

Lagestraat, kern Niftrik

toelichting

IMRO-idn: NL.IMRO.0296.NTRLagestraat-OW01
planstatus: bestemmingsplan ontwerp
datum: december 2023

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
2.2	Toekomstige situatie.....	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	21
3.1	Algemeen.....	21
3.2	Nationaal beleid.....	21
3.3	Provinciaal beleid.....	23
3.4	Regionaal beleid.....	24
3.5	Gemeentelijk beleid.....	25
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	28
4.1	Algemeen.....	28
4.2	Bedrijven en milieuzonering	28
4.3	Milieukundig bodem	30
4.4	Wegverkeerslawaaï.....	32
4.5	Luchtkwaliteit	33
4.6	Externe veiligheid	35
4.7	Geur	39
4.8	Waterhuishouding	40
4.8.1	Wettelijk kader.....	40
4.8.2	Waterbeleid	40
4.8.3	Watertoets.....	42
4.9	Ecologie.....	49
4.9.1	Soortenbescherming en gebiedsbescherming.....	49
4.9.2	Gebiedsbescherming – stikstof.....	51
4.10	Cultuurhistorie en archeologie.....	51
4.10.1	Cultuurhistorie.....	51
4.10.2	Archeologie.....	53

4.11	Verkeer en parkeren.....	55
4.12	Vormvrije MER-beoordeling	57
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	59
5.1	Inleiding	59
5.2	Algemene opbouw van de regels.....	59
5.3	Dit bestemmingsplan	61
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid.....	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	63
6.2	Omgevingsdialoog	63
6.3	Overleg en inspraak.....	64
Bijlagen	66	
bijlage 1	stedenbouwkundig plan	66
bijlage 2	beeldkwaliteitsplan	66
bijlage 3	boomeffectanalyse.....	66
bijlage 4	wegprofielen.....	66
bijlage 5	parkeren	66
bijlage 6	milieukundig bodemonderzoek.....	66
bijlage 7	beoordeling milieukundig bodemonderzoek	66
bijlage 8	akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	66
bijlage 9	waterhuishoudkundig plan.....	66
bijlage 10	quickscan flora en fauna.....	66
bijlage 11	aanvullend onderzoek fauna	66
Bijlage 12	stikstofdepositie onderzoek	66
bijlage 13	verkennend archeologisch onderzoek	66
bijlage 14	selectiebesluit archeologie.....	66
bijlage 15	verslag omgevingsdialoog	66
bijlage 16	onderzoek externe veiligheid	67
bijlage 17	advies veiligheidsregio inzake externe veiligheid.....	67
bijlage 18	ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.....	67

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 Lagestraat. Voor de locatie aan de Dorpsstraat en de Gildestraat is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

Globaal behelst het plan op de locatie aan de Lagestraat de sloop van agrarische schuren, de bouw van 21 nieuwe woningen en de omvorming van de bestaande boerderij naar 4 wooneenheden, een en ander met bijbehorende infrastructuur en inrichting van het gebied. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van het dorp, ten zuiden van de Lagestraat ter hoogte van nr. 2 en direct tegen de dijk langs de Maas. Het betreft de kadastrale percelen Niftrik sectie A de gehele percelen 1692, 1708, 209, 1659, 1660, 1661 en 1662. Het gebied is samen groot ca. 12.400m².

Het plangebied is in de huidige situatie een – voormalige – boerderij met bijbehorende agrarische schuren en weilanden rond de boerderij, voor een groot deel in gebruik voor hobbydieren.



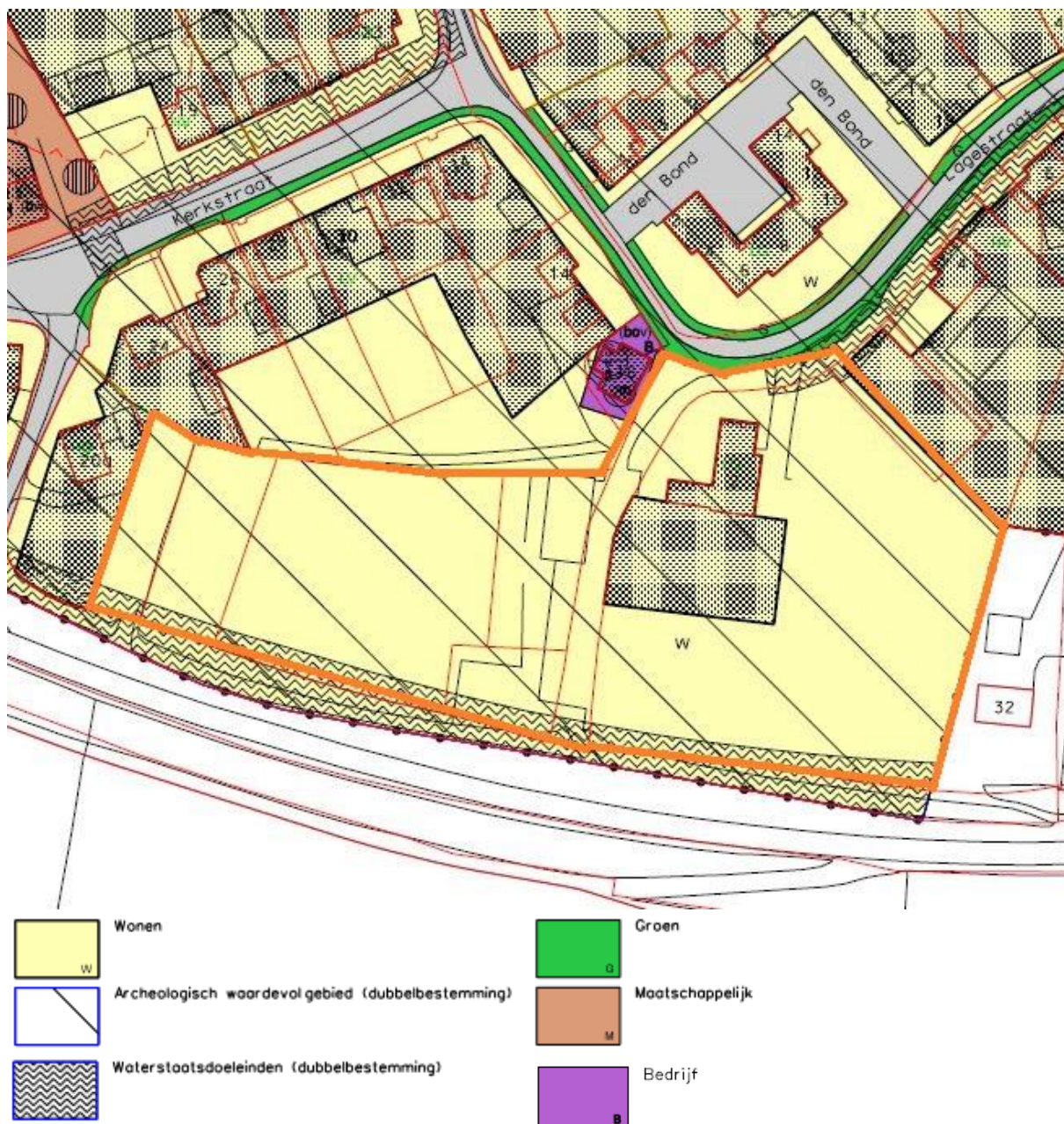
luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het plangebied, bron: kadaster

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het geldende bestemmingsplan “Kern Niftrik 2008”, middels een zgn. artikel 10 WRO-procedure vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 10 november 2011.

Het plangebied heeft de bestemming wonen. Langs de Maasbandijk is een dubbelbestemming opgenomen voor waterstaatsdoeleinden vanwege het dijklichaam en het gebied heeft een dubbelbestemming als archeologisch waardevol gebied.

Daarnaast is op 3 mei 2017 het parapluplan “Cultuurhistorie” vastgesteld, waarin de gehele kern Niftrik als cultureel historisch waardevol gebied is aangemerkt.



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



verbeelding ter plaatse van het plangebied van het paraplu bestemmingsplan '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 aan de rand van het dorp Niftrik in het zuidoosten. Niftrik is ontstaan op de oude, parallel aan de Maas lopende oeverwal. Het bebouwingspatroon heeft hierdoor deel een lintvormig karakter. De Lagestraat is één van de oude linten die het dorp heeft gevormd. De andere oude lintstraten van Niftrik zijn de Kerkstraat, de Dorpsstraat en de Gildestraat. In latere fasen heeft het dorp met name inbreidingen gekend binnen deze linten.

De zuidrand van Niftrik wordt gevormd door de Maasbandijk. Vanaf deze dijk is er zicht over het dorp en op de kerk. De particuliere percelen die tot aan de dijk liggen zorgen voor een zachte bebouwingsrand. De hoger gelegen A50 met beplante taluds en geluidschermen zorgt voor een sterke ruimtelijke begrenzing aan de westzijde van Niftrik.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen aan de noord- en westzijde. Aan de oostzijde ligt open agrarisch gebied. Ten zuiden ligt direct aansluitend aan het plangebied de Maasdijk, met daarachter de uiterwaarden en de Maas. De A50 met in zuidwestelijke richting de oversteek over de Maas is zichtbaar vanaf het plangebied.

Er is geen bedrijvigheid van belang in de directe omgeving, het betreft met name een woongebied. In een wat ruimere omgeving is wel bedrijvigheid aanwezig, dit is ambachtelijk en agrarisch van karakter. Aan de Lagestraat staan met name vrijstaande woningen. Aan de overzijde van de Lagestraat ligt de inbreidingslocatie Den Bond, dit zijn overwegend 2-onder-1 kap woningen.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit weilanden met daartussen in een boerderij + voormalige agrarische schuren op een verhard erf. Aan de oostzijde van de boerderij Lagestraat 2 is een zichtlijn over de weilanden naar de Maasbandijk. Langs de boerderij aan de westzijde loopt een pad vanaf de Lagestraat naar de Maasbandijk. In het verleden was dit een openbare verbinding, in de huidige situatie is het een pad als onderdeel van de voormalige boerderij ter ontsluiting van de landerijen.

De hoogteligging van de weilanden en de boerderij is nagenoeg gelijk aan het straatniveau van de Lagestraat. Nabij de Maasbandijk loopt het plangebied omhoog naar dijkhoogte.

Aan de west-, noord- en oostzijde is het gebied omsloten door woningen.

De boerderij is een kenmerkende wederopbouwarchitectuur boerderij, een eenvoudige hoofdopzet met stijlkenmerken van de Delftse school. Haaks op het achtereind van de boerderij is in vergelijkbare stijl een voormalige varkensschuur aangebouwd, nu in gebruik als mantelzorgwoning. Deze boerderij blijft behouden.

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



voorgevel van de boerderij Lagestraat 2



de aangebouwde voormalige varkensschuur

Op het erf staan twee grote schuren, deze worden gesloopt ten behoeve van het plan. Dit zijn eenvoudige stenen schuren met golfplaten en grote deuren



de te slopen agrarische schuren op het erf



De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing voor een belangrijk deel uit het einde van de vorige eeuw en begin deze eeuw. Verschillende woningtypologieën en kaprichtingen komen voor. Het betreft voornamelijk woningbouw van één of twee bouwlagen met een kap, met een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw (schuur/garage). De bouwhoogtes van de woningen zijn afwisselend 1 laag met een kap of 2 lagen met een kap.

De bestaande bebouwing bestaat nagenoeg volledig uit dorpse, 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.

Direct westelijk van Lagestraat 2 staat het Gildehuis van het schuttersgilde St. Damianus. Het schuttersgilde is cultuurhistorisch van belang voor Niftrik, het pand zelf is van recente datum.



het schuttersgildehuis van St. Damianus, Gildestraat 16



woningen aan de zuidzijde van de Gildestraat

De inrichting van de openbare ruimte is verhard, een geasfalteerde rijbaan in het midden met aan weerszijden geklinkerde molgoten. Aan weerszijden is een berm aanwezig, deze is afwisselend verhard of een grasberm. die overgaat in een haag. In de berm staan laanbomen. Aan weerszijden staan op onregelmatige afstanden lindebomen.



straatbeeld van de Lagestraat in oostelijke richting naar de dijk; ter rechterzijde ligt de planlocatie (niet zichtbaar op deze foto)



zicht op het plangebied vanuit het zuidwesten, standplaats foto op de Maasbandijk

2.2 Toekomstige situatie

Het plan aan de Lagestraat gaat een eigen gebied vormen aan de rand van het huidige dorp. Vanuit het dorp wordt het toegankelijk vanaf de Lagestraat. De zichtbaarheid is beperkt, de nieuwe woningen komen voor een groot deel achter de bestaande woningen te liggen. Vanaf de Maasbandijk is wel volledig zicht op het plangebied. De bestaande boerderij Lagestraat 2 wordt de verankering van het gebied aan het bestaande dorp.

Het doel van het plan is de toevoeging van woningen. Het stedenbouwkundige plan bestaat uit 9 vrijstaande woningen, 2x 3-rijwoningen en 3x 2-onder-1 kapwoningen, totaal 21 woningen. Daarnaast komen in de boerderij 4 woningen binnen de bestaande contour van de boerderij.

Het plan krijgt een eigen wegstructuur, met een ontsluiting op het westelijke erf van de boerderij. De voormalige ontsluiting naar de dijk wordt hersteld voor langzaamverkeer. Tussen de woningen komt een weg als lint van oost naar west.

Door het herstel van de ontsluiting naar de dijk krijgt het plangebied een zichtlijn naar de Maasbandijk vanaf de Lagestraat.

Binnen het plangebied komen de benodigde parkeerplaatsen en groenvoorzieningen ten behoeve van het plan. In het noordoosten is een waterberging voorzien voor het opvangen en vasthouden van hemelwater, deze krijgt een groene inrichting. Langs deze waterberging komt een wandelpad naar de Lagestraat. Aan de oostzijde wordt een groenvoorziening aangelegd als afscheiding van de bestaande woning Maasbandijk 32.

Het plangebied komt voor een deel op het dijklichaam, het bestaande maaiveld wordt nagenoeg over het hele plangebied verhoogd, oplopend naar de dijk. De verhoging is nodig zodat boven het beschermde dijklichaam wordt gebouwd en als ruimtereservering voor een mogelijk toekomstige dijkverzwaring.

Deze verhoging is geleidelijk, zodat een goede aansluiting wordt gemaakt met de bestaande erven van de omliggende woningen.



stedenbouwkundig plan, zie bijlage 1

Zie bijlage 1 voor het stedenbouwkundige plan

Woningbouwprogramma

Er is een behoefte aan en vraag naar nieuwe woningen in Niftrik. De gemeente heeft aangegeven dat zij het liefst ziet dat er gebouwd wordt naar behoefte van het dorp. De leefbaarheidsgroep in Niftrik heeft zich ingezet om te komen tot woningbouw. De leefbaarheidsgroep en enkele grondeigenaren hebben samen gekeken naar de mogelijkheden. De gegadigden hebben zich verenigd in CPO Bing (Bouwen in Niftrik Groep). Zij zouden graag (weer) in Niftrik willen (blijven) wonen. Vanaf de start van het proces is de lokale behoefte leidend geweest voor het proces.

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 vereniging 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 plan voor de locatie Lagestraat zijn 25 woningen opgenomen, als onderdeel van bovengenoemde 30 woningen. De andere 5 woningen komen op de locatie Dorpsstraat – Gildestraat.

Het verkavelingsplan voor de Lagestraat bestaat uit 11 vrijstaande woningen, 2x 3-rijwoningen en 2x 2-onder-1 kapwoningen. In de bestaande boerderij komen 4 woningen. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de vraag van de leden van CPO Bing. Deze groep is gemêleerd van samenstelling, (jonge) starters, doorstromers en een enkele oudere. Onder de starters zijn diverse alleenstaanden, daarnaast bestaat de groep uit stellen en gezinnen.

Het CPO traject is opgestart voor de realisatie van kavels, het bouwen van de woningen valt niet onder de huidige CPO. Het is voorstelbaar, met name ook voor de rijwoningen en de 2-onder-1 kappers dat er na de realisatie van de kavels een – gedeeltelijke – doorstart op enigerlei wijze komt voor de CPO ten behoeve van de bouw van de woningen.

Omdat de vereniging CPO Bing in de huidige vorm kavels realiseert, is het niet mogelijk om op basis van marktprijzen het woningbouwprogramma vast te stellen. Voor het bepalen van de uiteindelijke prijzen van de woningen is een berekening gemaakt op basis van de grondprijzen die door de gemeente Wijchen worden gehanteerd en voor de bouw van de woningen prijzen berekend met behulp van de eenheidsprijzen uit het basisboek gebouwen 2021. Dit boek wordt door de gemeente Wijchen ook gehanteerd voor de bepaling van de grondslag voor de leges voor bouwvergunningen.

Op basis van deze berekening worden ca. 13 woningen in de categorie betaalbaar gerealiseerd, dat is 43%.

Beeldkwaliteit

Het gebied ligt aan de rand van de kern Niftrik. Het uitgangspunt van het plan is een passende, eigenstandige ontwikkeling. De woningen en de inrichting van het gebied krijgt een dorpskarakter. Ten behoeve van het plan is een beeldkwaliteitsplan gemaakt, zie bijlage 2.

Qua materialisatie, kleurstelling en detaillering wordt aangesloten op de aanwezige karakteristiek: zorgvuldige vormgeving en detaillering, sober en terughoudend in ornamentiek. Gevels in metselwerk, hout, natuursteen, minerale gevelsystemen, schilderwerk of combinaties hiervan.

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten bij de voorschriften van de gemeente Wijchen. Na realisatie zal de gemeente het openbare gebied in beheer en eigendom overnemen.

Bij het ontwerp van de woningen en de verdere inrichting van het perceel zal aandacht worden besteed aan het natuurinclusief bouwen.

Groen

De hoeveelheid openbaar groen in Niftrik is beperkt. Het straatbeeld wordt in hoge mate bepaald door groene erven. Het aanwezige openbare groen bestaat veelal uit eenzijdige boombeplanting.

Aan de overzijde van het plangebied staan langs de Lagestraat ter plekke van het plangebied lindenbomen. Deze bomenrij is opgenomen in het groenstructuurplan kleine kernen als onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Ook de bestaande zichtlijn vanaf de Lagestraat oostelijk langs de boerderij Lagestraat 2 naar de Waalbandijk is opgenomen in het groenstructuurplan.

In het plangebied staan langs de bestaande oprit Lagestraat 2 notenbomen. Aan de zijde van de Maasbandijk staan kleinere bomen en een enkele grote boom, dit is ook een notenboom.

Vanwege de bescherming van het dijklichaam wordt het plangebied opgehoogd. Deze ophoging heeft effect op de bestaande bomen in het plangebied zodanig dat deze niet behouden kunnen blijven. Hiertoe is een boomeffectanalyse gedaan, zie bijlage 3.



kaart groenstructuurplan kleine kernen gemeente Wijchen

In het nieuwe plan zijn enkele plekken met groenvoorzieningen opgenomen, dit zijn robuuste plekken, geen snippergroen. Op deze plekken worden nieuwe solitaire bomen geplant (bijvoorbeeld walnoot – *Juglans regia* of een andere soort).

Aan de oostzijde van het plangebied komt een strook met lagere bomen, bijvoorbeeld knotwilgen (*Salix alba* knot). Deze strook wordt enigszins verlaagd aangelegd, zodat hierin hemelwater en kwelwater vanuit het plangebied wordt opgevangen en afgevoerd naar de waterberging in het noordoosten van het plangebied. Hiermee wordt voorkomen dat het hemelwater en kwelwater afstroomt naar het kavel ten oosten van het plangebied.

In het noordoosten wordt een waterberging aangelegd, deze is ten behoeve van de opvang en berging van hemelwater en kwelwater. Deze waterberging wordt als een groene weide aangelegd met een verlaging.

Een deel van de afscheidingen tussen particulier en openbaar gebied wordt voorzien van hagen. Deze hagen worden geplant op de kavels van de nieuwe bewoners. De kaveleigenaren/bewoners zijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze hagen.

Een ander deel van de afscheidingen tussen particulier en openbaar gebied wordt voorzien van schanskorven, deze hebben mede grondkering tot doel. De schanskorven worden voorzien van een groenbeplanting.

Aan de Maasbandijkzijde dienen op de kavels groenvoorzieningen te komen, dit is opgenomen in de kavelpaspoorten. Daarnaast zullen de nieuwe eigenaren worden gestimuleerd om het erf zo veel mogelijk groen en divers in te richten: hagen tussen de woningen, toepassingen van nestkasten, insectenhôtels, etc.

Het gebied wordt ingericht als een gebied met een maximale snelheid van 30km per uur. Het wegprofiel wordt hierop aangepast, zodat de weg zich ook niet leent voor een hogere snelheid. Dit wordt met name gedaan door de toepassing van verschillende kleuren bestratingsmateriaal, aan de zijanten een lichtere strook van 1m breed, zodat een langzaam verkeerzone wordt gesuggereerd.

Het totale wegprofiel binnen het plan wordt zodanig breed dat 2 auto's elkaar kunnen passeren, totaal 5,5m breed. Het profiel heeft een beperkte helling naar het midden ten behoeve van de afvoer van hemelwater. Onder de langzaamverkeerzone en deels onder de rijbaan komt een strook voor ondergrondse infrastructuur van ca. 100cm breed.

Aan de westzijde van het plangebied wordt een deel van de weg uitgevoerd met een langspaarkeerstrook van 2m breed

Een overzicht van de wegprofielen is als bijlage 4 toegevoegd.

Ontsluiting

Het plangebied wordt voor auto's aangesloten op de Lagestraat, deze aansluiting wordt voldoende breed.

Voor langzaamverkeer komt een ontsluiting vanuit het plangebied naar de Maasbandijk. In het verleden heeft hier een dijkopgang gelegen, deze wordt hersteld, zij het beperkt opgeschoven in westelijke richting.

Binnen het plangebied komt een doodlopende wegstructuur, het plangebied kent geen doorgaande verkeersroute. Aan de westzijde wordt de weg afgesloten met een parkeerterrein, aan de oostzijde met een insteek naar 3 kavels. Het parkeerterrein en de insteek dienen tevens als keermogelijkheid voor middelzwaar vrachtverkeer als hulpdiensten en vuilniswagens.

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, de gemeente Wijchen 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 9 vrijstaande woningen, zes 2-onder-1 kap woningen, 6 hoek- en tussenwoningen en 4 appartementen in de bestaande boerderij. De CROW norm voor vrijstaande woningen rest bebouwde kom/matig stedelijk is maximaal 2,6 parkeerplaats voor een vrijstaande woning, voor 2-onder-1 kappers is dat 2,5 per woning, voor hoek- en tussenwoningen 2,3 per woning en voor appartementen eveneens 2,3 per woning. Van al deze normen is 0,3 per woning bedoeld voor bezoekersparkeren.

In bijlage 5 is een berekening van het aantal parkeerplaatsen toegevoegd. Deze berekening geeft een totaal van 61,4 benodigde parkeerplaatsen, afgerond 62 parkeerplaatsen. Na toepassing van de

norm voor aanwezigheid en de beschikbaarheidsnorm is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend op 59 plaatsen. Op de woonkavels wordt voorzien in tenminste 38 parkeerplaatsen, in de openbare ruimte worden voorzieningen aangelegd voor 21 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.

Uitgangspunt van het parkeren is geweest om zoveel mogelijk parkeren op de eigen woonkavel op te lossen, voorzover mogelijk. Van de bovengenoemde 38 parkeerplaatsen op de woonkavels is als uitgangspunt genomen dat alle vrijstaande woningen tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te realiseren. Voor de 2-onder-1 kappers en hoekwoningen is dit tenminste 1 parkeerplaats. De appartementen in de boerderij krijgen een parkeerbox op het erf van de boerderij.

In de openbare ruimte binnen het plangebied komen op 4 plaatsen voorzieningen voor parkeren. Dat is langsparkeren bij de insteek vanaf de Lagestraat en langs de westelijke uitloper van de nieuwe weg. Een parkeerpleintje 5 auto's aan de uiterste westkant en 9 gestoken parkeerplaatsen ter hoogte van de huidige boerderij.

Inrichting openbare ruimte

Na voltooiing van het plan wordt de openbare ruimte in eigendom en beheer overgedragen aan de gemeente Wijchen. De gemeente heeft hiervoor richtlijnen samengesteld 'Handboek Inrichting Openbare Ruimte 2021'. De inrichting van het plangebied dient hieraan te voldoen.

Langs de nieuwe straat, zuidwestelijk achter de boerderij, komt een locatie voor een middenspanningsruimte. Deze is benodigde voor het uitbreiden van het elektriciteitsnetwerk.

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt een inrichtingsplan opgesteld, inclusief de civieltechnische inrichting. Daarin wordt de nadere materialisering en inrichting uitgewerkt, als bijvoorbeeld straatverlichting, opstelplaatsen voor mini-containers, brandkranen, materiaalgebruik van verhardingen, etc. Ook de civieltechnische inrichting wordt hierin meegenomen als ondergrondse kabels en leidingen. Voorafgaand aan de uitvoering van het inrichtingsplan worden de bestektekeningen ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd.

De gemeente Wijchen kent geen officiële opstelplaatsen voor containers. Opstelplaatsen voor minicontainers komen bij deze middenspanningsruimte en in de rechterberm van de entree weg naar het plangebied. De wegstructuur voorziet in een keermogelijkheid voor vuilnisophaalwagens.

Bestemmingsplan

De hoofdbestemming van het plangebied blijft 'wonen'. Daarnaast wordt voor de nieuwe wegstructuur de bestemming 'verkeer' toegevoegd en voor de groenstructuren de bestemming 'groen'. Conform de bestemmingsplan methodiek van de gemeente Wijchen wordt gewerkt met bouwvlakken voor de nieuwe woningen.

Er zijn bouwvlakken voor 25 woningen toegevoegd, 9 bouwvlakken in de bouwwijze vrijstaand en 3 bouwvlakken voor twee-onder-eenkapwoningen, bouwwijze twee-aaneen, 2 bouwvlakken voor een rij van 3 en een bouwvlak voor de bestaande boerderij voor totaal 4 wooneenheden.



verbeelding en legenda van het nieuwe bestemmingsplan

Langs de Maasbandijk is een dubbelbestemming opgenomen voor het dijklichaam. Aan de noordoostzijde zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de waterberging en de bestaande (ondergrondse) waterloop.

Voor het hele plangebied een dubbelbestemming opgenomen voor cultuurhistorie en voor een klein gebied nabij de Maasbandijk voor archeologie. Naar verwachting zijn hier in de ondergrond restanten van een voormalige boerderij aanwezig.

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

In Niftrik zijn de bouw mogelijkheden 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 voorliggende plan betreft de locatie aan de Lagestraat. Hier worden kavels voor 21 grond gebonden woningen gerealiseerd en 4 wooneenheden in de bestaande boerderij.

Er is behoefte aan woningbouw in Niftrik, het plan kenmerkt zich door 'bouwen naar behoefte'. Kwantitatief is dat aangetoond door de getoonde interesse bij de inventarisatie door de Leefbaarheidsgroep Niftrik. Kwalitatief voorziet het plan eveneens in een behoefte, het plan is voorzien in woningen voor verschillende doelgroepen: starters, doorstromers, senioren, gezinnen en 40% van de woningen wordt in de categorie betaalbaar gerealiseerd. Voorafgaand aan de concrete planvorming is een inventarisatie van beschikbare locaties voor woningbouw geweest. Hieruit zijn de locaties aan de Lagestraat en aan de Dorpsstraat/Gildestraat naar voren gekomen. Beide locaties zijn nu in ontwikkeling voor woningbouw.

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 21 woningen + 4 wooneenheden in de bestaande boerderij, 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 aardgasaansluiting. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de provinciale beleidskaders. De provincie Gelderland heeft op grond van een aan haar gezonden voorontwerp van het plan aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

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 21 nieuwe woningen + 4 wooneenheden in de bestaande boerderij 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 dorps 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 dorps 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 Lagestraat is een inbreiding met 21 woningen op een open plek aan de rand van het bestaande stedelijk gebied.

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 2023 € 355.000 VON.

In het voorliggende plan voor de locatie Gildestraat 25 woningen opgenomen, als onderdeel van bovengenoemde 30 woningen. Dit zijn 9 vrijstaande woningen, vier 2-onder-1 kap woningen, 6 rijwoningen en 4 wooneenheden in de bestaande boerderij.

De rijwoningen en de 4 wooneenheden in de boerderij worden gerealiseerd als betaalbare woningen, dit is 40% van het totaal.

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.

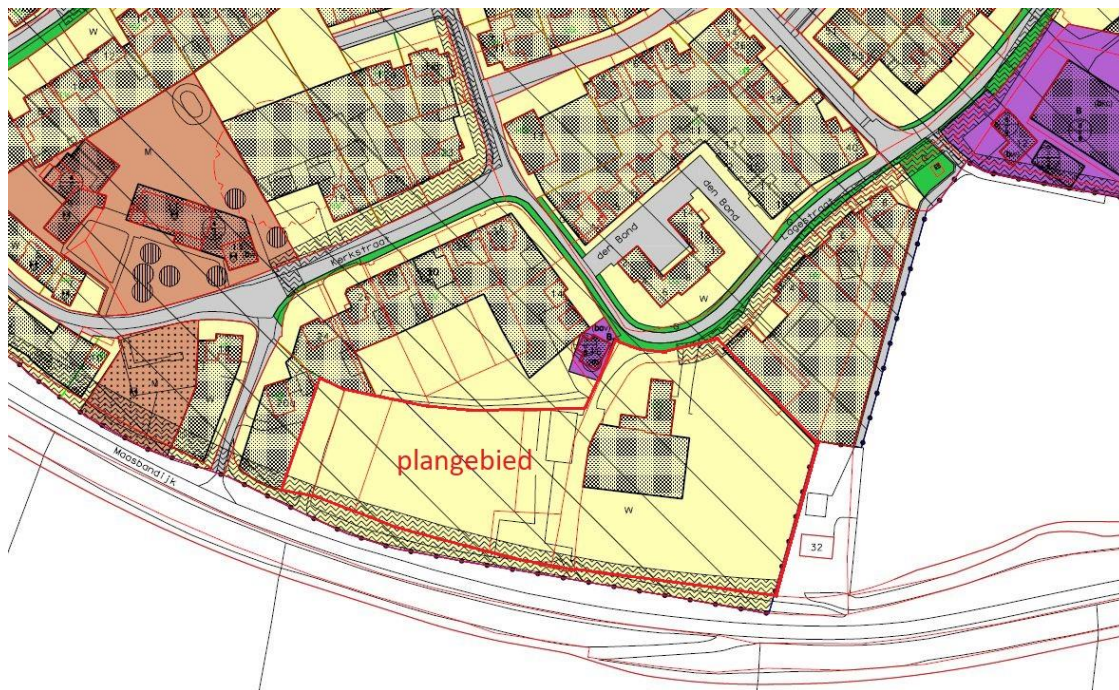
4.2 Bedrijven en milieuzonering

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.

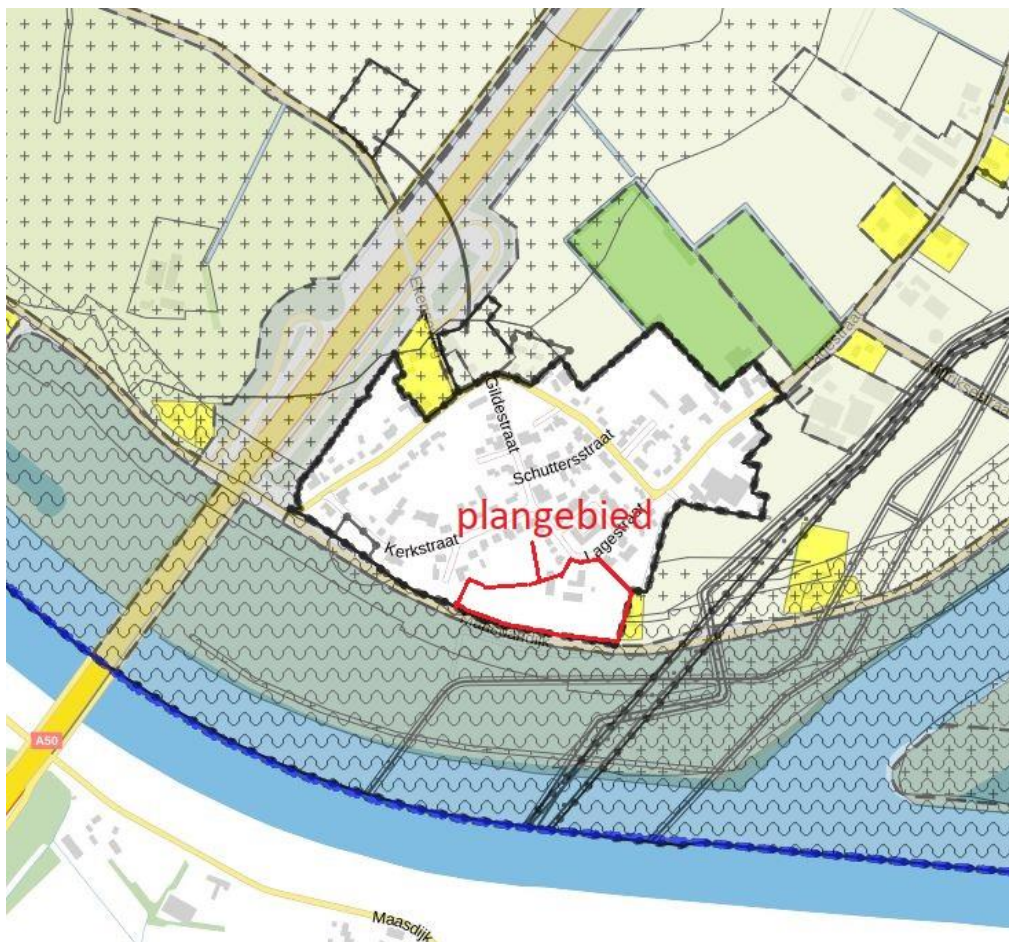
Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' 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 verbeelding bestemmingsplan kern Niftrik



uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

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

Lagestraat 14

- keukencentrum
- bestemmingsplan: bedrijf
- milieucategorie: 2 (bouwmarkt)
- Richtafstand: 30 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 130 meter

Gildestraat 16

- verenigingsgebouw, opslag
- bestemmingsplan: bedrijf
- milieucategorie: 2 (clubhuis)
- Richtafstand: 30 meter (geluid)
- Afstand tot bestaande woning in plangebied: 20m
- afstand tot nieuwe woningen in plangebied: 40m

Lagestraat 20

- varkenshouderij
- bestemmingsplan: intensieve veehouderij
- milieucategorie: 4.1
- richtafstand: 200m
- afstand tot plangebied: 300m

Het verenigingsgebouw ligt direct naast de entree naar het plangebied aan de Lagestraat. Dit gebouw is gebruik bij schuttersvereniging het Sint Damianusgilde. De voormalige boerderij Lagestraat 2, al geruime tijd een 'burger' woonhuis ligt naast het verenigingsgebouw. Lagestraat 2 is aldus een

bestaand woonhuis, de afstand tot de nieuwe woningen is in dit geval relevant. De meest nabije nieuwe woning komt op een kavel ten zuiden van het verenigingsgebouw, dit bouwvlak komt op ca. 40m hemelsbreed.

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.

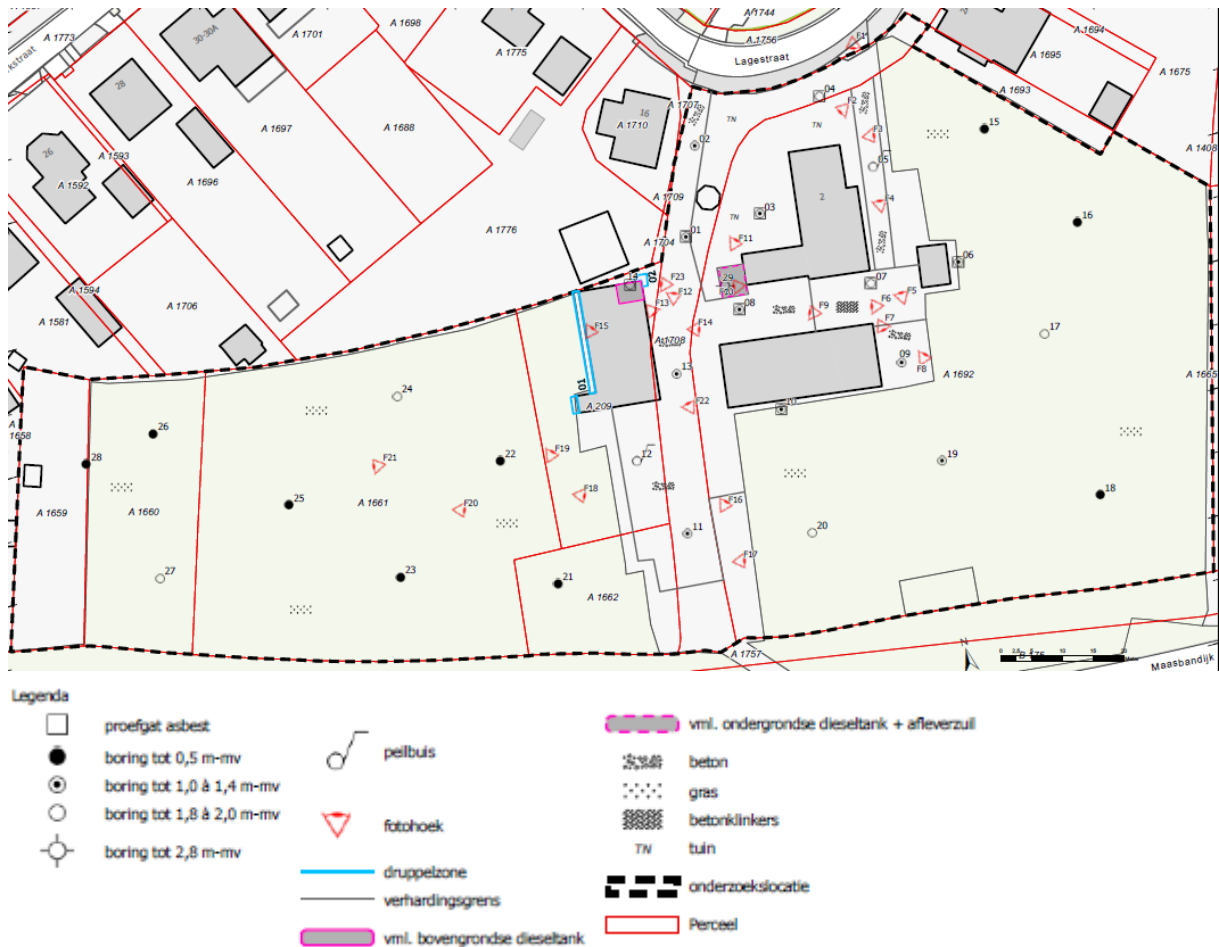
Conclusie

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

4.3 Milieukundig bodem

Voor de milieukundige kwaliteit van de bodem zijn de volgende wetten en beleidsstukken van toepassing: Wet bodembescherming (Wbb), Woningwet (art. 8, 2^e lid, onder c), Ministeriële regeling omgevingsvergunning (Mor, art. 2.4), het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk), de bouwverordening van de gemeente Wijchen en de Nota bodembeleid Berg & Dal, Beuningen, Druten, Heumen en Wijchen (2012) met bijbehorende kwaliteitskaarten.

In deze beleidsstukken 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 6. Dit onderzoek is beoordeeld door de odrn – omgevingsdienst regio Nijmegen namens het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen. Deze beoordeling is als bijlage 7 toegevoegd.



situatie met onderzoekspunten, bron: rapport milieukundig bodemonderzoek

Met uitzondering van de bodemlaag onder de betonverharding van het erf, zijn er geen verontreinigingen aangetoond boven de zgn. tussenwaarde, de tussenwaarde geeft aan of nader onderzoek moet worden gedaan.

In de bodemlaag onder de betonverharding van het erf is een asbestgehalte aangetoond in de boringen, zodanig dat nader onderzoek dient te worden gedaan. Dit nadere onderzoek moet aantonen in hoeverre sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voor dit nadere onderzoek moet de betonverharding van het erf worden opgebroken. Om dit vervolgonderzoek mogelijk te maken dient de nodige verharding te worden verwijderd, wat leidt tot beperking van de bruikbaarheid. Op grond daarvan wordt dit nadere onderzoek gedaan op een geschikt moment voorafgaand aan de uitvoering van het plan.

Daarnaast dient na de sloop aanvullend onderzoek worden gedaan naar de bovengrond ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Dit naar aanleiding van mogelijke vervuiling als gevolg van de sloop.

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

Conclusie

In de bodem onder de betonverharding is asbest aangetoond en de geconstateerde bodemverontreiniging te worden gesaneerd.

Daarnaast dient na de sloop van de agrarische schuren dient aanvullend onderzoek te worden gedaan naar mogelijke vervuiling van de bovengrond als gevolg van de sloop, dit vervolgonderzoek dient te voldoen aan NEN 5740.

Bij de aanvraag van de vergunningen voor het ophogen en bouwen moet nader worden aangetoond dat de bodemmilieuhygiënische kwaliteit voldoende is.

De exacte omvang van de geconstateerde asbestverontreiniging moet nog nader worden vastgesteld, maar op grond van het verkennende onderzoek kan worden geconcludeerd dat deze niet een zodanige omvang heeft dat daarmee de uitvoering van het plan niet haalbaar is.

4.4 Wegverkeerslawaaai

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 wegverkeerslawaaai. 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

Voor de locatie dient een verkeersbesluit te worden genomen, zodat het plangebied voor wat betreft het verkeer in de bebouwde kom komt te liggen. In de huidige situatie is dat nog niet het geval.

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 wegverkeerslawaaai, zie bijlage 8.

De A50 betreft een autosnelweg. Er zijn geen spoorlijnen in de nabije omgeving. De direct omliggende wegen zijn 30 km/uur wegen, met uitzondering van de Maasbandijk.

30Km wegen hebben volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone hebben, maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing wel meegenomen in het onderzoek. Op de Maasbandijk is de maximum snelheid 60km per uur.

Als gevolg van de A50 wordt bij alle woningen de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschreden.

Drie woningen overschrijden aan een gevelzijde de voorkeursgrenswaarde van 48dB op de begane grond, bij alle woningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op de 3^e bouwlaag.

Daarnaast wordt als gevolg van het wegverkeerslawaaai van de Maasbandijk de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschreden voor de woningen waarvan de kavels grenzen aan de Maasbandijk.

De maximale ontheffingswaarde van 53dB wordt nergens overschreden. Voor alle woningen is het mogelijk een voldoende geluidsluwe zijde te creëren op het erf. Er dient een hogere grenswaarden procedure voor alle woningen te worden gevoerd, dit kan gelijktijdig met de formele procedure van het bestemmingsplan.

Conclusie

Voor het plangebied dient een verkeersbesluit te worden genomen, zodat het plangebied voor wat betreft het verkeer in de bebouwde kom kom te liggen.

Voor alle woningen dient een hogere grenswaarden procedure te worden doorlopen, met name als gevolg van de A50 en voor een deel van de woningen als gevolg van de Maasbandijk. Alle woningen krijgen tenminste één geluidsluwe gevel op de begane grond en op de eerste verdieping, zodat een goed leef- en woonklimaat is geborgd.

In bijlage 18 van deze toelichting is het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen.

Bij de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen moet een aanvullend onderzoek worden gedaan waarbij wordt aangetoond dat de binnenwaarde van 33dB in de woningen geborgd is.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan, een aanvullend onderzoek is niet nodig. Wel dient gelijktijdig met de bestemmingsplan procedure een procedure voor hogere grenswaarden te worden doorlopen. En bij de vergunningaanvragen voor de woningen moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan een binnenwaarde van 33dB, de cumulatieve geluidsbelasting op de buitengevels dient uitgangspunt van deze berekening te zijn, in de regels van het plan is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

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 21 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 14,2 microgram/m³, voor fijnstof PM₁₀ 16,2 microgram/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} 9,2 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.

Informatie op locatie

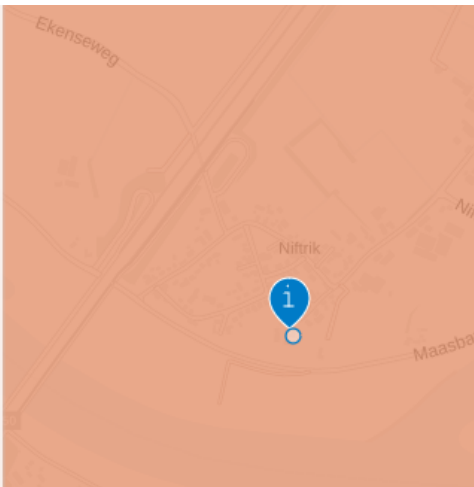
Klik op de kaart voor meer informatie op die locatie.

51.795414, 5.671896
174640, 423013

Fijnstof 2020 (PM_{2,5}) (1)

Resultaat 1

Fijnstof concentratie (microgram PM _{2,5} /m ³)	9.228764533996582
--	-------------------



Informatie op locatie

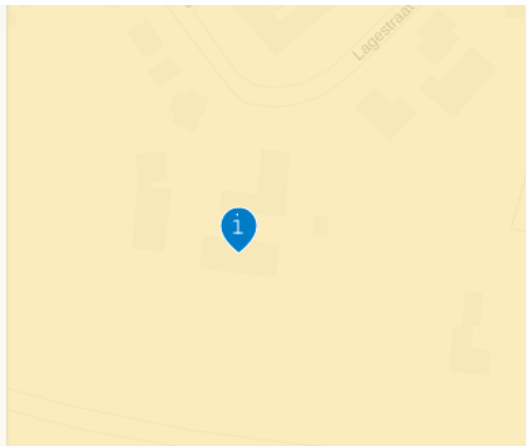
Klik op de kaart voor meer informatie op die locatie.

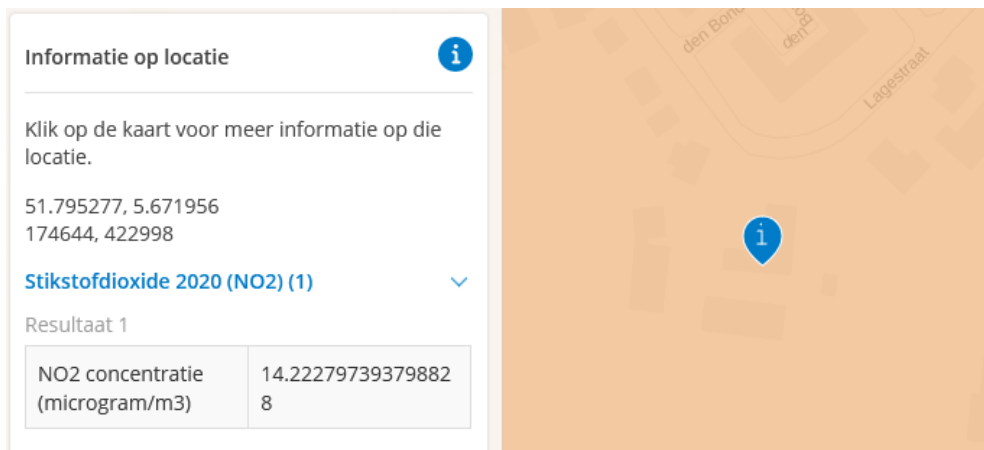
51.795150, 5.671867
174638, 422983

Fijnstof 2020 (PM₁₀) (1)

Resultaat 1

Fijnstof concentratie (microgram PM ₁₀ /m ³)	16.202163696289062
---	--------------------





kaarten Atlas voor de Leefomgeving, luchtkwaliteit fijnstof PM2,5 en PM10, stikstofdioxide, 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.

Vooruitlopend op de introductie van de Omgevingswet heeft het RIVM op verzoek van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in het 'Handboek Omgevingsveiligheid' invulling gegeven aan een gemoderniseerde aanpak van het externe veiligheidsbeleid.

De externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld op drie aspecten, namelijk het plasbrandaandachtsgebied (PAG), het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor alle 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.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Het PAG beschrijft de zone nabij wegen en spoorwegen die gebruikt worden voor grotere hoeveelheden transporten van gevaarlijke stoffen. In het Basisneet is voor het PAG een zone van 30 meter naast de infrastructuur opgenomen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR 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 (GR)

Het GR is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit gebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Planspecifiek

Er is onderzoek gedaan naar de aspecten van externe veiligheid voor het plangebied, zie bijlage 16. Onderstaand is een samenvatting van de bevindingen uit dit rapport opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, zie de nummers 9 tot en met 14 op de onderstaande kaart. Gezien de afstand van deze inrichtingen tot het plangebied vormen deze inrichtingen geen belemmering voor het plan.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich gasleidingen, zie de nummers 1 tot en met 6 op de onderstaande kaart. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de gasleidingen.

Uit de berekening voor de gasleidingen blijkt dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Echter, het groepsrisico neemt voor één van de buisleidingen (A-507) met meer dan 10% toe. Bovendien ligt het plangebied binnen de 100% letaliteitszone van vijf van de zes nabijgelegen buisleidingen.

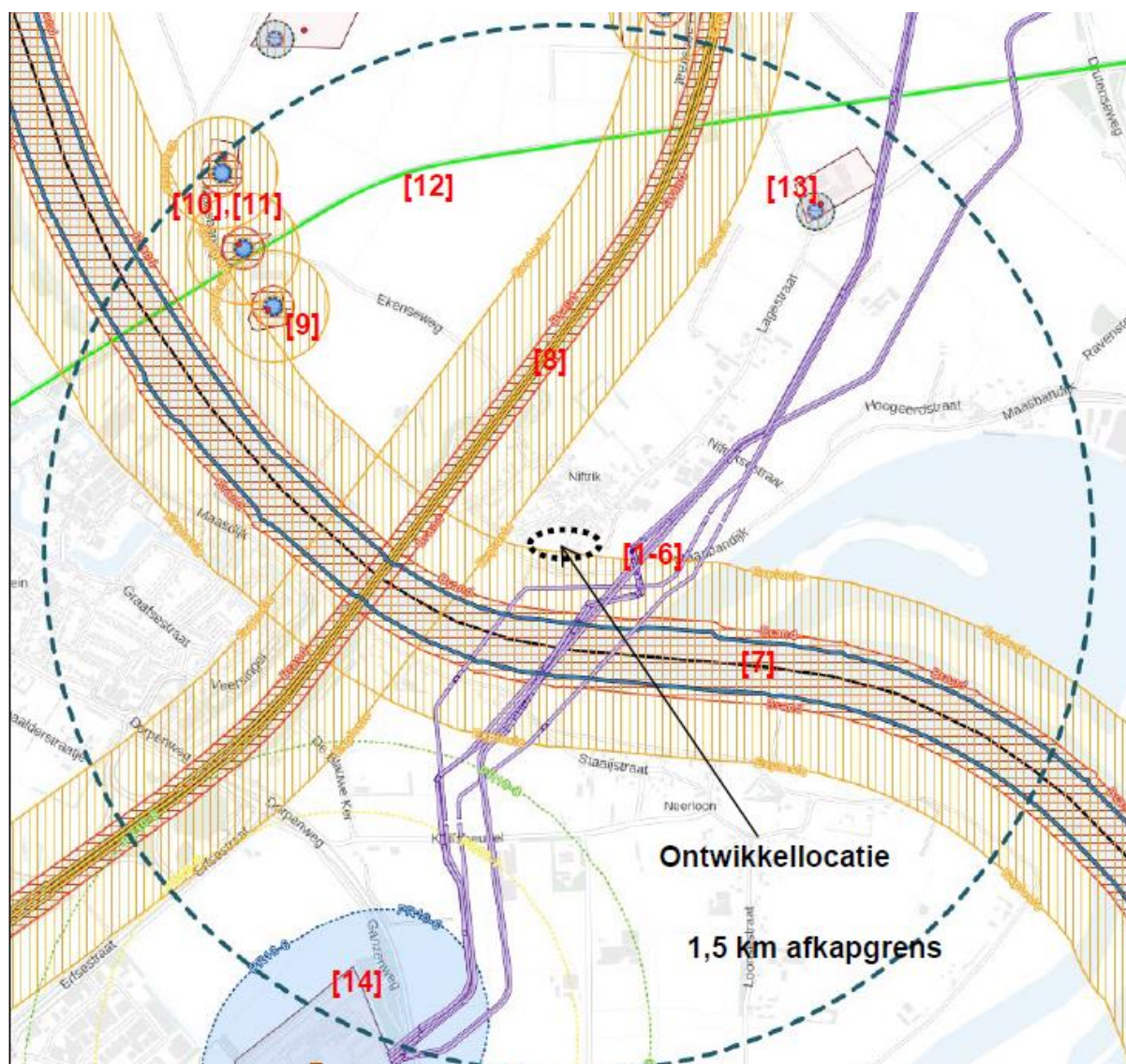
Een mogelijke spontane breuk van een aardgasleiding is niet te verwachten. Een breuk wordt meestal veroorzaakt door externe factoren zoals graafwerkzaamheden. Het ontsnappende gas zal ontsteken en hierdoor ontstaat een fakkelbrand, met als effecten warmtestraling en rook.

Om het groepsrisico te minimaliseren kunnen de gevels waarbij een raam is gesitueerd richting het zuiden en oosten worden voorzien van brand- en hittewerende beglazing, houten en stalen kozijnen en dakpannen. Deze maatregelen worden bij de eerste rij bebouwing aangeraden. Er ligt reeds een dijk tussen het plangebied en buisleiding A-507 wat de effecten van een fakkelbrand op de beoogde woningen zal beperken. Dit geldt niet voor de meer noordoostelijk gelegen buisleidingen, inclusief het vervolg van buisleiding A-507. Daarnaast zijn extra beschermde vluchtroutes, dove gevels of aanscherping van de rookdoorlatendheid mogelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Aan de westelijke zijde van de A50 ligt het spoortraject van Nijmegen naar Den Bosch, hemelsbreed ligt dit op ruim 1km afstand.

Echter, gelet op het feit dat het plangebied buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) ligt, hoeft het groepsrisico enkel beperkt verantwoord te worden. Het betreft een motivering ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen.



Legenda

- | | | | |
|-----|------------------------------------|------|---|
| [1] | Gasleiding, A-524 | [8] | Transportroute Weg, A50 (B79) |
| [2] | Gasleiding, A-533 | [9] | Risicovolle inrichting, gasopslagtank |
| [3] | Gasleiding, A-674 | [10] | Risicovolle inrichting, gasopslagtank |
| [4] | Gasleiding, A-664 | [11] | Risicovolle inrichting, gasopslagtank |
| [5] | Gasleiding, A-507 | [12] | Transportroute spoor, 64F.1 |
| [6] | Gasleiding, A-505 | [13] | Risicovolle inrichting, gasopslagtank |
| [7] | Transportroute Water, Maascorridor | [14] | risicovolle inrichting, gasontvangst- en regelstation |

potentiële risicobronnen nabij de ontwikkelloccatie + legenda, bron: onderzoek externe veiligheid, SAB, zie bijlage 16

Transport over water

Ten zuiden van het plangebied ligt de Maas, dit is een relevante binnenvaartroute. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van binnenvaartroute Maascorridor.

Uit de berekening van de Maascorridor blijkt dat zowel in de huidige situatie evenals in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Gezien dat

het groepsrisico met minder dan 10% toeneemt ten opzichte van de huidige situatie kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Transport over de weg

Ten westen van het plangebied ligt de A50, het ligt binnen de invloedssfeer van dit wegtraject. Echter, gelet op het feit dat het plangebied buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) ligt, hoeft het groepsrisico enkel beperkt verantwoord te worden. Het betreft een motivering ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Een en ander gelijk aan het groepsrisico van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Beheersbaarheid en bestrijdbaarheid

Vanuit de brandweerkazerne Wijchen is de locatie binnen 9 minuten te bereiken, vanuit de brandweerkazerne Overasselt binnen 18 minuten. Daarmee is het plangebied en de directe omgeving goed bereikbaar voor de brandweer. Wel dienen opstelplaatsen binnen het plangebied te worden gewaarborgd in overleg met de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid.

Ook zijn de gasleidingen, het water-, weg-, en spoortraject vanuit de brandweerkazernes binnen circa eenzelfde tijd bereikbaar, echter kenmerken zich deze risicobronnen deels als moeilijk benaderbaar voor hulpdiensten. Een verantwoordelijkheid die primair bij de eigenaar van de gasleiding c.q. de weg-, water- en spoorbeheerder en de Veiligheidsregio ligt.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich ook dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied.

Ten aanzien van het brandbare scenario, zet de brandweer eveneens in op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal ook voornamelijk plaatsvinden bij de bron.

De brandweer richt zich ook dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied.

Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden des te meer gezien de ligging in de 100%-letaliteitszone van vijf hogedruk aardgasleidingen. Dit wordt in overleg met de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid geborgd.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Alarmering

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, 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.

Schuilen

Bij een toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Schuilen binnen een afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit te overleven. Schuilen binnen de locatie is mogelijk binnen de

nieuwbouw, zeker gezien het feit dat de bebouwing als gevolg van de hedendaagse energieprestatie-eisen goed geïsoleerd is en derhalve voldoet aan de nodige veiligheidseisen. Wel dient de ventilatie mechanisch uitgeschakeld en gesloten te kunnen worden. Dit advies is ook van toepassing op het brandbare scenario.

Echter zal ten aanzien van de gasleidingen schuilen niet een effectief handelingsperspectief zijn aangezien de woningen (deels) in de 100%-letaliteitszone komen te liggen. Zeker voor de eerste rij bebouwing geldt dat ontruimen en vluchten het handelingsperspectief is.

Vluchten

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Bestaande (vlucht)wegen van de gasleidingen af zijn naar het westen over de Kerkstraat of Maasbandijk. Ten behoeve van spoor en weg moet juist naar het oosten worden gevlucht over de Lagestraat of Maasbandijk. Ten aanzien van een calamiteit op het water moet in noordelijke richting gevlucht worden.

Conclusie

Als gevolg van de planontwikkeling zal de personendichtheid in het invloedsgebied van de nabije gasleidingen toenemen. Gasleidingen kennen geen plasbrandaandachtsgebied. Uit de risicoberekeningen is gebleken dat gasleidingen geen $PR10^{-6}$ /jaar contour kennen. Ook is gebleken dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Voor buisleiding A-507 neemt het groepsrisico met meer dan 10% toe. Bovendien ligt het plangebied binnen de 100% letaliteitsgrens van vijf buisleidingen. Om het risico te kunnen beheersen en te bestrijden kunnen maatregelen worden genomen door bijvoorbeeld een versterking van de brandbestendigheid van de woningen. Dit zijn maatregelen als de gevels waarbij een raam is gesitueerd richting het zuiden en oosten worden te van brand- en hittewerende beglazing, houten en stalen kozijnen en dakpannen. Deze maatregelen moeten bij de eerste rij bebouwing worden genomen.

De veiligheidsregio heeft op 22 november 2023 advies uitgebracht over het externe veiligheidsonderzoek, de bevindingen uit het onderzoek worden hierin bevestigd. Dit advies is toegevoegd in bijlage 17.

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, de meest nabije veehouderij ligt op ca. 300m afstand hemelsbreed, dit is een varkenshouderij, zie ook paragraaf 4.2 hierboven.

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

ordering 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.

Gezien de ligging van het plangebied is uitvoerig onderzoek gedaan naar de waterhuishouding, zie bijlage 9 van deze toelichting. Dit onderzoek bevat tevens een geotechnische beschouwing van de ophoging. Deze waterparagraaf is opgesteld aan de hand van dit waterhuishoudingsplan. Een nadere onderbouwing en informatie is in dit document te vinden.

Waterhuishoudkundig plan

Het gebied ligt nabij de Maasdijk. Ten behoeve van de bebouwing dient het plangebied te worden opgehoogd om boven het zgn. profiel van de vrije ruimte te blijven. Dit is het beschermde dijkprofiel. De ophoging kan gevolgen hebben voor de waterhuishouding van het plangebied en de omgeving. Vanwege het dijkprofiel dienen ook de ondergrondse voorzieningen als kabels en leidingen boven

het beschermde dijkprofiel te worden aangelegd.

Infiltratie van hemelwater in het dijklichaam kan niet op grond van dijkbescherming, er dient op een andere wijze te worden voorzien in de berging van hemelwater.

Ook kan de ophoging zetting tot gevolg hebben, wat invloed kan hebben op de funderingen van de nieuwe woningen.

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.

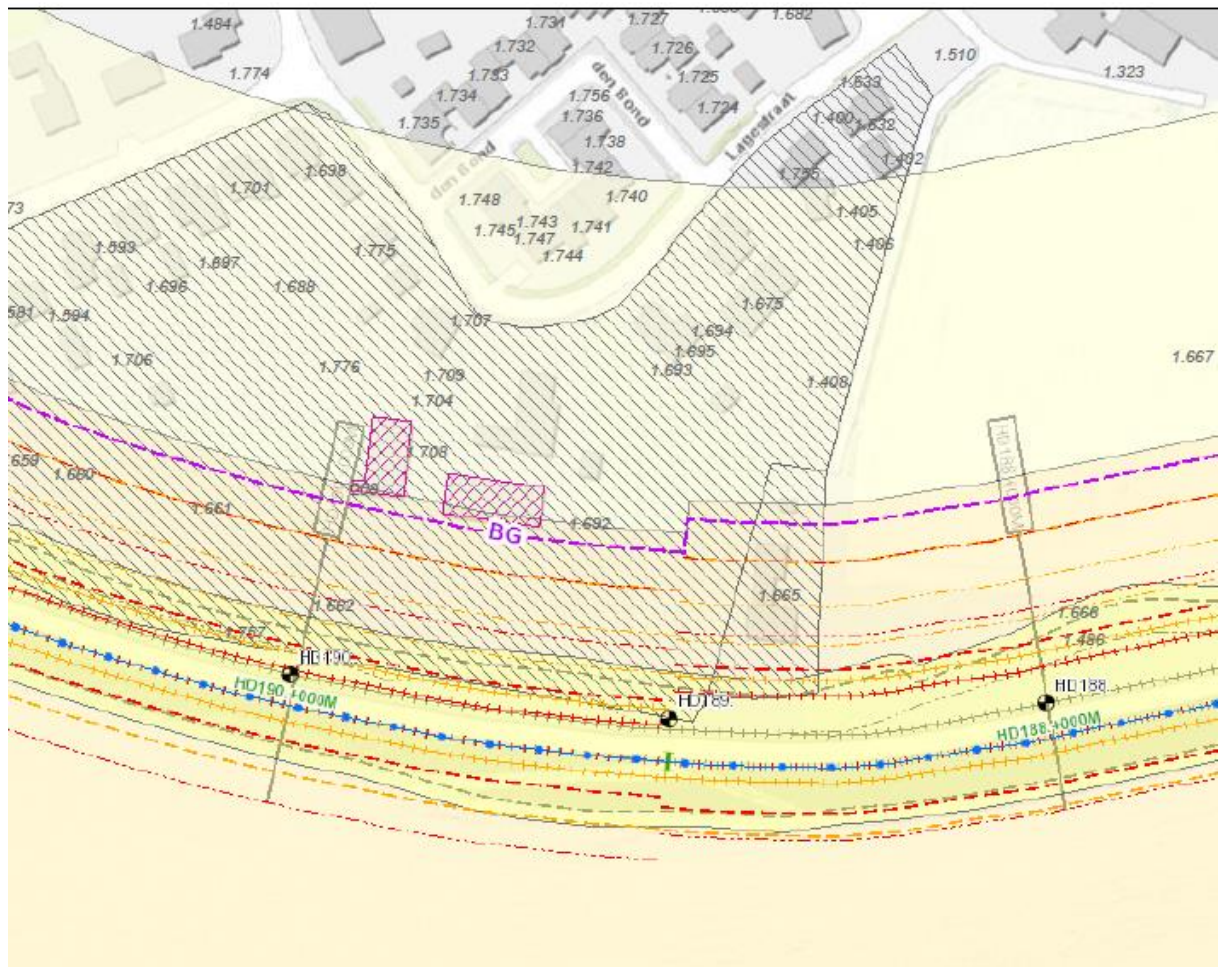
- **Situering:** het plangebied ligt binnen stedelijk gebied, in de bebouwde kern van Niftrik. In de huidige situatie is het plangebied beperkt bebouwd, een deel van deze bebouwing wordt gesloopt. De gronden zijn met name voormalige agrarische gronden, nu in gebruik voor hobbymatig houden van dieren.
- **Maaiveldhoogte:** het gebied ligt nabij de Lagestraat op ca. 7,3m +NAP. Aan de zuidzijde, tegen de Maasbandijk, ligt het plangebied ca. een meter hoger op ca. 8,2m +NAP.
- **Bodemopbouw:** in het geotechnische onderzoek is onderzoek gedaan naar de laagopbouw van de ondergrond.
De ondergrond bestaat voornamelijk uit sterkzandige kleilaag. Deze laag is aan de oostzijde van het plangebied 5m tot 6m dik. Aan de westzijde is deze laag ca. 3m. Onder dit kleipakket ligt zand, doorsneden door grotere of kleinere kleilagen. Op een niveau van 7m -NAP is de zandlaag matig vast tot vast.
- **Doorlatendheid:** er zijn proeven gedaan van de doorlatendheid van de bodem in het geotechnische onderzoek. Over de hele locatie is sprake van een 3m tot 6m dikke, zeer slecht doorlatende toplaag van klei. Onder deze toplaag is sprake van een zeer goed doorlatend, grindhoudend zandpakket van een k-waarde van meer dan 50m/dag.
- **Grondwater:** uit gegevens van het grondwatermeetnet is berekend dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op 6,7m +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.

Dijklichaam

Het plangebied ligt voor een groot deel in de dijkzone van de Maasdijk. Voorwaarde van het Waterschap Rivierenland voor de planontwikkeling is dat de funderingen van de nieuwe woningen en de infrastructuur boven het profiel van de vrije ruimte van het dijklichaam worden aangelegd. Boorpalen mogen wel onder de fundering worden aangebracht.

Op grond hiervan dient het plangebied te worden opgehoogd.

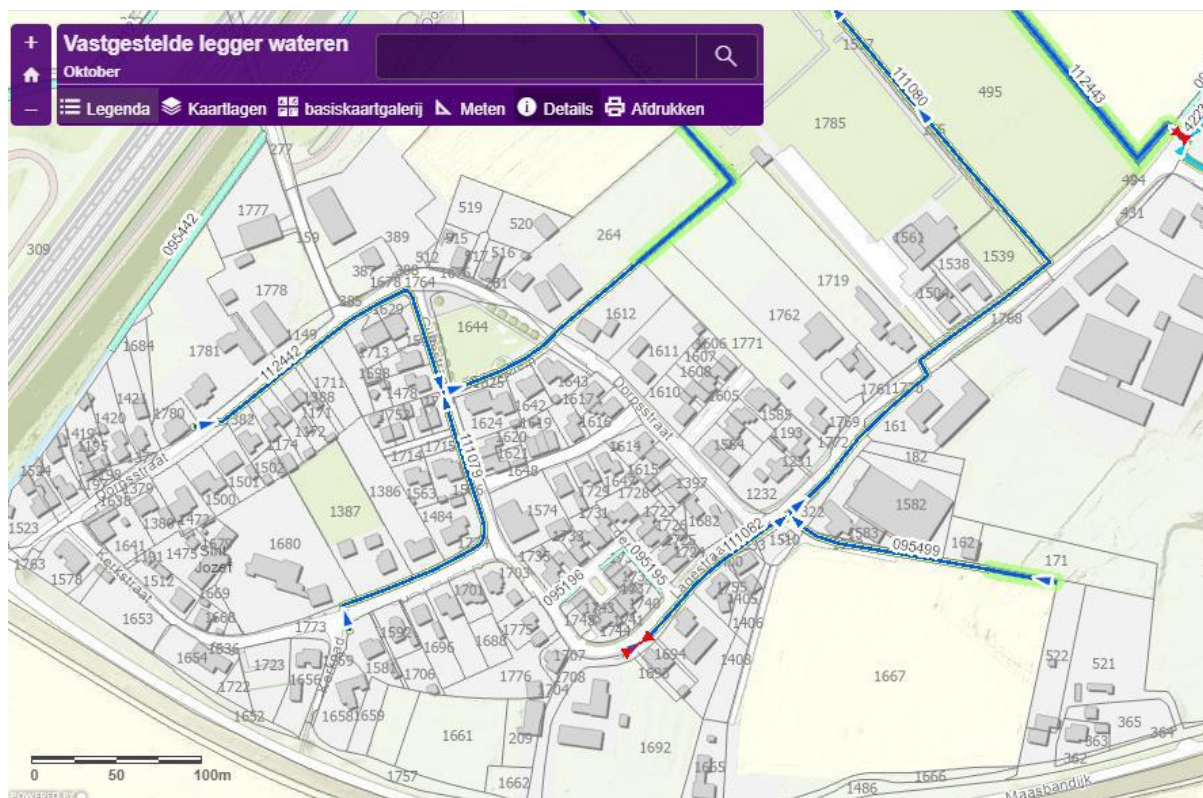
niftrik dijkzone



situatie profiel dijklichaam bij plangebied, Waterschap Rivierenland

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Aan de Lagestraat ligt een overkluisde A-watergang. In het plangebied liggen verder geen watergangen. Het plangebied ligt in het peilvak CIT010 met een streefpeil van NAP +5.20m.



legger waterschap Rivierenland ter plaatse van het plangebied

In het dorp Niftrik is een drukriool aanwezig. Het drukrioleringssysteem heeft voldoende afvoercapaciteit om de dwa-afvoer van deze ontwikkeling af te kunnen voeren.

De nieuwe woningen zullen voor de afvoer van het vuilwater op dit drukrioleringssysteem worden aangesloten. In het plangebied wordt een nieuw rioolstelsel aangelegd. Er wordt een nieuwe pompinstallatie geplaatst om het nieuwe systeem aan te laten sluiten op de bestaande drukriolering in de Lagestraat.

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.

Uitgangspunten voor het plan zijn dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld, de waterveiligheid wordt geborgd, voldoende waterberging wordt gerealiseerd en wateroverlast voor omliggende percelen wordt voorkomen.

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, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen.

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 aan de rand van 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. Delen van het plangebied worden 'groen' ingericht. Met de CPO-deelnemers is de meerwaarde van een groene inrichting van het erf en groene erfafscheidingen nadrukkelijk besproken. Tijdens de verdere uitwerking van de bouwplannen wordt dit nader gezien.

Daarnaast is een van de mogelijke effecten van klimaatveranderingen het optreden van klimaatbuien – zware regenval. In de noordoosthoek van het plangebied is een waterberging voorzien om de potentiële risico's van klimaatbuien op te kunnen vangen. Naar verwachting is deze waterberging afdoende om in klimaateffecten te kunnen voorzien, in het waterhuishoudkundige plan zijn hiervoor berekeningen opgenomen. Uit voorzorg is een aanvullend gebied aangewezen voor waterberging. Dit betreft kavel 1, direct oostelijk van de bestaande boerderij. Bij de nadere uitwerking van het plan zal door het bevoegde gezag in afstemming met waterbeheerder het waterschap Rivierenland getoetst worden of dit aanvullende gebied voor waterberging – al dan niet deels – benodigd is.

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:

Door de ligging van het plangebied en de ophoging, is het niet mogelijk dat hemelwater infiltreert in de ondergrond. In hoofdstuk 3 van het waterhuishoudkundige plan wordt ingegaan op de benodigde capaciteit voor waterberging.

Berekend is dat een waterberging nodig is met een capaciteit van tenminste 505m³. Aan de noordoostzijde van het plangebied is een aanzienlijke ruimte gereserveerd voor waterberging. Daarnaast is uit voorzorg een aanvullend gebied aangewezen voor waterberging. Bij de nadere uitwerking van het plan zal door het bevoegde gezag in afstemming met het waterschap Rivierenland worden getoetst of dit aanvullende gebied voor waterberging – al dan niet deels – benodigd is. De inrichting van het plangebied is zodanig dat geen sprake is van afvoer van hemelwater naar omliggende percelen. Het wordt verzameld en opgevangen binnen het plangebied. Voor het afvoeren van horizontale grondwaterstromen en kwelstromen worden in het plangebied ondergrondse drainage- en afvoerleidingen aangelegd.

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:

Door de ophoging van het plangebied op grond van de ligging op het dijklichaam komen de nieuwe woningen ruim boven de benodigde ontwateringsdiepte te liggen.

Bij hoogwater in de Maas is er rondom het plangebied sprake van kwel. De beoogde ontwikkeling heeft hier geen nadelige invloed op en vergroot de kwelstromen niet.

Conclusie

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

- Het plangebied wordt hydrologisch neutraal aangelegd, de waterveiligheid wordt geborgd, er wordt voorzien in voldoende waterberging en overlast door de ontwikkeling op omliggende percelen wordt voorkomen.
- 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 ingezameld in het noordoosten naar een specifieke waterberging.
- 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.
- Een waterberging van voldoende omvang wordt in het noordoosten van het plangebied aangelegd.

- 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

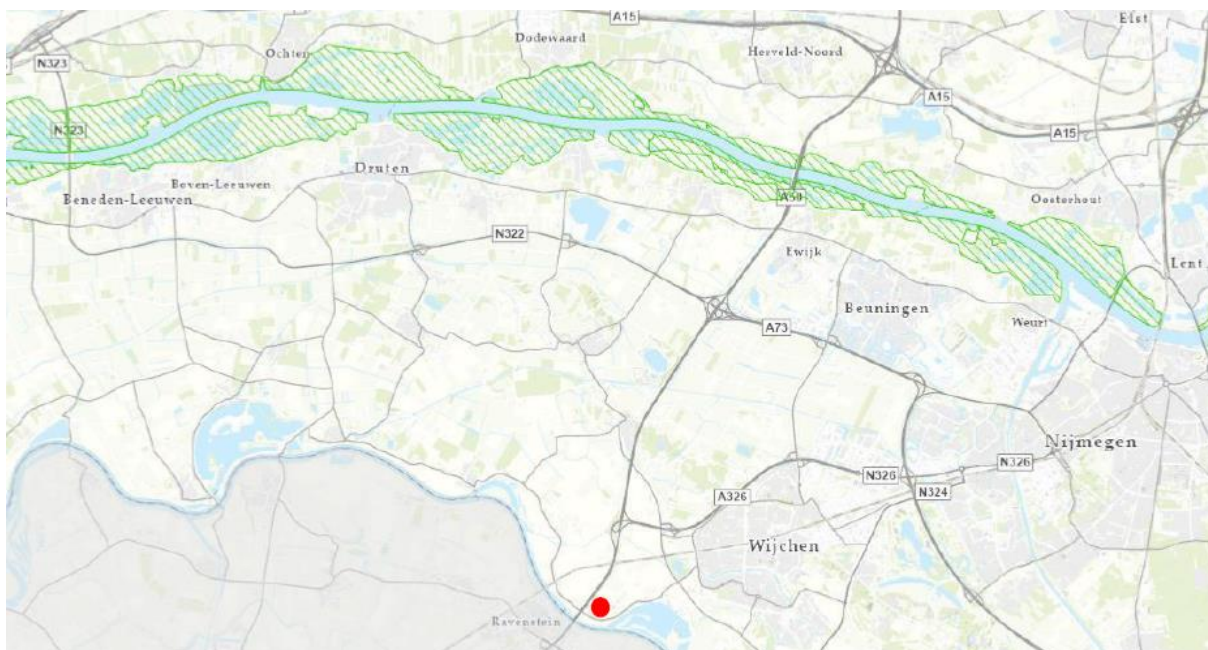
Voor het initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 8. Het doel van een quickscan is om te onderzoeken of er vanuit de Wet natuurbescherming beperkingen zijn voor de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkelingen op deze locatie. Tevens wordt middels de quickscan onderzocht of er een significant effect op het functioneren van Natura-2000 gebieden, het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone is te verwachten.

Soortenbescherming

In de bureaustudie en tijdens het veldbezoek zijn diverse aanwijzingen aangetroffen voor het mogelijk voor komen van beschermde soorten in het plangebied. Van een bunzing of steenmarter werden uitwerpselen aangetroffen, op grond waarvan nader onderzoek moet worden gedaan of sprake is van een vaste voortplantings- of rustplaats. De te slopen schuren zijn geschikt als rustplaats voor kerk- en steenuil, maar er zijn geen spore van deze soorten aangetroffen. Ook is op basis van de quickscan niet uit te sluiten dat de woning gebruikt wordt door huismussen of vleermuizen.

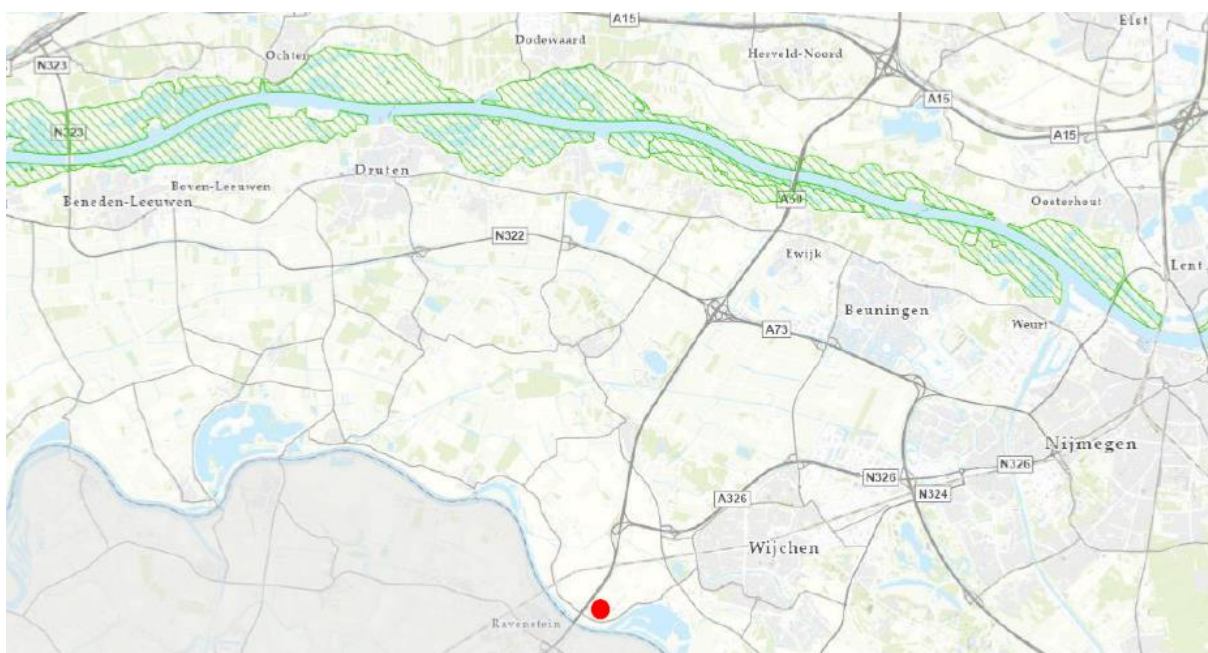
Gebiedsbescherming

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 8

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

Aanvullend onderzoek fauna

Naar aanleiding van de bevindingen uit de quickscan is aanvullend onderzoek gedaan naar het voorkomen van huismus, steenmarter en vleermuizen. Bij dit aanvullende onderzoek zijn geen sporen van huismussen aangetroffen. Een verblijfplaats van een steenmarter wordt niet verwacht vanwege verstoringen door katten en mensen.

Wel is een zomerverblijf geconstateerd van een gewone grootoorvleermuis op de zolder van de schuur op het achtererf. Voorafgaand aan de sloop van de schuur moet een ontheffing of een natuurvergunning worden aangevraagd bij de Provincie, deze ontheffing is onderdeel van een sloopmelding/sloopvergunning aanvraag.

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 12. 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

Het plangebied aan de Lagestraat is van oudsher een gebied met agrarisch gebruik. In het verleden hebben langs de Maasbandijk boerderijen gestaan waarvan een deel is verdwenen doordat deze door het Nederlandse leger op 10 mei 1940 in brand zijn gestoken. In het plangebied heeft ook een boerderij gestaan, westelijk langs de voormalige dijkopgang. Na de oorlog is de huidige boerderij gebouwd aan de Lagestraat. Op de kaarten van topotijdreis van 1940 en 1960 is deze ontwikkeling zichtbaar. Eveneens is de afwaardering van de doorgang vanaf de Lagestraat naar de Maasbandijk aangegeven.

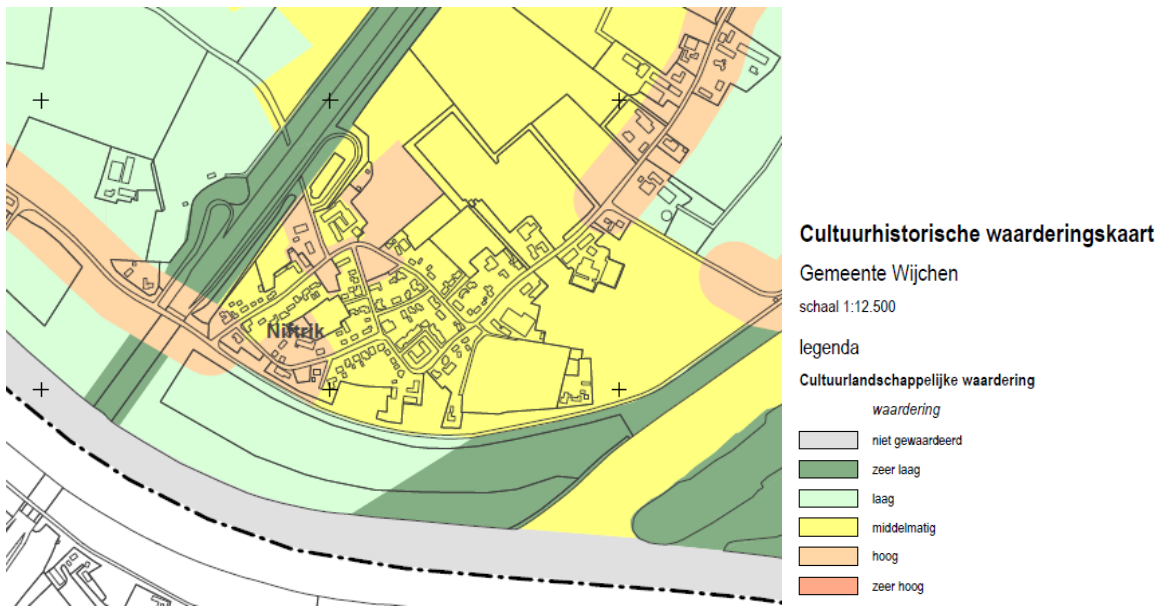


topotijdreis 1940



topotijdreis 1960

De gemeente Wijchen heeft in het jaar 2015 een cultuurhistorische inventarisatie gedaan (RAAP-rapport 3040) en op grond daarvan een cultuurhistorische waardering gegeven aan de gebieden in de gemeente. Voor een groot deel van Niftrik is de waarde 'middelmatig' toegekend, voor enkele delen een hoge waardering.



uitsnede cultuurhistorische waarderingskaart + legenda, gemeente Wijchen

Het plangebied ligt in het deel met een middelmatige waardering.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is een inventarisatie visueel gemaakt van cultuurlandschappen, landschapselementen en bouwkunst.



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Wijchen, Raap-rapport 3040

De wegenstructuur van Niftrik bestond tot 1832 uit enkele hoofdwegen, de Dorpsstraat, de Lagestraat en de dijk langs de Maas. De Lagestraat was rechtstreeks met de dijk verbonden, in de bestaande situatie is deze weg nagenoeg verdwenen, maar nog wel herkenbaar in de kadastrale percelen. Het ligt nu in het plangebied in het weiland.

Met dit plan wordt deze route herstelt voor langzaamverkeer.



Recente luchtfoto met de oude wegstructuur ingetekend

De bestaande woning Lagestraat 2 is een voormalige boerderij, zie ook paragraaf 2.1 van deze toelichting. Deze boerderij is een kenmerkende wederopbouwarchitectuur boerderij, een eenvoudige hoofdopzet met stijlkenmerken van de Delftse school. Haaks op het achtereind van de boerderij is in vergelijkbare stijl een voormalige varkensschuur aangebouwd, nu in gebruik als mantelzorgwoning. Deze boerderij blijft behouden.

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 13 bij deze toelichting. Dit onderzoek is door de gemeente Wijchen als bevoegd gezag beoordeeld in de vorm van een selectiebesluit, zie bijlage 14.

Het verkennend archeologische onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een booronderzoek.

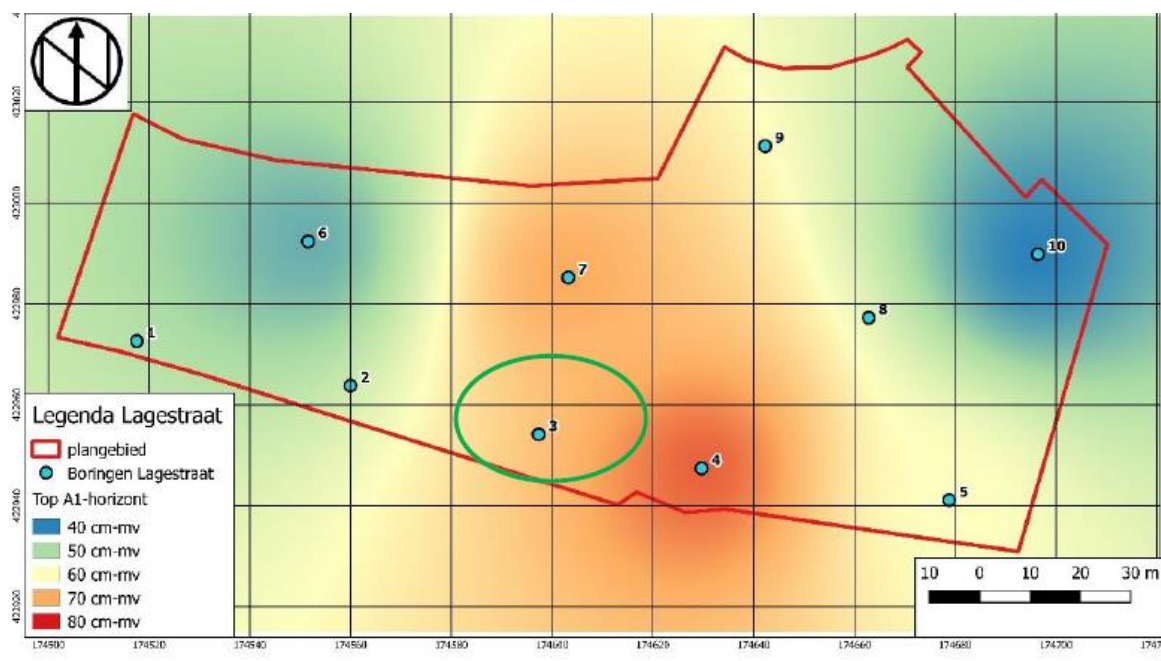
Bureauonderzoek

Op grond van resultaten van het bureauonderzoek kon worden geconcludeerd dat het plangebied in potentie een hoge trefkans had op archeologische resten uit de perioden van het Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Voor resten uit de Tweede Wereldoorlog werd een hoge trefkans geconcludeerd, vanwege mogelijke resten van boerderijen langs de Maasbandijk die op 10 mei 1940 door het Nederlandse leger in brand zijn gestoken.

Booronderzoek

Bij het booronderzoek is gebleken dat de bodem met name langs de Maasbandijk subrecent is opgehoogd met ca. 50 tot 80cm, vermoedelijk als gevolg van een dijkversterking in de tweede helft van de 20^e eeuw. Er zijn geen archeologisch relevante lagen of kansrijke archeologische niveaus waargenomen, met uitzondering van de fundering van een boerderij Langs de Maasdijk, die op 10 mei 1940 in brand is gestoken om Duitse beschietingen op Ravenstein te voorkomen.

Deze boerderij locatie is historisch gezien relevant. De boerderij is al op de kadastrale minuut van 1820 rond de oude toegangsweg tot het perceel vanaf de dijk aanwezig. De funderingen kunnen vanaf ca. 45cm onder het maaiveld worden verwacht.



top A1-horizont Lagestraat, binnen groene cirkel zijn funderingen aangetroffen van de voormalige boerderij, bron: rapport verkennend archeologisch onderzoek, zie bijlage 13

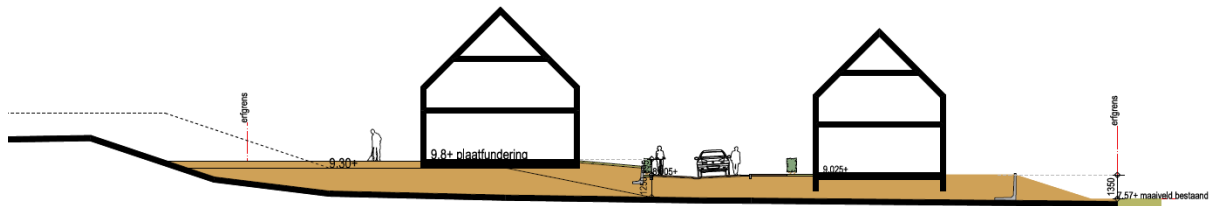
In het selectiebesluit van de gemeente Wijchen als bevoegd gezag (zie bijlage 14) is opgenomen dat geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft worden gedaan, behalve in een straal van 20m rondom de oude boerderij, waar de funderingen vanaf ca. 45cm onder maaiveld verwacht kunnen worden. Het verdient aanbeveling om daar bodemingrepen te vermijden of anders zodanig op te hogen dat de funderingen van de boerderij met 20cm buffer daarboven niet worden geraakt. Als de bodemverstoringen voor de bouw van de nieuwe woningen niet dieper dan 7,90m +NAP (dit is 25cm onder het huidige maaiveld) gaan, dan is geen archeologisch onderzoek nodig.

Op grond van eisen van het waterschap wordt het dijklichaam opgehoogd, zie ook de paragraaf over waterhuishouding hierboven. Op grond van voorschriften van het waterschap mag niet worden

gegraven in het dijklichaam.

De woningen worden boven het bestaande maaiveld aangelegd. Er gaat gewerkt worden met een plaatfundering vanaf een hoogte van 9.30m +NAP. Hiermee kan worden voldaan aan de aanbeveling uit het selectiebesluit om de woningen boven 7.90m +NAP aan te leggen. De funderingresten van de voormalige boerderij in de ondergrond worden dan waarschijnlijk niet aangetast. Indien de funderingen van de nieuwe woningen wel dieper worden aangelegd, dan dient archeologisch vervolgonderzoek te worden gedaan.

Ter borging is ter plekke een dubbelbestemming 'waarde archeologie 1' opgenomen.



dwarsprofiel uit het stedenbouwkundige plan

Conclusie

Aan de Maasbandijk liggen resten van een voormalige boerderij in de ondergrond, deze boerderij is historisch relevant. Indien als gevolg van de bouw van de woningen of werkzaamheden bodemingrepen worden gedaan die dieper gaan dan 7,90m +NAP (dit is 25 cm onder het huidige maaiveld), dan dient archeologisch vervolgonderzoek te worden gedaan in een straal van 20m rond deze voormalige boerderij. Ter borging hiervan is op de verbeelding en in de regels van dit plan voor dit deel van het plangebied een dubbelbestemming 'waarde archeologie 1' opgenomen.

4.11 Verkeer en parkeren

Zie ook paragraaf 2.2 van deze toelichting.

Verkeer

Als gevolg van de toevoeging van 24 woningen neemt het aantal verkeersbewegingen toe – totaal 25 woningen in het plangebied Lagestraat +/- de bestaande woning. Het gemotoriseerde verkeer zal met name worden afgewikkeld via de Lagestraat.

De verkeersgeneratie per woning is op basis van CROW kengetallen, waarbij de gemeente Wijchen uitgaat van de maximale CROW norm voor de betreffende woningcategorie. Voor vrijstaande woningen is dat 8,6 verkeersbewegingen per etmaal, voor twee-onder-eenkap woningen 8,2 per etmaal, voor hoek- en tussenwoningen 7,5 per etmaal en voor appartementen eveneens 7,5 per etmaal.

Het totale aantal verkeersbewegingen voor 25 woningen vanuit het plangebied wordt dan 202 bewegingen per etmaal (9 vrijstaande woningen x 8,6 + 6 twee-onder-een kap woningen x 8,2 + 10 hoek- en tussenwoningen en appartementen x 7,5).

In het akoestische onderzoek naar wegverkeerslawaai is aangenomen dat de verkeersintensiteit voor de Lagestraat in 2031 500 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Er zijn geen tellingen van de

verkeersbewegingen beschikbaar. Dit huidige gebruik van de Lagestraat is zodanig dat een toename van ca. 200 motorvoertuigen per etmaal op de bestaande infrastructuur en verkeerssituatie kan worden opgevangen.

Toegang

Er komt een ontsluitingsweg naar het plangebied aan de westzijde van de boerderij Lagestraat 2. Deze straat krijgt het karakter van een woonerf, met een maximale snelheid van 30km. De weg wordt zonder gescheiden rijbanen ingericht, met aan weerszijden een strook voor fietsers en voetganger. Deze weg wordt aangelegd met klinkers, de stroken aan de zijkanten worden aangelegd in een andere kleur van het basismateriaal, niet in ander materiaal. Ook zal er geen hoogteverschil zijn. Op grond van het aantal woningen zijn de verkeersbewegingen beperkt, indien auto's elkaar moeten passeren kan uitgeweken worden naar deze visuele stroken.

Aan de westzijde van het plangebied wordt een deel van de weg uitgevoerd met een langspaarkeerstrook van 2m breed.

Voor langzaamverkeer komt een ontsluiting vanuit het plangebied naar de Maasbandijk. In het verleden heeft hier een dijkopgang geleden, deze wordt hersteld, zij het beperkt opgeschoven in westelijke richting.

Binnen het plangebied komt een doodlopende wegstructuur, het plangebied kent geen doorgaande verkeersroute. Aan de westzijde wordt de weg afgesloten met een parkeerterrein, aan de oostzijde met een insteek naar 3 kavels. Het parkeerterrein en de insteek dienen tevens als keermogelijkheid voor middelzwaar vrachtverkeer als hulpdiensten en vuilniswagens.

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, de gemeente Wijchen 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 9 vrijstaande woningen, zes 2-onder-1 kap woningen, 6 hoek- en tussenwoningen en 4 appartementen in de bestaande boerderij. De CROW norm voor vrijstaande woningen rest bebouwde kom/matig stedelijk is maximaal 2,6 parkeerplaats voor een vrijstaande woning, voor 2-onder-1 kappers is dat 2,5 per woning, voor hoek- en tussenwoningen 2,3 per woning en voor appartementen eveneens 2,3 per woning. Van al deze normen is 0,3 per woning bedoeld voor bezoekersparkeren.

In bijlage 5 is een berekening van het aantal parkeerplaatsen toegevoegd. Deze berekening geeft een totaal van 61,4 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 53,9 plaatsen voor de bewoners en 7,5 plaatsen voor bezoekers. Op basis van de berekening voor aanwezigheidspercentages blijkt dat de avonden van werkdagen maatgevend is voor het aantal benodigde parkeerplaatsen, dat zijn 55 plaatsen. Parkeerplaatsen op woonkavels worden niet volledig meegerekend, waardoor uiteindelijk 59 plaatsen benodigd zijn.

Op de woonkavels wordt voorzien in tenminste 38 parkeerplaatsen, in de openbare ruimte worden voorzieningen aangelegd voor 21 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.

Uitgangspunt van het parkeren is geweest om zoveel mogelijk parkeren op de eigen woonkavel op te lossen, voorzover mogelijk. Van de bovengenoemde 38 parkeerplaatsen op de woonkavels is als uitgangspunt genomen dat alle vrijstaande woningen tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te realiseren. Voor de 2-onder-1 kappers en hoekwoningen is dit tenminste 1 parkeerplaats. De appartementen in de boerderij krijgen een parkeerbox op het erf van de boerderij.

In de openbare ruimte binnen het plangebied komen op 4 plaatsen voorzieningen voor parkeren. Dat is langsparkeren bij de insteek vanaf de Lagestraat en langs de westelijke uitloper van de nieuwe weg. Een parkeerpleintje 5 auto's aan de uiterste westkant en 9 gestoken parkeerplaatsen ter hoogte van de huidige boerderij.

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 12.400m². In de bestaande situatie is het gebied bebouwd met een woonhuis en 2 grote(re) voormalige agrarische schuren, deze schuren worden gesloopt. Er worden 21 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 stramen, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

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

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

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

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

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

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

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

- Slotregel

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

5.3 Dit bestemmingsplan

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

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

Groen (artikel 3)

Deze gronden zijn bestemd voor 'groene' voorzieningen als groenstroken, beplanting, water(lopen), nutsvoorzieningen.

Er mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en gebouwen voor algemeen nut als een gebouwtje voor elektriciteitsvoorzieningen voor de nieuwe woningen. De oppervlakte is max. 25m² en de hoogte max. 3m.

Verkeer (artikel 4)

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 5)

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. De maximale hoogte van de woningen is 9m en een goothoogte van 5m. Voor vrijstaande bijgebouwen is 50m² als standaard in de regels opgenomen.

Waarde – Archeologie 1 (artikel 6)

Ter bescherming van de aanwezige restanten van de voormalige boerderij nabij de Maasbandijk, is over een klein deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Bij

bouwwerken en/of werkzaamheden kan door het bevoegde gezag nader archeologisch onderzoek worden gevraagd, dit is afhankelijk van de diepte van de fundering van het toekomstige bouwplan.

Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied (artikel 7)

De bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden is een dubbelbestemming opgenomen. Bij bouwwerken en/of werkzaamheden in afwijking van het inrichtingsplan kan door het bevoegde gezag nadere regels worden gesteld.

Waterstaat – Waterberging (artikel 8)

Om te voldoen aan de voorwaarden van het waterschap voor het bergen van hemelwater is in de noordoosthoek van het plangebied een locatie voor waterberging aangewezen. De hoofdbestemming van dit gebied is 'groen', voor het borgen van de waterbergingsfunctie is een dubbelbestemming opgenomen. Er zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. Ook voor het uitvoeren van werken, bijv. graafwerkzaamheden geldt een vergunningplicht. Daarbij moet vooraf advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder, i.c. het waterschap.

Waterstaat – Waterkering (artikel 9)

Het plangebied ligt voor een deel op de waterkering langs de Maasdijk. Voor het borgen van de functie van de waterberging is hier een dubbelbestemming opgenomen. In deze zone zijn geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. Ook zijn werkzaamheden niet toegestaan. Van het verbod kan met een vergunning worden afgeweken, daarbij moet vooraf advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder, i.c. het waterschap.

Waterstaat – Waterlopen (artikel 10)

Langs het oostelijke deel van de Lagestraat ligt een watergang. 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. Van het verbod kan met een vergunning worden afgeweken, daarbij moet vooraf advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder, i.c. het waterschap.

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 het plangebied aan de Lagestraat zijn in de afgelopen periode door het CPO bestuur en/of leden geïnformeerd.

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.

Overwegend zijn de reacties positief, zeker ook hierdoor woningen gebouwd gaan worden in Niftrik. Voor de locatie Lagestraat werden door een aantal omwonenden vragen gesteld met name in relatie tot gevolgen van het plan voor het eigen woonperceel, als uitzicht en afwatering.

Voor de beantwoording over de vragen en zorgen over de waterhuishouding, kwelwater etc. is een waterhuishoudkundig plan gemaakt, zie de betreffende paragraaf hierover.

Door bewoners aan de Kerkstraat zijn opmerkingen gemaakt over de gevolgen voor het uitzicht naar de Maasbandijk. Hierin is met name voor Kerkstraat 24 tot en met 28 tegemoet gekomen door het opnemen van een groene strook aan de westzijde van het stedenbouwkundige plan, dit is een aanpassing ten opzichte van het eerdere plan.

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 Lagestraat zijn enkele vragen gesteld en opmerkingen gemaakt.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen zijn een aantal aanpassingen aan het plan gedaan. Het talud aan de Maasdijk aan de oostzijde is flauwer geworden en het bouwvlak van de meest oostelijke woning is wat naar het westen verplaatst, dit komt ten goede aan het zicht van de woning aan de Maasbandijk 32.

Na afstemming met de dorpsbouwmeester is voor een aantal woningen een verplichte noordzuid kaprichting opgenomen, dit komt de doorzichten vanaf de dijk, vanaf de Lagestraat en in het plan ten goede.

Direct omwonenden zijn nader geïnformeerd over het stedenbouwkundige plan en een 3D animatie is getoond en besproken.

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 'Lagestraat, kern Niftrik' wordt gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode kan een ieder een reactie indienen bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijchen.

Bijlagen

- bijlage 1 [stedenbouwkundig plan](#)
verkaveling en inrichting plangebied, nr. 20133, d.d. 20 november 2023
- bijlage 2 [beeldkwaliteitsplan](#)
Oosterhout Architecten, d.d. 20 november 2023
- bijlage 3 [boomeffectanalyse](#)
Floracon, kenmerk VB/100123/FC
- bijlage 4 [wegprofielen](#)
doorsnede straatprofielen
- bijlage 5 [parkeren](#)
berekening benodigd aantal parkeerplaatsen, d.d. 17 november 2023
- bijlage 6 [milieukundig bodemonderzoek](#)
Ortageo, rapportnr. 21491, d.d. 19 juli 2021
- bijlage 7 [beoordeling milieukundig bodemonderzoek](#)
Odrn, rapportnr. W.Z22.102254.01, d.d. 31 maart 2022
- bijlage 8 [akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï](#)
SAB, projectnr. 210312, d.d. 9 november 2023
- bijlage 9 [waterhuishoudkundig plan](#)
VIAO, d.d. 13 november 2023,
incl. geotechnisch onderzoek Geosonda, projectnr. 2200295-01, d.d. 10 nov. 2023
- bijlage 10 [quickscan flora en fauna](#)
Buiting Advies, projectnr. 2021-111, d.d. juli 2021
- bijlage 11 [aanvullend onderzoek fauna](#)
Buiting Advies, projectnr. 2022-092, d.d. 13 oktober 2022
- Bijlage 12 [stikstofdepositie onderzoek](#)
Oosterhout Architecten, projectnr. 20133, d.d. 18 november 2023
- bijlage 13 [verkennd archeologisch onderzoek](#)
Hamaland, projectnr. 213278, d.d. 19 mei 2022
- bijlage 14 [selectiebesluit archeologie](#)
Gemeente Wijchen, d.d. 19 mei 2022
- bijlage 15 [verslag omgevingsdialoog](#)

- bijlage 16 onderzoek externe veiligheid
SAB, projectnr. 210312.01, d.d. 3 november 2023
- bijlage 17 advies veiligheidsregio inzake externe veiligheid
brandweer Gelderland-Zuid, kenmerk 862645, d.d. 22 november 2023
- bijlage 18 ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder
gemeente Wijchen, d.d. 12 december 2023