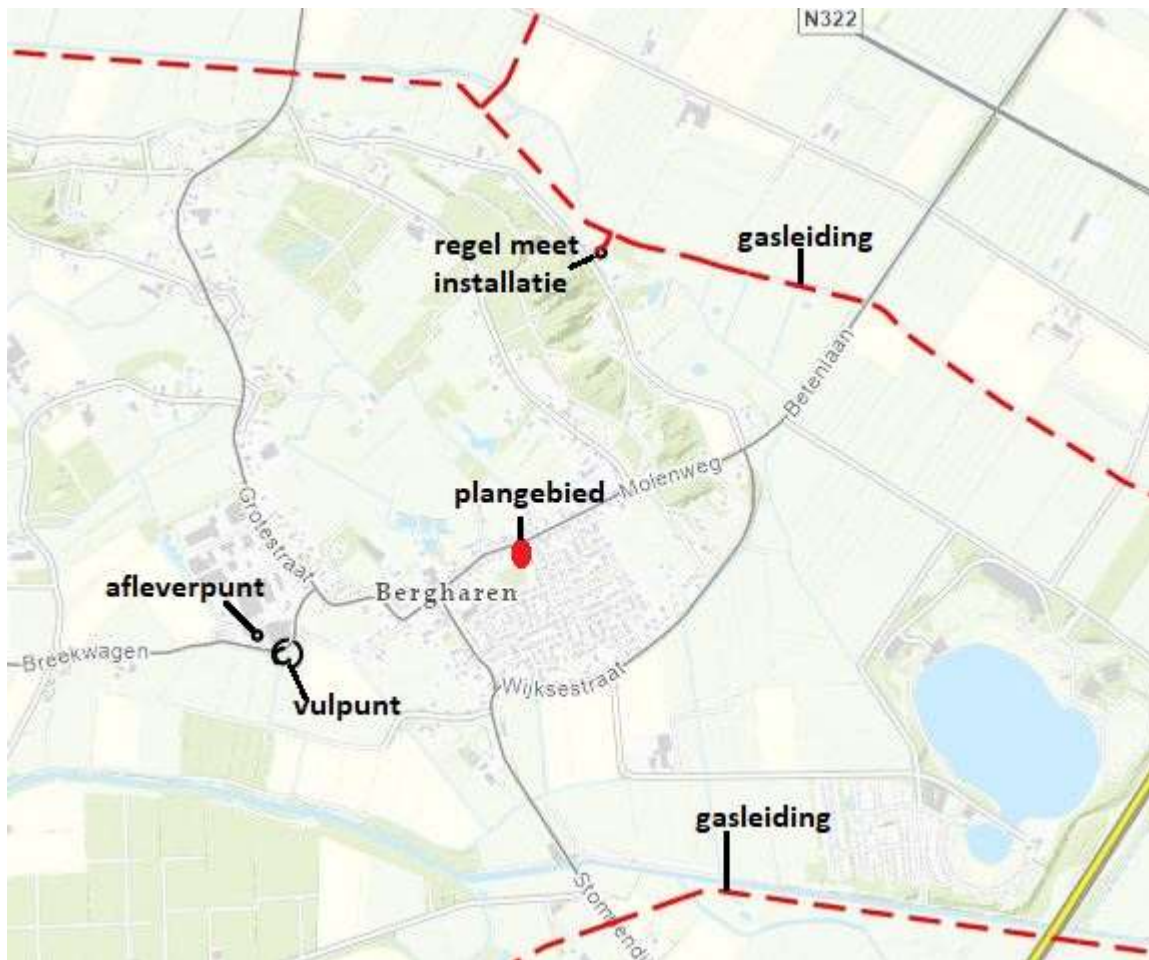
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Het voornemen is de toevoeging van 1 woning aan het plangebied. Daarmee wordt een nieuw kwetsbaar object toegevoegd en moet worden beoordeeld of het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.



risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied, bron: risicokaart.nl

Op bovenstaande kaart zijn zichtbaar een vulpunt aan de Breekwagen 6 en een lpg afleverpunt aan Het Hufke 1, deze zijn hemelsbreed meer dan 800m verwijderd van het plangebied.

Ten zuiden op ca. 1km ligt een ondergrondse gasleiding, evenals aan de noordzijde op ca. 1km afstand met een bovengrondse meetregelininstallatie nabij Hoekgraaf 12.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding of inrichting die valt onder het Bevi. Daarnaast ligt het ook niet binnen een veiligheidsafstand van een andere stationaire risicobron.

Conclusie

De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een inrichting, buisleiding en transportroute met een extern veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

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. De hindercontour volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer en betreft 100 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie I of II en 50 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie III, IV of V.

Planspecifiek:

In de nabijheid van het plangebied is geen veehouderij gevestigd. Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf ligt op ruim 600m aan de Horst 2, dit is een melkveehouderij.

Conclusie:

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij is er geen bezwaar tegen de toevoeging van een extra woning in het plangebied.

4.8 Waterhuishouding

Beleid

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Nationaal Waterprogramma 2022 - 2027, Waterbeleid in de 21e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Watervisie 2050, Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Versterken, verbinden, vergroenen', Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur Waterschap Rivierenland 2014;
- Gemeente: Strategische waternota gemeente Wijchen, planperiode 2019 – 2028 en het Verbreed Gemeentelijke rioleringsplan, planperiode 2018 – 2022.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water: Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen moeten voldoen aan het principe van het 'hydrologisch neutraal' bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteren de gemeente en het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Daarnaast is in het Bouwbesluit (en NEN 3215) een verplichting opgenomen voor een gescheiden terreinriolering voor afvalwater en hemelwater. Indien verwerking van

hemelwater op particulier terrein niet mogelijk is en de openbare riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel, dan wordt de gescheiden particuliere terreinriolering aan elkaar gekoppeld bij de perceelsgrens in de controleput (op particulier terrein) en met één leiding op de gemengde openbare riolering aangesloten.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen moeten worden vermeden om watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Uitgangspunten gemeente

In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder de alinea met beleidsuitgangspunten samengevat. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

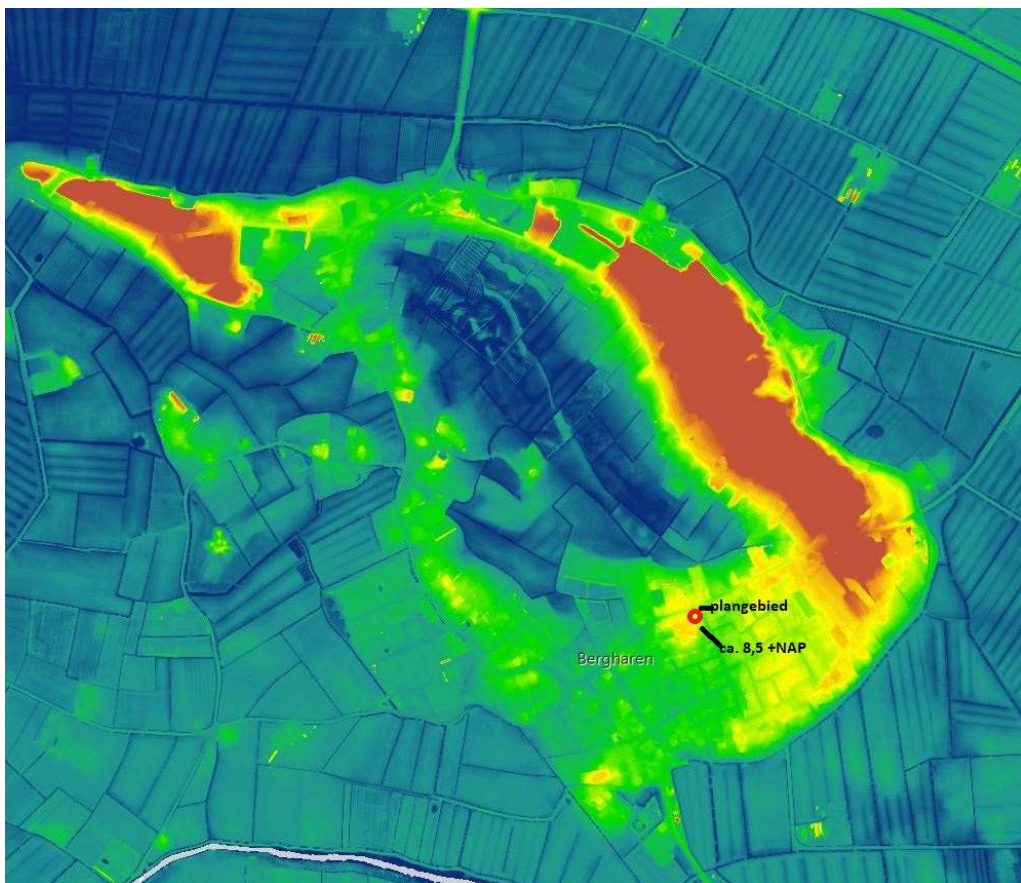
Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd treedt de gemeentelijke zorgplicht in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

Planspecifiek

Huidige situatie

Het plan gaat uit van de sloop van alle bestaande opstallen op het terrein, inclusief terreinverharding en de bouw van 2 nieuwe woonhuizen. De bestaande verharding is ca. 180m² en ca. 150m² aan erfverharding. In de nieuwe situatie is op basis van de inrichtingschets ca. 200m² aan opstallen en ca. 100m² aan erfverharding.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Bergharen. Het maaiveld van het plangebied ligt op een hoogte van circa 8,5 m +NAP, het ligt net als het omliggende gebied van Bergharen op een rivierduin. De deklaag bestaat uit een meters dik pakket van matig fijne zanden.



hoogtekaart plangebied en ruime omgeving, bron: AHN

Oppervlaktewater

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen oppervlaktewateren of waterkeringen aanwezig. De meest nabije watergangen liggen ten noorden van de Molenweg. Dit komt overeen met het beeld van de hoogtekaart, waarbij Bergharen op een verhoging ligt en aan de noordzijde een lager gelegen gebied zichtbaar is.



legger Waterschap Rivierenland met daarop de watergangen aangegeven

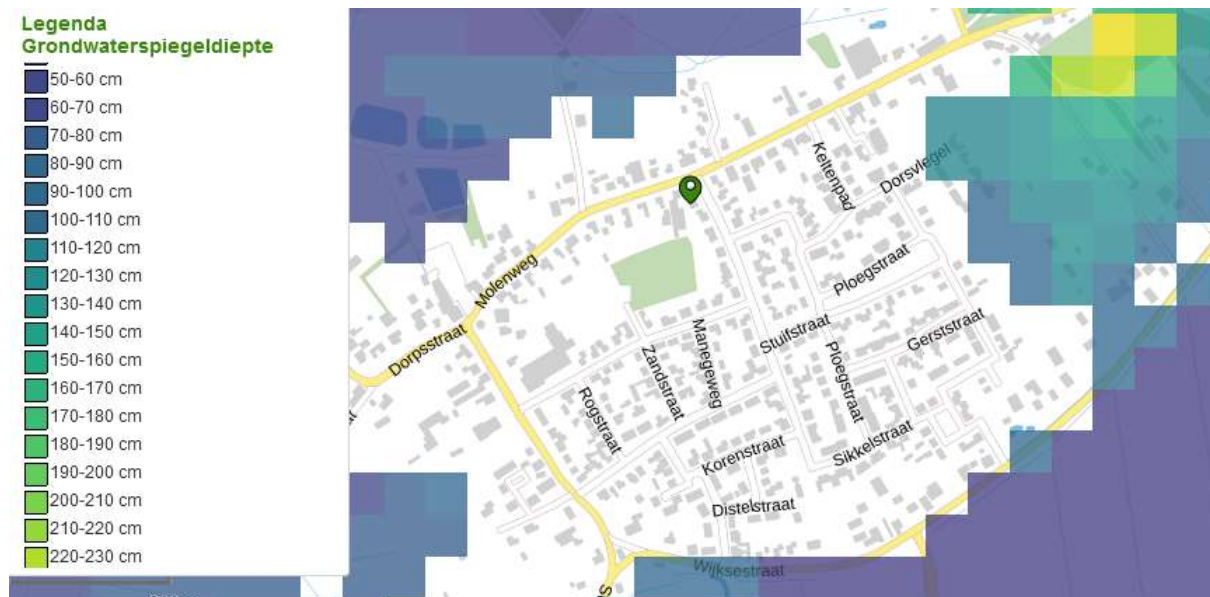
Grondwater

De bodem bestaat naar verwachting uit een vlakvaaggrond bestaande uit grof zand met een diepe grondwatertrap VII (GHG 80 – 140, GLG >120).

De grondwaterstand van het eerste watervoerende pakket bedraagt regionaal gezien circa 2,5 m –mv (5,5 m +NAP). Regionaal gezien is de stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerend pakket westelijk/noordwestelijk. De locatie ligt niet in het intrekgebied van een grondwaterwinning of een grondwaterbeschermingsgebied.

De ontwateringsdiepte (GHG) dient op minimaal 1,00 m onder vloerpeil van de woningen te liggen. De GHG ligt minimaal 80cm onder het maaiveld. Het plangebied ligt op 8,50m +NAP. Dan zou in het ongunstigste geval de GHG op 7,70m +NAP liggen. Op grond van de minimale ontwateringsdiepte moet het vloerpeil dan minstens op 8,70m +NAP komen te liggen, dat is 20cm boven het huidige maaiveld.

Zie ook onderstaande afbeelding uit het Dinoloket. Voor het plangebied zelf wordt geen grondwaterdiepte aangegeven. Echter, het plangebied ligt hoger dan de meer noordelijk aangegeven gebieden met een gemiddeld laagste grondwaterdiepte van 90-100cm onder maaiveld. Gemiddeld is het grondwater op 5,8m +NAP te verwachten. Het plangebied ligt op ca. 8,5m +NAP.



gemiddeld kleinste diepte grondwaterspiegel, bron: Dinoloket

Riool

In het dorp Bergharen is een vrijvervalrioolstelsel, de bestaande woning Molenweg 28 is hierop aangesloten, voor zowel het vuilwater als het hemelwater.

De nieuwe woningen zullen hier voor de afvoer van het vuilwater ook op worden aangesloten, aansluitkosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Het hemelwater dient te worden geïnfiltreerd indien dit voor de ondergrond ter plekke mogelijk is.

Hemelwater

De bestaande woning voert het hemelwater af naar het rioolstelsel. Voor de nieuwe woningen dient het hemelwater te worden afgekoppeld en zo mogelijk ter plekke te worden geïnfiltreerd.

Infiltratiekratten dienen te worden aangebracht conform de richtlijnen van de gemeente Wijchen. De omvang en de locatie van de kratten moeten bij de vergunningaanvraag voor het bouwen concreet worden uitgewerkt. Infiltratie in de ondergrond is goed mogelijk omdat de ontwateringsdiepte voldoende groot is.

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt voorkomen door toepassing van nietuitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, en door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Klimaatbuien

De grond direct rond de woningen wordt ten behoeve van de fundering opgehoogd, hiermee wordt ook voorkomen dat het water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt. Het overige deel van het perceel wordt niet verhoogd.

Door de groene inrichting van de percelen en bovengenoemde infiltratievoorzieningen wordt voorkomen dat het hemelwater afstroomt naar buurpercelen of de openbare weg.

Verharding

Het plangebied heeft in de bestaande situatie een relatief groot oppervlak aan verharding, dit komt door de schuur en met name het grote deel erfverharding. In de nieuwe situatie is minder verharding aanwezig omdat slechts een deel van het erf verhard wordt. Extra parkeerplaatsen die nodig zijn op grond van het parkeerbeleid van de gemeente zullen worden aangelegd met zgn. graskeien waardoor infiltratie daar mogelijk is. De verharding neemt in totaliteit beperkt af ten opzichte van de bestaande situatie.

Klimaatadaptief bouwen

In het kader van klimaatadaptief bouwen wordt voor tenminste een deel van de parkeerplaatsen grasbeton toegepast, dit is waterdoorlatende verharding. De bijgebouwen worden voorzien van een groendak. Om te voorkomen dat bij een klimaatbui het regen in de woning terecht komt of afstroomt naar buiten het plangebied wordt het peil van de woning hoger gelegd dan het erf ter plekke.

Digitale watertoets

De digitale watertoets is het proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan in een zo vroeg mogelijk stadium met de waterbeheerder afstemt. In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer verantwoording af over de manier waarop is omgegaan met de inbreng van de waterbeheerder (gemeente en waterschap).

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Voor het bestemmingsplan 'Bergharen, Molenweg 28' is de watertoets uitgevoerd en bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat de korte watertoetsprocedure doorlopen kan worden. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies.

Afstemming met de waterbeheerder

De watertoets is een wettelijk voorgeschreven proces (Bro) van vroegtijdig informeren, adviseren afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om alle wateren: zout en zoet water, grond- en oppervlaktewater, afval- en hemelwater. De gevolgen (veiligheid en wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging e.d.) moet in beeld worden gebracht. De waterbeheerder (gemeente, waterschap, provincie, rijk) beoordeelt het plan of het besluit en geeft advies over de waterhuishoudkundige aspecten. De initiatiefnemer betreft dit advies in de belangenafweging. Voor bestemmingsplannen moeten de resultaten van de watertoets zijn verwerkt.

De gemeente adviseert onder voorwaarden positief. Het waterschap heeft aangegeven dat ingestemd kan worden met de korte procedure van toetsing, omdat er geen/gering waterbelang is in dit plan.

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.

4.9.1 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Voor het initiatief is in eerste instantie een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 4. Het doel van een quickscan is om te onderzoeken of er vanuit de Wet natuurbescherming beperkingen zijn voor de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkelingen op deze locatie. Tevens wordt middels de quickscan onderzocht of er een significant effect op het functioneren van Natura-2000 gebieden, het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone is te verwachten.

Soortenbescherming

Tijdens het veldbezoek zijn diverse vogels waargenomen in en rond het plangebied. In het plangebied zelf zijn geen bomen aanwezig, in de bomen in de omgeving van het plangebied zijn geen geschikte nesten aangetroffen voor soorten van jaarrond beschermde soorten. De woning kan mogelijk worden gebruikt als broedplaats voor vogels, hiervoor moet aanvullend onderzoek worden uitgevoerd.

Voor vleermuizen zijn geschikte invliegopeningen aangeroken aan de dakrand. Ook de schuur is een geschikte voortplantings- en rustplaats. Het is niet uit te sluiten dat vleermuizen gebruik maken van de woning en de schuur. Aanvullend onderzoek moet het gebruik door vleermuizen aantonen of uitsluiten.

Er worden geen negatieve effecten door het plan op andere beschermde soorten verwacht.

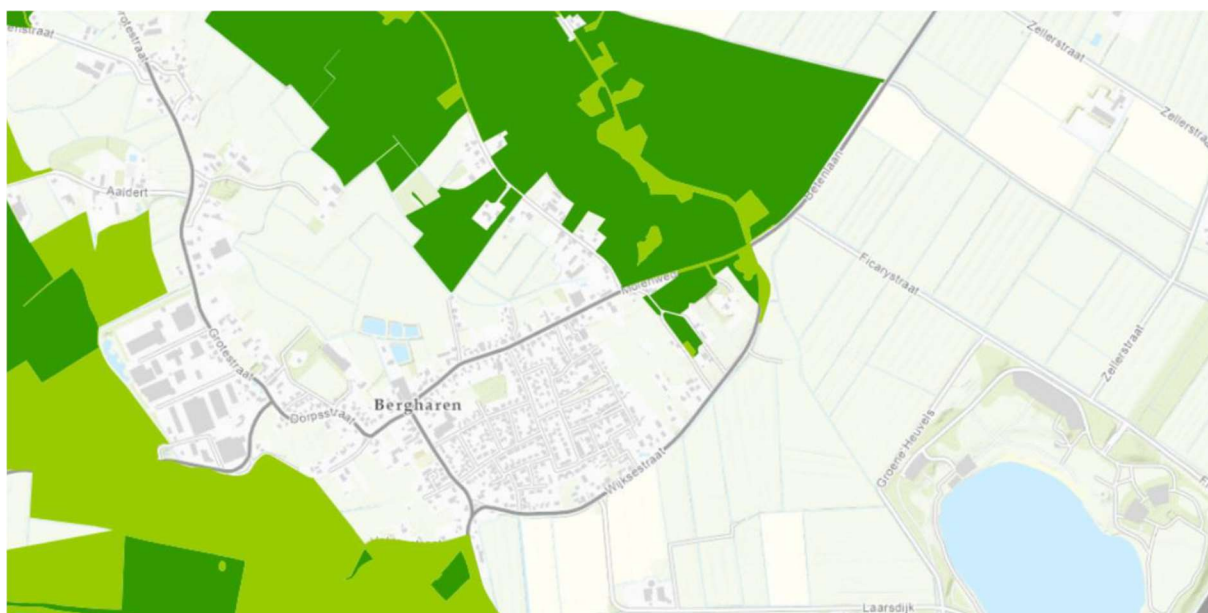
Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', dit is nabij op circa 3,5km ten noorden van het plangebied. Voor de effecten van de stikstofdepositie als gevolg van dit plan op dit gebied wordt verwezen naar paragraaf 4.9.2 hieronder.



ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (groen), bron:

Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk of in de Groene Ontwikkelingszone. Effecten door het plan op het GNN of de GO worden niet verwacht.



ligging van het plangebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (groen) en de Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen), bron: quickscan flora en fauna, zie bijlage 4

Conclusie

Als gevolg van de ontwikkeling dient nader onderzoek te worden gedaan naar het mogelijke gebruik door huismussen of vleermuizen van het plangebied, voorafgaand aan het slopen van de opstallen. Er worden geen negatieve effecten verwacht op overige soorten van beschermde flora en fauna. Ook ligt het gebied niet in het GNN of de GO, effecten op deze gebieden worden ook niet verwacht als gevolg van dit plan.

4.9.2 Gebiedsbescherming – stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) werd als basis gebruikt voor de onderbouwing van effecten van stikstofuitstoot op beschermde natuurgebieden als gevolg van nieuwe activiteiten. Op 29 mei 2019 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de uitspraak gedaan dat de PAS niet mag worden gebruikt als basis voor toestemming van activiteiten, uitspraken ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604. Dit naar aanleiding van een oordeel van het Europese Hof van november 2018 dat de positieve gevolgen van maatregelen op vooraf moeten vaststaan. De PAS voldoet niet aan deze voorwaarde. Op grond van deze uitspraken dient in te worden gegaan op de effecten op relevante natuurgebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Vooruitlopend op nadere regelgeving dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van stikstof effecten op beschermde natuurgebieden.

Voor het plan is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie, zie bijlage 5. Het natuurgebied Rijntakken op ca. 3,5km afstand hemelsbreed is het meest nabije Natura-2000gebied.

Er is een Aeriusscalculatie gemaakt van de aanlegfase (bouw van de woning) en de gebruiksfase wanneer de woning gereed is en wordt bewoond.

Voor de aanleg en de gebruiksfase is geen sprake van stikstofemissie op het Natura-2000gebied.

De nieuwe stikstofwet ‘Stikstofreductie en natuurverbetering’ is sinds 1 juli 2021 van kracht. Deze wet regelt een gedeeltelijke vrijstelling van de Natura-2000 vergunningsplicht. Deze vrijstelling geldt voor bouwactiviteiten in de aanlegfase, waarin emissies tijdelijk en beperkt zijn. Deze vrijstelling geldt alleen voor de bouwfase van het project en alleen voor de gevolgen van de stikstofdepositie.

Dit betekent dat in de vergunningverlening van bijvoorbeeld een woningbouwproject alleen nog gekeken wordt naar de structurele stikstofemissies en -depositie tijdens de gebruiksfase, de vrijstelling geldt niet voor projecten in de gebruiksfase.

Conclusie

Voor de aanlegfase wordt gerefereerd aan de Wet stikstofreductie en natuurverbetering, waarin een partiële vrijstelling voor de bouwsector is opgenomen.

Voor de aanlegfase en de gebruiksfase is geen sprake van stikstofemissie op het meest nabijgelegen Natura-2000gebied Rijntakken. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Cultuurhistorie & archeologie

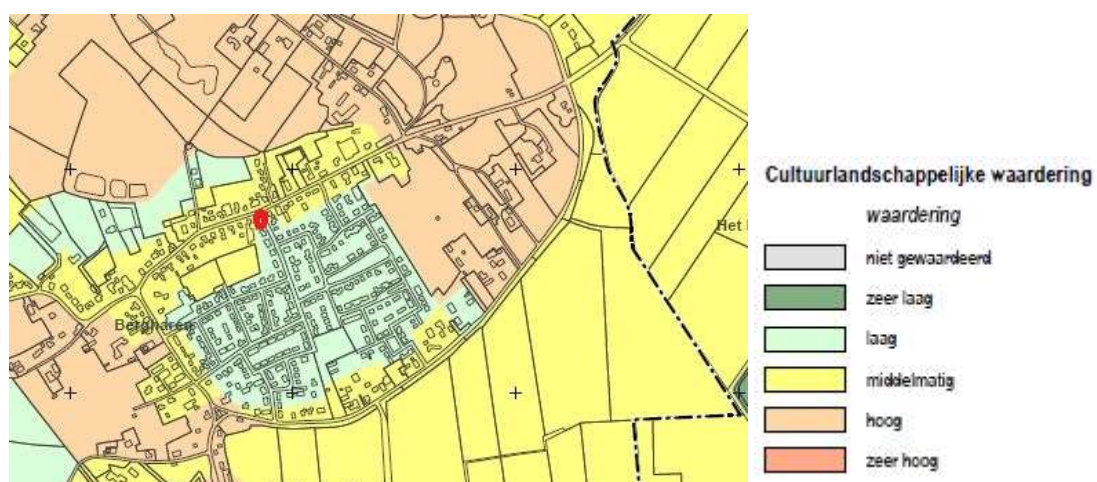
4.10.1 Cultuurhistorie

De gemeente Wijchen heeft een paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie Wijchen vastgesteld op 3 mei 2017. Het plangebied valt juist binnen een zone waaraan de dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevol gebied is toegekend.



verbeelding ter plekke van het plangebied van het parapluplan Cultuurhistorie Wijchen, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Op de cultuurhistorische waarderingskaart van de gemeente Wijchen is het plangebied opgenomen met de waardering 'middelmatig':



Op de cultuurhistorische inventarisatiekaart is aangegeven dat het plangebied ligt in een gebied aangeduid als 'droge kamptongingen op rivierduin of dekzandrug':



cultuurhistorische inventarisatiekaart, bron: 'tussen stad en and, tussen Maas en Waal', Raap, cultuurhistorische inventarisatie in opdracht an gemeente Wijchen

De Molenweg is aangeduid als een weg, ontstaan voor 1832. Oostelijk is de molenbiotoop zichtbaar als cirkel op bovenstaand kaartfragment en westelijk zijn enkele historische nederzettinglocaties aangegeven.

Op het plangebied zelf is geen bebouwing aanwezig met cultuurhistorische waarde. De bestaande woning is gebouwd in de jaren 60 van de vorige eeuw en kent een eenvoudige hoofdropzet. Het er is geen sprake van een bijzondere beeldkwaliteit. De grote schuur op het erf kan qua beeldkwaliteit als ontsierend worden aangemerkt.

Conclusie cultuurhistorie

In het plangebied zelf zijn geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.2 Archeologie

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Mede op grond hiervan is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie, zie bijlage 6 bij deze toelichting.

Het verkennend archeologische onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een booronderzoek. Op grond van het bureauonderzoek werd geconcludeerd dat het plangebied in potentie een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit alle perioden (Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd). Deze hoge verwachting was gerelateerd aan de landschappelijke situatie. Het plangebied is gelegen op een hoger in het landschap liggende rivierduin in de buurt van water.

Tijdens het booronderzoek is deze verwachting bevestigd. De archeologische lagen komen vanaf 40cm onder maaiveld voor. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is de bodem gedeeltelijk verstoord. Tijdens het booronderzoek zijn enkele fragmenten aangetroffen uit de IJzertijd, de vroege Middeleeuwen en de late Middeleeuwen.

Op grond van de resultaten van het booronderzoek wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Proefsleuvenonderzoek is hiervoor de meest geschikte methode met een voorafgaand Programma van Eisen voor dit vervolgonderzoek. Afhankelijk van de locatie van de nieuwe noordelijke woning en de diepte van de fundering is mogelijk geen vervolgonderzoek nodig voor deze woning.

Vondst	Boring	Diepte	Omschrijving	Datering
1	1	120-140; A1	3 kleine wandfragmenten aardewerk, inwendig grijs, uitwendig oranje	IJZ
2	5	60-120; A1	2 kleine wandfragmenten aardewerk, inwendig grijs, uitwendig oranje	IJZ
3	3	90; A1	1 groot wandfragment aardewerk met zandmagering, inwendig grijs, uitwendig oranje	VME-LME



schema vondsten tijdens het booronderzoek en foto's van de aangetroffen fragmenten, bron: verkennend archeologisch onderzoek, Hamaland, zie bijlage 6

Conclusie archeologie

Door de gemeente is een selectiebesluit genomen ten aanzien van het archeologische onderzoek, dit selectiebesluit is toegevoegd aan bijlage 6 van deze toelichting.

Er dient vervolgonderzoek te worden gedaan naar het aspect archeologie, voorafgaand aan de sloop van de huidige opstallen en de bouw van de nieuwe woningen. In afwachting van dit vervolgonderzoek wordt de archeologische dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels gehandhaafd ter bescherming van de archeologische waarden.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de toevoeging van een extra woonhuis zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van het plangebied toenemen. Dit is beperkt, de verwachting van de verkeerstoename zal gemiddeld maximaal 10 verkeersbewegingen per etmaal zijn. Per saldo gaat het om geringe wijzigingen en zal het niet wezenlijk van invloed zijn op de verkeersbelastingen en verkeerssituatie ter plekke.

Toegang

De bestaande inrit aan de Molenweg verdwijnt. Er komt een nieuwe inrit aan de westzijde aan de Burgemeester van Elkstraat op grond van stedenbouwkundige overwegingen.

Dit heeft geen wezenlijk effect op de verkeerssituatie ter plekke.

Parkeren

In het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen, gelden vanaf 11 april 2020 zijn normen voor het parkeren opgenomen. In dit beleid is aangegeven dat voor het bepalen van de benodigde parkeerplaatsen aangesloten wordt bij de door het CROW opgestelde landelijke parkeerkencijfers en hanteert daarbij de maximale parkeernormen. Parkeren dient te worden gefaciliteerd op eigen terrein, waarbij bezoekersparkeren eventueel in de openbare ruimte kan worden gedaan.

De bebouwde kom van Bergharen is voor de verstedelijkingsgraad als 'weinig stedelijk' aangemerkt en qua ligging als 'rest bebouwde kom'.

Het plan voorziet in sloop van de bestaande vrijstaande woning en bouw van 2 nieuwe woningen. De CROW norm voor vrijstaande woningen rest bebouwde kom/weinig stedelijk is minmaal 1,9 tot maximaal 2,7 – waarvan 0,3 bezoekersparkeren per woning.

De gemeente Wijchen gaat in haar beleid uit van de maximale norm. Voor 2 woningen zijn is de maximale norm 5,4 parkeerplaatsen (2x 2,7) waarvan 0,6 voor bezoekersparkeren.

Daarmee dient op eigen terrein te worden voorzien in tenminste 6 parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan zijn deze parkeerplaatsen aangegeven.

Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen dient deze invulling ook te worden aangegeven. In de regels van dit bestemmingsplan is dit geborgd, zie artikel 7 van de regels.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

MER is een procedure met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is bedoeld om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen, dit besluit is in werking getreden op 1 april 2011. Een belangrijke onderdeel betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige

milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Planspecifiek

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Onder activiteit D11.2 is opgenomen 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer
2. een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied ligt in de verkeerskundige bebouwde kom van Bergharen. De oppervlakte van het plangebied is 763m² en de toevoeging van 1 woning. Dit ligt ver onder de norm voor m.e.r.-beoordelingsplichtig.

De voorgenomen activiteiten in het plan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Gelet hierop kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

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 stramen, 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-dubbelregel 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 wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Wonen (artikel 3)

De bestemming wordt door dit bestemmingsplan niet gewijzigd, dit blijft wonen. Wel wordt de bouw van een extra woonhuis mogelijk gemaakt door de toevoeging een tweede bouwvlak in het plangebied.

De nokhoogte van de woningen is maximaal 5m en de bouwhoogte 8m. Maximaal 50m² aan vrijstaande bijgebouwen is toegestaan.

Waarde - Archeologie 2 (artikel 4)

Voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden in het gebied is over het hele plangebied de dubbelbestemming 'waarde archeologie 2' opgenomen.

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 zijn via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer 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 planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Uitgangspunt voor de toekenning van planschade ex artikel 6.1 Wro is dat uitgegaan moet worden van een vergelijking van de huidige planologische mogelijkheden versus de nieuw te ontstane planologische mogelijkheden.

De kans dat planschade optreedt is klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op het perceel nu ook een woonbestemming rust, dit wordt niet gewijzigd. De in de bestaande situatie aanwezige grote schuur is legaal. In de nieuwe situatie wordt een extra woning toegevoegd, deze komt in de rooilijn van de aanwezige bebouwing. De wijziging van de bestemming belemmert geen bedrijven in de omgeving.

Voor de zekerheid heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding kan komen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Omwonenden zijn geïnformeerd over het plan door de initiatiefnemers.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bergharen, Molenweg 28' wordt conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen reacties worden ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 – inrichtingsplan

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA b.v., nr. 19087 d.d. 23 november 2022

Bijlage 2 – milieukundig bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek, Ortageo, nr. 214254/R01, d.d. 6 september 2021

Bijlage 3 – digitale watertoets

Waterschap Rivierenland, d.d. 15 februari 2022

Bijlage 4 – quickscan flora en fauna

Buiting Advies, nr. 2021-138, d.d. september 2021

Bijlage 5 – stikstofdepositie

Aerius calculatie aanleg- en gebruiksfase + toelichting, d.d. 16 februari 2022

Bijlage 6 – verkennend archeologisch onderzoek

Hamaland, projectnummer 213234, d.d. 5 januari 2022

Bijlage 7 – beoordeling milieukundig bodemonderzoek

Odrn, zaaknummer W.Z22.103394.01, d.d. 4 mei 2022