

TAM-Omgevingsplan

Molenweg, tussen 33a-35, Bergharen

MOTIVERING

NL.IMRO.0296.Molenwg33a35-ON01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **TAM-Omgevingsplan**
Molenweg, tussen 33a-35, Bergharen
Datum: 20-02-2025
Projectnummer: 2024.108

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**
Auteur: Teun van de Camp Msc. (planoloog) en mr. David Wintraecken (planjurist)
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en planbeschrijving	5
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Toetsing aan Omgevingsplan	6
1.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan	10
1.5 Leeswijzer	10
2. Gebiedsvisie	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
2.3 Landschappelijke inpassing	13
2.4 Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit	14
2.5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)	14
3. Ruimtelijk beleidskader	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Rijksbeleid	16
3.3 Provinciaal beleid	18
3.4 Regionaal beleid	21
3.5 Gemeentelijk beleid	22
4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	26
4.1 Verkeer(sgeneratie) en parkeren	26
4.2 Bodem	26
4.3 Geluid	28
4.4 Bedrijven en milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	30
4.5 Luchtkwaliteit	32
4.6 Geurhinder	33
4.7 Omgevingsveiligheid	35
4.8 Water	37
4.9 Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie)	40
4.10 Landschappelijke inpassing	41
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	42
4.12 Fysieke belemmeringen: kabels en (buis)leidingen	46
4.13 Duurzaamheid	47
4.14 Gezondheid als basis	48
4.15 Vormvrij MER-beoordeling	51
5. Juridisch bestuurlijke aspecten	53
5.1 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan	53
6. Economische uitvoerbaarheid	55

7. Participatie	56
-----------------------	----

Bijlagen

1. GV Advies, Landschappelijk inpassingsplan Molenweg Bergharen, Versie: 1.4, 13 december 2024
2. Aelmans Milieu, Verkennend bodemonderzoek Molenweg te Bergharen, Rapport-nummer : AMO230631.005/WGE, 30 januari 2024
3. De Roever Omgevingsadvies, Watertoets Molenweg tussen 33a en 35 Bergharen, referentie: 20240301, 5 december 2024
4. Bureau voor Archeologie Rapport 1422. Perceel H1212, Molenweg, Bergharen, gemeente Wijchen: bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, 2 oktober 2024
5. Buro Maerlant, BM-RAPPORT 2023 Bergharen Molenweg tussen 33A en 35, 14 december 2023
6. MBH Consult B.V., Onderzoek stikstofdepositie Nieuwbouw woning, Molenweg te Bergharen, BHR02-H-1212, 9 januari 2024
7. Kleinschalig woningbouwinitiatief 'Tussen Molenweg 33A-35' in Bergharen', maart 2023

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en planbeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens om op de voor 'Wonen' bestemde gronden aan de Molenvweg te Bergharen, gemeente Wijchen, tussen huisnummers 33a en 35, een nieuwe, vrijstaande woning op te richten. De genoemde gronden zijn reeds voor woondoeleinden bestemd, echter ontbreekt tot op heden een bouwvlak. Het perceel waarop onderhavig planvoornemen van toepassing is, heeft een oppervlakte van 1565 m² en is kadastraal bekend als gemeente Bergharen sectie H, nummer 1212. Navolgende afbeelding betreft een weergave van de kadastrale ondergrond (bron: www.pdok.nl).



De nieuwe woning zal een plek krijgen aan de bestaande dorpsrand van Bergharen. Het thans braakliggende terrein wordt een invulling gegeven met een bij de omgeving passende, vrijstaande woning.

Met onderhavig initiatief wordt een open locatie binnen de bebouwde kom en aan een bestaand bebouwingslint van bebouwing voorzien: inbreiding gaat voor uitbreiding. De goot- en bouwhoogte van de woning in het nieuwbouwplan sluiten aan op de goot- en bouwhoogte, zoals die gelden voor de aanwezige woningen in de directe omgeving van het plangebied.

Het plan van initiatiefnemer is in strijd met het vigerende omgevingsplan: woningbouw op de betreffende locatie is voornamelijk, planologisch-juridisch gezien, niet mogelijk, omdat een bouwvlak ontbreekt. Zoals in het verdere vervolg van deze motivering zal blijken, heeft het omgevings- en bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

De gemeente Wijchen heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan onderhavig planvoornemen. Het initiatief heeft voldoende kwaliteit op basis van de drie onderdelen: ruimtelijke kwaliteit, aansluiting bij de woonvisie en duurzaamheid & innovatie. Voorts is het een pré feit dat er sprake is van ligging in de bebouwde kom, van een levensloopbestendige woning en van een woning die aantoonbaar een energie-neutrale woning wordt en de toepassing van ingemetselde vleermuis en vogelkasten.

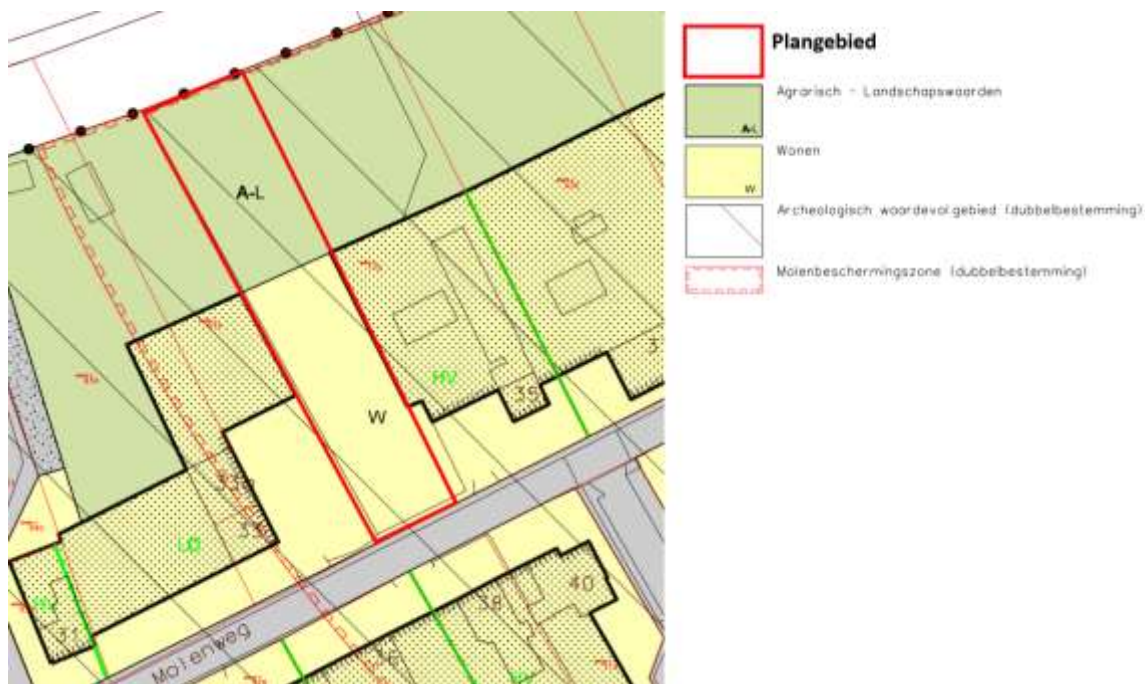
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kom van het dorp Bergharen, aan de Molenweg tussen de huisnummer 33a en 35, gemeente Wijchen. De omgeving van de locatie is voornamelijk in gebruik voor woondoeleinden en vormt onderdeel van de afronding van de bestaande dorpskern. Onderstaande luchtfoto geeft het plangebied weer (bron: maps.google.nl).



1.3 Toetsing aan Omgevingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt vanaf 1 januari 2024 het tijdelijke deel omgevingsplan. Deze bestaat onder andere uit de ruimtelijke regels uit de vervallen omgevingsplannen. Voor onderhavig planvoornemen zal een toetsing plaatsvinden op het tot 31 december 2023 vigerende omgevingsplan. Het plangebied valt binnen de grenzen van het omgevingsplan 'Bergharen' uit 2011. Binnen de vigerende regeling van het omgevingsplan 'Bergharen' zijn de functies 'Wonen' en 'Agrarisch - Landschapswaarden' van toepassing op het plangebied. Tevens is het gebied dubbel bestemd als 'Archeologisch waardevol gebied' en 'Molenbeschermingszone'. Binnen de grenzen is wel een bouwvlak aanwezig. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding van het omgevingsplan 'Bergharen'.



De op de verbeelding voor "Wonen (W)" aangewezen gronden zijn bestemd voor woon-doeleinden en ter plaatse van de overeenkomstige aanduiding op de plankaart voor het betreffende functieveld(deel) meer in het bijzonder bestemd voor woondoeleinden in respectievelijk de volgende categorieën:

- HV en LV vrijstaande woningen;
- HO, en LO vrijstaande en dubbele woningen;
- HG, en LG minimaal 3 aaneengebouwde woningen;
- HM meervoudige woningen; een en ander met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen, tuinen, erven en overige (on)bebouwde gronden.

Voorts geldt ten aanzien van de omschreven doeleinden dat:

1. gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;
2. aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een vrijstelling als bedoeld in 15.3. onder a;
3. een kantoor en/of praktijkruimte als nevenfunctie is toegestaan, daar waar dat op de plankaart is aangegeven met een aanduiding "(kp)", met dien verstande dat het in gebruik te nemen vloeroppervlak ten behoeve van deze functie niet meer mag bedragen dan het vloeroppervlak van de begane grondbouwlaag van de woning;
4. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen toegestaan" zijn bijgebouwen toegestaan;

5. het bestaande aantal woningen per bouwperceel mag niet worden vergroot;
6. ter plaatse van de aanduiding "gemeentelijk monument" en "rijksmonument" de gronden tevens zijn bestemd voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden.

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de omschreven doeleinden en met inachtneming van de enkele bepalingen. Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a. deze binnen de bouwvlakken worden gebouwd; met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. deze met een minimum van 40 % van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de horizontale diepte de achtergevelrooilijn niet mag overschrijden;
- d. de afstand tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel minimaal 3 m bedraagt, met dien verstande dat deze afstand 0 m mag bedragen aan die zijde waar dat noodzakelijk is voor de bouw van dubbele, aaneengebouwde, en geschakelde woningen;
- e. de dakhelling minimaal 30° en maximaal 65° bedraagt, tenzij de bestaande woning een plat dak heeft;
- f. de goothoogte en de (nok)hoogte in de aangegeven categorieën maximaal als volgt bedragen:

Categorie	Goothoogte maximaal	(nok)Hoogte maximaal
HV, HO, HG, HM	6 m	9m
LV, LO, LG,	3,5 m	8 m

- g. met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen "rijksmonument" en "gemeentelijk monument" de goothoogte en de (nok)hoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan op het moment van ter visie legging van het ontwerp van dit plan bestaande goothoogte en de (nok)hoogte;
- h. de breedte van de voorgevel in de aangegeven categorie maximaal als volgt bedraagt:

Categorie	Breedte voorgevel maximaal
LV	20 m
HV,	15 m
LO	12 m
HO, LG	10 m
HG	8 m

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen "rijksmonument" en "gemeentelijk monument" de breedte van de voorgevel van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan op het moment van ter visie legging van het ontwerp van dit plan bestaande gevelbreedte.

De op de plankaart voor "Agrarisch – Landschapswaarden (A-L)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- water;
- extensief recreatief medegebruik;
- onverharde paden en landwegen;
- instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- instandhouding van aardkundige waarden;

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

De op de plankaart voor "Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, onderscheiden in archeologisch gebied (hoge waarde) en archeologisch verwachtingsgebied.

Voorts geldt ten aanzien van dit artikel dat ter plaatse van de aanduiding "archeologisch gebied (hoge waarde)" op de plankaart de gronden zijn bestemd voor archeologisch gebied (hoge waarde). Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in dit artikel omschreven doeleinden, tenzij:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen volledig binnen een zone van maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht, of;
- d. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 60m² behalve als de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied (hoge waarde)", in welk geval een oppervlak van 30m² geldt.

De op de plankaart voor 'Molenbeschermingszone' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding van de belangen van de buiten het plangebied gelegen bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

Op de primair tot 'Molenbeschermingszone' bestemde gronden mag binnen een afstand van 100 meter van de molen geen nieuwe bebouwing worden opgericht, met een grotere hoogte dan de hoogte van de molenbelt. Ten aanzien van de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen geldt de navolgende bepaling:

$$\text{maximale bouwhoogte} = \frac{X}{50} + 2,5$$

in welke formule voorstelt: X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen.

Strijdigheid bouwplan met omgevingsplan

Onderhavig planvoornemen past feitelijk binnen de bestaande bestemming, echter betreft het voornemen het oprichten van een nieuwe woning, op een plek waar thans geen bouwvlak aanwezig is. Om een bouwvlak toe te voegen aan de bestaande planologisch-juridische situatie dient aan verschillende voorwaarden te worden voldaan. Hiertoe behoort onder meer het uitvoeren van enkele onderzoeken om het plan milieu-hygiënisch te kunnen verantwoorden en te onderbouwen dat het plan geen negatieve gevolgen heeft op de bestaande omgeving en de bestaande omgeving geen negatief effect uitdraagt op het nieuwbouwplan.

Om onderhavig planvoornemen te realiseren dient een planherzieningsprocedure te worden doorlopen. Een en ander dient tevens te worden voorzien van de benodigde onderzoeken.

1.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan

'TAM' staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Met een TAM-Omgevingsplan is het mogelijk om met de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen en bijbehorende software het Omgevingsplan te wijzigen.

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is onderkend dat de planapplicaties voor het maken en publiceren van het omgevingsplan in combinatie met het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) vaak nog onvoldoende functioneren. Daarom is het TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakt.

Dit TAM-Omgevingsplan is dus opgesteld op basis van de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen. Juridisch is het een wijziging van het omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk van het tijdelijke Omgevingsplan. Uiteindelijk zal het verwerkt worden in het definitieve Omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de motivering. Hoofdstuk 2 behandelt de gebiedsvisie: wat is de bestaande situatie van het plangebied en op welke manier wordt de toekomstige situatie geïntegreerd in de bestaande omgeving, rekening houdend met een evenwichtige toedeling van functies en locaties. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een beschrijving van de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5 en het onderdeel uitvoeringsaspecten in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat het onderdeel maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 8 is een slotconclusie opgesteld.

2. Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

De omgeving van Bergharen bestaat uit een groen gebied met een landelijke uitstraling. Bergharen is gelegen ten noordwesten van Wijchen. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van een luchtfoto (bron: maps.google.nl).



★ Globale ligging plangebied

Navolgende foto betreft een weergave van het plangebied, gezien vanaf de Molenweg (bron: maps.google.nl – streetview). Zichtbaar is dat de locatie thans in gebruik is als grasland.



2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ruimtelijke ingrepen voorzien in een verandering van de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uitgaande van de opzet van het bouwplan en de uitgangspunten opgenomen in de diverse beleidstukken van provincie en gemeente, blijven de goot- en nokhoogte en massa bescheiden en het materiaal- en kleurgebruik terughoudend. De architectonische uitstraling van de bouwwerken is in ieder geval ingetogen.

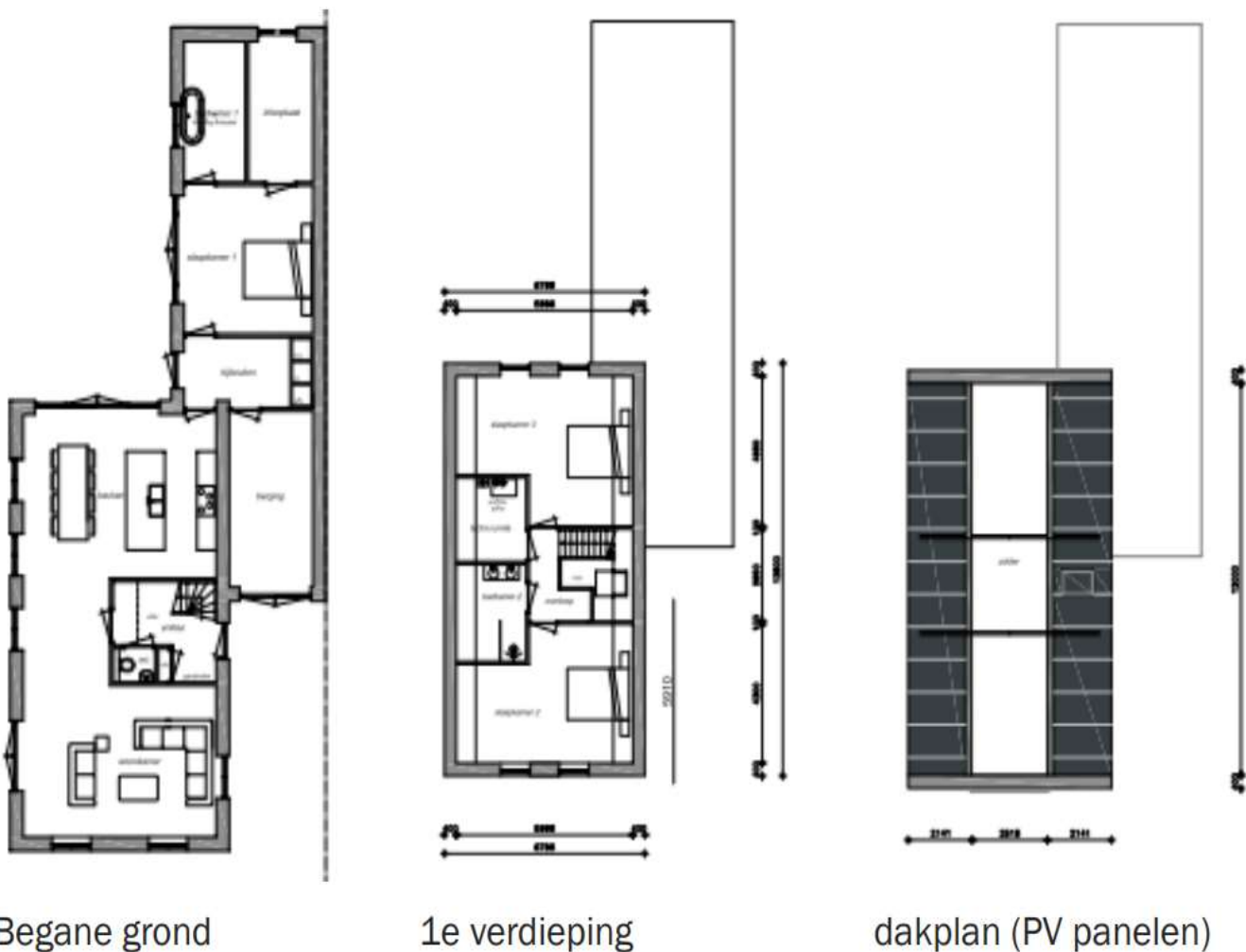
De groene overgang vanaf de achterkant van de woning het buitengebied in blijft behouden. Er ontstaat derhalve geen harde afscheiding van het buitengebied naar de bebouwing.

Wonen aan de Molenweg betekent de opname in het diverse beeld van de lintbebouwing van de Molenweg, zo nu en dan met een spannende doorkijk naar het achterland. Het planvoornemen ligt binnen de bebouwde kom en kan het historische bebouwingslint van de Molenweg verder versterken.

De nieuwe woning kent een kaprichting overeenkomstig aan het diverse beeld van kaprichingen aan de Molenweg. De woning is uitermate geschikt voor (vitale) senioren. De doelgroep staat nog vitaal in het leven en is in staat om een tuin te onderhouden. Vanuit de gemeente Wijchen wordt waarde gehecht aan het bouwen voor haar dorpsbewoners. Voor Bergharen achten men dit ook van belang. Er zal een grote doelgroep zijn die bewust van groter naar kleiner (comfortabel) zal willen verhuizen met toch de charme van een tuin. De doelgroep is met deze woningen vrij breed en kan middels maatwerk voor een grote groep beschikbaar komen. Dat zou ook het uitgangspunt zijn, om zodoende ook een geringe verhuisbeweging in Bergharen zelf op gang te brengen, waarmee nog meer mensen passend gehuisvest kunnen worden en er een maximale bijdrage wordt bereikt qua leefbaarheid en vitaliteit van Bergharen.

Doordat de vrijstaande levensloopbestendige woning naadloos past binnen de bestaande structuur van de Molenweg, wordt voorkomen dat wordt gebouwd in het buitengebied. De woning is gasloos en wordt uitgevoerd als EnergieNeutrale Gebouwen (ENG) → vervanger van EPC(0). Daarmee een label welke uitkomt tussen A++ of A+++ . Bij de realisatie wordt uitgegaan van het gegeven dat het gebouwgebonden verbruik wordt geleverd door de reeds voorziene (20 stuks) zonnepanelen. Voor het huishoudelijke deel zal dit niet volledig door de zonnepanelen opgewekt worden, maar is dit tevens een stimulans voor de toekomstige bewoners hier heel bewust mee om te gaan in het verbruik. De woning wordt voorzien van ingemetselde vogel- en vleermuiskasten.

De woning kan geheel naar wens van de bewoners uitgevoerd worden. Op de begane grond zijn in de basis alle primaire woonfuncties opgenomen met daarnaast de mogelijkheid op de verdieping voor een logeer- en of hobbyruimte. Navolgende afbeelding – welke tevens is opgenomen in [bijlage 7](#) – betreft een eerste schetsontwerp van de nieuwe woning, welke een gebruiksvloeroppervlak krijg van circa 140 m² en een inhoud van circa 650 m³.



2.3 Landschappelijke inpassing

Landschappelijk gezien zie je verschillen tussen het heden en verleden. Momenteel is het doorzicht naar het achterland geblokkeerd door groene bossages die begin deze eeuw lijken te zijn aangeplant. Tussen Molenweg 33a en 35 wordt dit al hersteld door de landschappelijke inpassing. Hierop wordt met het landschappelijk inpassing verder geborduurd op het beoogde perceel. Duurzaamheid is meer dan alleen de woning, maar ook de omgeving. inittiefnemer neemt vogelkasten op in de woning, leggen een bloemenweide en vijver aan voor opvang van hemelwater.

Door GV Advies is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten uit het Groenstructuurplan Wijchen (2008), het Groenstructuurplan kleine kernen (2004), de Actualisatie hondenuitlaatbeleid (2016), het Beleidsplan natuur en biodiversiteit (2020), Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen (2006), de Criteria en lijst waardevolle bomen (2014) en het Beleidsplan natuur en biodiversiteit (2020) zijn in dit plan geïntegreerd. Dit plan is bijgevoegd als bijlage 1, navolgend kaartbeeld geeft de gewenste inpassing weer.



2.4 Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit

De beoogde ruimtelijke ingreep heeft een positieve invloed op de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit ter plaatse van de planlocatie. Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie met ruimtelijke beeldkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende woonbebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt.

De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse. Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en, door de voorgestelde aanpassingen, verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

2.5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) houdt in dat de activiteiten die op grond van een omgevingsplan kunnen worden verricht zich zodanig tot elkaar verhouden, dat ze elkaar niet in de weg zitten. Hoe dit evenwicht er precies uit ziet, hangt af van de wijze waar op de betrokken belangen worden gewogen. Net als bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening heeft het bevoegd gezag beleidsruimte bij het bepalen welke belangen bij botsing prevaleren.

Het bevoegd gezag heeft bij het wegen van de relevante belangen niet de volledige vrijheid. De speelruimte is – net als nu – beperkt door nationale en provinciale regelgeving. Deze regels zijn instructieregels. De gemeente is verplicht om een omgevingsvisie vast

te stellen. Hierin wordt richting gegeven aan het beleid over de fysieke leefomgeving. Ook andere beleidsdocumenten dragen bij aan het invullen van de weging van belangen en daarmee aan de uitkomst van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In navolgende hoofdstukken zal blijken dat het planvoornemen passend is binnen de bestaande beleidsuitgangspunten: zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijke. Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 4 dat er wordt voldaan aan de milieu- en ruimtelijke voorwaarden.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Rijk en provincies beschikken in de Omgevingswet over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

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.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavige planuitwerking heeft met name betrekking op sterke en gezonde steden en regio's.

Instructieregels rijk (AMvBs)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- De dienstenrichtlijn (art 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);

- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavige planuitwerking betreft de oprichting van één nieuwe, vrijstaande woning op gronden die reeds zijn bestemd voor woondoeleinden. De nieuwe woning zal een plek krijgen aan de bestaande dorpsrand van Bergharen. Het thans braakliggende terrein wordt een invulling gegeven met een bij de omgeving passende, vrijstaande woning. Met onderhavig initiatief wordt een open locatie binnen de bebouwde kom en aan een bestaand bebouwingslint van bebouwing voorzien: inbreiding gaat voor uitbreiding. Het initiatief is kleinschalig van karakter en staat hiermee geen enkele van de instructieregels behorende tot het Besluit kwaliteit leefomgeving in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving)

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel. De Ladder geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De behoefte wordt aan de toelichting van een omgevingsplan toegevoegd. Dit op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

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

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

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimteslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De ruimtelijke motivering van het planvoornemen moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of de planlocatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de ruimtelijke motivering een beschrijving van de behoefte te bevatten.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

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.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(gebied)

Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie en verder uitgewerkt in de regels zoals opgenomen in de AMvB's. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels invulling van een woonbestemming, binnen een bestaand bebouwingslint in een bestaande woonkern.

3.3 Provinciaal beleid

Toetsingskader

Omgevingsvisie Provincie Gelderland

De komende decennia komt er veel op 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. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende

arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

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. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid 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.

Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een omgevingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

1. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
2. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
3. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Een omgevingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

1. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
2. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;

3. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
4. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Provincie en partners hebben elkaar nodig om dorpen en steden in Gelderland verder te versterken. Vanuit dat perspectief zijn in de Omgevingsvisie 'het speelveld en de spelregels' beschreven. Doelen en kwaliteit staan centraal, niet de exacte middelen. Opgaven vergen soms een nadere uitwerking.

Doorwerking (plan)gebied

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Gelderland wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale beleid is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk concentratiegebied van de provincie Gelderland en vormt een inbreidingslocatie. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren).

Zoals hiervoor opgemerkt heeft bij de ontwikkeling van de onderwerpelijke stedelijke functie een duidelijke afweging plaats gevonden naar behoefte, locatie en relatie tot de omgeving. Voor een nadere uiteenzetting hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is vermeld in paragraaf 3.2 (Rijksbeleid) met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan voorziet in de realisatie één nieuwe woning, ingepast in een bestaand lint in Bergharen, welke een afronding vormt van de bestaande dorpskern. Dit plan betreft een inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving en de bestaande bebouwingsstructuur. Daarmee wordt de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd en versterkt. Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie.

Van belang is dat het plan bijdraagt aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving ervan. Het ruimtegebruik dat de voorgestane ontwikkeling voor ogen staat, sluit aan op de principes van zorgvuldig ruimtegebruik. Met de ontwikkeling van het bouwplan ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert.

De ontwikkeling past wat aard, schaal en functie betreft binnen (de omgeving van) het plangebied. Tevens heeft de planmatige aanpak tot gevolg dat er een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Een en ander heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de verordening. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en -uitgangspunten.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plannen worden verder gemotiveerd in de hoofdstuk 4. Hoofdstuk 2, paragraaf 4 heeft reeds de aspecten 'ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit' behandelt.

Conclusie

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland.

3.4 Regionaal beleid

In deze paragraaf worden het relevante regionale beleidsstuk behandeld.

Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Toetsingskader

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
3. Huisvesting aandachtsgroepen
4. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
5. Leefbaarheid en stadsvernieuwing
6. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
7. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Wijchen is 2.060 woningen.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3e betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 390.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2024). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 808-€ 1.123, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

Aanvullend op het bouwprogramma wordt ingezet op extra kansen door betere benutting van de bestaande woningvoorraad, herstructurering of transformatie van bestaand vastgoed. Transformatie van zelfstandige woningen naar woonruimten voor meerdere kleine huishoudens met gemeenschappelijke voorzieningen biedt kansen. Ook flexibele en tijdelijke woningen en vernieuwende bouwconcepten bieden kansen, waardoor op een snelle manier voorzien kan worden in de woningbehoefte. Daarnaast spant de regio zich in om sterke, toekomstbestendige en gedifferentieerde wijken te realiseren.

Er wordt gezorgd voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen.

Partijen werken samen aan een regionaal programma circulair en conceptueel bouwen. De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Ook wordt klimaatbestendigheid meegenomen in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte.

Doorwerking (plan)gebied

Onderhavig planvoornemen betreft de toevoeging van een nieuwe, vrijstaande woning, welke uitermate geschikt is voor senioren op de woningmarkt. De woning wordt opgericht binnen bestaand stedelijk gebied, op een woonbestemming. Aangezien sprake is van nieuwbouw wordt zo veel als mogelijk aangesloten bij de huidige wensen en uitgangspunten op het gebied van energietransitie, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Dit is reeds verantwoord in hoofdstuk 2 van deze motivering. Er wordt dus aansluiting gevonden op het beleid zoals opgenomen in de Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Conclusie

Het plan is in lijn met de Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

3.5 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden de relevante gemeentelijke beleidsstukken kort en globaal behandeld. In paragraaf 1.3 deze toelichting is al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels.

Strategisch Kompas: Wijchen2035 'De Kracht van Wijchen' (vastgesteld 20 oktober 2022)

Toetsingskader

Op 20 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Wijchen vastgesteld. Het Strategisch kompas vormt het koersdocument van de gemeente tot het jaar 2035. Het document vormt een toetsingskader voor toekomstig beleid en formuleert de opgaven van de gemeente voor deze periode. De gemeente Wijchen voorziet tot 2035 een groei naar circa 45.000 - 50.000 inwoners. De vergrijzing van de gemeente leidt tot opgaven, bijvoorbeeld door het trekken van meer jongeren. Brede welvaart en duurzaamheid zijn aspecten waar aandacht aan besteed wordt. De gemeente wil zich daarnaast nog meer richten op de verbindende rol die het heeft: inwoners, partners en ondernemers werken aan prettig wonen, werken en leven.

Speerpunten uit het Strategisch Kompas zijn:

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

In 2035 is het goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners van gemeente Wijchen. Er zijn voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud. Inwoners hebben de mogelijkheid om hun eigen woning aan te passen of binnen de gemeente te verhuizen naar een woning die hen past. Daarnaast is er ruimte voor specifieke doelgroepen als ouderen en mensen met een beperking.

De gemeente groeit door naar een gemeente met ongeveer 45.000-50.000 inwoners en er wordt gewerkt aan verdere groei om ervoor te zorgen dat de vergrijzing wordt tegen gegaan en jongeren een plek kunnen krijgen in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan de gemeente een bijdrage aan levert. Dit betekent dat er de komende jaren ongeveer 4.000 woningen worden bijgebouwd. Er zijn dan genoeg passende woningen beschikbaar, voor zowel de toenemende groep eenpersoonshuishoudens als de toenemende groep ouderen en jongeren.

Naast het tegengaan van vergrijzing en ontgroening is er ook een opgave in het versterken van de sociale cohesie, door onder andere nieuwe woonvormen te creëren. Doorstroming van generaties draagt bij aan passend wonen. Door een goede mix van woningen worden de wijken divers en inclusief. Dit betekent verschillende woningtypen, doelgroepen en prijsklassen naast elkaar, waardoor de wijk ook op lange termijn veerkrachtig en leefbaar blijft. Het is belangrijk dat het dorpse karakter van Wijchen behouden blijft. Daarom vindt de uitbreiding van woningen vooral in de kern van Wijchen plaats.

De gemeente gaat actief aan de slag met flexibele woonvormen. De huidige samenleving vraagt om adaptief bouwen, om grote projecten gefaseerd te realiseren en telkens te kijken of plannen bijgesteld moeten worden. Op deze manier blijft er goede aansluiting op de behoeften van inwoners en bij de maatschappelijke (regionale) opgave.

Om groene wijken te realiseren, wordt gewerkt met het groen-blauwraamwerk. Er is ruimte voor hogere woongebouwen, vooral bij nieuwe wijkontwikkeling in en rond de kern Wijchen. Zo kunnen er meer woningen worden gerealiseerd, zonder dat het ten koste gaat van een groene woonomgeving. Er geldt geen harde (maximale) hoogtegrens. Op projectniveau wordt gekeken wat passend en mogelijk is om goed een gevarieerde wijken te realiseren. Waar mogelijk wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreiding.

Doorwerking (plan)gebied

Dit omgevingsplan maakt de ontwikkeling van één woning mogelijk op een thans braakliggende locatie binnen het bebouwde gebied van Bergharen. Het voornemen betreft een afronding van het bebouwingslint aan de noordrand van de kern, op reeds voor 'Wonen' bestemde gronden. Dit plan verhoogt onder meer de kwaliteit en diversiteit aan woningen. Met het plan wordt aansluiting gezocht en gevonden op de meest actuele wensen en ambities op het gebied van energietransitie, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het plan betreft een levensloopgeschikte woning bestaande uit één bouwlaag met kap.

Conclusie

Dit plan doet geen afbreuk aan de ambitie opgesteld in de Strategisch Kompas: Wijchen2035 'De Kracht van Wijchen'.

Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028

Toetsingskader

De woonvisie is een kader dat richting geeft aan ontwikkelingen die de gemeente raken. Hierin wordt omschreven waar moet worden bijgestuurd, afgeremd of juist versneld om de doelen te bereiken.

De woonvisie richt zich op twee speerpunten: het thuisgevoel versterken en verder kijken dan de trends van nu.

Wijchen kent een hoge mate van vergrijzing. Het is van belang dat we alert zijn op de mogelijkheden van de toekomst en daar op tijd op anticiperen. Er is extra aandacht nodig voor een aantal groepen inwoners zodat de gemeente Wijchen voor iedereen een passende kwaliteit van wonen kan bieden. Bijvoorbeeld voor jongeren. Er zijn nu (te) weinig geschikte woningen voor jongeren en onvoldoende kennis over hun woonbehoeften. Daarnaast blijven mensen met een zorgvraag langer thuis wonen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan een meer divers woningaanbod, met woonvormen die nu nog onvoldoende beschikbaar zijn in Wijchen. Een voorbeeld hiervan is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De lokale behoefte en vraag bestaat vooral uit kwalitatieve en betaalbare woningen voor jongeren, (vitale) senioren, middeninkomens en mensen met een zorgvraag. Eén- en tweepersoonshuishoudens maken een groot deel uit van deze groepen. Dat vertaalt zich in een behoefte aan meer kleine en betaalbare woningen, zowel in de huur- als koopsector.

Om de woningvoorraad duurzaam en gevarieerd te houden, wordt flexibel omgegaan met nieuwe initiatieven. In de beoordeling van nieuwe aanvragen voor woningen wordt daarom gekeken naar de meerwaarde die het heeft voor leefbaarheid in de wijken en kernen:

- De (lokale) behoefte is leidend. Plannen moeten kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de behoefte.
- Nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of kern. Daarbij gaat het zowel om de ruimtelijke als de sociale kwaliteit.
- Vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat voor uitbreiding.
- Kleinschalige en gefaseerde woningbouw heeft de voorkeur. Dat vergroot de kans om in te spelen op veranderingen in de vraag en de innovatie en duurzaamheid op de woningmarkt te bevorderen.
- Nieuwbouw is alleen mogelijk wanneer dat de bestaande situatie in de wijk of kern verbetert.
- Type woningen en woonvormen die er nu nog niet of nauwelijks zijn binnen de gemeente Wijchen hebben de voorkeur.
- Waar mogelijk tenminste energieneutraal en gasloos (Het beleid anno 2023 verplicht gasloze woningen. Onderhavige ontwikkeling voldoet hieraan).
- Nieuwbouw vraagt om een goede marktanalyse en gesprekken met mogelijke kopers vooraf.
- Tijdelijke en flexibele woningbouw is mogelijk om in te spelen op de verwachtingen op lange termijn.
- Speciale aandacht voor voldoende woningaanbod in de kerkdorpen. Om de leefbaarheid en de identiteit van de kerkdorpen te behouden is het van belang dat er voldoende woningaanbod is.

Doorwerking (plan)gebied

De woningbehoefte is in zijn algemeenheid groot in Nederland. Om doorstroom te bevorderen zijn vrijstaande woningen gewenst. Een en ander wordt afgestemd in overleg met gemeente Wijchen. Het plan betreft een levensloopgeschikte woning bestaande uit één bouwlaag met kap.

Conclusie

Het plan past binnen de kaders van de Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028.

Mobiliteitsplan Druten Wijchen en de Mobiliteitsvisie Druten Wijchen, duurzaam onderweg tussen Maas en Waal en Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen 2016

Toetsingskader

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.

Doorwerking (plan)gebied

In paragraaf 4.6 wordt verder ingegaan op het bovenstaande. De nieuwe situatie past binnen het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan.

Conclusie

Het plan past binnen de kaders van de Mobiliteitsplan Druten Wijchen en de 'Mobiliteitsvisie Druten Wijchen, duurzaam onderweg tussen Maas en Waal' en Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen 2016.

Slotconclusie gemeentelijk beleid voor (plan)gebied

Met het bouwplan wordt zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd. Geen uitbreiding, wel inbreiding, herontwikkeling, herstructurering en verdichting.

De gemeente Wijchen streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw.

Het onderliggende bouwplan is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen en uitgangspunten van de gemeentelijke visie. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het initiatief gegarandeerd zijn.

De initiatiefnemer heeft uitvoerig overleg gevoerd met de gemeente om zo volledig mogelijk te beantwoorden aan de wensen en behoeftes, zoals opgenomen in de verschillende beleidsstukken van de gemeente Wijchen. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bouwplan gegarandeerd zijn.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieu-hygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling in het gebied gelegen aan de Molenweg te Bergharen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.1 Verkeer(sgeneratie) en parkeren

De gemeente Wijchen streeft naar een goede ontsluiting en een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden.

De ontsluiting van de woning vindt plaats op de Molenweg, via nog aan te leggen inrit. Wat betreft het parkeren wordt er op de ruime kavel ruimte gereserveerd voor 3 parkeerplekken voor bewoners en bezoekers. Van afwenteling op de openbare ruimte zal geen sprake zijn. Het toevoegen van één enkele woning heeft verder geen (significant) effect op de verkeersgeneratie.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het lokale Omgevingsplan is het noodzakelijk om rekening te houden met de bodemgesteldheid bij de uitvoering van een project om de uitvoerbaarheid ervan te waarborgen. Bij de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de bodemkwaliteit voldoen aan de beoogde functie, en moet worden vastgesteld of er een noodzaak tot sanering bestaat.

Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving dient, indien de betreffende bodemkwaliteit niet aan de norm voor de beoogde functie voldoet, de grond zodanig gesaneerd of anderszinds beschermende maatregelen genomen te worden dat deze geschikt is voor de beoogde functie. Zowel op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving als de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing voordat een vergunning kan worden verleend.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor de realisatie ervan. In de meeste gevallen is het mogelijk om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Echter, er bestaat een risico dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld vanwege te hoge saneringskosten. Bij een wijziging van de bestemming of functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht als deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend omgevingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door Aelmans Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

Bovengrond

De bovengrond is analytisch in de grond(meng)monsters 1 en 2 onderzocht. Uit de analyseresultaten kan worden geconcludeerd, dat er een lichte verontreiniging met koper is aangetoond (Bbk:'landbouw/natuur').

Ondergrond

De ondergrond is analytisch in de grond(meng)monster 3 onderzocht. Uit de analyseresultaten kan worden geconcludeerd, dat er geen verontreiniging is aangetoond.

Grondwater

In het grondwater is een lichte overschrijding aan koper aangetoond. De aangetroffen concentratie overschrijdt enkel de streefwaarden en vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde werkzaamheden.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond.

Toetsing hypotheses

Grond en grondwater

De hypothese "onverdacht" wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Asbest

Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek kan de hypothese "onverdacht" met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Resumé

Resumerend kan het volgende gesteld worden:

Ons inziens behoeven er op basis van onderzoeksresultaten geen restricties gesteld te worden aan de herontwikkeling binnen de onderzochte locatie.

Enkel de bovengrond van de bodem is licht verontreinigd met koper, de ondergrond is niet verontreinigd.

In het grondwater is één enkel overschrijding ten opzichte van de streefwaarde aangetoond. Er is namelijk een lichte verontreiniging met koper aangetoond.

Er zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen, op zowel het maaiveld als in de uitkomende grond.

Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige ande-

re dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Geluid

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het omgevingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van diverse geluidbronnen in de omgeving.

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

In de voormalige 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

Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaaï

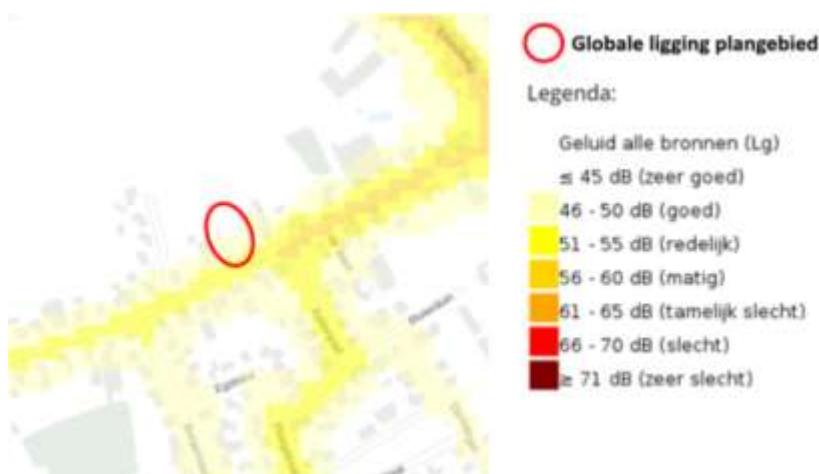
De locatie is stedelijk en de Molenweg heeft 1 rijstrook per rijrichting, de in aanmerking te nemen zone is 200 meter. De maximum toegestane snelheid ter plaatse is 30 km/uur, die volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone hebben. De Molenweg bestaat uit asfaltverharding. Klinkerbestrating geeft een 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.



De nieuwe woning aan de Molenweg moet en zal voldoen aan hoge energieprestatie-eisen. Deze energie-eisen hebben als neveneffect dat nieuwe woning aanzienlijk meer geluiddicht is dan bestaande woningen van niet recente datum.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het (bestemmings)plan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd. Er hoeft geen hogere waarde-procedure te worden gevolgd.

4.4 Bedrijven en milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar handreiking Activiteiten en Milieuzonering twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken. Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende woonfuncties.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in 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 gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderszijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit wordt milieuzonering genoemd.

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

- is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering¹. In de handreiking Bedrijven en milieuzonering worden twee omgevingstypen beschreven:

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Algehele conclusie

- De oprichting van de woning levert geen belemmering voor bedrijven.
- Ter plaatse van de woning is sprake van een acceptabel leefklimaat voor geluid.
- Door de voorgenomen woning worden veehouderijen in de omgeving niet geschaad in hun belangen ten aanzien van geuraspecten.
- Ter plaatse van het plangebied kan een acceptabel woon- en verblijfsklimaat voor geur afkomstig van veehouderijen gegarandeerd worden.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering', ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven.

¹ Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), 2009

Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegenomen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Aantonen luchtkwaliteit op basis van onderzoek, NIBM. Het CIMLK is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

Doorwerking plan(gebied)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect

luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Bergharen ook geen negatieve invloed op de planlocatie. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij de planlocatie globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) boven 50 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

Voor het plangebied gelden de volgende concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} (gegevens zijn afkomstig van de NSL-monitoringstool):

- NO₂: 24,89 µg/m³
- PM₁₀: 18,5 µg/m³
- PM_{2,5}: 11,3 µg/m³

De immissienormen voor deze stoffen volgen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer en bedragen:

- NO₂: 40,0 µg/m³
- PM₁₀: 40,0 µg/m³
- PM_{2,5}: 25,0 µg/m³

Op een afstand van meer dan 1,5 kilometer van de Molenweg (de rekenpunten uit de NSL-monitoringstool) wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Gesteld kan worden dat verderop in de planlocatie sprake is van een nog betere luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

De afwijking van het omgevingsplan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Bergharen ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bouwplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.6 Geurhinder

Toetsingskader

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels

over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen en afstanden aan te passen middels een gemeentelijke verordening. De gemeente Bernheze heeft geen geurverordening. Daarom gelden bovenstaande standaard geurnormen.

Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder (Wgv)

Het plangebied ligt buiten de vaste afstandscontouren van de veehouderijbedrijven in de omgeving. Hierbij is rekening gehouden met het reëel te benutten bouwvlak. Ten aanzien van de vaste afstanden worden de omliggende veehouderijen niet geschaad in hun belangen.

Ook voor wat betreft de individuele geurbelasting worden de belangen van de omliggende veehouderijbedrijven niet geschaad door de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de geurnorm van $2,0 \text{ ouE/m}^3$. De voorgrondbelasting is bepalend voor de beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat en kan gedefinieerd worden als 'goed'. Voor het plangebied kan een acceptabel leefklimaat gegarandeerd worden ten aanzien van vaste afstanden en de geurbelasting.

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.7 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Doorwerking plan(gebied)

Externe veiligheid inrichtingen

Op basis van de Risicokaart van de provincie Gelderland kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied (binnen ruim 900 meter) geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invoedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. Onderstaande afbeelding bevestigt dit.



Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhan-

gen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Het plangebied is gelegen aan de Molenweg. Voor deze wegen is de PR-contour 10^{-6} /jr. niet berekenbaar. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid belemmert de voorgenomen ontwikkeling niet.

4.8 Water

Toetsingskader

Wettelijk kader

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. omgevingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking omgevingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).

Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en -opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. In de waterparagraaf is tevens het advies van de waterbeheerder verwerkt.

Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de Strategische waternota Wijchen zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het Gemeentelijk rioleringsplan beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater

Een perceeleigenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Besluit lozing afvalwater huishoudens art. 7 en 10 en Activiteitenbesluit art. 2.1 en 2.2). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de perceeleigenaar voor een zo milieuvriendelijk mogelijke manier van verwerking of verwijdering van het afvalwater. De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wm art 10.33).

Zorgplicht hemelwater

Een perceelegeigenaar is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein of voor het eventueel lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor het inzamelen, transporteren en verwerken van het hemelwater, mits doelmatig (Waterwet art. 3.5).

Zorgplicht grondwater

Een perceelegeenaren is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. Als dit niet mogelijk is treft de gemeente maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (A-, B- en C-water) heeft de perceelegeenaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet art. 6.2). Een perceelegeenaar (of aanliggende perceel-eigenaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (B- en C-water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van A-watgangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watgangen danwel in of nabij een waterkering heeft een perceelegeenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

Klimaatadaptatie

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op heviger perioden met hitte, neerslag en droogte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden (zie ook waterberging). Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

Grondwateronttrekking (verdroging) beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen. Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen. Verder bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de droogtegevoeligheid van de locatie en mogelijke bodemdaling die daarvoor kan ontstaan.

Waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) 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. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Doorwerking plan(gebied)

Bovenstaande beleidsuitgangspunten zijn meegenomen in diverse uitgevoerde onderzoeken en planvorming. Ten behoeve van voorliggend omgevingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een watertoets uitgevoerd, waarin de beleidsuitgangspunten zijn gekoppeld aan het onderdeel water.

De watertoets wordt uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Tabel 3. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidig m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Bebouwing	0	140
Verhard + evt. bijgebouwen	0	285
Totaal verhard	0	425
Totaal plangebied	1.565	1.565

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met 425 m². In dat geval dient er 28 m³ waterberging gerealiseerd te worden ($425 \times 0,0664 = 28 \text{ m}^3$). Deze bergingsopgave wordt ingevuld door een vijver aan te leggen met een bergingscapaciteit van ten minste 28 m³.

De integrale rapportage is als bijlage 3 opgenomen.

Bij extreme neerslag mag in ieder geval geen water in de nieuwe woning komen. Dat betekent dat het vloerpeil begane grond voldoende hoog boven het omliggende terrein (buurpercelen en de openbare ruimte aan de voorzijde) moet worden aangelegd. Daarbuiten moet worden voldaan aan de ontwateringseisen en droogleggingseisen. Uit één van deze criteria volgt het maatgevende vloerpeil begane grond. Als de woningen op de buurpercelen een te laag vloerpeil zouden hebben (wateroverlast), wil dat niet zeggen dat het vloerpeil van de nieuwe woning dan ook (te) laag moet worden aangelegd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

Toetsingskader

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Eerder is in het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Gebiedsbescherming

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Doorwerking plan(gebied)

Soortenbescherming

Ten behoeve van voorliggend omgevingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door Buro Maerlant een ecologische quickscan uitgevoerd. Hierna zijn de conclusie en het advies letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 5 opgenomen.

Conclusie

Soorten

In het plangebied zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden de volgende potentiële en actuele natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- » Broedvogels algemeen in de ruimere omgeving.
- » Kans op de vestiging van de rugstreeppad als gevolg van de werkzaamheden.

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Nieuwvestiging kan worden voorkomen door het bouwvlak regelmatig te maaien / in vergelijkbare staat te laten. Op basis van het advies zijn de ingrepen zonder meer mogelijk.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

Advies

Vogels

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels nabij de bouwlocatie aanwezig kunnen

zijn, wordt aanbevolen werkzaamheden met zwaarder materieel (indien van toepassing) uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. De kans op verstoring is erg theoretisch, daar vogels in deze context reeds gewend zijn aan menselijke activiteit. Werken met lichtere kranen / graafmachines en of aan- en afvoer met vrachtwagens is zonder meer mogelijk in de broedperiode.

Voorkomen vestiging soorten

De bouwlocatie heeft op dit moment voor de meeste soorten niets te bieden. Geadviseerd wordt deze in vergelijkbare staat te houden tot aan de feitelijke bouw. Op deze wijze wordt voorkomen dat soorten zich alsnog vestigen. Dit geldt in het bijzonder voor de rugstreeppad. Vestiging van de rugstreeppad als gevolg van grondwerk en/of tijdens de bouw wordt voorkomen door plassen te dempen en vergraafbaar zand af te dekken of direct te verwerken. Een amfibieënscherm kan vestiging ook voorkomen.

Gebiedsbescherming

Door MBH Consult BV is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Conclusie is dat het bouwplan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden kunnen worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is. De integrale rapportage is als bijlage 6 opgenomen.

Conclusie

De realisatie van het bouwplan leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstof(depositie) zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan. Wel blijft de zorgplicht te allen tijde van kracht.

4.10 Landschappelijke inpassing

Landschappelijk gezien zie je verschillen tussen het heden en verleden. Momenteel is het doorzicht naar het achterland geblokkeerd door groene bossages die begin deze eeuw lijken te zijn aangeplant. Tussen Molenweg 33a en 35 wordt dit al hersteld door de landschappelijke inpassing. Hierop wordt met het landschappelijk inpassing verder geborduurd op het beoogde perceel. Duurzaamheid is meer dan alleen de woning, maar ook de omgeving. inittaeifnemer neemt vogelkasten op in de woning, leggen een bloemenweide en vijver aan voor opvang van hemelwater.

Door GV Advies is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten uit het Groenstructuurplan Wijchen (2008), het Groenstructuurplan kleine kernen (2004), de Actualisatie hondenuitlaatbeleid (2016), het Beleidsplan natuur en biodiversiteit (2020), Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen (2006), de Criteria en lijst waardevolle bomen (2014) en het Beleidsplan natuur en biodiversiteit (2020) zijn in dit plan geïntegreerd. Dit plan is bijgevoegd als bijlage 1, navolgend kaartbeeld geeft de beoogde inpassing weer.



4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom de planlocatie belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de ar-

cheologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

De archeologische uitgangspunten zijn de volgende:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstoringen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

In de toelichting van de motivering dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller van de motivering is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom de planlocatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

Archeologie

Ten behoeve van voorliggend omgevingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase uitgevoerd. Hierna is het advies letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 4 opgenomen.

Conclusie Bureauonderzoek

1. Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?

De precieze aard en omvang van de beoogde ingreep is onbekend omdat het plan zich nog in de ontwerpfase bevindt.

2. Wat is de landschappelijke ligging van het plangebied in termen van geomorfologie, geologie en bodemkunde?

Het plangebied ligt op een rivierduincomplex dat waarschijnlijk in de laatste ijstijd is ontstaan door opwaaiend zand uit drooggevalen rivierbeddingen (Formatie van Kreftenheye, Laagpakket van Delwijnen). Eventueel is op de rivierduin een laag dun stuifzand afgezet (Formatie van Kootwijk). Dit is niet aangetroffen bij een booronderzoek dat direct ten westen van het plangebied is uitgevoerd. In het plangebied zijn waarschijnlijk vorstvaaggronden in grof zand ontstaan. De top van het bodemprofiel is waarschijnlijk opgenomen in een bouwvoor.

3. Is sprake van bekende bodemverstoringen?

In het plangebied zijn geen grootschalige bodemverstoringen bekend.

4. Wat is de historische ontwikkeling van het plangebied?

Het plangebied is op basis van landschappelijke ligging een geschikte bewoningslocatie

voor alle archeologische perioden. Op kaarten uit de Nieuwe tijd is het in gebruik als bouwland.

5. Is sprake van bekende archeologische waarden (zoals AMK terreinen, vondstlocaties, historische kernen) in het plangebied en directe omgeving, en zo ja welke?

In de omgeving van het plangebied zijn archeologische resten uit het Mesolithicum tot en met de Middeleeuwen gevonden en de kans is groot dat deze ook in het plangebied aanwezig zijn. Circa 430 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt een archeologisch terrein met bewoning uit de Late IJzertijd. Dit terrein is waarschijnlijk groter dan de huidige contour. Bij archeologische onderzoeken direct ten noorden van dit terrein zijn nederzettingen uit het Mesolithicum, Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen gevonden, ongeveer 200 tot 300 meter ten zuidoosten van het plangebied.

6. Kunnen archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn? Zo ja, wat is daarvan op hoofdlijnen de omvang, ligging, aard en datering?

In het plangebied kunnen archeologische (bewonings-)resten uit alle archeologische perioden aanwezig zijn. Archeologische resten ouder dan de Late Middeleeuwen liggen waarschijnlijk onder een landbouwdek van 35 tot 55 cm dik. Eventueel zijn oude loopoppervlakken afgedekt onder lagen duinzand.

Conclusie Booronderzoek

7. Wat is de aard (geologisch en bodemkundig) en intactheid (verstoringen) van het bodemprofiel?

De bodem in het plangebied bestaat uit rivierduinafzettingen waarvan de bovenste 30 tot 50 cm zijn omgewerkt. Onder het rivierduinzand ligt veen. De top van het veenpakket ligt tussen 150 en 190 cm -mv (615 en 543 cm NAP). Daaronder ligt vervolgens opnieuw rivierduinzand. Het onderste pakket wordt gevormd door de Laag van Wijchen waarvan de top tussen 270 en 300 cm -mv ligt (465 en 423 cm NAP).

8. Zijn potentiële archeologische niveaus aanwezig, en zo ja, wat is de aard, diepteligging en verbreiding daarvan?

De top van de ongeroerde rivierduinafzettingen is een potentieel archeologisch niveau en ligt tussen 30 en 55 cm -mv (735 en 673 cm NAP). Dit niveau is in het hele plangebied aanwezig. Aangezien de rivierduin al millennia bestaat kunnen archeologische resten uit alle archeologische perioden na het Laat Paleolithicum aanwezig zijn. Omdat de top van de rivierduin is omgewerkt zullen eventuele spreidingen van artefacten zijn verstoord. Archeologische resten zullen zich daarom voornamelijk kenmerken als sporenniveau.

Een tweede potentieel archeologisch niveau ligt ongeveer op 125 cm -mv (625 cm NAP) en is alleen aanwezig in het midden van het plangebied. Dit is vermoedelijk een afgedekt oppervlak dat bewoond kan zijn door jagerverzamelaars.

Eindoordeel:

9. Indien (mogelijk) archeologische resten aanwezig zijn:

a) Worden deze archeologische resten verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?

Het potentieel archeologisch niveau ligt dicht aan het maaiveld. De kans bestaat dat archeologische resten worden vergraven bij de voorgenomen graafwerkzaamheden.

b) Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische resten?

Indien graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm niet kunnen worden vermeden wordt geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren met het doel archeologische resten te karteren en (indien aanwezig) te waarderen.

10. Indien vervolgonderzoek nodig is: Welke methode(n), techniek(en) en strategie(ën) van Inventariserend veldonderzoek zijn hiervoor geschikt?

Archeologische resten manifesteren zich waarschijnlijk als een sporenniveau. De meest geschikte methode om een dergelijk niveau op te sporen is een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

ADVIES

Bureau voor Archeologie adviseert een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren tenzij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm ten opzichte van het huidige maaiveld kunnen worden vermeden. Het plangebied ligt namelijk op een rivierduin waarop langdurige menselijke bewoning heeft plaatsgevonden. Het potentieel archeologisch niveau ligt dicht aan het maaiveld, tussen 30 en 50 cm -mv. Met een archeologisch proefsleuvenonderzoek kan de aanwezigheid en waarde van eventuele archeologische resten worden bepaald. De werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Status en inhoudelijke afstemming bevoegde overheid

Dit rapport is door Bureau voor Archeologie ter goedkeuring aangeleverd bij bevoegde overheid. Het selectiebesluit is als volgt:

"Het rapport is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Wijchen. Het selectieadvies van het onderzoeksbureau wordt overgenomen. Uit het booronderzoek komen twee mogelijke archeologische niveaus naar voren, één op een niveau tussen 7.35 en 6.73 m +NAP en een tweede rond 6.25 m +NAP (ongeveer 1.25 m onder maaiveld). Dit tweede niveau is alleen in een deel van het plangebied aangetroffen.

Als er voor de bouw van de woning en de aanleg van bijbehorende kabels/leidingen en wadi dieper dan 30 cm onder het huidige maaiveld (7.35 m +NAP) moet worden gegraven, dan is er een proefsleuvenonderzoek nodig om vast te stellen of hier sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Het rapport van het proefsleuvenonderzoek moet ter goedkeuring worden ingediend bij het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen. Voor het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen nodig dat goedgekeurd is door de gemeente Wijchen als bevoegd gezag."

Cultuurhistorie

De voorgenomen bouw van de woning met aanbouw doet geen afbreuk aan het aan het gebied toegekend cultuurhistorische waarden. Het ontwerp op zichzelf en in relatie met zijn omgeving moet worden beoordeeld door de Dorpsbouwmeester, voordat het plan verder in ontwikkeling wordt gebracht.

Het planinitiatief bevindt zich in een gebied, waarop het Parapluplan Cultuurhistorie van toepassing is. Het plangebied heeft de aanduiding Waarde –Cultuurhistorisch waardevol gebied. De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

De voorgenomen bouw vindt plaats aan het oude bebouwingslint en aan de belangrijkste (historische) doorgaande Molenweg. De cultuurhistorische waarden van het gebied bestaan uit:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- de maat en schaal van de bebouwing;

- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

Het voorgestelde ontwerp voldoet aan bovengenoemde criteria.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie – na het uitvoeren van vervolgonderzoek – en het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

4.12 Fysieke belemmeringen: kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Exploitanten van buisleidingen hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun omgevingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het plan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang, aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bouw mag plaatsvinden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Verder ligt er geen 150 kV hoogspanningslijn in de nabijheid van het plangebied.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

4.13 Duurzaamheid

Energietransitie

De toepassing van energietransitie in een nieuwbouwplan is van cruciaal belang voor het realiseren van duurzame, energie-efficiënte en milieuvriendelijke gebouwen. De energietransitie heeft als doel om over te stappen van traditionele, op fossiele brandstoffen gebaseerde energiebronnen, naar hernieuwbare en schone energiebronnen. Bij het ontwerpen en bouwen van een nieuwbouwproject is het daarom essentieel om vanaf het begin rekening te houden met innovatieve en duurzame energieoplossingen.

Een belangrijk aspect van de energietransitie in nieuwbouwplannen is de integratie van hernieuwbare energiebronnen. Voor onderhavig planvoornemen kan dit bestaan uit toepassing van zonnepanelen, gebruik maken van geothermische energie of beter omgaan met huishoudelijk water en hemelwater. Het implementeren van zonnepanelen op daken, het gebruik van geothermische warmtepompen en het beter omgaan met water kunnen bijdragen aan het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en het minimaliseren van de ecologische voetafdruk van het gebouw.

Energie-efficiëntie speelt ook een sleutelrol in de energietransitie van nieuwbouwplannen. De woningbouw zal gecombineerd kunnen worden met toepassing van hoogwaardige isolatie, efficiënte ventilatiesystemen en geavanceerde verlichtingstechnologieën. Het verbruik van energie zal hierdoor aanzienlijk verminderen. De gewenste nieuwbouw draagt de volgende onderdelen van energietransitie met zich mee: de woning wordt gasloos opgericht, er worden extra PV-panelen (zonnepanelen) aangebracht en de woning zal voldoen aan het NOM-keurmerk (nul op de meter).

Klimaatadaptatie

Het integreren van klimaatadaptatie in een nieuwbouwplan is een tweede, essentieel belang om te anticiperen op de steeds veranderende klimaatomstandigheden en de impact ervan op de gebouwde omgeving. Klimaatadaptatie omvat maatregelen die ervoor zorgen dat gebouwen en hun omgeving veerkrachtiger zijn tegen extreme weersomstandigheden, zoals overmatige regenval, hittegolven en overstromingen.

Een belangrijke focus bij het ontwerpen van nieuwbouwprojecten met klimaatadaptatie in het achterhoofd is watermanagement. Voorbeeld van maatregelen zijn de toepassing van groene daken, regenwaterinfiltratiesystemen en strategisch geplaatste waterretentieggebieden. Door deze maatregelen te integreren, kan overtollig regenwater effectief worden afgevoerd, overstromingsrisico's worden verminderd en de belasting van het rioleringsstelsel worden verlicht.

Onderhavig planvoornemen heeft een uitbreiding van verhard oppervlak ten aanzien van de huidige braakliggende situatie tot gevolg. De overige ruimte is groen van karakter en omvat dan ook een bovengemiddelde infiltratiecapaciteit voor hemelwater (bergen en infiltreren in de vorm van een wadi) en heeft met de groenvoorziening een positieve bijdrage ter voorkoming van hittestress.

Voorst wordt een afkoppeling van de hemelwaterafvoer geïntegreerd, wordt de openbare ruimte ingericht met veel groen en parkeren met grastegels en zal worden voldaan aan de maximum MPG-waarde (MilieuPrestatie gebouwen) volgens bouwbesluit waarbij ook het plan getoetst wordt aan de BCI (Building Circularity Index).

4.14 Gezondheid als basis

Ruimtelijke inrichting dient de gezondheid te beschermen. De volgende kernwaarden zijn daarin belangrijk voor een gezonde woonomgeving:

- Dat wonen en druk verkeer gescheiden zijn,
- dat functies (wonen, werken en voorzieningen) goed gemengd zijn
- en overlastgevende bedrijven op afstand staan.

Vanuit de GGD zijn omgevingsadviezen opgesteld. Deze zijn navolgend gespecificeerd op onderhavig planvoornemen aan de Molenweg in Bergharen. In de adviezen wordt er gesproken over 'gevoelige bestemmingen'. Onder gevoelige bestemmingen verstaat de GGD (anders dan in 'besluit gevoelige bestemmingen') niet alleen kinderdagverblijven, scholen en verzorgings- en verpleegtehuizen, maar ook (voormalige bedrijfs- en plattelands-)woningen.

Luchtkwaliteit

Blootstelling aan fijnstof (PM_{2,5}-PM₁₀), stikstofdioxide (NO_x) en andere luchtverontreinigende stoffen kan leiden tot luchtwegklachten, acute klachten van ogen, neus en bovenste luchtwegen, verminderde longfunctie, hart- en vaatziekten en vervroegde sterfte. Voor kinderen, ongeboren baby's, ouderen en mensen die al ziek zijn (denk aan astma en COPD), is het risico groter dan voor gezonde mensen. Verschillende bronnen van luchtverontreiniging (zoals wegverkeer, vliegverkeer en industrie) stoten ook ultrafijnstof uit. Er zijn steeds meer aanwijzingen dat langdurige blootstelling aan ultrafijnstof een negatieve invloed heeft op de gezondheid, met name op de luchtwegen, hart en bloedvaten en de ontwikkeling en groei van de foetus. Dit komt bovenop de effecten van andere componenten van luchtverontreiniging. Er zijn nog geen gezondheidkundige advieswaarden vastgesteld voor ultrafijnstof.

Het is bekend dat de wettelijke grenswaarden voor o.a. fijnstof niet voldoende beschermen tegen de schadelijke gezondheidseffecten van luchtverontreiniging; ook onder deze grenswaarden treden er gezondheidseffecten op.

Geur

Geuren kunnen (ernstige) hinder en daarmee samenhangend klachten als stress, misselijkheid, hoofdpijn, prikkeling van slijmvliezen, irritatie van ogen en neus, en slaapproblemen veroorzaken. Dit kan het dagelijks leven behoorlijk verstoren, bijvoorbeeld doordat mensen ramen altijd gesloten willen houden of bijvoorbeeld niet graag thuis willen zijn. Het ruiken van een geur kan ook een waarschuwing zijn voor gevaarlijke situaties. Of en in welke mate mensen hinder en andere klachten ervaren hangt af van demografische, sociaaleconomische, persoonsgebonden en cognitieve factoren.

Ook wanneer voldaan wordt aan de geurnormen, betekent dit niet automatisch dat niemand hinder ervaart. Dat toch hinder kan ontstaan ligt bijvoorbeeld aan het moment waarop de stank voorkomt (in de avond als mensen thuis zijn) of door weersomstandigheden (windstil). Bij geur van veehouderij bleek uit evaluaties dat ook de systematiek van de wetgeving en het V-stacks model bijdraagt aan meer hinder dan wenselijk. Daarnaast zijn niet-geur gerelateerde factoren zoals in de tekst hierboven van invloed op de manier waarop geur ervaren wordt.

Geluid & trillingen

Het horen van (te)veel geluid kan leiden tot hinder, stress, slaapverstoring, hoge bloeddruk en hart- en vaatziekten. Het RIVM heeft berekend dat geluid van wegverkeer in Nederland elk jaar bij ongeveer 750 mensen hart- en vaatziekten veroorzaken. Ongeveer 65 mensen overlijden daar elk jaar aan. Geluidsbelasting kan het gevolg zijn van verschillende bronnen, zowel binnen als buiten, zoals weg-, trein- en vliegverkeer of industrie.

Laagfrequent geluid is geluid dat over grote afstanden hoorbaar is. Het is moeilijk vast te stellen uit welke richting het komt. Voorbeelden van bronnen van laagfrequent geluid zijn: bastonen uit muziek, wasmachines, verwarmingspompen, zwaar vrachtverkeer en vliegtuigen. Laagfrequent geluid kan leiden tot lichamelijke klachten als hoofdpijn, druk op de borst, zwaar gevoel in het hoofd, slapeloosheid, vermoeidheid, hartkloppingen, irritatie en stress. Het bestaan van laagfrequent geluid kan als aandachtspunt meegenomen worden bij de bouw van een nieuwe gevoelige bestemming.

Verschiedende bronnen kunnen naast (laagfrequent) geluid ook trillingen veroorzaken. Denk daarbij aan weg- en spoorverkeer, industrie en bouwwerkzaamheden. Trillingen verplaatsen zich door de bodem en bouwmaterialen heen en de sterkte neemt af als de afstand tot de bron groter wordt. Het kan – net als geluid – leiden tot hinder, stress en verstoring van de slaap en/of dagelijkse activiteiten.

Bodem

Een bodemverontreiniging (grond en grondwater) kan alleen een gezondheidsrisico opleveren als je met de stof in contact komt (de blootstelling). In de meeste gevallen is de blootstelling van mensen aan een bodemverontreiniging zo laag, dat er geen nadelige gevolgen voor de gezondheid verwacht worden. Bij blootstelling aan bodemverontreiniging zijn de aard en mate van verontreiniging en gebruik van de bodem bepalend voor de eventuele gezondheidsrisico's. Als de interventiewaarde wordt overschreden, dan is het verstandig om te laten beoordelen of er sprake is van gezondheidsrisico's. De interventiewaarde geeft aan bij welke concentratie sprake is van een (dreigende) ernstige vermindering van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant of dier. Voor de meeste stoffen geldt dat de interventiewaarde is gebaseerd op ecologisch risico's en niet op risico's voor de mens (de ecologie is veelal gevoeliger dan de mens, dus als de ecologie beschermd is, is de mens dat ook). Lood vormt hierop een uitzondering, daarvoor geldt dat er ook onder de interventiewaarde sprake is van gezondheidsrisico's. De gezondheidskundige advieswaarden liggen lager.

Bewoners kunnen op verschillende manieren met een bodemverontreiniging in contact komen. De belangrijkste opnameroutes zijn:

- Inslikken van gronddeeltjes,
- het eten van op verontreinigde bodem geteelde gewassen,
- het inademen van verontreinigde binnenlucht doordat vluchtige stoffen vanuit de bodem (grond en grondwater) in een pand uitdampen. Bij uitdamping in de buitenlucht verdunnen de stoffen zeer snel en treedt in het algemeen geen relevante blootstelling op.

Elektromagnetische velden (straling)

Elektromagnetische velden (in de volksmond 'straling') is overal om ons heen. Denk aan communicatiesignalen van radio en telefonie, het zichtbare licht, UV-straling, enzovoorts. Er zijn veel verschillende type straling, elk met een ander type (gezondheids)effect. We beschrijven op dit portaal alleen de adviezen over elektromagnetische velden als bijproduct van stroomtransport (hoogspanningslijnen, transformatorhuisjes, enzovoorts), omdat deze voor vraagstukken over een gezonde inrichting van de leefomgeving het meest relevant zijn (afstandsadviezen uit voorzorg).

Gezondheidsvragen of -zorgen van burgers over straling kunnen echter ook gaan over andere bronnen, zoals zendmasten; betrek dan de informatie en adviezen op GGD leefomgeving (informatie voor burgers) en het Kennisplatform Elektromagnetische Velden (diepgaandere informatie).

Klimaat, groen & water

Het klimaat verandert over de hele wereld. Dit kan overlast van hitte, zware regenval en droge periodes veroorzaken en heeft impact op de leefomgeving en op de gezondheid van de inwoners. Hogere gemiddelde temperaturen leiden tot een langer en heviger pollen seizoen. Daardoor zullen meer mensen (langer) te maken krijgen met hooikoorts en daarmee samenhangend ziekteverzuim. Daarnaast leiden nattere winters tot meer huisstofmijt en schimmels in woningen, wat de kans op allergieën vergroot. Mensen zijn tijdens warme dagen meer buiten en daarmee neemt de blootstelling aan UV-straling toe. UV-straling vergroot het risico op huidkanker en staar. Hitte kan ook leiden tot (tijdelijke) gezondheidsklachten. Door klimaatverandering kunnen veranderingen optreden bij diverse soorten planten en dieren. Dat heeft ook gevolgen voor de risico's op infectieziekten. Dit zijn vooral infectieziekten die worden overgedragen via dieren (o.a. muggen), of via (besmet) water. Tijdens een warme periode kan de waterkwaliteit van oppervlaktewater en recreatiewater verslechteren. Ook contact met water dat langer op straat staat door extreme regen levert gezondheidsrisico's op.

Groen en water in de leefomgeving hebben een positief effect op het klimaat. Het aanleggen van voorzieningen voor tijdelijke waterberging en groene daken kunnen wateroverlast en verdroging voorkomen. Meer groen draagt in perioden van extreme hitte bij aan minder hitteoverlast in steden, door onder andere het verkoelende effect en schaduwvorming. Daarnaast wordt water (soms opnieuw) in steden geïntegreerd om het hitte-eilandeffect te reduceren en verkoeling te bewerkstelligen. Is er sprake van een hitte-eiland? De Klimaat-effect-atlas geeft inzicht hierin, aangevuld met klimaatgerelateerde risico's zoals wateroverlast, droogte en overstromingen.

Naast een positief effect op het klimaat hebben groen en water in de leefomgeving ook een positief effect op gezondheid. Een groene leefomgeving is goed voor: de sociaaleconomische ontwikkeling van kinderen, minder overgewicht bij kinderen en volwassenen, mentale gezondheid en welzijn, hart- en vaatziekten bij oudere volwassenen. Verder zorgt een groene leefomgeving voor: verbeterde luchtkwaliteit, verminderde hittestress, verbeterd functioneren van het immuunsysteem, verminderde chronische mentale stress, stimulatie lichamelijke activiteit, faciliteren positieve sociale contacten.

Biodiversiteit

Naast dat de leefomgeving groen is, is het ook belangrijk om de omgeving biodivers in te richten. Biodiversiteit kan een positief effect hebben op gezondheid. Een biodiverse leefomgeving kan luchtverontreiniging, hitte en geluidsoverlast verminderen door bijvoorbeeld het creëren van schaduwplekken en het afvangen van geluid. Een aandachtspunt bij het inrichten van omgevingen is het voorkomen van blootstelling aan infectieziekten en allergenen, want die veroorzaken juist gezondheidseffecten. Biodiversiteit zorgt er-

voor dat de natuur tegen een stootje kan en zich kan aanpassen aan bijvoorbeeld klimaatverandering.

Spuitzones

Het plan grenst aan een perceel met een agrarische bestemming. De kans bestaat dus dat hierop bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. De afstand tussen de woning en de agrarische gronden bedraagt circa 40 meter. Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden. Om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordening geïntroduceerd. Het gaat hier om een indicatieve afstand, per locatie kan afgeweken worden van deze afstand en voorzorgsmaatregelen dienen meegenomen te worden in de afweging.

De afgelopen jaren heeft de techniek niet stilgestaan en is er rond de gewasbeschermingsmiddelen en machines breed geïnnoveerd. Middelengebruik is duur en potentieel gevaarlijk. De sector heeft daartoe getracht om de impact van middelen op de omgeving te beperken en de benodigde hoeveelheid middelen te verlagen.

Binnen 50 meter van de voorziene woning is geen sprake van bloembollenteelt en bomen/fruitbodem. Bovendien is de initiatiefnemer zelf de eigenaar van de agrarische gronden. De afstand van circa 40 meter tussen het achterliggende landbouwperceel en de gevel van de voorziene woning wordt gelet op het vorenstaande verantwoord geacht en zodoende kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning worden gerealiseerd.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen betreft de oprichting van een vrijstaande woning binnen stedelijke gebied in de woonkern Bergharen. Uiteraard zijn er altijd functies in de directe omgeving die de gezondheid van bewoners mogelijk kunnen schaden. Voor onderhavig initiatief is bij inrichting en oprichting van de woning al rekening gehouden met mogelijk hinder uit de omgeving en het toepassen van duurzame oplossing om een veilig leefklimaat te garanderen. Hoofdstuk 2 van deze motivering geeft hierop een toelichting. Om een volledig beeld te schetsen, zijn voor het planvoornemen diverse onderzoeken uitgevoerd om vast te stellen of er hinder is vanuit het plangebied of de directe omgeving van het plangebied. In navolgende paragrafen zijn de toetsingskaders, resultaten van quick scans, resultaten van nadere onderzoeken, inclusief eventuele maatregelen opgenomen. Volledige rapportages van de onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd.

4.15 Vormvrij MER-beoordeling

Toetsingskader

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de Strategische milieubeoordelingsrichtlijn (SMB-richtlijn 2001/42/EG, in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Doorwerking plan(gebied)

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Conclusie

De planlocatie zal wat bebouwing, vorm en omvang betreft minimaal worden gewijzigd. Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van de planlocatie (niet in de buurt van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Daarmee kan worden gesteld dat geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

5. Juridisch bestuurlijke aspecten

5.1 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een Omgevingsplan van rechtswege. In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan, bestaande uit:

- Voormalige omgevingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen (in geval van onderhavig TAM-Omgevingsplan: het omgevingsplan 'herstelbesluit omgevingsplan Stedelijk');
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (indien aanwezig: Erfgoedverordening, Geurverordening en/of Verordening afvoer van hemelwater);
- Bruidsschat;
- Bijzondere ruimtelijke besluiten (zie artikel 4.6 Invoeringswet).

Onderhavig TAM-Omgevingsplan betreft een variant die vrij dicht bij de opzet van een omgevingsplan blijft. Er zijn ook varianten van TAM-Omgevingsplannen mogelijk die al meer kenmerken bevatten van een integraal Omgevingsplan.

Onderhavig TAM-Omgevingsplan vormt een wijziging van het Omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende omgevingsplan 'herstelbesluit omgevingsplan Stedelijk', waardoor het Omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Het TAM-Omgevingsplan is op het oog een Omgevingsplan dat losstaat van de rest van het Omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het Omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-Omgevingsplan juridisch één geheel is met het Omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-Omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het Omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-Omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a van het Omgevingsplan.

Dit TAM-omgevingsplan wijzigt het Omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan [een hoofdstuk 22a] wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van [hoofdstuk 22a] van het omgevingsplan Wijchen.

Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke omgevingsplan (zie artikel 1.2 en 1.3).

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-Omgevingsplan maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan van de gemeente Wijchen. In regels zijn alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-Omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-Omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht

Verbeelding

De verbeelding is opgesteld voor conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

6. Economische uitvoerbaarheid

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges.

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit de planmaatregel voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7. Participatie

Conform de gemeentelijke inspraakverordening wordt van de initiatiefnemer verlangd de buurt te betrekken in een participatieproces. Er is voorafgaand aan de participatie een gebied bepaald welke is afgestemd met de gemeente, welke te betrekken in de participatie. De contour hiervan is zeer beperkt gelet op het kleinschalige karakter van deze ontwikkeling. Per saldo betreft het circa 6 huishoudens met een directe relatie, dan wel zicht op de voorgenomen ontwikkeling.

De buurt is individueel door de initiatiefnemer huis aan huis bezocht, waarbij het plan is gepresenteerd en doorgesproken. De betreffende eigenaren hebben duidelijk en uitgebreid hun mening kunnen geven, ook de negatieve inhoudelijk opmerkingen en de opbouwende zijn kritiek zijn aan de orde geweest. De voorgenomen oprichting van een enkel levensloopbestendige woning wordt als 'logisch' gezien, waarbij er direct aan toegevoegd wordt dat hiermee met name voor de tegenovergelegen huishoudens het uitzicht zal verminderen. Er wordt vanuit deze achtergrond aandacht gevraagd voor de esthetische uitwerking en uitstraling. Initiatiefnemer zal de betreffende huishoudens in de uitwerking blijven informeren.

De adressen Molenweg 36, 38 en 40 zijn benaderd, evenals Molenweg 29 B t/m D.