

Dorpsstraat en Gildestraat, kern Niftrik toelichting

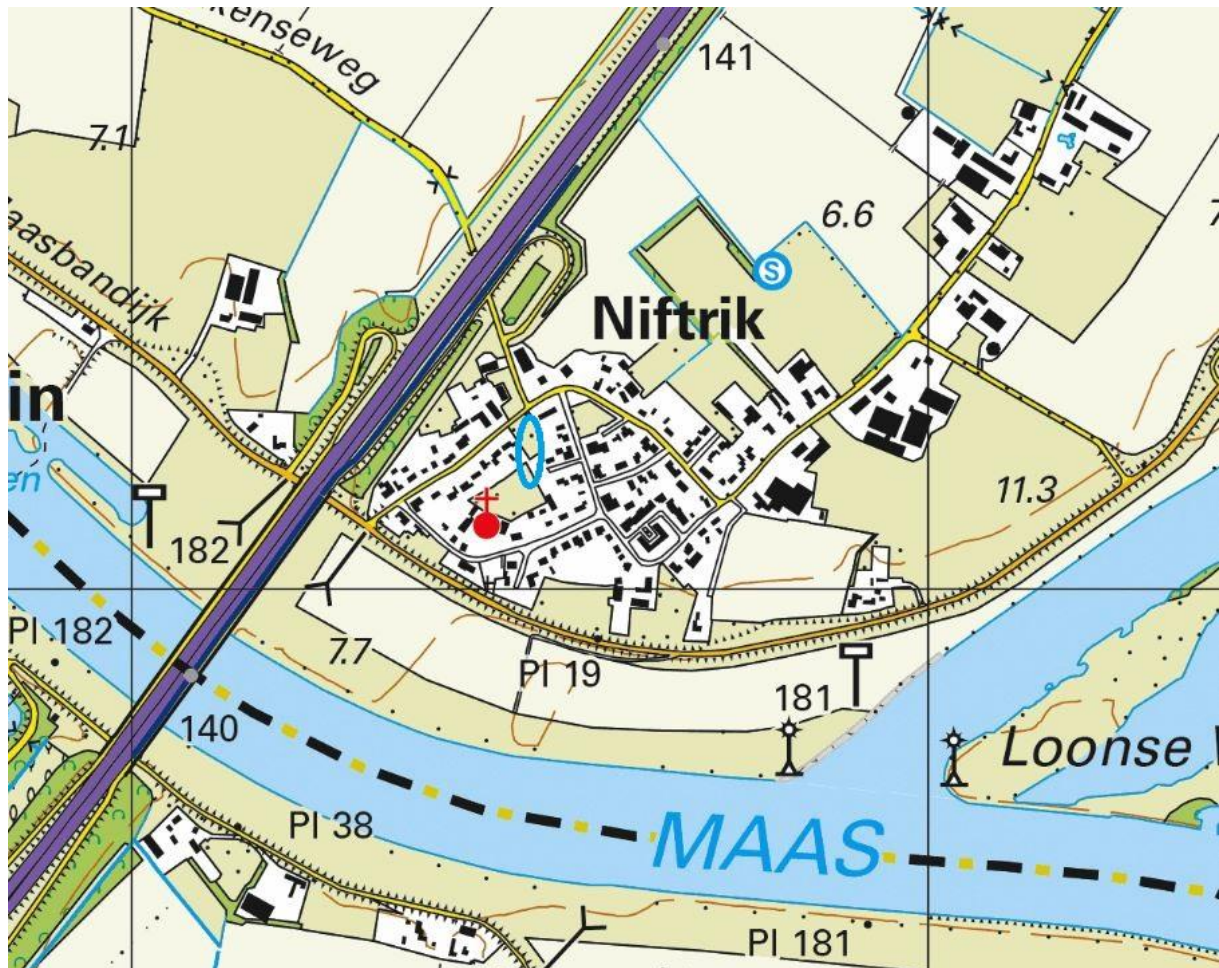
IMRO-idn: NL.IMRO.0296.NTRdorpsstgildestr-VG01
planstatus: bestemmingsplan
datum: mei 2024

Inhoud

1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie.....	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.1	Toekomstige situatie.....	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Algemeen.....	19
3.2	Nationaal beleid.....	19
3.3	Provinciaal beleid.....	20
3.4	Regionaal beleid.....	22
3.5	Gemeentelijk beleid.....	22
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Algemeen.....	26
4.2	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3	Milieukundig bodem	27
4.4	Wegverkeerslawaaï.....	28
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Geur	34
4.8	Waterhuishouding	34
4.8.1	Wettelijk kader.....	34
4.8.2	Waterbeleid	35
4.8.3	Watertoets.....	37
4.9	Ecologie.....	43
4.9.1	Soortenbescherming en gebiedsbescherming	43
4.9.2	Gebiedsbescherming – stikstof	44
4.10	Cultuurhistorie en archeologie.....	45
4.10.1	Cultuurhistorie.....	45
4.10.2	Archeologie.....	45

4.11	Verkeer en parkeren.....	46
4.12	Vormvrije MER-beoordeling	48
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	50
5.1	Inleiding	50
5.2	Algemene opbouw van de regels.....	50
5.3	Dit bestemmingsplan	52
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid.....	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	53
6.2	Omgevingsdialoog	53
6.3	Overleg en inspraak.....	54
Bijlagen	55	
bijlage 1	stedenbouwkundig plan	55
bijlage 2	milieukundig bodemonderzoek.....	55
bijlage 3	beoordeling milieukundig bodemonderzoek	55
bijlage 4	akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	55
bijlage 5	waterstructuurplan.....	55
bijlage 6	infiltratiekatten	55
bijlage 7	quickscan flora en fauna.....	55
bijlage 8	stikstofdepositie	55
bijlage 9	verkennend archeologisch onderzoek	55
bijlage 10	selectiebesluit archeologie	55
bijlage 11	PvE proefsleuvenonderzoek.....	55
bijlage 12	toegankelijkheid Gildestraat	55
bijlage 13	advies veiligheidsregio	55
bijlage 14	parkeren	55
bijlage 15	omgevingsdialoog.....	55
bijlage 16	beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat	56
bijlage 17	beeldkwaliteitsplan Gildestraat.....	56

Overzichtskaart



aanduiding globale ligging van het plangebied (lichtblauw), bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In Niftrik zijn de bouwmogelijkheden lange tijd zeer beperkt geweest door diverse oorzaken. In 2019 en 2020 zijn door de Leefbaarheidsgroep Niftrik – LBG Niftrik, diverse avonden georganiseerd om woningbehoefte te inventariseren en te stimuleren dat in Niftrik gebouwd kan worden. Mede naar aanleiding van deze bijeenkomsten en in afstemming met de gemeente Wijchen is het initiatief genomen tot het oprichten van de vereniging CPO BING – bouwen in Niftrik groep.

Deze CPO houdt zich bezig met de realisatie van twee woningbouwlocaties in Niftrik:

1. een locatie aan de Lagestraat, met centraal gelegen de voormalige boerderij Lagestraat 2
2. een locatie aan de Dorpsstraat en de Gildestraat met 2 deellocaties
 - aan de Dorpsstraat tussen de nummers 22 en 28
 - aan het verlengde van de Gildestraat als onderdeel van de achtertuinen van Kerkstraat 19 en Kerkstraat 21

Het college van B&W van de gemeente Wijchen heeft bij wijze van principebesluit op 13 juli 2021 ingestemd met deze ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan betreft de locatie aan de Dorpsstraat en de Gildestraat. Voor de locatie Lagestraat wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

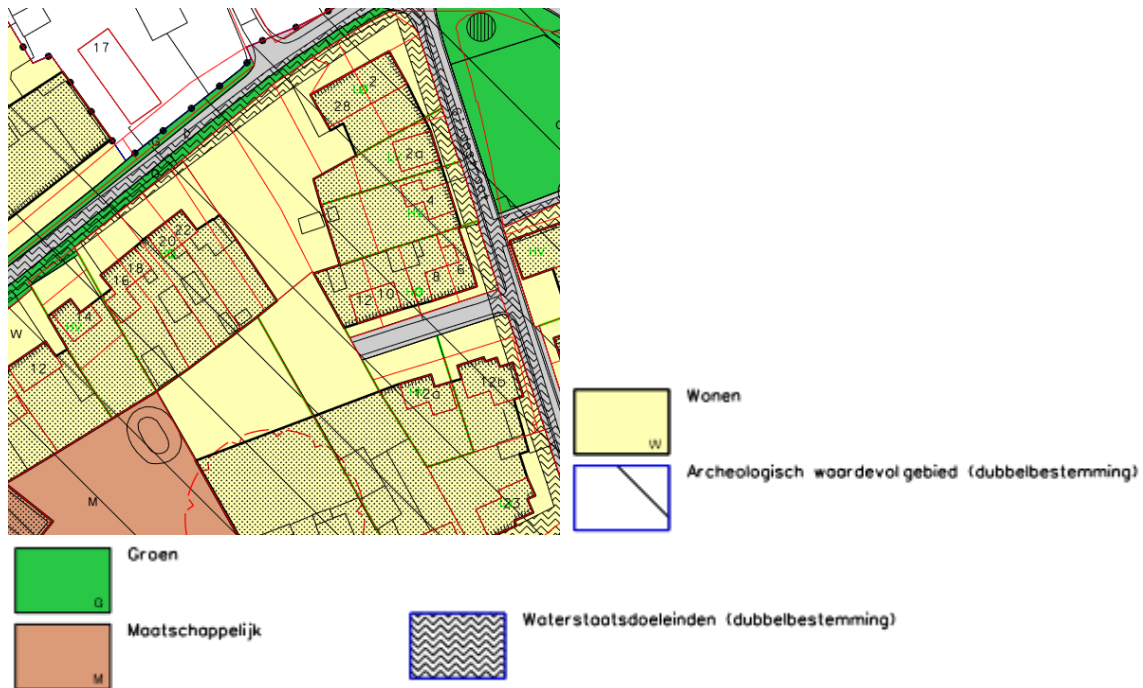
Globaal behelst het plan op de locatie aan de Dorpsstraat en de Gildestraat de bouw van 5 nieuwe woningen. Om de ontwikkeling van de woningbouw te kunnen realiseren dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.2 Ligging plangebied

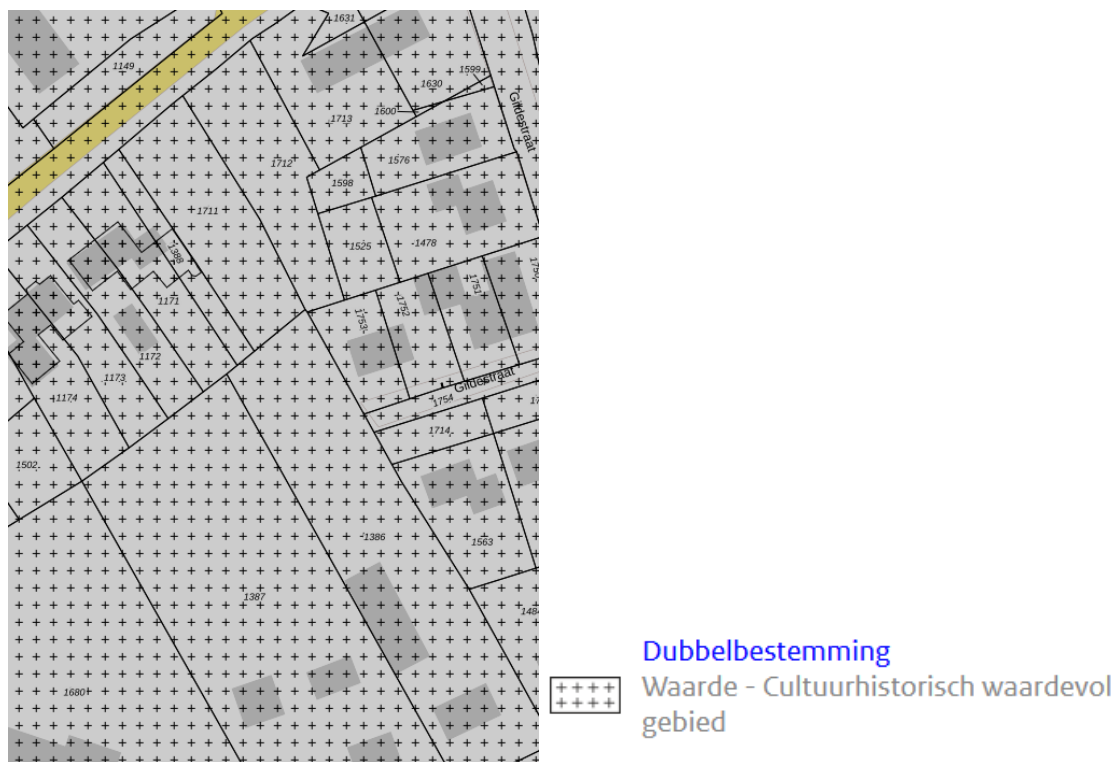
Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van het dorp, ten zuiden van de Dorpsstraat en in het verlengde van de doodlopende zijstraat van de Gildestraat. Het betreft de kadastrale percelen Niftrik sectie A de gehele percelen 1711 en 1712, en delen van de percelen 1386 en 1387. Het gebied is samen groot ca. 2.700m².

In de omgeving aan de Dorpsstraat staan met name vrijstaande woningen, 2-onder-1 kap woningen en voormalige boerderijen.

Aan de Gildestraat zijn dit aan de noordzijde 2-onder-1 kap woningen en aan de zuidzijde vrijstaande woningen.



verbeelding ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan 'Kern Niftrik 2008' + deel van de legenda



verbeelding ter plaatse van het plangebied van het paraplubestemmingsplan 'cultuurhistorie Wijchen' + legenda

1.4 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de noordwestelijke hoek van Niftrik. Ondanks dat het een aaneengesloten gebied is maken we onderscheid tussen het deel aan de Dorpsstraat en het deel aan de Gildestraat. De Dorpsstraat is een oud doorgaand lint van de kern Niftrik, de Gildestraat is een min of meer planmatige woningbouwlocatie uit de jaren '70 van de vorige eeuw.

Dorpsstraat

De huidige situatie bestaat uit 2 kleine grasweiden waarop 1 walnotenboom staat. Links, noordoostelijk, van het perceel bevindt zich een dubbel woonhuis in een voormalige boerderij. Aan de rechterzijde, zuidwestelijk twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Aan de overzijde van de weg staat een kloeke voormalige boerderij met vrijstaande schuren.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door naoorlogse lintbebouwing afgewisseld met vooroorlogse, voormalige, boerderijen. Verschillende woningtypologieën en kaprichtingen komen voor. Het betreft voornamelijk woningbouw van één of twee bouwlagen met een kap. De bouwhoogtes van de woningen zijn afwisselen 1 laag met een kap of 2 lagen met een kap.

De bestaande bebouwing bestaat uit sobere baksteenarchitectuur voorzien van eenduidige kappen bedekt met keramische dakpannen. De kleurstelling is eveneens terughoudend door de toepassing van overwegend rode of gele baksteen met rode en antracietkleurige keramische dakpannen.



links van de planlocatie de voormalige boerderij, nu een dubbelwoonhuis Dorpsstraat 28 – Gildestraat 2



rechts van de planlocatie met de 2-onder-1 kappers Dorpsstraat 16 tot en met 22 uit de wederopbouw periode

De inrichting van de openbare ruimte is verhard, een geasfalteerde rijbaan in het midden met aan weersijden geklinkerde molgoten. Aan de noordwestzijde is er een smalle berm aanwezig die overgaat in een haag. In de berm staan laanbomen. Aan de zijde van het plangebied eveneens een berm met laanbomen op regelmatige afstand. Zuidelijk van het plangebied is de berm aan oostzijde verhard met betonklinkers met als doel dat hier in het openbaar geparkeerd kan worden.



straatbeeld van de Dorpsstraat in zuidelijke richting naar de dijk, links de planlocatie; aan de voorzijde ligt hier een parkeerstrook



straatbeeld Dorpsstraat in noordelijke richting naar de Gildestraat

Gildestraat

De huidige situatie bestaat uit diepe achtertuinen behorend bij de woningen Kerkstraat 19 en 21. Deze zijn nu in gebruik als siertuin en weide. Via een doodlopende zijarm van de Gildestraat wordt het plangebied bereikt.

De Gildestraat is hier een smalle geasfalteerde weg met aan de zuidzijde een geklinkerde molgoot. De weg heeft geen trottoir, bermen of openbare groenstructuren. De perceelsgrenzen van de woningen liggen direct aan de weg.

De huidige bebouwing kenmerkt zich als typische 70-er jaren architectuur.

Aan de noordzijde staan 2 twee-onder-een-kappers van twee bouwlagen met kap. De nokrichting is evenwijdig aan de weg en de gevels zijn opgetrokken in gele baksteen en de daken voorzien van donkere dakpannen.

Aan de zuidzijde bevinden zich 2 vrijstaande semi-bungalows van 1 tot 1 ½ bouwlaag met kap. Ook hier zijn de nokken evenwijdig aan de Gildestraat en materialisatie en kleurstelling gelijkend de tegenover gelegen 2-onder-1 kappers.

Deze vrijstaande woningen hebben diepe groene voortuinen. In het verleden maakte een substantieel deel van deze voortuinen deel uit van het openbaar gebied. In het verleden hebben de eigenaren van de woningen deze groenstrook van de gemeente overgenomen en toegevoegd aan de voortuin, waardoor de openbare ruimte is versmald.



Gildestraat richting planlocatie met rechts 2-onder-1 kappers en links vrijstaande woningen



straatbeeld van de smalle Gildestraat richting de planlocatie

2.1 Toekomstige situatie



stedenbouwkundig plan deels, zie bijlage 1

Zie bijlage 1 voor het stedenbouwkundige plan

Dorpsstraat

Het doel van het plan is de toevoeging van een bouwvlak voor dubbel woonhuis op het perceel. Stedenbouwkundig vormt de lintbebouwing en het karakter van de Dorpsstraat het uitgangspunt voor het plan. In het verleden, in de 19^e eeuw, was op de locatie van het plangebied een boerderij aanwezig. Cultuurhistorisch is het passend om op deze locatie te bouwen.

Het uitgangspunt van het plan is een passende, eigenstandige ontwikkeling, geen doorzetting van het bestaande lint van 2-onder-1 kap woningen langs deze straat. Deze naoorlogse woningen hebben een specifieke cultuurhistorische waarde. Nieuwe woningen zijn door de hedendaagse bouwtechnische eisen forser van omvang, daardoor zou doorzetting van dit lint leiden tot inbreuk op de stedenbouwkundige kwaliteit van deze bestaande woningen.

De omliggende bebouwing dateert van verschillende perioden. Het kopiëren van een bepaalde tijdsperiode ligt daarom niet voor de hand.

Door te kiezen voor 2 nokrichtingen en verspringende voorgevels van de nieuwe 2-onder-1 kapper krijgen de afzonderlijke woningen van de nieuwe 2-onder-1 kapper een eigen uitstraling. Juist daardoor voegt het zich op een goede wijze in het lint.

De woning grenzend aan nummer 28 zal op ongeveer gelijke afstand van de weg komen te liggen als deze woning. De woning grenzend aan huisnummer 22 ligt 2 meter naar achteren. Zo wordt enerzijds

aangesloten op de verspringende voorgevels aan de Dorpsstraat en krijgt de betaalbare woning grenzend aan huisnummer 28 een nog acceptabele omvang voor een luwe achtertuin.

Voor de goot- en bouwhoogte wordt aansluiting gezocht bij de woningen 16 t/m 22. Dit houdt in 2 bouwlagen met een kap waarbij de dakvoet niet op de zoldervloerniveau, maar op circa 2 meter boven de eerste verdiepingsvloer komt.

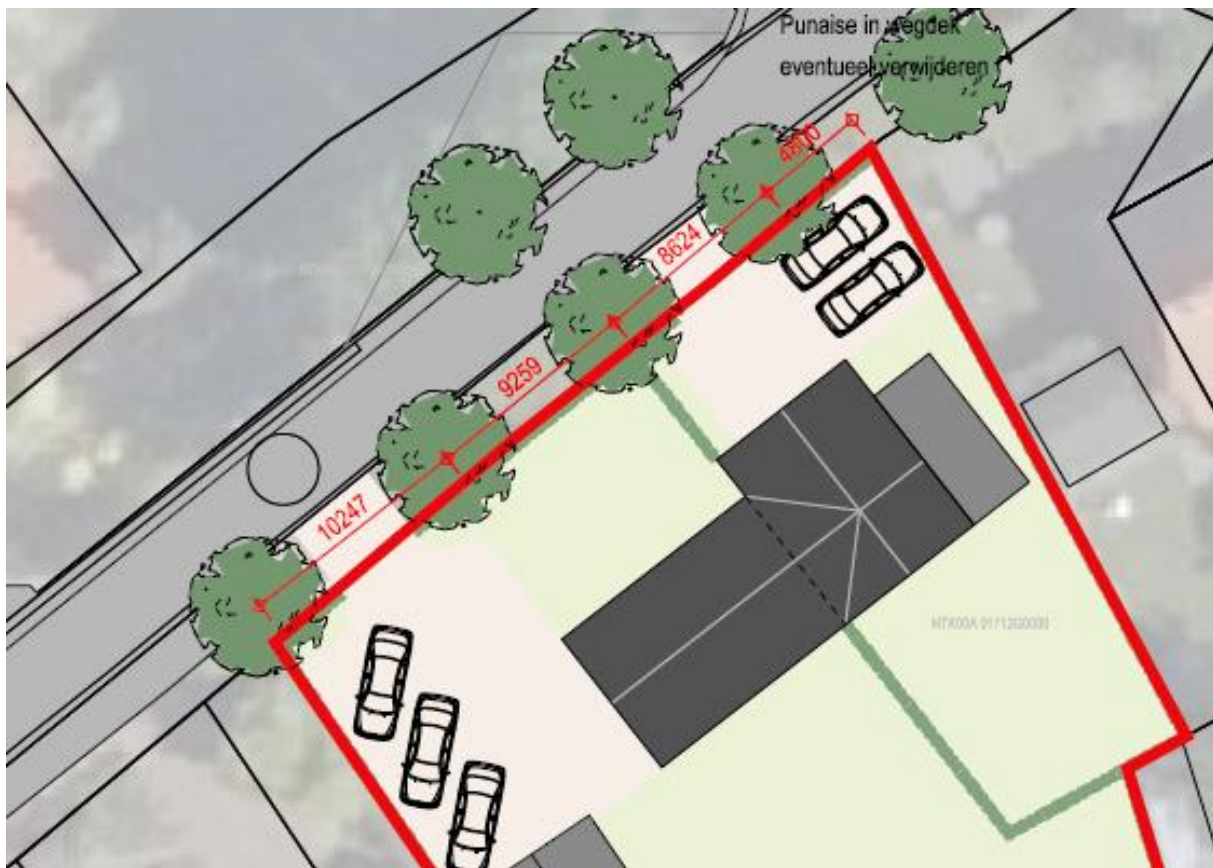
Bij het ontwerp van de woningen en de verdere inrichting van het perceel zal aandacht worden besteed aan het natuurinclusief bouwen. Dit kan worden gedaan door bijvoorbeeld te zorgen voor nestgelegenheid in of aan de nieuwe gebouwen en voorzieningen in de tuin als insectenhôtels en diversiteit aan – inheemse – planten en struiken te planten op het erf.

Beeldkwaliteit Dorpsstraat

Voor de nieuwe woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie bijlage 16. De nieuwe woningen moeten eigenstandig en zorgvuldig worden ingepast tussen de wederopbouwwoonwoningen aan de westzijde en de overige omliggende woningen. Qua materialisatie, kleurstelling en detaillering wordt aangesloten op de aanwezige karakteristiek: bakstenen gevels, met keramische pannen gedekte kappen, een sobere detaillering en ingetogen kleurstelling, het dient aan te sluiten bij 'dorps bouwen'. De maximale bouwhoogte is 9m met een maximale goothoogte van 5m.

Toegang en parkeren Dorpsstraat

De toegang tot de percelen is voor zowel bewoners als bezoekers vanaf de Dorpsstraat. De positie van de inritten wordt dusdanig gekozen dat deze in het hart tussen de bestaande laanbomen (gewone Es) komen te liggen, de afstanden tussen de bomen is ingemeten, zie ook de tekening hieronder. De inrit mag maximaal 3m breed zijn.



situatietekening bomen langs Dorpsstraat en locatie inritten

Het parkeren zal op het voorerf gerealiseerd worden. Om het groene karakter te behouden en waar mogelijk te versterken worden op de perceelsgrenzen hagen in streekeigen soorten geplant. Aan de voorzijde van het erf wordt voor de hagen een hoogte van 1,00m tot 1,20 hoogte aangehouden. Verder het parkeren op halverharding en/of gefundeerd gras. Ieder perceel krijgt minimaal 2 eigen parkeerplaatsen.

Groen

De bomen langs Dorpsstraat ter plekke van het plangebied zijn essen. Deze zijn benoemd in het groenstructuurplan kleine kernen van de gemeente Wijchen, en dienen te worden behouden.

Bij het stedenbouwkundige plan is hiermee rekening gehouden. Met name de inritten zijn zodanig dat de bomen kunnen blijven worden behouden en ook hebben de woningen enige afstand tot de berm, waardoor geen of beperkt overlast van de bomen kan worden verwacht voor de erven van de nieuwe woningen. De inritten krijgen ieder een breedte van max. 3m op grond van het uitwegenbeleid van de gemeente.

Voor het zuidelijke perceel aan de Dorpsstraat wordt de inrit 'één boom' verplaatst in zuidelijke richting ten opzichte van de huidige situatie, de nieuwe locatie past stedenbouwkundig beter en de afstand tussen de bomen is hier wat groter. De inrit komt in het midden tussen de bomen. Deze afstand is gemeten 'hart op hart' van de boomstammen 10,2m. Dit is ruim voldoende en geeft nog enige manoeuvreerruimte vanwege de punaise in het wegdek ter plekke. Deze punaise is een verkeersremmende maatregel.

Voor het noordelijke kavel is de beschikbare ruimte tussen de boomstammen wat smaller met 8,6m, bij een inrit van max. 3m breedte resteert 3,3m afstand tot de wederzijdse boomstammen. In de huidige situatie ligt hier ook de toegang tot het noordelijke weiland.

Tijdens de bouwfase dienen de bomen te worden beschermd. Dit moet worden gedaan door de hele berm waarin de bomen staan af te zetten met hekken, daarbinnen mag geen bouwmaterieel of bouw materiaal worden opgeslagen of geparkeerd. Al het zware bouwverkeer dient naar de bouwplaats te gaan via de meest ruime inrit.

In het plangebied is een notenboom aanwezig. Tot medio 2021 was een 2^e notenboom aanwezig, deze is door de huidige eigenaar van het perceel gekapt, deze boom was in slechte conditie.

De overblijvende notenboom staat centraal in het plangebied, nabij de achtergevel van de nieuwe woningen. Vooralsnog is de wens om ook deze boom te kappen, met name omdat deze nabij de perceelgrens van het kleine noordelijke kavel ligt, en veel zon weg gaat nemen uit deze kleine achtertuin. Dit wordt door de nieuwe eigenaren nog nader bezien. Indien overgegaan wordt tot kap, dan wordt een nieuwe solitaire boom aangeplant op het achtererf van het zuidelijke perceel. De perceelsgrenzen worden voorzien van hagen.

De verdere perceelsinrichting wordt nader uitgewerkt, onderdeel daarvan is mogelijk de inrichting van de parkeerplaatsen met zgn. open grasbetonstenen, ter beperking van de verstening.

In algemene zin is het streven om zoveel mogelijk van het aanwezige groen te handhaven. Dit is waardevol voor de biodiversiteit. En daarnaast geeft dit het plan vanaf de start van de bewoning meet woon- en leefkwaliteit als er al bomen of struiken staan. Het doel is om de tuinen zoveel mogelijk met divers groen in te richten en de verharding te beperken. Meer groen helpt tegen teveel hitte, voorkomt wateroverlast en draagt bij aan de biodiversiteit.

Gildestraat

Het doel van het plan voor deze deellocatie is de toevoeging van twee bouwvlakken voor een 2-onder-1-kapper en een vrijstaand woonhuis.

Stedenbouwkundig wordt door de toe te voegen bebouwing dit deel van de Gildestraat afgerond. Door op het plangebied een klein openbaar pleintje te maken ontstaat er een logische beëindiging, maar ook de mogelijkheid om hier met de auto te keren. Door zowel het dubbele woonhuis als de vrijstaande woning in een L-vormige footprint te ontwerpen wordt visueel de gewenste afsluiting gekregen. Dit betekent nokrichtingen min of meer eerst evenwijdig aan die van de bestaande bebouwing en vervolgens aan de zuidwestzijde loodrecht hierop. Voor de goot- en bouwhoogte zijn de bestaande 2-onder-1 kappers uit de jaren '70 aan de noordzijde van de Gildestraat het uitgangspunt, met de bemerking dat een volwaardige 1^e en 2^e bouwlaag kan worden verkregen op basis van de huidige bouwvoorschriften.

Bij het ontwerp van de woningen en de verdere inrichting van het perceel wordt aandacht besteed aan het natuurinclusief bouwen. Dit kan worden gedaan door bijvoorbeeld te zorgen voor nestgelegenheid in of aan de nieuwe gebouwen en voorzieningen in de tuin als insectenhôtels en diversiteit aan – inheemse – planten en struiken te planten op het erf.

Beeldkwaliteit Gildestraat

Voor de nieuwe woningen is een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, zie bijlage 17. De drie nieuwe woningen vormen met het nieuwe pleintje een visuele beëindiging van de Gildestraat ter plekke.

Voor de hoogtemaatvoering wordt aangesloten bij de bestaande naastliggende woningen. Qua materialisatie, kleurstelling en detaillering is voor de Gildestraat meer ruimte dan aan de Dorpsstraat, omdat deze locatie niet aan een doorgaand lint van het dorp ligt. Enerzijds kan hier worden aangesloten op de aanwezige karakteristiek: bakstenen gevels, met keramische pannen gedekte kappen en bij de bestaande bebouwing aansluitende detaillering en kleurstelling. Anderzijds is hier ook een meer eigentijds ontwerp mogelijk met bijv. stucwerk en andere type dakbedekking. De maximale bouwhoogte is 9m met een maximale goothoogte van 5,5m.

Toegang en parkeren Gildestraat

De toegang tot de percelen is voor zowel bewoners als bezoekers vanaf de Gildestraat. De positie van de inritten is dusdanig gekozen dat deze parkeren op eigen terrein mogelijk maken. Voor de woning gelegen naast nummer 12 is het lastig om op eigen terrein twee parkeerplaatsen naast elkaar aan te leggen. Daarom 1 parkeerplaats en ook het bezoekersparkeren op het pleintje.

Om het pleintje een meer dorps karakter te geven zal deze in (keramische) klinkers worden uitgevoerd. Daarnaast een omzoming van het pleintje en de percelen met hagen in streekeigen soorten, met een hoogte van max 1,2m.

Groen

De nieuwe kavels aan de Gildestraat zijn in de huidige situatie onderdeel van de achtertuinen van de woningen Kerkstraat 19 en 21 en als tuin ingericht.

In de nieuwe situatie komt een pleintje in het centrum van dit gebied, deze is met name voor verkeer bedoeld, hier is geen ruimte voor de aanplant van een boom. Wel zal dit pleintje omzoomd worden met een haag, evenals de nieuwe woonpercelen.

In algemene zin is het streven om zoveel mogelijk van het aanwezige groen te handhaven. Dit is waardevol voor de biodiversiteit. En daarnaast geeft dit het plan vanaf de start van de bewoning meet woon- en leefkwaliteit als er al bomen of struiken staan. Het doel is om de tuinen zoveel mogelijk met divers groen in te richten en de verharding te beperken. Meer groen helpt tegen teveel hitte, voorkomt wateroverlast en draagt bij aan de biodiversiteit.

Openbare ruimte

Dorpsstraat

Voor de deellocatie Dorpsstraat wordt geen openbaar gebied toegevoegd. Er komen 2 nieuwe inritten die aansluiten op het bestaande openbare gebied. Mogelijk moet een straatlantaarn enkele meters worden verplaatst.

Er komen geen specifieke opstelplaatsen voor de afvalcontainers. Deze kunnen langs de weg worden geplaatst – gelijk aan de bestaande situatie bij de andere woningen.

Gildestraat

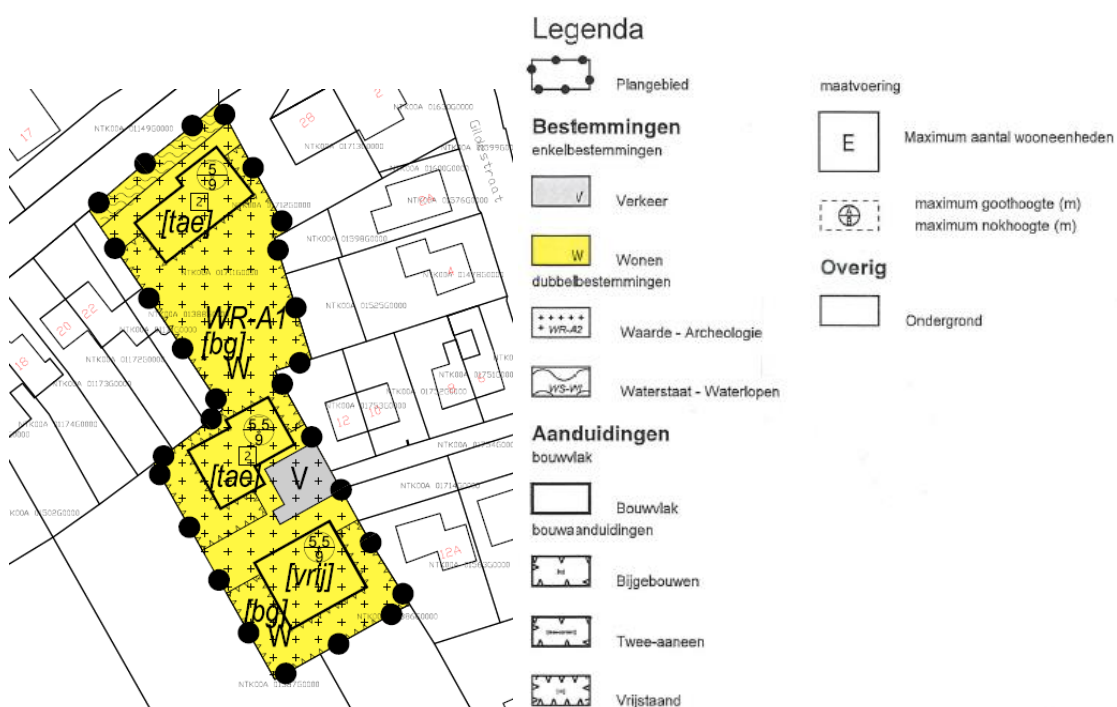
Met de verlenging van de Gildestraat wordt openbare ruimte toegevoegd, dit betreft het pleintje, deze wordt na voltooiing in beheer en eigendom overgedragen aan de gemeente. De afmetingen van dit pleintje zijn ca. 11m x 11m. Er wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen, deze hebben een lengte van 5m. Achter de parkeerplaatsen resteert dan nog 6m met name bedoeld voor het keren van personenauto's.

De inrichting van het pleintje wordt in de volgende fase uitgewerkt. De voorkeur voor de verharding gaat uit naar gebakken straatklinkers. Het pleintje wordt omzoomd door een lage haag, met een maximale hoogte van 1,20m vanwege uitzichthoeken bij de uitritten.

Ter plekke van het pleintje dient een bluswatervoorziening (brandkraan) te worden geplaatst, zie het advies van de veiligheidsregio in bijlage 13. Deze brandkraan wordt meegenomen in de nadere uitwerking.

De gemeente Wijchen kent geen officiële opstelplaatsen voor containers. Met de toekomstige bewoners worde nog afspraken gemaakt waar men de afvalcontainers moet aanbieden aan de openbare weg.

Bestemmingsplan



verbeelding en legenda van het nieuwe bestemmingsplan

De bestemming 'wonen' blijft gehandhaafd, een klein deel van het plangebied krijgt de bestemming 'verkeer'. Conform de bestemmingsplan methodiek van de gemeente Wijchen wordt gewerkt met bouwvlakken voor de nieuwe woningen. Er zijn bouwvlakken voor 5 woningen toegevoegd, 1 bouwvlak in de bouwwijze vrijstaand en 2 bouwvlakken voor twee-onder-eenkapwoningen, bouwwijze twee-aaneen. Langs de Dorpsstraat is een beschermingszone opgenomen voor de watergang die parallel aan de Dorpsstraat juist buiten het plangebied ligt. Het archeologische onderzoek is nog niet volledig afgerond, op grond daarvan is een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

3.2 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 17 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het toevoeging van vijf woningen. Het voorziet daarmee niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft niet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

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

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

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het toevoegen van 5 woningen, de bestemming was al wonen en wordt niet gewijzigd. Deze extra woningen zijn getoetst aan het gemeentelijke toetsingskader voor woningbouw, zie 3.5 gemeentelijk beleid hierna. Het is passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dit programma is op haar beurt weer regionaal afgestemd. De woningen worden niet meer voorzien van een aardgas aansluiting. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de provinciale beleidskaders.

3.4 Regionaal beleid

Subregionale woonagenda Nijmegen e.o. 2020 - 2030

Er is voor de subregio Nijmegen (gemeenten Druten, Beuningen, Wijchen, Nijmegen, Heumen, Berg en Dal en Mook & Middelaar) sprake van een woningbouwopgave tot 2030 van meer dan 16.000 woningen, waarbij de druk vanwege de inloop van het bestaande woningtekort ligt op de komende 5 jaar. Voor de gemeente Wijchen geldt een woningbouwopgave van circa 1.430 woningen.

Oplossing hiervoor is de versnelling van de woningbouw, niet alleen in de stad Nijmegen, maar ook in de ommelandgemeenten. Om voldoende woningen te kunnen realiseren is er een plancapaciteit nodig die groter is dan de gewenste 16.000 woningen. Door planuitstel en planuitval is het nodig om de capaciteit tot 130% te verhogen om flexibel in te kunnen spelen op de woningbouw en om de woningbouwproductie op het gewenste peil te houden. Dat betekent dat in de subregio Nijmegen e.o. planologische ruimte nodig is voor ongeveer 20.500 woningen tot 2030.

Uit het woningmarktonderzoek volgt daarnaast een kwalitatieve behoefte voor de toevoeging van betaalbare woningen. Het gaat om sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (tot € 1.026,-, 187 punten woningwaarderingssysteem) en betaalbare koopwoningen (tot € 355.000,-, prijspeil 2023). Alle gemeenten in de subregio hebben zich gecommitteerd aan de landelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Gestreefd wordt naar een energieneutrale gebouwde omgeving, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving.

Tot slot wordt ingezet op de realisatie van passende woningen voor kwetsbare doelgroepen, zoals levensloopbestendige woningen.

Planspecifiek

Het voorliggende plan draagt met de realisatie van 5 nieuwe woningen bij aan de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad in de subregio Nijmegen en omgeving.

Het gehele CPO plan voorziet in de realisatie van minimaal 40% betaalbare koopwoningen. Het gehele CPO plan voorziet in een mix van goedkope koop, betaalbare woningen en duurdere woningen. Met de realisatie van energiezuinige en gasloze woningen wordt bijgedragen aan de doelstellingen voor duurzaamheid.

3.5 Gemeentelijk beleid

Strategisch kompas: Wijchen 2035 'de kracht van Wijchen'

In november 2022 is het Strategisch kompas vastgesteld. Het koersdocument is middels een interactief proces tot stand gekomen. In het document wordt de visie van de gemeente naar 2035 toe aangegeven, waar de gemeente aan gaat werken in de komende periode.

Er zijn 6 speerpunten benoemd:

1. Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase
Wijchen wil jongeren behouden en nieuwe jonge mensen aantrekken om door te groeien naar een gemeente van ca. 45.000 tot 50.000 inwoners. Daarnaast wil de gemeente een bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave. Voor Wijchen betekent dit dat er de komende periode ca. 4.000 woningen bij moeten worden gebouwd.
Dit moeten passende woningen zijn, voor iedere levensfase. De woningen moeten zo mogelijk flexibel worden gebouwd. Daarbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. Groene wijkontwikkelingen worden gestimuleerd. Het dorpse karakter moeten worden behouden.

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 fysiek gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dicht bij huis
5. Energieneutrale en fossielvrije toekomst
6. Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners ondernemers en partners

Tijdens het interactieve proces is een dorpen-toer gehouden. In Niftrik zijn als belangrijkste punten aangegeven: bewegingsvrijheid, gezondheid en sociale contacten. Niftrik moet groot genoeg blijven voor een aantal voorzieningen, met behoud van het dorpse karakter.

Planspecifiek:

Het plan van de vereniging CPO-BING Bouwen in Niftrik groep draagt bij aan het speerpunt van de gemeente voor voldoende woningen. Er wordt gebouwd naar de behoefte van de deelnemers van de CPO. Specifiek voor Niftrik draagt het plan bij aan draagvlak voor de voorzieningen van het dorp.

Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025. Uitgegaan wordt van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De gemeente wil onder meer werken aan:

- versterking van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
- nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
- kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;
- ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;
- extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
- behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een buitenplanse omgevingsvergunning dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden.

Wat betreft het aspect wonen werd aangegeven dat Wijchen in de jaren tot 2009 een groeispurt heeft doorgemaakt naar 40.000 inwoners. In de periode vanaf 2009 wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Een geleidelijke groei én opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting. De gemeente wil de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

Voor de stedelijke uitbreidingen is ten tijde van het opstellen van de structuurvisie met name gekozen voor concentratie in de kern Wijchen.

Planspecifiek:

Het plan aan de Dorpsstraat en de Gildestraat is een inbreiding met vijf woningen op een open plek in het bestaand stedelijk gebied. De twee woningen aan de Dorpsstraat wordt cultuurhistorisch

zorgvuldig ingepast.

Het plan draagt bij aan de versterking van de kern Niftrik.

Thuis in Wijchen – woonvisie 2025

In juni 2017 is de woonvisie van de gemeente Wijchen vastgesteld. De woonvisie geeft richting aan ontwikkelingen voor wat betreft wonen die de gemeente raken, waar moet worden bijgestuurd, afgeremd of juist versnellen om de gewenste doelen te bereiken.

Speerpunten in de woonvisie zijn:

- Versterk het thuisgevoel
De gemeente Wijchen heeft verschillende woonkernen – dorpen of wijken – die zich van elkaar onderscheiden op het gebied van woonmilieu, cultuur en voorzieningen. De sfeer in de dorpen en wijken moet goed zijn, nu en in de toekomst. Door inwoners en lokale organisaties wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van kernen en wijken. Er moet ruimte komen voor lokale plannen.
De bestaande woningen verdienen extra aandacht. Daarmee kunnen sterke en vitale wijken en kernen blijven bestaan
- Kijk verder dan de trends van nu
Er is extra aandacht nodig voor specifieke groepen bewoners zodat iedereen een passende kwaliteit van wonen kan worden geboden. Bijv. jongeren en mensen met een zorgvraag. Bij nieuwbouw moet worden gekeken naar lokale behoeften en de vraag van bewoners
Het is wenselijk dat vooruit wordt gedacht door inwoners over de mogelijkheden en beperkingen in de woon carrière. Zoals tijdig verhuizen naar een passende woning, of tijdig over te gaan tot woningaanpassing. Maar ook energiebesparende maatregelen.
Flexibiliteit tegenover kansen die zich voordoen, zoals bij transformatie of herontwikkeling, in goede samenwerking met betreffende partijen.

Planspecifiek:

Op initiatief van de Leefbaarheidsgroep Niftrik is een bijeenkomst gehouden voor belangstellenden die in Niftrik willen wonen en bouwen. Daaruit is een groep ontstaan die zich (weer) in Niftrik wil vestigen. Het plan is gevormd op basis van de behoeften van deze groep. Het past hiermee in de woonvisie voor ruimte voor lokale plannen.

Woonagenda

Het college van B&W heeft bij haar besluit voor instemming met het principeverzoek onder aangegeven dat in de woningbouwprogrammering van de gemeente Wijchen maximaal 30 woningen worden gereserveerd voor de CPO BING, waarvan minimaal 40% in het betaalbare segment. Het betaalbare segment wordt bepaald door de NHG-grens, peil jaar 2022 € 355.000 VON.

In het voorliggende plan voor de locatie Dorpsstraat – Gildestraat zijn 5 woningen opgenomen, als onderdeel van bovengenoemde 30 woningen. Dit is één vrijstaande woning en vier 2-onder-1 kap woningen: aan de Dorpsstraat twee 2-onder-1 kapwoningen en aan de Gildestraat eveneens twee 2-onder-1 kapwoningen en een vrijstaande woning.

Het noordelijke kavel aan de Dorpsstraat betreft een betaalbare woning, dit is een kavel met een perceelsoppervlakte van ca. 300m² en een footprint van ca. 65m². Op grond van het aspect cultuurhistorie is een verbijzondering aan de woonvorm gegeven, dit heeft mogelijk invloed op de bouwkosten van deze woning.

Het woningbouwprogramma van beide locaties Dorpsstraat – Gildestraat en Lagestraat dient in samenhang met elkaar te worden gezien. Op de locatie Lagestraat worden 25 woningen gerealiseerd. Het totale aantal woningen is 30 voor beide locaties tezamen. Van deze 30 woningen wordt tenminste 40% als betaalbare woning gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

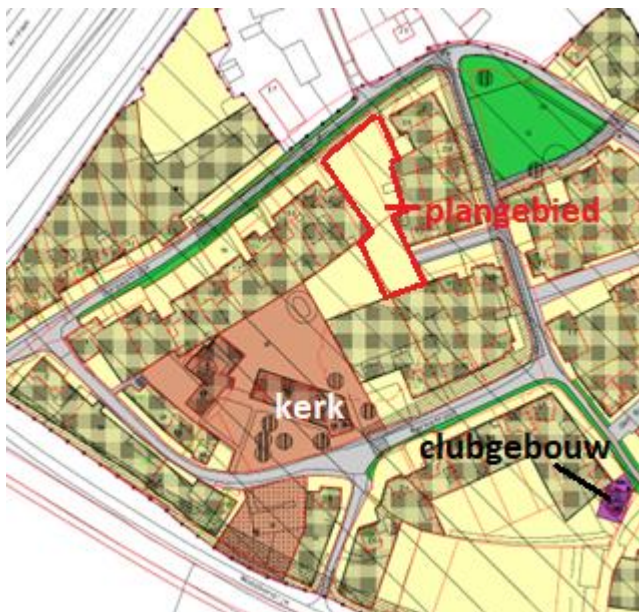
4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor 'gemengde gebieden' kunnen de richtafstanden worden verminderd met één stap.

Planspecifiek

Het plan maakt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk in de vorm van woningen.



uitsnede plankaart bestemmingsplan kern Niftrik

Bedrijven in de omgeving

In de omgeving is beperkte bedrijvigheid:

Kerkstraat 11 t/m 13

- kerk
- bestemmingsplan: maatschappelijk
- milieucategorie: 2
- Richtafstand: 30 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 50 meter

Gildestraat 16

- verenigingsgebouw, opslag
- bestemmingsplan: bedrijf
- milieucategorie: 2 (clubhuis)
- Richtafstand: 30 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 125 meter

Dorpsstraat 21

- akkerbouwbedrijf bedrijf met boerderijverkoop
- bestemmingsplan: agrarisch
- milieucategorie: 2
- Richtafstand: 30 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 50 meter (agrarische schuur)

Het akkerbouwbedrijf aan de Dorpsstraat 21 ligt ten noorden van het plangebied. Op deze locatie is enkele jaren geleden een intensieve veehouderij gestopt, de voormalige veestallen zijn gesloopt en middels het begeleidende bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om 4 woningen westelijk van deze bedrijfslocatie te bouwen.

Er is weinig andere bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied. Er wordt voldaan aan de afstanden als aangegeven in de VNG richtlijn, ook zonder toepassing van de vermindering van 1 stap bij gemengde gebieden. Nader onderzoek hoeft niet worden gedaan naar deze bedrijvigheid.

Conclusie

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

4.3 Milieukundig bodem

In de Woningwet is opgenomen dat in de bouwverordening voorschriften moeten zijn opgenomen omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde grond. In de bouwverordening 2015 van de gemeente Wijchen is opgenomen dat niet mag worden gebouwd op grond die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven. Om dit aan te tonen is onderzoek gedaan naar de milieukundige gesteldheid van de bodem, zie bijlage 2. Dit onderzoek is namens het bevoegd gezag door de odrn beoordeeld, deze beoordeling is als bijlage 3 toegevoegd.

Er zijn geen verontreinigingen aangetoond boven de zgn. tussenwaarde, er hoeft geen nader onderzoek worden gedaan en de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de wijziging van het gebied naar wonen.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer elders worden toegepast, hiervoor is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.



situatie met onderzoekspunten, bron: rapport milieukundig bodemonderzoek

Conclusie

Vanuit bodemmilieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de bouw van 5 woningen.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en dient de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen.

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

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

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

De locatie is stedelijk, de direct omliggende wegen hebben 1 of 2 rijstroken, daarnaast ligt de A50 binnen een afstand van 350m. Er is akoestisch onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaaï, zie bijlage 4.

De direct omliggende wegen zijn 30 km/uur wegen, die volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone hebben, maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing wel meegenomen in het onderzoek. De A50 betreft een autosnelweg. Er zijn geen spoorlijnen in de nabije omgeving.

Als gevolg van de A50 wordt voor alle woningen in het gebied Dorpsstraat – Gildestraat de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschreden. Op grond daarvan moet voor alle 5 woningen een hogere grenswaarden procedure worden doorlopen.

De voorgevels van de 2 nieuwe woningen aan de Dorpsstraat overschrijden op de 2^e verdieping ook de maximale ontheffingswaarde. Er zijn bouwkundige maatregelen vereist voor deze woningen zodat een maximale binnenwaarde van 33dB wordt geborgd. Dit kan bijvoorbeeld door geen te openen raampartijen in de voorgevel op de 2^e verdieping op te nemen. Door de huidige eisen aan nieuwe woningen op het gebied van energieprestatie zal aan de maximale binnenwaarde naar verwachting kunnen worden voldaan. Dit moet nader worden aangetoond met een specifiek bouwakoestisch onderzoek bij de bouwvergunningaanvraag voor deze woningen.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt voor de 5 nieuwe woningen overschreden. Er dient een hogere grenswaarden procedure worden doorlopen. In bijlage 18 bij deze toelichting is het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder toegevoegd.

Aan het hogere waardenbesluit worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw een akoestisch onderzoek moet worden gevoegd waarmee wordt aangetoond dat wordt voldaan aan een binnenniveau van 33 dB. Hierbij is de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek het uitgangspunt.
2. Indien verblijfsruimten bij de woningen achter de voorgevel op de tweede verdieping worden gerealiseerd, moet de voorgevel doof worden uitgevoerd omdat de geluidbelasting vanwege de A50 hoger is dan 53dB.

Met in achtneming van het doorlopen van deze hogere grenswaarden procedure vormt het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering voor dit plan.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

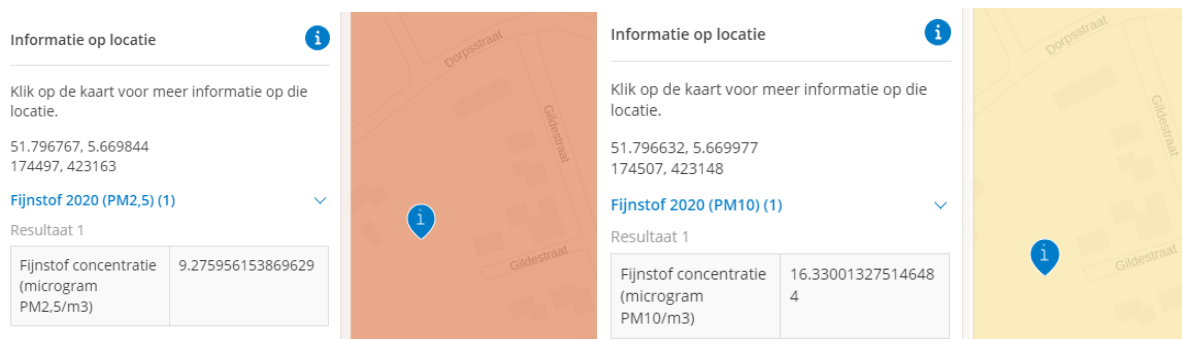
In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

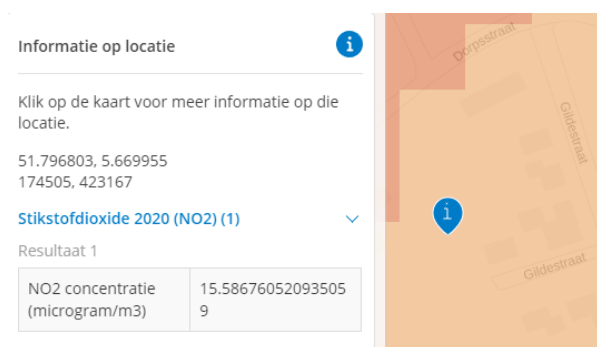
Effect project op luchtkwaliteit

Het plan behelst het toevoegen van 5 woningen, het voornemen blijft ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, waardoor het planvoornemen aangemerkt kan worden als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit op de projectlocatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn met de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN) van het RIVM de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter hoogte van de projectlocatie. Deze concentraties bedroegen in 2020 voor stikstofdioxide NO₂ 15,6 microgram/m³, voor fijnstof PM₁₀ 16,3 microgram/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} 9,3 microgram/m³. Daarmee worden de jaargemiddelde grenswaarden van 40 microgram/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 microgram/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.





kaarten Atlas voor de Leefomgeving, luchtkwaliteit fijnstof PM2,5 en PM10, stikstofdioxyde, peiljaar 2020

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

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

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

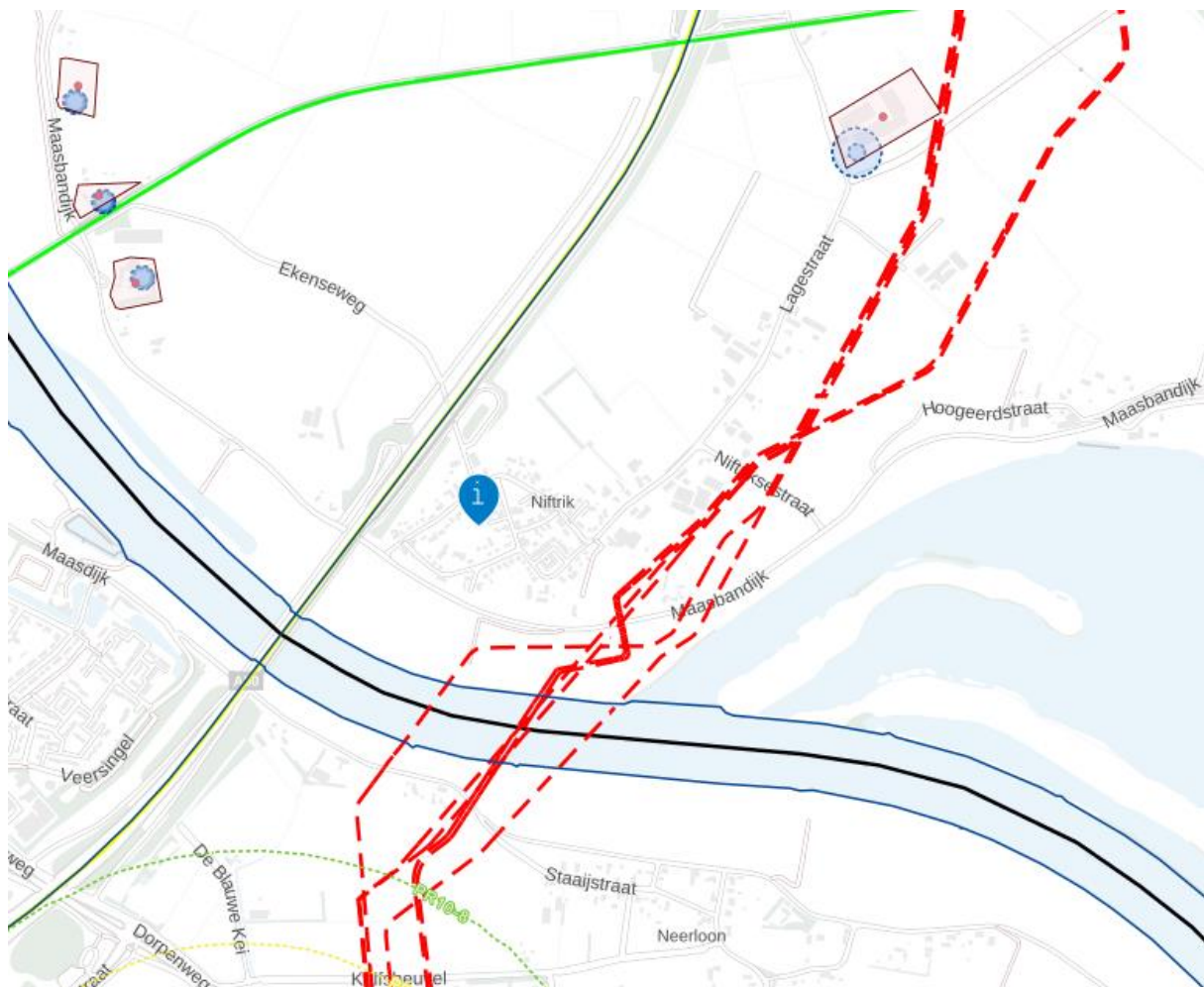
Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Planspecifiek



kaart veilige leefomgeving, Atlas voor de leefomgeving, de blauwe 'i' staat ter hoogte van het plangebied

Volgens de gegevens in het kader van een veilige leefomgeving van de Atlas voor de Leefomgeving bevinden zich in de omgeving geen bedrijven of inrichtingen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor de oprichting van gevoelige objecten als woningen.

Ten oosten van Niftrik liggen een aantal gastransportleidingen van de Gasunie. Deze leidingen hebben geen risicocontour over of nabij het plangebied. De nieuwe woningen komen op meer dan 300m van deze leidingen.

Verantwoording groepsrisico bij standaardverantwoording

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van een risicobron. Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot een risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000.

Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch. Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet, bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval ter hoogte van de buisleidingen. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Externe veiligheid wegen

Nabij het plangebied ligt de rijksweg A50 waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de beleidsvisie van de gemeente Wijchen is de hoofdregel om kwetsbare objecten binnen de 200 meter van snelwegen zwaar te verantwoorden. Het plangebied ligt hemelsbreed op ca. 140m tot 220m van de A50.

De uitzonderingen zoals die in het Bevt zijn toegestaan gelden in Wijchen echter ook. Een lichte verantwoording kan hier volstaan omdat de toename van het GR kleiner is dan 10%. Op basis van de dichtheid in het invloedsgebied kan dus beredeneerd worden dat rekenen van het GR niet aan de orde is. In het zogenaamde project Anker is een inventarisatie gemaakt van de omvang van de plaatsgebonden risicocontouren langs de verschillende rijkswegen bij verschillende groeiscenario's. Voor de A50 geldt dat er in alle onderzochte scenario's geen sprake is van een 10-6/jr contour buiten de weg. Tevens blijkt uit deze studie dat voor deze wegen het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt. De omvang van het invloedsgebied (1% letaliteitgrens) langs deze wegen bedraagt 230 meter. Wanneer zich binnen het invloedsgebied ontwikkelingen voordoen die kunnen leiden tot een toename van het groepsrisico, dient deze toename van het groepsrisico nader te worden verantwoord. Omdat dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen toestaat, die leiden tot een significante verhoging van het groepsrisico, kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

In het Basisnet weg is de A50 aangewezen als een weg met een veiligheidszone en een Plasbrand Aandachts Gebied (PAG). Het PAG bedraagt 30 meter. De gemeente moet bij bouwplannen binnen het PAG beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. Dit is hier niet aan de orde. De nieuwe woningen komen op minimaal 140 meter afstand van de A50.

Externe veiligheid vaarwegen

De Maas is in het Basisnet water aangeduid als een binnenvaartroute met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met het achterland

en de Noord-Zuid verbindingen. Dit zijn tevens de vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. De gebruiksruimtes voor de Maas is zodanig vastgesteld dat de 10-6/jr plaatsgebonden risicocontour (PR) maximaal op de oeverlijn ligt.

Naast het plaatsgebonden risico is ook het groepsrisico van belang. Met het beheersen van het groepsrisico wordt beoogd de kans op een ongeval met veel slachtoffers te verkleinen. Dat betekent dat de gemeente in principe verplicht is bij bouwplannen binnen 200 m langs de vaarweg het groepsrisico te verantwoorden.

Door middel van deze verantwoording geeft de gemeente een oordeel over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico dat door die plannen zou ontstaan. In dit geval is dit niet aan de orde aangezien het plangebied op meer dan 400 meter van de Maas ligt.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De hindercontour volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer en betreft 100 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie I of II en 50 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie III, IV of V.

Planspecifiek:

Het plangebied ligt in stedelijk gebied, in de nabijheid zijn geen veehouderijen gevestigd.

Conclusie:

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij is er geen bezwaar voor de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Wettelijk kader

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. 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).

4.8.2 Waterbeleid

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

Rijksbeleid: Het Nationaal Waterprogramma 2022 – 2027 Waterwet

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂ arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta;
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. klimaatadaptatie;
2. waterveiligheid;
3. zoetwater;
4. grondwater;
5. scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwater-systeem en vaarwegen.

Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Beleid Waterschap Rivierenland – Watervisie 2050 en Waterbeheerprogramma 2022-2027

De Watervisie 2050 beschrijft de visie van het Waterschap voor een toekomstbestendig rivierengebied in 2050. In de visie wordt aan de hand van negen thema's beschreven welke stappen hiervoor worden gezet. De watervisie wordt uitgewerkt in het waterbeheerprogramma en is een uitnodiging aan overheden, bedrijven en burgers om elkaar te inspireren.

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

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.

4.8.3 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.

4.8.4 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.

Waterhuishoudkundig plan

In het kader van het voorliggende plan is een waterstructuurplan opgesteld, zie bijlage 5. Deze waterparagraaf is opgesteld aan de hand van dit waterhuishoudingsplan en een nadere onderbouwing en informatie is in dit document te vinden.

Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

In deze paragraaf is een beknopte beschrijving opgenomen van de geomorfologische en geohydrologische situatie ter plaatse van het plangebied. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan.

- Situering: het plangebied ligt binnen stedelijk gebied, in de bebouwde kern van Niftrik. In de huidige situatie is het plangebied niet bebouwd. Het deelgebied aan de Dorpsstraat is in gebruik als weiland en het deelgebied aan de Gildestraat zijn particuliere tuinen.
- Maaiveldhoogte Dorpsstraat: het deelgebied Dorpsstraat ligt op een hoogte van ca. 7,5m +NAP. Het wegdek van de Dorpsstraat ligt op ca. 7,5m tot 7,6m +NAP. Het plangebied ligt hier nagenoeg gelijk aan het wegdek. Ter plekke van het bouwvlak dient het maaiveld te worden verhoogd ten behoeve van de afwatering tot tenminste 0,30m boven het niveau van het wegdek en tenminste 1m boven de GHG, de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Mogelijk dat deze verhoging kan worden gedaan met vrijkomende grond bij het uitgraven van het bouwvlak.
- Maaiveldhoogte Gildestraat: het maaiveld van dit deel van het plangebied ligt eveneens op een hoogte van circa 7,5 m +NAP. Het wegdek van de Gildestraat ligt op een hoogte van ca. 7,6m +NAP. Het plangebied ligt daarmee beperkt lager dan het wegdek. Ter plekke van de bouwvlakken dient het maaiveld hier eveneens te worden verhoogd ten behoeve van de afwatering tot tenminste 0,30m boven het niveau van het wegdek en tenminste 1m boven de GHG. Mogelijk dat deze verhoging kan worden gedaan met vrijkomende grond bij het uitgraven van het bouwvlak. Aan de Gildestraat wordt openbaar gebied aangelegd in de vorm van een pleintje. Het peilniveau van dit plein dient tenminste op 0,7m boven de GHG worden aangelegd.
- Bodemopbouw: in het verkennend milieukundige bodemonderzoek is het volgende aangegeven voor de bodemopbouw.
De ondergrond bestaat voornamelijk uit klei. De eerste laag is sterk zandige klei van ca. 1.5m

dik. Vervolgens gaat de klei over in zand tot ca. 2.25m onder maaiveld. Daaronder is weer een kleilaag aangetroffen en vervolgens weer een zandlaag.

- Doorlatendheid: de doorlatendheid van de bodem is niet bekend. Gezien de aangetroffen dikte van de eerste kleilaag en de relatief ondiep onderliggende zandlaag, is het mogelijk dat hemelwater via verticale infiltratie naar de ondiepe zandlaag kan worden geleid. Om een indicatie te krijgen is op 2 plaatsen een zogenaamde emmerproef gedaan, dit is een praktisch uitvoerbare test. Hierbij is een gat van 30cmx30cmx30cm gemaakt. Na 1 emmer ter bevochtigen van de ondergrond, is daarna het gat tot de rand gevuld en de tijd gemeten totdat het water is weggetrokken. Bij 1 gat duurde dit 5 uur en bij het andere 3,5 uur. De K-waarde is dan omgerekend 1,6 respectievelijk 2,3. Dat betekent dat er mogelijkheden zijn voor infiltratie. In de uitwerking van de bouwplannen dient dit nader te worden uitgewerkt.
- Grondwater: uit gegevens van het grondwatermeetnet is berekend dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op ongeveer 5.92m +NAP ligt. Het plangebied ligt niet in een grondwaterwinning of grondwaterbeschermingsgebied.
- Kwel: binnen het plangebied is gemiddeld genomen geen sprake van kwel vanuit een watervoerend pakket. Ten tijde van hoge rivierwaterstanden is tijdelijk sprake van kwel.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

In het plangebied liggen geen watergangen. Volgens de legger van het waterschap ligt er langs de Dorpsstraat en de Gildestraat een A-watergang, deze is volledig overkluist en aan de oppervlakte niet zichtbaar.

Het plangebied ligt in het peilvak CIT94 met een streefpeil van NAP +5.20m.



legger waterschap Rivierenland ter plaatse van het plangebied

In het dorp Niftrik is een drukriool aanwezig. De nieuwe woningen zullen hier voor de afvoer van het vuilwater op worden aangesloten. Het drukrioleringsysteem heeft voldoende afvoercapaciteit om de dwa-afvoer van deze ontwikkeling af te kunnen voeren.

Het deelgebied Dorpsstraat wordt via een pompemaal aangesloten op het vuilwaterriool onder de Dorpsstraat. In de Gildestraat ter plekke van dit deelgebied is een vrijval systeem, welke aansluit op het drukrioleringsysteem verderop in de Gildestraat. Er zijn een aantal mogelijkheden om de nieuwe woningen aan te laten sluiten op het rioleringsysteem, zie bijlage 5. In de uitwerking van de bouwplannen van de woningen wordt dit nader bepaald.

Ecosysteem

Het plangebied ligt niet in of nabij de Ecologische hoofdstructuur of andere gebieden met natuurwaarden.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Deze paragraaf beschrijft en motiveert de wijze waarop op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving.

Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten:

- De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.
- Water is mede-orderend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie

Gevolgen van/voor het plan:

In het kader van het voorliggende plan is een waterhuishoudingsplan opgesteld. Bij de toekomstige inrichting van het watersysteem wordt hierin rekening gehouden met de toekomstige functies in het plangebied en de bestaande functies in de omgeving van het plangebied.

Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten:

- De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.
- Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater alleen lozen via een zuiverende voorziening.
- De kwaliteit van oppervlaktewater zo mogelijk verbeteren door aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden behouden of verder ontwikkelen door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.
- De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij zijn water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische

structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen van/voor het plan:

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig met een specifieke natuurwaarde, in de toekomstige situatie wordt dit ook niet toegevoegd. In het plangebied zijn ook geen cultuurhistorische structuren of landschapselementen aanwezig waar rekening mee moet worden gehouden.

Klimaatadaptatie

Beleidsuitgangspunten:

- De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op hevigere 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. 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 daardoor kan ontstaan.

Gevolgen van/voor het plan:

Het plan ligt in de kern Niftrik, in een stedelijke omgeving en is daarmee gevoelig voor klimaatverandering. Bij de verdere uitwerking van het plan naar concrete bouwplannen zal rekening worden gehouden met klimaatbestendige groenstructuren en (bio-)diversiteit. Het handhaven van de bestaande boom in het plangebied aan de Dorpsstraat, danwel een nieuwe solitair te planten ingeval van kap, en andere groenbeplantingen draagt bij aan voorkoming en vermindering van hittestress. Tijdens de verdere uitwerking van de bouwplannen zullen zo mogelijk groendaken worden toegepast, met platte daken van bijgebouwen in het plan lenen zich hier goed voor.

Waterberging

Beleidsuitgangspunten:

- 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 voor particulieren en kleine bedrijven in stedelijk gebied. 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.

Gevolgen van/voor het plan:

In hoofdstuk 5 van het waterstructuurplan is berekend dat in de nieuwe situatie is ca. 1.500m² aan verharding ontstaat. In de bestaande situatie is in het geheel geen sprake van verharding. De toename van het verhard oppervlak is 1.500m².

In de nieuwe situatie is nog geen rekening gehouden met de mogelijkheden voor infiltratie en het toepassen van groendaken op met name platte daken van bijgebouwen. Voor de infiltratiemogelijkheden wordt verwezen naar bovenstaande beschrijving van het watersysteem. Er zijn mogelijkheden voor infiltratie, bij de uitwerking van de bouwplannen dient dit nader te worden bepaald. Daarnaast kunnen groendaken zorgen voor een redelijke hoeveelheid waterberging. De uiteindelijke waterberging die hierop kan worden gerealiseerd is afhankelijk van het type groendak en welke belasting bouwkundig gezien mogelijk is.

Bij een toename van het verhard oppervlak van 1.500m² dient 66m³ aan waterberging te worden gerealiseerd. Daarbij is rekening gehouden met een eenmalige vrijstelling van 500m² als opgenomen in de beleidsregels van het waterschap. Van de 66m³ waterberging komt 6m³ voor rekening van het nieuwe pleintje aan de Gildestraat. Dit kan worden gedaan door het pleintje iets verlaagd aan te leggen met opstanden die het water enige tijd vasthouden. Een deel van het pleintje wordt aangelegd als een halfverharding op een goed doorlatend zandpakket, bij extreme neerslag kan er dan tijdelijk hemelwater op het pleintje staan. Daarnaast middels een afvoerdrain aan te sluiten op het watersysteem in de Gildestraat.

Voor de resterende 60m³ worden infiltratiekratten op de 5 nieuwe woonpercelen aangelegd. Hiervoor is voldoende ruimte. Bij bouwaanvragen zal dit concreet nader worden uitgewerkt. In bijlage 6 is een kaart opgenomen met per kavel een potentiële locatie voor het plaatsen van de ondergrondse infiltratiekratten.



mogelijkheden voor locaties infiltratiekratten, zie bijlage 6

Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten:

- De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.
- Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstands daling (verdroging) of – fluctuatie.

Gevolgen van/voor het plan:

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan waterschade ontstaat bij de nieuwe woningen, is in het waterhuishoudingsplan bepaald wat de nieuwe vloerpeilen en straatpeilen worden. Zie hiervoor hoofdstuk 3.5 van het waterstructuurplan.

Conclusie

Dit plan leidt tot relevante wijzigingen voor het aspect waterhuishouding, waarbij de civieltechnische uitwerking rekening moet worden gehouden.

- Het afvalwater vanuit het plangebied wordt aangesloten op het bestaande drukrioolstelsel. Dit rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om dit water te ontvangen.
- Het hemelwater wordt binnen het plangebied gescheiden ingezameld middels infiltratiekratten. Eventueel nader onderzoek kan uitwijzen of er mogelijkheden zijn voor infiltratie naar de ondergrond, hiermee kan de opgave voor infiltratiekratten worden verlaagd.

- Het plangebied wordt klimaatbestendig ingericht zodat bij T=10+10% geen hemelwater vanaf openbaar gebied op de particuliere terreinen terecht komt en bij T=100+10% niet in de bebouwing.
- De mogelijkheid voor waterberging binnen het plangebied (bijvoorbeeld in de vorm van groendaken) wordt nog nader onderzocht.
- Het aanlegpeil van het plangebied is zodanig dat zowel aan de ontwateringseisen wordt voldaan als aan de droogleggingseisen.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding en omgekeerd.

4.9 Ecologie

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

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

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

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

4.9.1 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

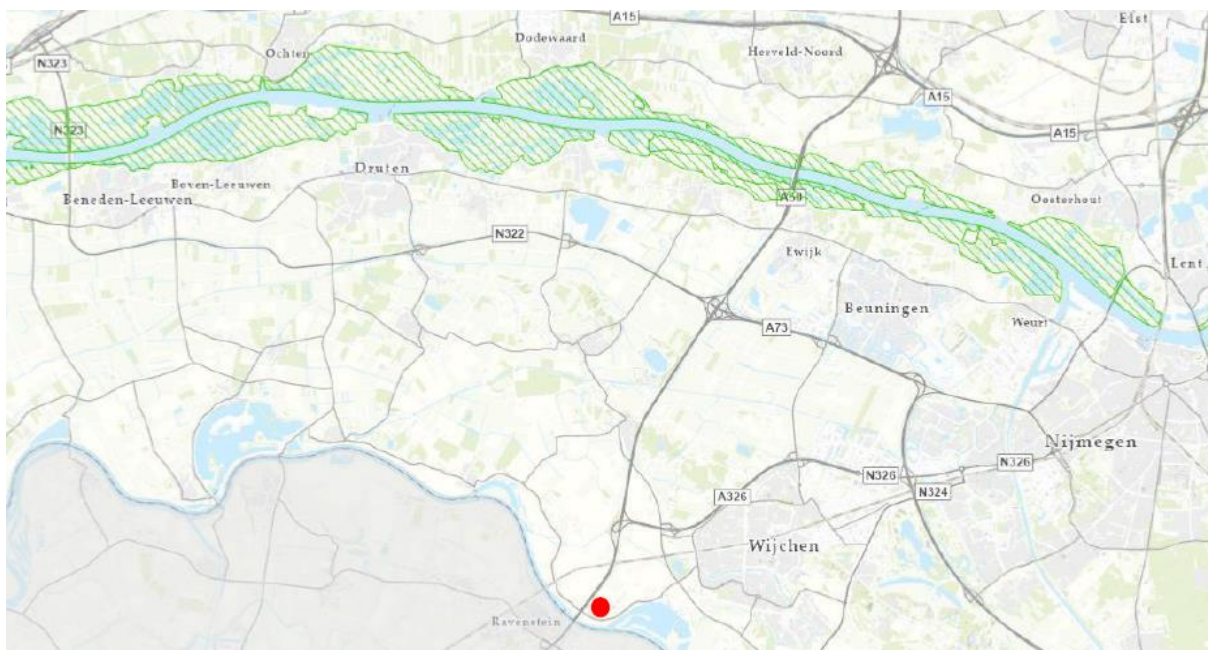
Voor het initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 7. Het doel van een quickscan is om te onderzoeken of er vanuit de Wet natuurbescherming beperkingen zijn voor de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkelingen op deze locatie. Tevens wordt middels de quickscan onderzocht of er een significant effect op het functioneren van Natura-2000 gebieden, het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone is te verwachten.

Soortenbescherming

Tijdens het veldbezoek zijn diverse vogels waargenomen in en rond het plangebied. Er is geen geschikte voortplantings- of rustplaats aangetroffen voor jaarrond beschermde vogels. Ook voor grondgebonden zoogdieren is geen geschikte habitat gevonden, evenals voor vleermuizen. Er worden geen negatieve effecten door het plan op beschermde soorten verwacht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', dit is nabij op circa 10km ten noorden van het plangebied.



ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken', bron: quickscan, zie bijlage 5

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



ligging van het plangebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (groen) en de Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen), bron: quickscan flora en fauna, zie bijlage 5

4.9.2 Gebiedsbescherming – stikstof

Op grond van gerechtelijke uitspraken dient in te worden gegaan op de effecten op relevante natuurgebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Vooruitlopend op nadere regelgeving dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van stikstof effecten op beschermde natuurgebieden.

Voor het plan is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie, zie bijlage 8. Het natuurgebied Rijntakken op ruim 10km afstand hemelsbreed is het meest nabije Natura 2000-gebied.

Er zijn Aeriusscalculaties gemaakt van de aanlegfase en de gebruiksfase wanneer de woningen gereed zijn en bewoond worden, deze berekeningen geven geen stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de ruime afstand tot een Natura 2000-gebied is deze uitkomst verklaarbaar.

Voor de aanlegfase (bouwphase) is opgenomen dat beperkt gebruik wordt gemaakt van elektrisch bouw materieel. Gezien de ontwikkelingen in de elektrificering van het bouw materieel is dit materieel steeds beter verkrijgbaar en inzetbaar.

Conclusie

Voor de aanlegfase en voor de gebruiksfase is geen sprake van stikstofemissie op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Rijntakken.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

Dorpsstraat

De Dorpsstraat is een oud lint van Niftrik, zie hierboven in hoofdstuk 2 gebiedsbeschrijving. Voor de positionering van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de cultuurhistorische situatie door een verbijzondering aan de vorm van het bouwvlak te geven.

Op de locatie van dit bouwvlak heeft in het verleden een boerderij gestaan. Door een knik in het bouwvlak wordt visueel afstand gecreëerd tot de twee-onder-een kap woningen aan de zuidzijde in wederopbouwarchitectuur.

Gildestraat

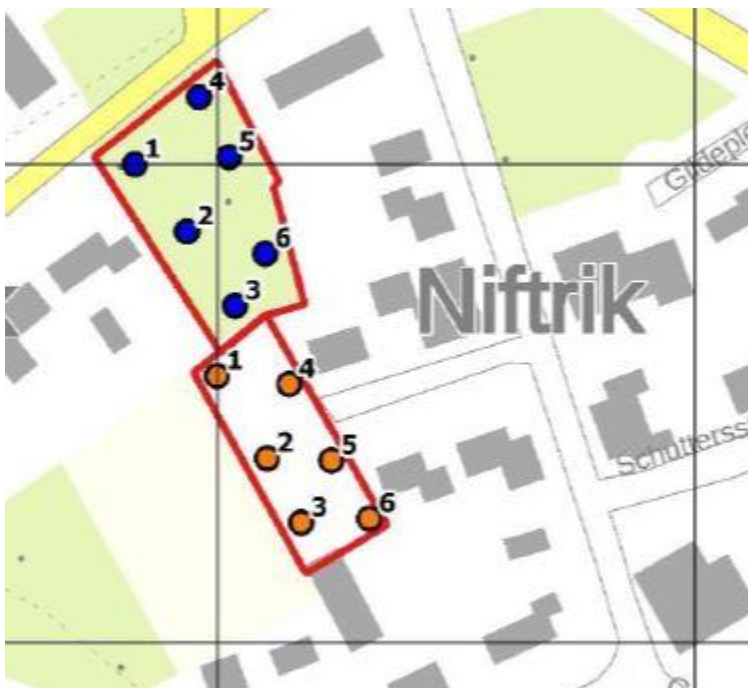
Het deelgebied Gildestraat heeft geen cultuurhistorische betekenis. Wel is er sprake van een zichtlijn vanuit de bestaande straat naar de kerktoren. Deze zichtlijn blijft bestaan door de visueel doorlopende Gildestraat richting de kerktoren.

4.10.2 Archeologie

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Mede op grond hiervan is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie, zie bijlage 9 bij deze toelichting. Dit onderzoek is door de gemeente Wijchen als bevoegd gezag beoordeeld in de vorm van een selectiebesluit, zie bijlage 10.

Het verkennend archeologische onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een booronderzoek. Op grond van het bureauonderzoek werd geconcludeerd dat het plangebied in potentie een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit alle perioden (Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd).

Het booronderzoek heeft als resultaat aangetoond dat archeologische resten in de ondergrond aanwezig kunnen zijn. Er is sprake van een intacte bodem bestaande uit een oude akkerlaag met archeologische indicatoren uit de 12^e en 13^e eeuw en kansrijke oeverafzettingen uit de meandergordel van Huisseling en Demen (de Maas). Een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven is nodig.



Een Programma van Eisen voor dit vervolgonderzoek is opgesteld, zie bijlage 11, het bevoegde gezag heeft ingestemd met dit PvE. Het vervolgonderzoek moet nog daadwerkelijk worden uitgevoerd. Op grond hiervan is in de verbeelding en in de regels de dubbelbestemming waarde archeologie opgenomen.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de toevoeging van 5 woningen neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Dit is verspreid over 2 deelgebieden.

De CROW kengetallen geven voor een vrijstaande woning een verkeersgeneratie aan van 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal en voor een twee-onder-eenkap 7,4 tot 8,2 verkeersbewegingen. De kengetallen zijn voor het gebiedstype matig stedelijk gebied/rest bebouwde kom.

Voor de Dorpsstraat worden 2 woningen toegevoegd in de vorm van een twee-onder-een kap. Op grond van de CROW kengetallen is een verkeersgeneratie te verwachten van maximaal ca. 17 verkeersbewegingen per etmaal.

Bij de Gildestraat worden 3 woningen toegevoegd, één vrijstaande en een twee-onder-een kap. Hier is de verwachte verkeersgeneratie maximaal ca. 25 verkeersbewegingen per etmaal.

Per saldo gaat het om geringe wijzigingen en zal het niet wezenlijk van invloed zijn op de verkeersbelastingen en verkeerssituatie.

Daarbij in aanmerking te nemen dat de interne ontsluiting van de smalle zijtak van de Gildestraat wordt verbeterd door het plan, dit door het toevoegen van een keermogelijkheid die in de huidige situatie ontbreekt.

Toegang

Dorpsstraat

Voor percelen aan de Dorpsstraat vervalt de bestaande toegangen naar de agrarische percelen, deze hebben in de bestaande situatie een extensief gebruik en zijn niet verhard.

Er komen 2 inritten voor de nieuwe woningen, 1 inrit per woning, deze zijn aangegeven op het stedenbouwkundige plan. De inritten sluiten rechtstreeks aan op de Dorpsstraat ter hoogte van de inrit voor het zuidelijke perceel, naast nr. 22, is op de weg een zgn. punaise in het wegdek aangebracht, voor de beperking van de snelheid van het verkeer op de Dorpsstraat. Deze punaise is ingemeten en op het stedenbouwkundige plan aangegeven.



punaise in het wegdek ter plaatse van het plangebied aan de Dorpsstraat

De inrit voor dit perceel ligt juist naast de punaise, het is mogelijk de inrit te realiseren tussen de punaise en de boom ter plaatse langs de straat. De punaise vormt geen grote belemmering door de geringe hoogte van ca. 5cm. Mogelijk moet wel een straatlantaarn 1 of 2 meter in zuidelijke richting worden verplaatst. Verplaatsing van punaise of straatlantaarn is op kosten van de initiatiefnemers, er is geen sprake van dat de punaise of een straatlantaarn definitief kan worden verwijderd.

Gildestraat

De bestaande doodlopende zijarm van de Gildestraat wordt in het plangebied verlengd en voorzien van een pleintje. Dit pleintje wordt openbaar terrein. Het pleintje wordt zodanig vormgegeven dat een keermogelijkheid ontstaat voor personenauto's en 'busjes'. Deze keermogelijkheid ontbreekt in de huidige situatie, regelmatig wordt gebruik gemaakt van particuliere erven voor het parkeren. In de nieuwe situatie verbetert de toegankelijkheid van dit deel van de Gildestraat, ook voor hulpdiensten als een ambulance. In bijlage 12 zijn draaicirkels van een personenauto en ambulance opgenomen. In bijlage 13 het advies van de veiligheidsregio waarin is aangegeven dat voor de bereikbaarheid van de brandweer geen problemen worden voorzien.

De inritten van de nieuwe woningen sluiten aan op dit pleintje.

Parkeren

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

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

Het plan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning en vier 2-onder-1 kap woningen. De gemeente Wijchen hanteert als parkeernormen voor vrijstaande woningen rest bebouwde kom/matig stedelijk 2,6 parkeerplaats per woning – waarvan 0,3 bezoekersparkeren per woning, voor 2-onder-1 kappers is dat 2,5 parkeerplaats per woning, waarvan eveneens 0,3 bezoekersparkeren per woning.

Voor de 2 woningen aan de Dorpsstraat is de gemeentelijke parkeernorm 5 parkeerplaatsen, bij iedere woning 2,5 plaats, afgerond 3 plaatsen per woning. Voor de Gildestraat is dit 7,6 parkeerplaatsen, afgerond 8 plaatsen.

In het stedenbouwkundige plan zijn 14 parkeerplaatsen aangegeven, waarvan 12 op eigen terrein en 2 op het nieuwe pleintje.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

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

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

Een D11.2 activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de verkeerskundige bebouwde kom van Niftrik. De oppervlakte van het plangebied is 2.700m². In de bestaande situatie is het gebied onbebouwd. Er worden 5 woningen gebouwd. Dit ligt ver onder de norm voor m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Niftrik, het plangebied heeft nu al een woonbestemming en het bebouwd oppervlak cq verharding neemt door het plan beperkt toe in relatie tot de normen voor de MER-beoordeling.

Conclusie

Op grond van de planspecifieke kenmerken kan worden geconcludeerd dat er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is geen sprake van een activiteit die genoemd is in het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

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

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

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

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Slotregel

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

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Verkeer (artikel 3)

Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor het verkeer, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Wonen (artikel 4)

De bestaande bestemming van het plangebied is wonen, dit blijft met dit bestemmingsplan voor het grootste deel van het plangebied ongewijzigd.

Er worden bouwvlakken toegevoegd voor de bouw van in totaal 5 woningen. De nieuwe woningen dienen in de bouwvlakken te worden gebouwd. Aan de Dorpsstraat is de maximale hoogte van 9m en een goothoogte van 5m, voor de woningen aan de Gildestraat is de maximale bouwhoogte eveneens 9m en de goothoogte maximaal 5,5m. Voor vrijstaande bijgebouwen is 50m² als standaard in de regels opgenomen.

Waarde - Archeologie 1 (artikel 5)

De bescherming van de aanwezige archeologische waarden in het gebied is geborgd door de waarde Archeologie 1. Bij een bouwwerk groter dan 50m² dient nader onderzoek te worden gedaan.

Waterstaat – Waterlopen (artikel 6)

Langs de Dorpsstraat ligt een watergang, deze watergang ligt buiten het plangebied. De watergang heeft een beschermingszone van 4m breed, deze ligt in het plangebied. Binnen deze zone mag alleen gebouwd worden ten behoeve van een waterhuishoudkundige of waterstaatkundige functie.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van particuliere grondeigenaren. De grondeigenaren hebben afspraken gemaakt met CPO BING. Het plan wordt ontwikkeld door de CPO BING, waarbij de plankosten door CPO BING worden doorbelast aan de grondeigenaren.

Door de gemeente wordt CPO BING als initiatiefnemer beschouwd.

Kostenverhaal

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van CPO BING. Met deze partij sluit de gemeente een anterieure overeenkomst. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is ook de mogelijk te ontstane planschade opgenomen.

Op grond van artikel 6.12 lid 2, sub a t/m c van de Wro hoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, middels de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het project te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financiële haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Omgevingsdialoog

Alle direct omwonenden van de plangebieden aan de Dorpsstraat en Gildestraat zijn de afgelopen periode meermaals persoonlijk door het CPO bestuur bezocht, waarbij aan de hand van de meest actuele tekeningen een toelichting werd gegeven op de plannen. Ook zijn omwonenden actief geïnformeerd op momenten dat er bijvoorbeeld onderzoeken werden verricht in het plangebied.

De bouwplannen worden door de buurtbewoners positief ontvangen. Zij zijn zeer geïnteresseerd in de laatste ontwikkelingen en zijn vooral ook benieuwd wanneer de werkzaamheden aanvangen.

Afgesproken is dat zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn, de direct omwonenden daarvan blijvend (persoonlijk) op de hoogte worden gehouden.

Op 17 november 2021 is een algemene informatiebijeenkomst gehouden voor alle inwoners van Niftrik in de Waayershof. Hierin werden de schetsen van het voorlopige plan gepresenteerd. Deze bijeenkomst werd goed bezocht, totaal ca. 60 belangstellenden. Tijdens de bijeenkomst was gelegenheid om vragen te stellen en een schriftelijke reactie in te dienen.

Voor de locatie Dorpsstraat – Gildestraat werden met name toelichtende vragen gesteld. In het algemeen was er instemming met het plan, wel is een opmerking gemaakt over de ontsluiting van

het deel Gildestraat en de keermogelijkheden. Met de indiener van deze opmerking is nader contact geweest.

Voor het stedenbouwkundige plan is opnieuw een algemene informatiebijeenkomst gehouden op 12 december 2022, eveneens in de Waayershof. Ook deze bijeenkomst werd goed bezocht met ca. 50 belangstellenden en daarnaast een groot aantal leden van de vereniging. Ook leden van de gemeenteraad waren vooraf geïnformeerd om als toehoorder aanwezig te kunnen zijn. Tijdens deze bijeenkomst zijn geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt over de locatie voor de Dorpsstraat-Gildestraat.

Bij beide bijeenkomsten is de gelegenheid geboden om een schriftelijke reactie te geven. De eerste bijeenkomst zijn 15 formulieren ingevuld, de tweede bijeenkomst waren dit 3 formulieren. Een groot deel betrof instemmende reacties. Voor het deelplan Dorpsstraat – Gildestraat zijn enkele vragen gesteld, deze zijn beantwoord.

In bijlage 15 is een verslag van de beide bijeenkomsten opgenomen en tevens een nota waarin de schriftelijke reacties zijn samengevat en van reactie voorzien.

6.3 Overleg en inspraak

Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijk inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats (anders dan bovengenoemde omgevingsdialoog).

Overleg

Het Besluit ruimte ordening – Bro – artikel 3.1.1 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland.

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Dorpstraat en Gildestraat, kern Niftrik’ heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen, van 21 december 2023 tot 31 januari 2024. Gedurende deze periode zijn geen reacties op het plan ingediend.

Bijlagen

- bijlage 1 [stedenbouwkundig plan](#)
verkaveling en inrichting plangebied, nr. 20133, d.d. 3 mei 2023
- bijlage 2 [milieukundig bodemonderzoek](#)
Ortageo, rapportnr. 21494, d.d. 13 juli 2021
- bijlage 3 [beoordeling milieukundig bodemonderzoek](#)
Odrn, rapportnr. W.Z22.102254.01, d.d. 31 maart 2022
- bijlage 4 [akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï](#)
SAB, projectnr. 210312, d.d. 21 september 2023
- bijlage 5 [waterstructuurplan](#)
Civil Management, projectcode P05105, d.d. 9 maart 2023
- bijlage 6 [infiltratiekratten](#)
kaart locaties infiltratiekratten
- bijlage 7 [quickscan flora en fauna](#)
Buiting Advies, projectnr. 2021-111, d.d. juli 2021
- bijlage 8 [stikstofdepositie](#)
Aeriuscalculatie + toelichting, d.d. 2 mei 2023
- bijlage 9 [verkennd archeologisch onderzoek](#)
Hamaland, projectnr. 213278, d.d. 19 mei 2022
- bijlage 10 [selectiebesluit archeologie](#)
Gemeente Wijchen, d.d. 19 mei 2022
- bijlage 11 [PvE proefsleuvenonderzoek](#)
Hamaland, d.d. 23 mei 2022
- bijlage 12 [toegankelijkheid Gildestraat](#)
draaicirkels personenauto en ambulance, Re-Infra, d.d. 9 december 2022
- bijlage 13 [advies veiligheidsregio](#)
advies veiligheidsregio Gelderland-Zuid iz toegankelijkheid en bluswatervoorziening,
d.d. 30 september 2022
- bijlage 14 [parkeren](#)
berekening benodigd aantal parkeerplaatsen
- bijlage 15 [omgevingsdialoog](#)
bijeenkomsten 17 november 2021 en 12 december 2022 +
nota ontvangen schriftelijke reacties

- bijlage 16 beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat
Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur d.d. 9 oktober 2023
- bijlage 17 beeldkwaliteitsplan Gildestraat
Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur d.d. 20 november 2023
- bijlage 18 ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder
gemeente Wijchen, d.d. 12 december 2023