



Bestemmingsplan

“Woningsplitsing Houtsestraat 2 te Balgoij”

Gemeente Wijchen

NL.IMRO. ON01

Mei 2018 ontwerp bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Plangebied	4
1.3. Doel van het bestemmingsplan	5
1.4. Geldend bestemmingsplan	5
1.5. Bij het plan behorende stukken	6
Hoofdstuk 2. Bestaande situatie en nieuwe situatie	7
2.1. Bestaande situatie	7
2.2. Beschrijving nieuwe situatie	7
Hoofdstuk 3. Beleidskaders	16
3.1. Inleiding	16
3.2. Rijksbeleid	16
3.3. Provinciaal beleid	19
3.4. Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4. Milieuaspecten en overige wetgeving	22
4.1. Geluid	22
4.2. Luchtkwaliteit	23
4.3. Bodem en asbest	23
4.4. Geur	24
4.5. Externe Veiligheid	24
4.6. Bedrijven en milieuzonering	25
4.7. Water	26
4.8. Ecologie	27
4.9. Archeologie	28
4.10. Cultuurhistorie	28
Hoofdstuk 5. Juridische planopzet	28
Hoofdstuk 6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 7. Economische uitvoerbaarheid	32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers wensen om de bestaande woning aan de Houtsestraat 2 te Balgoij te splitsen zodat twee woningen ontstaan.

1.2 Plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen.



Figuur 1: situatie plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het creëren van een planologisch toetsingskader voor de realisatie van een tweede woning, die wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het gemeentelijke monument. Met dit plan zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Wijchen”. Het gebruik van deze gronden voor het realiseren van een tweede zelfstandige burgerwoning is niet toegestaan. Ook is de bestemming “Archeologie- 3” opgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan zal wederom een dubbelbestemming “Waarde Archeologie-3” bevatten, ter bescherming van de archeologische belangen.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan

1.5 Bij het plan behorende stukken

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en de toelichting.

2. Bestaande situatie en nieuwe situatie

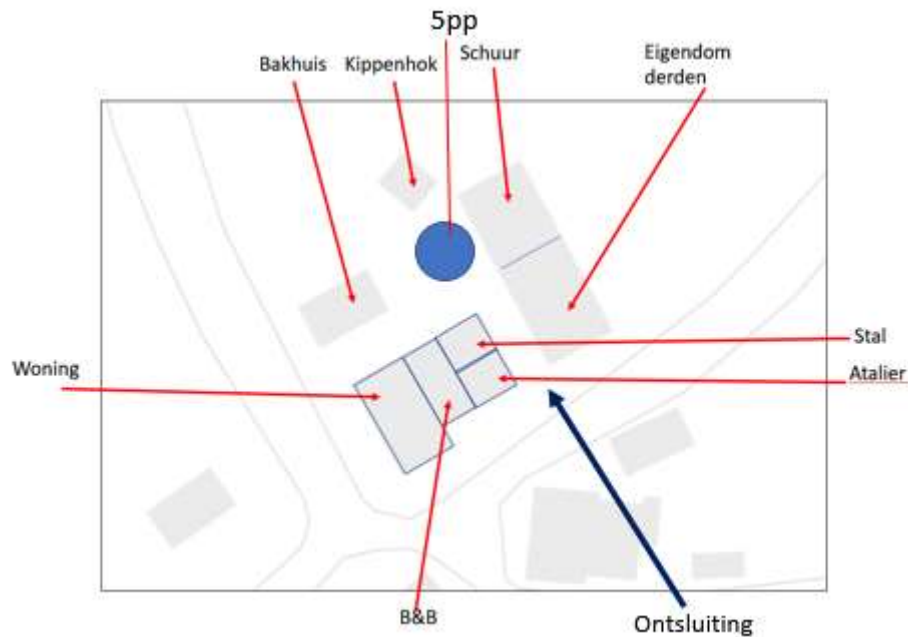
2.1 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de bestaande en de nieuwe situatie beschreven. Het plangebied bestaat de bestaande bebouwing, thans nog in gebruik als deel en winkeltje. Oorspronkelijk bestaat het gehele perceel uit gronden waar voorheen een bedrijf was gevestigd. Bij dit bedrijf waren diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Inmiddels is de bedrijvigheid opgeheven.



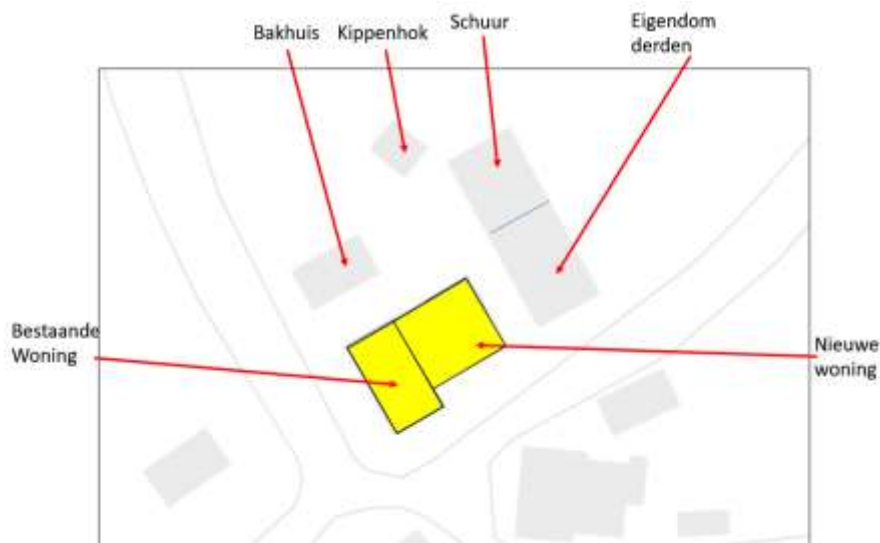
2.2 Huidige erfsituatie

De bebouwing op het erf bestaat uit een monumentale (gemeentelijk monument) boerderij van een laag met kap met wolfseinden, met naast de boerderij een stal en overige opstallen die niet meer agrarisch worden gebruikt. De Krukhuisboerderij met karakteristiek bakhuis, in samenhang met de lindebomen en het nog bestaande originele metselwerk, zijn beiden als gemeentelijk monument aangewezen voor wat betreft het uiterlijk van deze bebouwing. In het hoofdgebouw zijn de woning, een Bed&Breakfast en een atelier gevestigd. Ook wordt een gedeelte nog als stal gebruikt. Ten noordoosten van het hoofdgebouw staat een groot bijgebouw, waarvan het grootste, voorste, gedeelte is verkocht aan derden. Het overgebleven gedeelte wordt gebruikt als garage. Het overige perceel is ingericht als tuin met kippenhok. Ook is nog een voormalige schapenschuur aanwezig. Er zijn reeds 5 parkeerplaatsen aanwezig.



2.2 Beschrijving nieuwe situatie

De ontwikkeling bestaat uit het in pandig toevoegen van een extra woning, zodat twee woningen ontstaan op het perceel. Bouwkundig wijzigt aan de buitenzijde niets. De woning wordt gerealiseerd waar nu de B&B, de stal en de atelierruimte zijn gevestigd. De parkeerplaatsen en de ontsluiting wijzigen niet.



De ontsluiting ten behoeve van de tweede woning wijzigt niet ten opzichte van de huidige ontsluiting van het perceel. Er zijn op eigen terrein 4 parkeerplaatsen aanwezig, wat ruim voldoende is. Overigens neemt het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte af nu een B&B, winkel en cursusruimte worden opgeheven en hiervoor slechts een enkele woning wordt gerealiseerd.

3. Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Bij het Rijksbeleid is de Nota Ruimte bepalend. Het gemeentelijke beleid wordt besproken aan de hand van het kaderstellende beleid van de gemeente Wijchen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

In het kader van het rijksbeleid zijn de Natura-2000 gebieden van belang, los van hetgeen is opgenomen onder "Ecologie". Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen Natura- 2000 gebied gelegen. Wel zijn binnen relatief korte afstand het NNN (voorheen: de EHS) gelegen.

Projecten dienen in beginsel vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. Deze zogenaamde externe werking is afhankelijk van de relevantie van het project. Er dient sprake te zijn van een significant effect op het beschermde gebied voordat een vergunning benodigd is van het bevoegd gezag, meestal de provincie.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan welke verplichte onderdelen er in o.a. bestemmingsplannen moeten zijn opgenomen en aan welke eisen van vormgeving en beschikbaarstelling ze moeten voldoen. Deze eisen zijn meegenomen in onderliggend bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 onder 2 wordt vermeldt aan welke voorwaarden een toelichting van een bestemmingplan moet voldoen dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Deze toetsing staat ook wel bekend als de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan, met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de aspecten die hierbij spelen. Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (meer dan 10 woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

In artikel 1.1.1. is de begripsbepaling van 'stedelijke ontwikkeling' opgenomen. Aan de hand van recente jurisprudentie kan gesteld worden dat het inpandig toevoegen van een tweede woning, binnen de woonkern Balgoij niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Toetsing aan de ladder is hierdoor niet noodzakelijk. De behoefte hoeft om deze reden niet te worden aangetoond. Overigens is er een behoefte aan het vestigen van de tweede woning om in het onderhoud te kunnen voorzien om het monument te kunnen onderhouden. Daarnaast is een behoefte aanwezig aan landelijk wonen en aan woonruimte in het middeldure segment, waar de nieuwe woning onder zal vallen.

3.2.3 AmvB Ruimte (Barro)

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

3.2.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan van het voormalige Ministerie Verkeer & Waterstaat heeft de status van structuurvisie en heeft in 2009 de Vierde Nota Waterhuishouding van 1998 opgevolgd. In het kort komt het Nationaal Waterplan erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en de lange termijn. In het onderdeel Water van dit bestemmingsplan wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met het onderdeel waterhuishouding in dit plan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland (2017)

In juli 2017 is de nieuwe Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld, waarbij de Omgevingsvisie is ingetrokken. De Omgevingsverordening geeft regels aan het beleidskader met de ambities van de provincie Gelderland.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Van belang is dat binnen deze gebieden herontwikkeling naar andere functies mogelijk is. De provincie wil hierin ook een rol spelen, mocht dit nodig zijn.

Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bovendien wordt op deze wijze bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat door onderhavig plan het onderhouden van het monument wordt geborgd. Bij de ontwikkeling blijft de oorspronkelijke erfsituatie in stand, waardoor de historische uitstraling van een agrarisch erf behouden blijft.

3.3.2 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciale beleid. Wel dient het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg te worden gezonden naar de provincie voor een beoordeling omdat het plan provinciaal van belang is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie geeft een richtingsgevend kader voor ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen. De gemeente geeft hierin ruimte voor een compacte groei en het benutten van de diverse mogelijkheden voor het in stand houden en versterken van de kleine kernen, zoals Balgoij. Onderhavig plan voldoet hieraan omdat binnen de bestaande bouwmassa een nieuwe woning wordt gerealiseerd, ter behoud van het monument en wat een beperkte groei inhoudt van de kern Balgoij.

3.4.2 Notitie functieverandering buitengebied

De Notitie functieverandering buitengebied is voornamelijk gericht op percelen buiten de kernen. Onderhavig perceel is gelegen binnen de kern Balgoij, waar een nieuwe woning als functiewijziging die geheel intern plaatsvindt, passend is binnen deze notitie. Immers, hierdoor wordt het monument behouden.

3.4.3 Woonvisie

Het plan is niet in strijd met de Woonvisie, aangezien deze vooral ziet op het realiseren van meerdere woningen, waarbij dan afspraken dienen te worden gemaakt omtrent het aantal sociale woningen. Dat is hier niet aan de orde. Wel ziet de Woonvisie erop toe dat een gedifferentieerd woningaanbod wordt nagestreefd. Nu hier sprake is van een woning in het middeldure segment, wordt hieraan voldaan.

3.4.4 Parkeerbeleid en GVVP

Er zijn reeds vijf parkeerplaatsen aanwezig, wat ruim voldoende is voor onderhavig plan.

4. Milieuaspecten en overige wetgeving

4.1 Geluid

4.1.1 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde nodig zijn dan de voorkeursgrenswaarde.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.

4.1.2 Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =58 dB voor railverkeer niet wordt overschreden. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.3 Wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Ook de ruimte boven en onder de weg behoren tot de zone. Bij aanleg van een nieuwe weg geldt de zone vanaf het moment dat de weg in een ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Er is reeds een woonfunctie toegestaan binnen het bouwvlak, wat op grond van de Wet geluidhinder niet leidt tot een plicht tot het verrichten van geluidsonderzoek. .

4.1.4 Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.2 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van een enkele extra woning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Daarnaast heeft een NSL-monitoring plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit in de omgeving van de nieuwe woning voldoet in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe woning zal ook niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3 Bodem en asbest

4.3.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

4.3.2 Beoordeling en conclusie bodemsituatie en asbest

Omdat de bodem niet wordt geroerd is bodemonderzoek niet nodig. Asbest zal niet worden verwijderd.

4.4 Geur

4.4.1 Situatie

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is onderzocht of in het plangebied een goed woon- en verblijfsklimaat is gegarandeerd en of het bouwblok van eventueel omliggende veehouderijbedrijven optimaal blijft benut. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Hiermee is in het kader van geur van agrarische bedrijven een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden er geen agrarische bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering. Aan de milieuzoneringen van overige niet-agrarische bedrijven is in paragraaf 4.6 nadere aandacht besteed.

4.4.2 Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geur.

4.5 Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) of een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Het gebied is ook niet gelegen binnen de invloedssfeer van een buisleiding. Hierdoor is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

4.6.2 Situatie

Het gebied is te typeren als rustig woongebied. Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die worden beperkt door de nieuwe woning. Ook zijn binnen 100 meter geen agrarische bedrijven gevestigd. Bedrijvigheid wordt derhalve niet beperkt en voorts kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de woning. Bovendien zou een eventueel bedrijf reeds worden beperkt door de reeds bestaande woonbestemming en de bestaande woning.

4.6.3 Conclusie

Het plan is haalbaar op het gebied van bedrijfszonerings. Er kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuwe woning.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Wettelijk kader

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, project-besluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal bestuursackoord water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoe-lichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro). In het voorliggende plan hebben alleen de gemeente en het waterschap een bevoegdheid of watertaak.

Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In een ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag immers geen negatieve gevolgen hebben voor de water-huishoudkundige situatie en vice versa. Dit moet zijn onderzocht en onderbouwd in de waterparagraaf van bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Overigens betreft de watertoets niet alleen het belang van de waterbeheerder, maar ook het gemeentelijk wa-terbelang.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap (of resultaat van de digitale watertoets) in de waterparagraaf verwerkt. Onderdelen van de waterparagraaf zijn: beschrijving beleidsuitgangspunten, waterhuis-houdkundige situatie (oude en nieuwe situatie), motivering van meest geschikte oplossin-gen en ruimtelijke consequenties daarvan.

1. Huidig watersysteem

Geomorfologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, waarbij van belang is dat sprake is van een interne gebruikswijziging en verder geen grondingrepen plaatsvinden. Er wijzigt niets aan de bodemstructuur, het grondwater of aan watergangen. Op ca 40 cm uit het kruispunt met de Torenstraat bevinden zich langs de oost- en westzijde van de Houtsestraat twee C-watergangen. Deze watergangen hebben hoofdzakelijk een afwateringsfunctie voor de weg. De oostelijke watergang ligt over een lengte van 80 cm langs het huidige perceel Houtsestraat 2. Deze watergangen blijven geheel in stand. Er wordt niet extra verhard ten opzichte van de bestaande situatie. Het plangebied is niet gelegen binnen of nabij een beschermd natuurgebied.

2. Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Waterbeleid

In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder punt 3 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.

Zorgplichten

De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33 en Waterwet art 3.4). Hemelwater dient door perceeleeigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet art 3.5).

Wat betreft grondwater 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 dan wel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Waterschap

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van afvalwater op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

3.1 Wateroverlast en volksgezondheid

Beleidsuitgangspunten

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.

Gevolgen voor het plan

Omdat de verharding niet toeneemt, en geen bodemingrepen plaatsvinden ontstaat geen relevante wijziging voor de waterhuishouding.

3.2 Afkoppeling en waterberging

Beleidsuitgangspunten

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

Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voor-keursvolgorde:

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 perceel te worden verwerkt. Wanneer hemelwater-berging niet op eigen perceel kan plaatsvinden en direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan is het plan compensatieplichtig op grond van het waterschapsbeleid.

De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven.

In alle gevallen moet het adequaat functioneren van de infiltratie- of bergingsvoorziening voor hemelwater zijn gewaarborgd.

Gevolgen voor het plan

De watergevolgen wijzigen niet. Hemelwater wordt op dezelfde wijze in de bodem geïnfiltreerd als nu reeds het geval is. Als in de toekomst het eigendom wordt gesplitst moet elk eigendom afzonderlijk het afvalwater afvoeren naar de openbare riolering en moet elke eigendom zelf maatregelen nemen om eventuele negatieve gevolgen van de grondwaterstand tegen te gaan.

3.3 Waterkwaliteit

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem.

Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

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

Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Gevolgen voor het plan

Afvalwaterlozing wijzigt niet; er is nu reeds een woning en B&B aanwezig.

3.4 Natte natuurwaarden

Beleidsuitgangspunten

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

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

Gevolgen voor het plan

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (beschermd) natuurgebied en de waterhuishouding wijzigt niet.

3.5 Drinkwaterbesparing

Beleidsuitgangspunten

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

Gevolgen voor het plan

De nieuwe woning zal zoveel mogelijk waterbesparende voorzieningen krijgen. Zo worden waterbesparende douchekoppen gebruikt. Verder wordt in de nieuwe woning een waterbesparend toilet geplaatst en worden mengkranen aangebracht.

4. Overwegingen en conclusie

Overwegingen

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. In de toekomst, bij splitsing van de eigendomssituatie dient elke woning een eigen afvoer te krijgen tot de riolering. Aangezien de verharding niet toeneemt, en nu reeds sprake is van voldoende infiltratiemogelijkheden van hemelwater in de bodem, voor beide toekomstige percelen, zijn verdere watermaatregelen niet nodig.

5. Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder

Wateradvies: Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

4.8 Ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in het gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden en de NNN met ecologische verbindingzones aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Nationaal Natuur Netwerk opgenomen.

Het project valt buiten de invloedssfeer van het Gelders Natuurnetwerk (voorheen EHS) en het Natura 2000. Het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming is in dit geval niet relevant.

Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dieren- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Wet Natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Wet Natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Er worden geen bouwkundige zaken aangepast aan de buitenzijde van het gebouw. Ook het dak wordt niet aangepast. Om deze reden heeft het plan geen gevolgen voor dieren, al dan niet beschermd.

Zorgplicht

De zorgplicht is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

4.9 Archeologie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Het bestemmingsplan heeft aan het gebied een archeologische dubbelbestemming toegekend. Omdat de bodem niet wordt geroerd, is archeologisch onderzoek niet nodig.

Verder geldt de algemene meldplicht uit de Monumentenwet.

Indien bij de bodemversturende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet (1988) verplicht dit direct te melden (artikel 53).

4.10 Cultuurhistorie

Het perceel betreft een gemeentelijk monument maar dit wordt niet verstoord door onderhavig plan. Met name de boerderij en het bakhuis worden vernoemd als monumentale elementen, in samenhang met de lindebomen. Ook is nog origineel metselwerk aanwezig. Voorts is de marktante plaats in het dorp van monumentaal belang. Dit wijzigt echter niet. Op grond van cultuurhistorie is geen beperking aanwezig voor onderhavige ontwikkeling.

5. Juridische planopzet

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan namelijk de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel.

5.1 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen.
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten.
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in onder andere:

- Bestemmingsomschrijving
Omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan.
- Bouwregels
Eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, et cetera).
- Afwijken van de bouwregels
Onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.
- Specifieke gebruiksregels
Welk specifiek gebruik heeft men voorogen en onder welke voorwaarden.

In paragraaf 5.2 worden de bestemmingen nader toegelicht en in grote lijnen beschreven.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan een keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- **Algemene gebruiksregels**
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- **Algemene afwijkingsregels**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- **Algemene wijzigingsregels**
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels voorzien in de mogelijkheid om de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen.
- **Algemene procedureregels**
In dit artikel wordt de procedure beschreven van eventueel nadere eisen.
- **Overige regels, overgangs- en slotbepalingen**
Onder overige regels wordt aangegeven welke wettelijke regels geldig zijn.
In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.
In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de tweede woning mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt – na publicatie hiervan – gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan een ieder eventueel een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Na deze ter inzage legging kan het plan, al dan niet gewijzigd, worden vastgesteld door de gemeenteraad. Indien zienswijzen worden ingediend, zullen de zienswijzen worden beoordeeld en op basis hiervan zal worden besloten omtrent al dan niet vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling kan door degenen die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend, of degene die redelijkerwijs kan aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest een zienswijze in te dienen, beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Inspraak

Vanwege de beperktheid van het plangebied zal geen afzonderlijke inspraakprocedure worden gevolgd, maar wordt volstaan met de wettelijk voorgeschreven zienswijzeprocedure.

6.2 Overleg instanties

PM

7. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk.

Bestemmingsplan “Houtsestraat 2 te Balgoij” van de gemeente Wijchen

Omdat er voor de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Wel is er, in verband met het verhaal van de plankosten, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.