

Motivatie wijziging omgevingsplan TAM.IMRO

Herreweg 3 te Balgoij



Colofon

Plangebied: Herreweg 3, 6613AN Balgoij

Datum: 22-10-2025

Opgesteld door: **Van Dun Advies BV**

Raadhuisstraat 32
5126CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711ET Someren
T. 0493 745 015

Heijtmorgen 10
5375AN Reek
T. 0486 450 160

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Kenmerk: NKO/00403.024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Inleiding & aanduiding projectgebied	5
1.2. Wijzigen van het omgevingsplan.....	6
1.3. Leeswijzer	6
2. Huidige en toekomstige situatie	7
2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel	7
2.2. Toekomstige situatie	8
2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma.....	8
2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving.....	10
2.3. Participatie	11
2.3.1. Bestuurlijk overleg.....	11
2.3.2. Participatie omgeving	12
3. Visie en beleid op locatie.....	13
3.1. Rijksbeleid.....	13
3.2. Provinciaal beleid	14
3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	14
3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland	14
3.3. Regionaal beleid	18
3.3.1. Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen.....	18
3.4. Gemeentelijk beleid.....	18
3.4.1. Omgevingsvisie	18
3.4.2. Nota Ruimtelijke Kwaliteit.....	20
3.4.3. Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028)	21
3.4.4. Kleinschalige woningbouwinitiatieven gemeente Wijchen	22
3.4.5. Beleidsregels uitwegen gemeente Wijchen 2023.....	23
4. Toetsing aan het omgevingsplan	26
5. Aspect en fysieke leefomgeving en milieu	28
5.1. M.e.r.-beoordeling.....	28
5.2. Duurzaamheid & gezondheid.....	28
5.2.1. Volksgezondheid	29
5.2.2. Spuitzones.....	29
5.3. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren.....	30
5.3.1. Verkeer	30
5.3.2. Parkeren.....	30
5.4. Natuur	31
5.4.1. Gebiedsbescherming.....	31
5.4.2. Soortenbescherming	32
5.5. Luchtkwaliteit	34
5.5.1. Toetsing normen luchtkwaliteit	34
5.5.2. Woon- en leefklimaat.....	35
5.6. Geluid	37
5.7. Geur	38
5.7.1. Belemmering bedrijvigheid	38
5.7.2. Woon- en leefklimaat.....	39

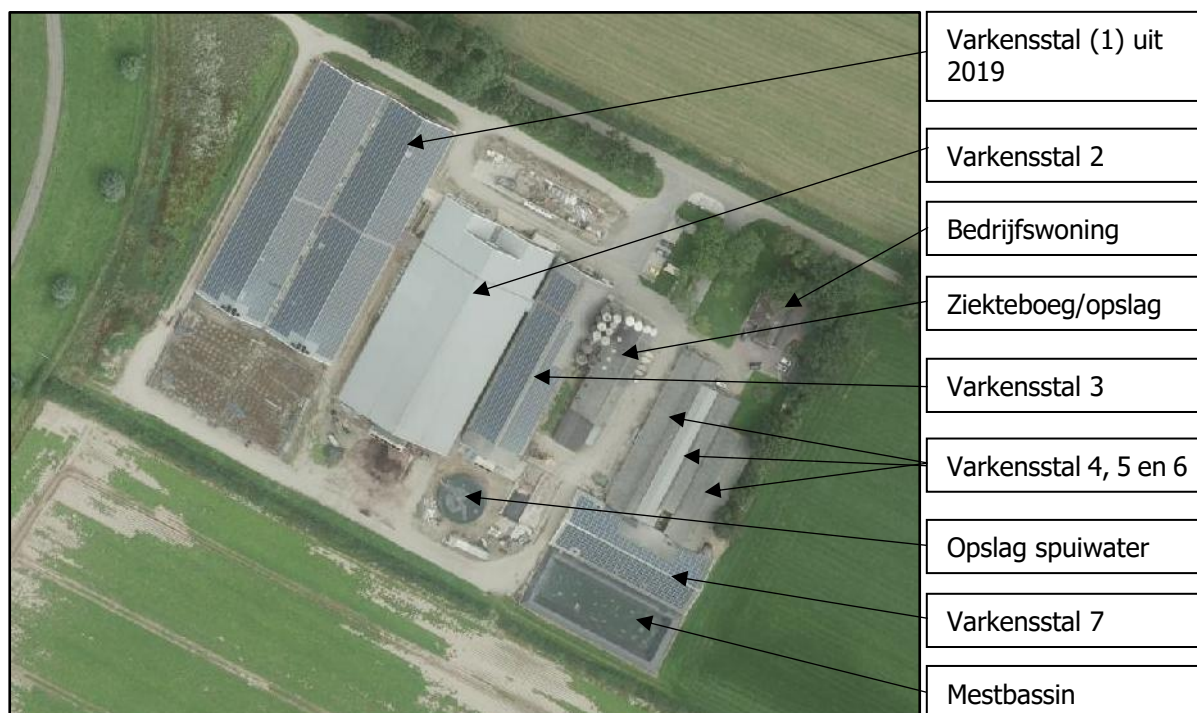
5.8.	Omgevingsveiligheid.....	39
5.8.1.	Gemeentelijk beleid	39
5.8.2.	Beleid.....	40
5.8.3.	Toetsing aan beleid	41
5.9.	Welstand.....	44
5.10.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	45
5.10.1.	Archeologie.....	45
5.10.2.	Cultuurhistorie en landschap	46
5.11.	Bodem	47
5.12.	Weging van waterbelang	48
5.12.1.	Beschrijving watersysteem	48
5.12.2.	Waterbeleid en waterbeheer.....	54
5.12.3.	Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan	54
5.12.4.	Overleg met waterbeheerders	57
5.12.5.	Conclusie.....	58
5.12.6.	Waterrelevant beleid.....	58
5.13.	Technische infrastructuur.....	59
5.13.1.	Ondergrondse leidingen	59
5.13.2.	Hoogspanningslijnen.....	60
5.13.3.	Radarverstoringgebied.....	60
6.	Juridische toelichting	61
6.1.	Wijziging omgevingsplan.....	61
6.1.1.	Omgevingsplan van rechtswege.....	61
6.1.2.	Toepassing TAM-IMRO.....	61
6.1.3.	Werkingsgebied	61
6.1.4.	Overzicht wijzigingen	61
6.2.	Artikelsgewijze toelichting functies.....	61
7.	Uitvoerbaarheid.....	62
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	62
7.1.1.	Economische uitvoerbaarheid	62
7.1.2.	Kostenverhaal	62
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
7.2.1.	Participatie.....	62
7.2.2.	Overlegpartners	62
7.2.3.	Zienswijzen	62
8.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	63
9.	Bijlagen.....	64

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de inleiding, de aanleiding voor het opstellen van een TAM-omgevingsplanactiviteit en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Inleiding & aanduiding projectgebied

Het plangebied is gelegen aan de Herreweg 3, 6613 AN, te Balgoij (hierna: plangebied) in gemeente Wijchen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Balgoy, sectie B, nummer 796 en 797. De kadastrale percelen hebben een oppervlakte van 46.760 m². Aanvrager exploiteert op de locatie een varkenshouderij en akkerbouwbedrijf. De aanwezige bebouwing bestaat uit een 7-tal stallen, een ziekteboeg/opslag, opslag spuiwater, mestbassin en bedrijfswoning.



Afbeelding 1: Overzicht vergunde bebouwing (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Aanvrager is voornemens om deel te nemen aan de LBV-regeling. Voornemen is om de varkenshouderij te beëindigen en de akkerbouw als agrarisch bedrijf en opslag bedrijf voort te zetten. De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' verdwijnt van het plangebied. Ten behoeve van de sanering wordt een 6-tal stallen en de ziekteboeg/opslag gesloopt. De meest westelijk gelegen stal, gebouwd in 2019, komt niet in aanmerking voor de LBV-regeling omdat deze te recent gebouwd is. Deze stal zal behouden blijven en gebruikt worden ten behoeve van statische opslag. De mestbassin en foliebassin blijven gehandhaafd ten behoeve van eigen gebruik, deze zullen nog 3 jaar in gebruik zijn, tot uiterlijk 31 december 2027. Voornemen is om een nieuwe loods (ca. 800 m²) ten behoeve van machineberging te bouwen. Om het plan financieel haalbaar te houden worden 2 (burger)woningen opgericht. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet tot burgerwoning en ten oosten van deze woning zal een nieuwe burgerwoning worden gebouwd. Ten westen van de huidige bedrijfswoning wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd.

De gewenste ontwikkeling is op basis van het vigerend omgevingsplan binnen het plangebied niet geheel mogelijk. Het uitvoeren van akkerbouwactiviteiten past binnen het omgevingsplan, echter het toevoegen van 2 burgerwoningen past niet binnen dit omgevingsplan. Hiervoor moet het omgevingsplan gewijzigd worden. Het toevoegen van twee woningen vraagt om een functieverandering van 'Agrarisch met waarden – 1' naar 'Wonen'. Ook moet de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' worden verwijderd als voorwaarde uit de LBV-regeling.

1.2. Wijzigen van het omgevingsplan

Voor het gewenste initiatief wordt een wijziging van het Omgevingsplan voorbereid. Een wijziging van het Omgevingsplan wordt voorbereid op het moment dat bijvoorbeeld gelijktijdig met het initiatief een aanpassing van de regels nodig is voor de verkleining van bouw- of gebruiksregels. Dit kan namelijk niet met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het wijzigen van het Omgevingsplan valt onder de werking van artikel 16.30, lid 1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerp omgevingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

Nadat het ontwerp omgevingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het omgevingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het omgevingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan eenieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het omgevingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het omgevingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.3. Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding van de omgevingsplanactiviteit is beschreven.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt de functionele ontwikkeling, ruimtelijke uitstraling en inpassing van de toekomstige situatie beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject.

In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid uiteengezet waarbij gemotiveerd wordt op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied. Daarna wordt in hoofdstuk 4 het voorgenomen plan getoetst aan het geldende omgevingsplan en worden de strijdigheden met het omgevingsplan in beeld gebracht.

In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Hiermee wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties getoetst.

Hoofdstuk 6 bevat de financiële haalbaarheid van het initiatief waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de planologische afweging van het initiatief.

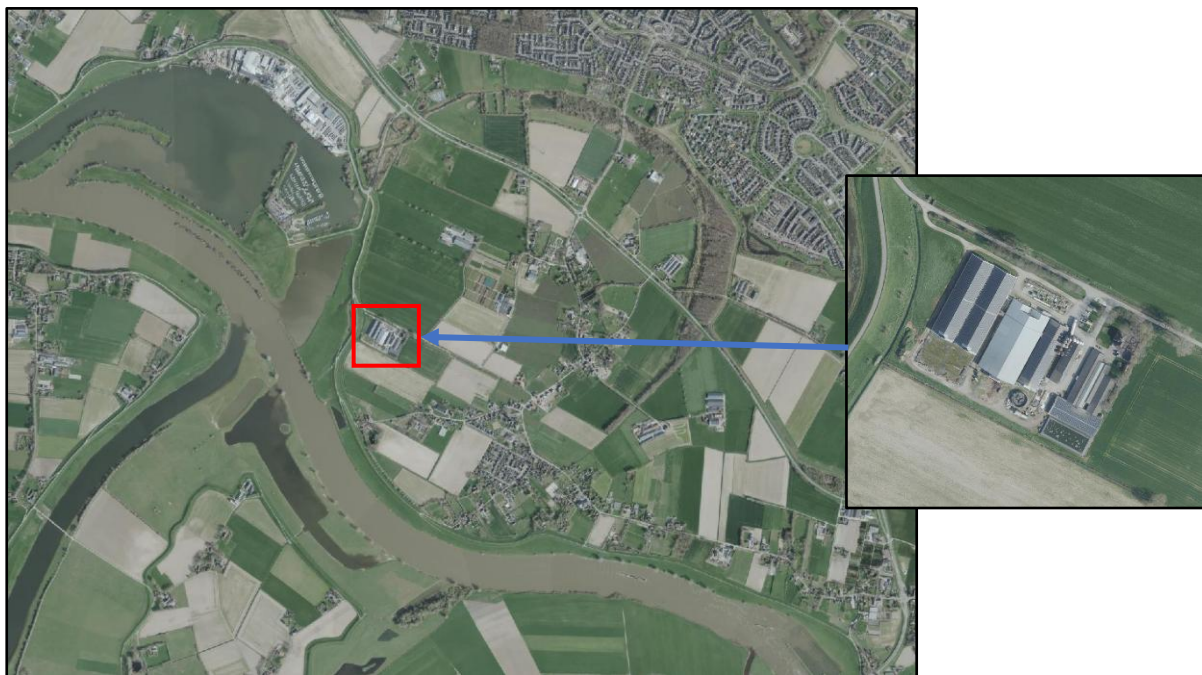
2. Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wijchen aan de Herreweg 3 te Balgoij. Het plangebied bevindt zich op ca. 430 meter ten noordwesten van de kern Balgoij. De Herreweg is een verharde 60-km in het buitengebied en wordt voornamelijk gebruikt door agrarisch bestemmingsverkeer, de weg wordt ontsloten door de Maasdijk en de Torenstraat. De Torenstraat is de doorgaande weg door de kern Balgoij heen.

Het plangebied is gelegen binnen een als 'Maasoeverwal' getypeerd gebied. De Maasoeverwallen kenmerken zich door een wisseling van compacte historische dorpen en een open agrarisch gebied. Bij het plangebied kenmerkt zich dit door een open akkerlandschap met duidelijk begrensde percelen. Het gebied heeft enige hoogteverschillen. De openheid van het agrarische landschap zorgt voor vele zichtlijnen vanaf de Maasdijk en Herreweg.



Afbeelding 2: Weergave omgeving plangebied (bron: www.omgevingswet.overheid.nl)

In de huidige situatie wordt binnen het plangebied een varkenshouderij met akkerbouwtaak geëxploiteerd. Bij de varkenshouderij zijn diverse gebouwen en voorzieningen aanwezig. Verder bevindt zich ook een bedrijfswoning binnen het plangebied. Het totale oppervlakte agrarische bebouwing bedraagt ca. 12.000 m². Verder is binnen het plangebied ca. 7.200 m² erfverharding aanwezig. De totale bebouwing binnen het plangebied bestaat uit het volgende:

- Stal 1 (ca. 4.300 m²)
- Stal 2 (ca. 3.000 m²)
- Stal 3 (ca. 1.360 m²)
- Ziekteboeg/opslag (ca 410 m²)
- Stal 4, 5 en 6 (ca. 1.680 m²)
- Stal 7 (ca. 1.000 m²)
- Mestsilo (240 m²)
- Bedrijfswoning (ca. 120 m²)

2.2. Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de beëindiging van de veehouderij ter plaatse van het plangebied, aanvrager is voornemens om de akkerbouwactiviteiten voort te zetten en op locatie een nieuwe bedrijfswoning te realiseren, de oude om te zetten in een burgerwoning en een nieuwe burgerwoning te realiseren.

2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma

Aanvrager gaat stoppen met de huidige intensieve varkenshouderij en gaat deelnemen aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV). De aanvrager valt niet onder de regeling van de piekbelasters. Dit heeft tot gevolg dat de vergoeding voor het beëindigen van het varkensbedrijf aanzienlijk lager is dan bij piekbelasters. Verder valt de meest westelijke varkensstal, welke in augustus 2019 in gebruik is genomen, buiten de regeling in verband met de leeftijd van de stal. De aanvrager moet voor de LBV-regeling wel alle activiteiten in verband met de varkenshouderij beëindigen en alle dierrechten inleveren, maar ontvangt geen vergoeding voor de meest westelijke stal. Dit betreft een verschil van ruim 2 miljoen euro die hij wel had ontvangen wanneer hij piekbelaster was geweest omdat hij de aanvraag dan later na 5 jaar in gebruik van de stal zijnde had kunnen indienen.

Naast de sloop van de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing blijkt uit het principebesluit van gemeente Wijchen (d.d. 09-07-2024) dat de aanvrager het huidige bouwvlak moet halveren. Het bouwvlak kan worden verkleind van een oppervlakte van ca. 32.750 m² naar ca. 17.000 m². Dit betreft een afname van bijna 50%. De aanvrager mag de aanwezige mestilo en foliebassin voor eigen gebruik blijven gebruiken tot een uiterlijke datum van d.d. 31-12-2027. Na deze datum zullen de mestilo en foliebassin worden gesaneerd en moeten deze binnen 6 maanden verwijderd worden. Op de te slopen stallen liggen een groot aantal zonnepanelen, deze worden verplaatst naar de locatie waar zich nu een mestput bevindt achter de meest westelijke stal.

Gelet op de ligging van de veehouderij en de ontwikkelingen die in het gebied plaatsvinden, is het saneren van de veehouderij op deze locatie een wenselijke ontwikkeling en is deze maatschappelijk verantwoord. De locatie is gelegen op een relatief kleine afstand tot de kern van Balgoij. Uit een voorgrond geurberekening uitgevoerd bij de zienswijze van 'Van Dun' op het bestemmingsplan Balgoij-West is gebleken dat de varkenshouderij binnen het plangebied voor een overbelasting zorgt op een deel van de kern en de te bouwen woningen (zie bijlage 1) in Balgoij-West.

De sanering van de veehouderij en voorzetting van het akkerbouwbedrijf en opslagbedrijf heeft een positieve invloed op de omgeving en de leefbaarheid zoals:

- Een afname van minimaal 85% van de vergunde stikstof;
- Veehouderij verdwijnt op locatie;
- Transportbewegingen ten behoeve van de varkenshouderij verdwijnen;
- Mestafvoer van de varkenshouderij verdwijnt;
- Vermindering van de emissies van geur, fijnstof en ammoniak;
- Verbetering van de volksgezondheid in de omgeving;
- Verkleining van het bouwvlak;
- Landschappelijke inpassing.

Aanvrager is voornemens om na het stoppen van de varkenshouderij de akkerbouw tak op locatie voort te zetten als agrarisch- en opslagbedrijf. De totale akkerbouwteelt van aanvrager betreft ca. 30 ha en wordt beschouwd als een volwaardig agrarisch bedrijf. Naast het akkerbouwbedrijf gebruikt aanvrager de bedrijfsbebouwing (ca. 4.300 m²) voor statische opslag (maximaal 150 eenheden). Ten behoeve van de akkerbouw tak bouwt aanvrager een nieuwe loods voor het stallen van eigen machines en werktuigen. Deze nieuwe loods heeft een oppervlakte van ca. 800 m² en past binnen de agrarische functie. De bedrijfsbebouwing zal worden gebruikt ten behoeve voor de agrarische tak en voor de statische opslag.

Om het voorgenomen plan financieel haalbaar te maken worden 2 burgerwoningen gerealiseerd. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet tot burgerwoning, ten oosten van deze woning wordt een nieuwe burgerwoning gerealiseerd. Ten westen, op de locatie van de huidige sleufsilo, van de bedrijfswoning

bouwt de aanvrager een nieuwe bedrijfswoning om op locatie te kunnen blijven wonen. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de situatietekening weergegeven. Deze is ook toegevoegd als bijlage 3.



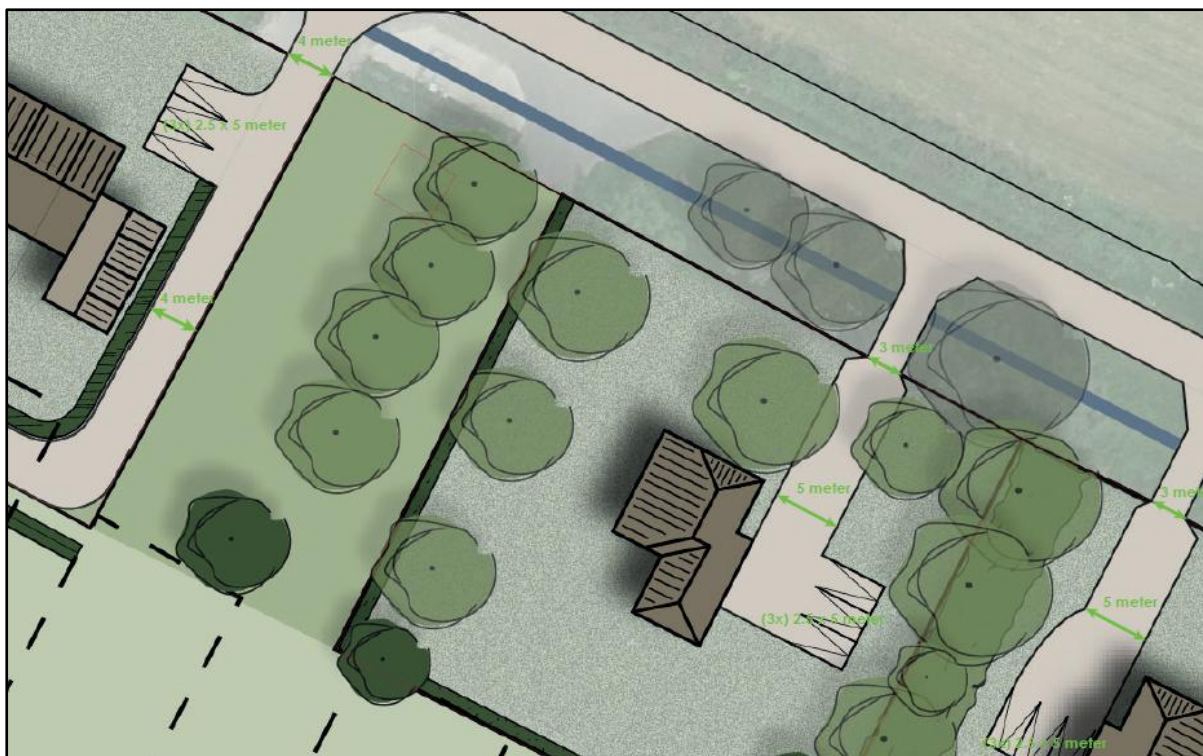
Afbeelding 3: Uitsnede van beoogde ontwikkeling

Woningen

De 2 nieuwe wooneenheden en het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning vallen onder kleinschalige woningbouwinitiatieven van de gemeente Wijchen. De intensieve veehouderij op locatie wordt gesaneerd en vrijkomende agrarische bebouwing verdwijnt. Dit heeft een positieve impact op de omgeving en de leefbaarheid. Met de ontwikkeling wordt gewerkt om een maatschappelijk knelpunt op te lossen, er is een vermindering van de uitstoot van emissiefactoren. De omschakeling zorgt ervoor dat de beoogde woningen rechtvaardig gerealiseerd worden. De woningen worden energieneutraal, duurzaam en levensloopbestendig gerealiseerd, zodat er nog lang op locatie kan worden gewoond. De locatie is geschikt woningbouw. Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet gehinderd door de realisatie van de woonbestemming en er kan bij de realisatie rekening gehouden met de richtafstanden voor spuitzones van het eigen akkerbouwbedrijf. In de woonvisie 'Thuis in Wijchen' wordt beschreven dat er wordt gestreefd naar voldoende en divers woonaanbod. Met de realisatie van de wooneenheden wordt hieraan tegemoetgekomen. In de beleidsverantwoording is de woonvisie verder uitgewerkt.

Te verplaatsen uitweg

Ten behoeve van de bouw van de nieuwe burgerwoning ten oosten van de bestaande woning aan de Herreweg wordt een uitweg van de voormalige veehouderij verplaatst zodat deze benut kan worden als uitweg voor de burgerwoning. De bomen langs de Herreweg zijn als waardevolle bomen aangemerkt door de gemeente Wijchen. Dit betekent dat met het verplaatsen van de uitweg rekening gehouden moet worden met de afstand tot de boom zodat de uitweg geen negatieve gevolgen heeft voor de boom of de boomwortels. In paragraaf 3.4.5 is getoetst aan het relevante beleidsstuk 'beleidsregels uitwegen gemeente Wijchen 2023'. Op navolgende afbeelding is een weergave van de maatvoering van zowel de uitwegen als de parkeerplaatsen.



Afbeelding 4: Uitsnede weergave maatvoering uitwegen en parkeerplaatsen

2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

Met de beoogde ontwikkeling wordt de agrarische bedrijfsbebouwing bijna in zijn geheel afgebroken. De sloop betreft ca. 7.500 m² aan bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt een aanzienlijk deel aan erfverharding verwijderd van ca. 3.080 m². Door de sanering van de varkenshouderij vindt er een aanzienlijke ontstening van het plangebied plaats. Hierdoor ontstaat er in ruimtelijke opzicht meer open ruimte in de omgeving. Het totaal bedrijfsbebouwing neemt af waardoor het open landschap meer hersteld wordt. Door de sanering van de bebouwing ontstaat er nieuwe zichtlijnen het landschap in, zowel vanaf de Maasdijk als vanaf de Herreweg.

In bijlage 2a en 2b zijn een landschappelijk inpassingsplan en een nadere toelichting hierop toegevoegd. Uit het landschappelijk inpassingsplan wordt duidelijk op welke wijze de beoogde ontwikkeling ruimtelijk wordt ingepast in de omgeving. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van dit landschappelijke inpassingsplan weergegeven.



De 2 op te richten burgerwoningen, 1 in de bestaande bedrijfswoning en 1 nieuw te bouwen, zijn georiënteerd op de Herreweg. Ten westen van de bestaande bedrijfswoning wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd waarin aanvrager gaat wonen. Omdat er een functionele scheiding tussen de burgerwoningen en de bedrijfslocatie moet zijn, wordt de nieuwe bedrijfswoning richting de te behouden loods gesitueerd. Hiermee ontstaat een duidelijke ruimtelijke en functionele scheiding tussen het bedrijf en de burgerwoningen. De burgerwoningen zijn gesitueerd aan de Herreweg en kennen een verspringende rooilijn waardoor er een natuurlijk ogend beeld ontstaat in het buitengebied. In het buitengebied is het gebruikelijk dat de rooilijn op erven en bebouwingslijnen verspringt. Op locatie is geen sprake van een traditioneel boerenerf, de locatie van aanvrager is de eerste bebouwing binnen het plangebied. Het bedrijf is organisch naar het westen gegroeid. Hierdoor is er nooit sprake geweest van een traditioneel boerenerf met geclusterde bebouwing rondom een centrale ruimte en beperkte inritten. Hierom is de nieuwe burgerwoning direct naast de bestaande woning gesitueerd, wanneer de nieuwe woning binnen het huidige bouwvlak wordt gesitueerd is er sprake van een 2^e lijnsbebouwing. Dit is niet wenselijk in het buitengebied.

De 3 woningen worden zover mogelijk ingepast met een beukenhaag. Hierdoor ontstaat de typische ongelijke blokverkaveling van het maasoeverwal landschap. Daarnaast speelt de inpassing ook in op de kleinschaligheid van het gebied. De agrarische bedrijfslocatie van aanvrager wordt middels een houtsingel ingepast. Deze houtsingel krijgt eenzelfde oriëntatie als de bestaande struweelhaag verder oostelijk op het perceel. Om de zichtlijnen vanaf de Maasdijk te verzachten wordt het zonneveld, wat bestaat uit de zonnepanelen die van de daken van de te slopen stallen komen, ingepast met een gemengde haag.

2.3. Participatie

Voorafgaand aan het indienen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is bij de gemeente Wijchen een principeverzoek ingediend. Onderhavig initiatief is in eerste instantie beknopt beschreven waarna de gemeente een positief principebesluit heeft genomen op d.d. 09-07-2024.

2.3.1. Bestuurlijk overleg

Er is overleg gevoerd over de beoogde ontwikkeling met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Rivierenland, provincie Gelderland en de Veiligheidsregio. Naar aanleiding van dit overleg hebben de overlegpartners geen/de volgende opmerkingen gemaakt. PM.

2.3.2. Participatie omgeving

In de Omgevingswet is opgenomen dat participatie een belangrijk onderdeel is van projecten in de fysieke woon- en leefomgeving. De gemeente Wijchen vindt het belangrijk dat inwoners optimaal betrokken worden bij plannen en projecten. Het is namelijk de taak van de gemeente om bij initiatieven te beoordelen hoe de omgeving is betrokken. Door participatie wordt ervoor gezorgd dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën met elkaar te bespreken, kan het initiatief beter worden gemaakt en is er meer kans op betrokkenheid. De gemeente Wijchen kent geen participatiebeleid. Aanvrager heeft de omwonenden ter kennis gesteld van de beoogde ontwikkeling door een brief met uitleg bij de woningen af te geven en heeft hen in gelegenheid gesteld hierop te reageren. De volgende adressen zijn betrokken in het participatie traject:

- Korte Herreweg 6
- Herreweg 2
- Hoeveweg 14, 16, 32 en 34

Van de bewoners van Hoeveweg 32 hebben wij helaas geen reactie mogen ontvangen. In bijlage 3 zijn de ondertekende reacties van overige adressen toegevoegd. In bijlage 3a is een reactie toegevoegd op een van de bewoners die zorgen heeft geuit over de beoogde ontwikkeling. In de reactie is uitvoerig ingegaan op de geuite zorgen en is aangegeven hoe omgegaan wordt met deze zorgen en wat gedaan wordt om de zorgen weg te nemen. Uit verdere reacties uit de omgevingsdialoog blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling.

3. Visie en beleid op locatie

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het initiatief toegelicht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het plan wordt getoetst aan het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijnvisie 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.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er gewerkt aan de prioriteiten uit de NOVI. Door de sanering van de veehouderij is er afname van emissies. Hierdoor wordt er gewerkt aan een verbetering van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het landelijk gebied. Door de akkerbouw op locatie te handhaven wordt er gewerkt om de economie te verduurzamen en de groeipotentie van de regio te behouden.

3.1.2. Instructieregels rijk (AMvB's)

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

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

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

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

In hoofdstuk 5 worden aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu toegelicht.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland is omschreven in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Met de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' (vastgesteld op d.d. 19-12-2018) zet de provincie haar visie betreft de toekomst van Gelderland uiteen. De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

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

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

Met het stoppen van de varkenshouderij speelt onderhavig plan in op het thema Gezond en Veilig van de omgevingsvisie. Door de sanering van de varkenshouderij en het reduceren van emissies wordt een gezondere leefomgeving gerealiseerd. De beëindig zal leiden tot een reductie van geur, stikstof en fijnstof. Door het saneren van een groot deel van de bedrijfsbebouwing wordt het landschap opener en wordt verharding verwijderd waardoor meer ruimte ontstaat voor zowel flora en fauna als infiltratie van water. Hiermee wordt aangesloten op de klimaatdoelen van de provincie.

Het realiseren van 2 woningen draagt bij aan de balans tussen de vraag en aanbod van woningen. De nieuwe woningen worden opgericht in het buitengebied en spreken een specifieke doelgroep aan. De woningen worden energieneutraal gerealiseerd.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet

van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de verbeelding behorende bij de Omgevingsverordening Gelderland. Voor de Herreweg 3 zijn de volgende gebiedsaanwijzingen van toepassing.



Afbeelding 6: Uitsnede omgevingsverordening provincie Gelderland

Getoetst wordt aan de relevante regels uit hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening instructieregels omgevingsplan. Dit betreft de geldende instructieregels voor 'Gelderse streek land van Maas en Waal'. De artikelen behorende tot 'glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied' is niet van toepassing omdat de beoogde ontwikkeling geen betrekking heeft tot glastuinbouw. Tevens worden de artikelen uit 'werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland' niet getoetst omdat de beoogde ontwikkeling geen betrekking heeft tot beheer of uitvoering van faunabeleid.

Afdeling 5.3 Instructieregels omgevingsplan: landschap

Artikel 5.39 (beschermen landschap Gelderse streken: Land van Maas en Waal)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Land van Maas en Waal bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage 'Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Land van Maas en Waal'.

Binnen het Land van Maas en Waal zijn er verschillende kernkwaliteiten met bijbehorende ontwikkeldoelen. Onderstaand zijn deze toegelicht en hoe er met de beoogde ontwikkeling aan wordt voldaan.

- 1. Landelijk rivierengebied, met voornamelijk agrarische cultuurlandschappen, gelegen tussen Waal en Maas. De Waal is dynamischer dan de Maas.*

Ontwikkelingsdoel: Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van het Land van Maas en Waal. Ontwikkeling naar een duurzame landbouw versterkt het landschap. Dijkversterking met versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de dijk als scenische route.

Plan specifiek: De beoogde ontwikkeling versterkt de kernkwaliteit. Het initiatief betreft de beëindiging van een intensieve veehouderij en het voortzetten van de akkerbouw. De omschakeling versterkt het landschap door verwijdering van overtollige agrarische bebouwing en het toevoegen van nieuwe groenstructuren. De sanering van bebouwing en de landschappelijke inpassing versterken daarnaast ook de dijk als 'scenic route' omdat nieuwe doorzichten het agrarisch landschap in worden ontwikkeld.

2. *Rivierengebied met klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, oude rivierarmen, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden. Landschap mede gevormd door continue strijd tegen het water en de klei-, zand- en grindwinning van de laatste decennia. Dorpspolderstructuren met (dwars)dijken, kaden, weteringen, sluizen etc.*

Ontwikkelingsdoel: Accentueren van de landschappelijke opbouw van het rivierengebied: rivieren met natuurlijke uiterwaarden, kleinschalige diversiteit op de oeverwal met veel historische waarden en een rivierkomlandschap met rationele verkaveling en grote maten.

Plan specifiek: De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de kleinschalige diversiteit op de oeverwal. Met het voortzetten van de akkerbouwactiviteiten en het toevoegen van 2 burgerwoningen ontstaat een kleinschalig project met een diversiteit in functies die goed passen binnen het buitengebied. De sanering van de intensieve veehouderij en het intrekken van de dierrechten zijn een versterking van de natuurwaarden.

3. *Opmerkelijke structuur en reliëf van rivierduinen en beboste zandverstuivingen als lange lijn in het gebied, met een kleinschalige uitstraling en aanwezigheid van dorpen en buurtschappen. Inclusief Overasseltse en Hatertse Vennen.*

Ontwikkelingsdoel: Zoveel mogelijk het microreliëf respecteren. Terughoudendheid ten aanzien van ontgroningen. In deze bijzondere structuur aanleiding zien voor verdere natuurontwikkeling en gepaste recreatieve ontsluiting.

Plan specifiek: Dit ontwikkelingsdoel is niet van toepassing binnen het plangebied. Het plangebied is namelijk niet gelegen op de rivierduinen of beboste zandverstuivingen.

4. *Vrij uitzicht vanaf dijken over het binnendijkse landschap en over de rivieren.*

Ontwikkelingsdoel: Zichtlijnen behoeden voor versturende elementen. De dijken ontwikkelen als lange doorgaande lijnen in het landschap.

Plan specifiek: Het saneren van de veehouderij en de afname in bedrijfsbebouwing in combinatie met de te ontwikkelen landschappelijke inpassing zorgen voor een fraai zicht vanaf de dijk op plangebied. De beoogde ontwikkeling zal geen zichtlijnen verstoren maar juist creëren.

5. *Kenmerkend voor de Maas is het Maasheggenlandschap en de 'bakenbomen'.*

Ontwikkelingsdoel: Herstel van bakenbomen en Maasheggen.

Plan specifiek: Plangebied bevindt zich binnendijks. Hier is geen sprake van ontwikkelkansen voor bakenbomen. Wel is het plangebied gelegen in het Maasheggenlandschap. Echter zijn binnen de beoogde ontwikkelingen en het landschappelijk inpassingsplan geen mogelijkheden om deze structuur te versterken. De aanwezige Maasheg die evenwijdig aan de zuidelijke perceelsgrens groeit blijft behouden. Door de aanplant van landschapselementen langs de bebouwing en het zonneveld zou het karakter behorende tot een Maasheg niet tot zijn recht komen. De Maasheggen staan, als voormalige veekeringen, voornamelijk in de openheid en fungeren als scheiding tussen de weilanden en grasvelden. Door de heggen te situeren langs de bebouwing of de woning komt dit niet tot zijn recht.

Daarnaast vergt een Maasheg intensiever onderhoud dan de nu voorgestelde heggen, dit past ook niet bij het beeld van het vrijuit laten groeien van de hagen.

6. *Karakteristieke, kleinschalige oeverwallen met rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing.*

Ontwikkelingsdoel: Doorontwikkeling van de kleinschalige mix van wonen, werken, energietransitie en recreëren, passend verbonden met de dijken als lange doorgaande lijnen in het landschap. Aanleg, herstel en beheer van groene landschapselementen.

Plan specifiek: Het plan voorziet in een kleinschalige mix van wonen en werken. Het akkerbouwbedrijf wordt doorgezet, een statische opslag wordt gerealiseerd en het bedrijf krijgt een nieuwe bedrijfswoning. Daarnaast worden op locatie ook 2 burgerwoningen gerealiseerd wat voor een kleinschalige gemixte locatie zorgt. De landschappelijke inpassing zorgt voor begeleiding van zichtlijnen vanaf de dijk het achterliggende landschap in, het zonneveld met de zonnepanelen van de te slopen daken zal middels een gemengde haag worden ingepast zodat deze uit het zicht onttrokken wordt en de zichtlijnen verzachten.

7. *Verstedelijking vooral op de oeverwallen met Beuningen en Wijchen als centrumplaatsen, sterk verbonden met het stedelijk gebied van Nijmegen. Tevens kleinschalige verstedelijking op de rivierduinen.*

Ontwikkelingsdoel: Voorkomen dat de meer verstedelijkte ontwikkelings-assen, verbonden met Nijmegen, door mogelijk conflicterende, ruimtelijke ontwikkelingen verrommelen, door adequaat te sturen op ruimtelijke kwaliteit en in te zetten op aantrekkelijke landschapsbouw.

Plan specifiek: Niet van toepassing op plangebied. Bevindt zich niet binnen bovengenoemde of nabij bovengenoemde kernen.

8. *Open kommen met weidebouw, rationaal verkaveld patroon van sloten en weteringen, wegbeplanting langs rechte wegen en enkele natte natuurgebieden. In contrast met kleinschaligheid van de oeverwallen en rivierduinen.*

Ontwikkelingsdoel: In de agrarisch komgebieden is de landbouw een belangrijke drager van de openheid en kunnen combinaties met klimaatadaptatie en natuurontwikkeling landschapsversterkend zijn. De gelede openheid zoveel mogelijk behouden.

Plan specifiek: Plangebied bevindt zich op een oeverwal. Bovenstaande is dus niet van toepassing.

9. *Waardevol open gebieden Beuningse Veld: visueel open gebied tussen de stedelijke bebouwing van Beuningen, Nijmegen en Wijchen en in contrast tot de beboste rivierduin bij Hernen.*

Ontwikkelingsdoel: Behoud van de open weidsheid door zeer terughoudendheid te zijn ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij, mogelijk in combinatie met klimaatadaptatie.

Plan specifiek: Niet van toepassing. Plangebied valt niet binnen bovengenoemd gebied.

10. *Ruilverkavelingen uit de wederopbouwperiode, met name in West Maas en Waal structuur-bepalend, o.a. boerderijstraten in het buitengebied.*

Ontwikkelingsdoel: Landschappelijke erfgoedwaarden van oude ruilverkavelingen koesteren en behouden. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij. In combinatie met energietransitie en klimaatadaptatie, en versterking van de natte natuurgebieden. Openheid koesteren.

Plan specifiek: Niet van toepassing. Plangebied valt niet binnen bovengenoemd gebied.

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Omgevingsverordening Gelderland. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor de beoogde ontwikkeling.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen

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

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

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

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

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3e betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeente brede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 405.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2025). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 900-€ 1.185, prijspeil 2025). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

Hoewel de te realiseren woningen niet direct leiden tot meer woningaanbod voor lage en middelinkomens stimuleert de realisatie van 2 woningen in het buitengebied wel de doorstroming van bewoners van dit type woningen. Wanneer de nieuwe bewoners van de te realiseren woningen hun woning verlaten kan hier door mensen uit de middeninkomens worden ingetrokken die dan op hun buurt een woning kunnen achterlaten waar starters of personen met een lager inkomen voor in aanmerking komen. Met de beoogde ontwikkeling wordt er ook ingespeeld op een divers woning aanbod en de spreiding van nieuwe woningen. De te realiseren woningen worden op een duurzame, klimaatbestendige wijze gerealiseerd.

3.4. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke Omgevingsvisie, de structuurvisie 'Wijchen 2009', de nota ruimtelijke kwaliteit, de Woondeal 2025 en de kleinschalige woningbouwinitiatieven gemeente Wijchen.

3.4.1. Omgevingsvisie

In de 'Omgevingsvisie Wijchen' beschrijft de gemeente haar toekomstvisie voor de gemeente tot 2035. Voorafgaand is het 'Strategisch kompas Wijchen 2035 De Kracht van Wijchen' vastgesteld. Dit is het

koersdocument voor de gemeente voor alle beleidsdomeinen. Het geeft de richting weer waartoe de komende jaren gewerkt wordt. Vanuit dit strategisch kompas zijn een aantal tekstdelen overgenomen binnen de omgevingsvisie. Daarnaast vormt de omgevingsvisie een toetsingskader voor toekomstig beleid.

In de omgevingsvisie voorziet de gemeente een groei naar circa 45.000 – 50.000 inwoners tot 2035. Naast de woningbouwopgave wordt als kracht van Wijchen in 2035 ook brede welvaart benoemd. Brede welvaart houdt hier in dat in 2035 de gemeente samen met de ondernemers er in is geslaagd om een 'groene economie' vorm te geven waarin brede welvaart en welbevinden centraal staan. Onder andere wordt benoemd dat om de leefbaarheid van kernen te vergroten de overlast van groot (vracht- en landbouw) verkeer op de dorpswegen is aangepakt. Daarnaast zet de gemeente in op een groen Wijchen in 2035, de gemeente Wijchen is in 2035 nog groener en wordt door meer groen omgeven. De gemeente is zuinig op natuur- en buitengebieden en wil dit behouden.

Om de in de 'kracht van Wijchen' benoemde punten te behalen heeft de gemeente Wijchen speerpunten opgesteld om dit te bereiken, deze speerpunten zijn als volgt:

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

Voor onderhavige ontwikkeling zijn speerpunten 1 en 3 van toepassing.

Voldoende woningen

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 2 woningen in het buitengebied. Hoewel dit slechts 2 woningen betreft wordt hiermee wel ingespeeld op het vergroten van een divers aanbod. Door woningen in het buitengebied te realiseren wordt voor de doelgroep die hier graag woont ruimte geboden om een volgende stap op de woningmarkt te maken. Hierdoor kan ook ruimte vrijkomen in de kernen. Hoewel het een klein aantal woningen betreft helpen alle aantallen in de huidige woningmarkt.

Iedereen aan het werk.

In 2035 zijn we samen met de ondernemers erin geslaagd om een groene economie vorm te geven. De gemeente Wijchen heeft een rijk ondernemersklimaat waarbij veel ruimte is om te ondernemen en te werken. Om de economie veerkrachtiger te maken, stimuleren we wendbaarheid, onderlinge samenwerkingen en doorstroming tussen bedrijven. De Wijchense bedrijven zijn ook betrokken bij de maatschappelijke opgaven in de samenleving. Ondernemers hebben een grote rol en impact op hoe Wijchen er in 2035 uitziet, op gebied van werkgelegenheid, leefbaarheid en andere maatschappelijke opgaven zoals duurzaamheid.

Wijchen heeft de ambitie om veranderingen in de agrarische sector in beweging te stellen. Door de duurzaamheidsambities en stikstofcrisis staat de huidige manier van werken in de agrarische sector onder druk. Gezien de landelijke ontwikkelingen zal de agrarische sector voor een groot deel omvormen naar een meer duurzame, biologische vorm of kringlooplandbouw. Als gemeente helpen we agrariërs door ruimte te bieden aan nieuwe perspectieven. Denk aan agrarisch natuurbeheer, recreatie en het combineren van andere bedrijvigheid.

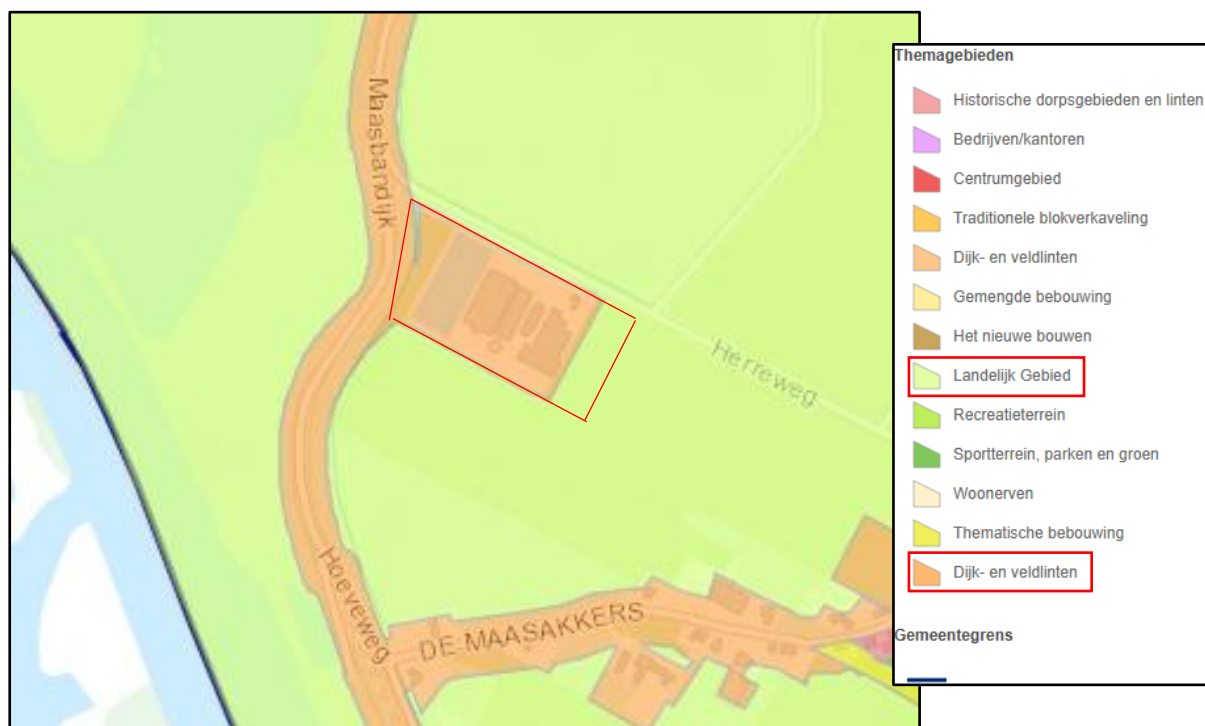
Met de beoogde ontwikkeling wordt een intensieve varkenshouderij gesaneerd. Het stoppen van dit bedrijf zorgt voor een sterke reductie in stikstof, fijnstof en geur. Hiermee is de beoogde ontwikkeling gericht op de maatschappelijke opgave in de samenleving. Door het stoppen van de varkenshouderij wordt een overbelasting van geur op de kern Balgoij onttrokken. Ook gezien de stikstofcrisis komt het stoppen van de veehouderij ten goede aan de natuur. Met de beoogde ontwikkeling wordt ingezet op het combineren van de akkerbouwtak met andere bedrijvigheid, namelijk een opslagbedrijf.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de gestelde speerpunten omtrent de woningvoorraad en de maatschappelijke opgave van ondernemers. Aanvrager maakt een bewuste keuze met het stoppen van zijn varkenshouderij, door deel te nemen aan de stoppersregeling LBV toont aanvrager aan bij te dragen aan de maatschappelijke opgaven zoals duurzaamheid en de stikstofcrisis. Door 2 woningen te realiseren in het buitengebied wordt ruimte geboden voor doorstromers in de woningmarkt.

3.4.2. Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

De 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit Wijchen' is opgesteld door de gemeente om een bepaalde beeldbepalende kwaliteit te bieden aan verschillende deelgebieden in de gemeente. In de nota staan verschillende kenmerken van een omgeving beschreven. Er zijn duidelijke criteria opgesteld waarmee nieuwe plannen beoordeeld worden. De nota is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente samen met haar bewoners en professionals kan zorgen voor een aantrekkelijk gebouwde omgeving. Op de navolgende afbeelding is weergegeven in welk themagebied het plangebied ligt.



Afbeelding 7: Uitsnede Nota Ruimtelijke Kwaliteit Wijchen (bron: gemeente Wijchen)

Het plangebied is deels gelegen in het themagebied 'Dijk- en veldlinten' en deels in themagebied 'Landelijk Gebied'.

Het plangebied is gelegen aan een dijklint. Algemene ruimtelijke kenmerken van dit themagebied zijn het stelsel van dijken die de historie van het gebied goed laten zien. Er zijn zichtbare resten van oude dijkdoorbraken met een route om de gevormde 'wielen'. De plaats van de bebouwing langs de dijken varieert sterk door eigendom en bestuurlijke verhoudingen, de ruimtelijke mogelijkheden van het dijklichaam zelf en het terrein aan beide kanten van de dijk. Door de hoogteverschillen en de noodzaak om op plekken hoger te bouwen ligt de bebouwing geconcentreerd rond de dijk. Het gebied kent een gevarieerd karakter van bebouwing en variatie in openheid tot besloten door beplanting.

Binnen het themagebied wordt er gestreefd naar de historisch gegroeide omgeving als uitgangspunt voor nieuwe bebouwing. Toevoegen of aanpassingen moeten aansluiten op de typologie van stijl van het hoofdgebouw op het perceel. Er dient een samenhang op het perceel en in het lint aanwezig te zijn. Ook detaillering van de gebouwen is hierin belangrijk. Er wordt gestreefd naar landelijke en natuurlijke ogende materialen. Beplanting dient zoveel mogelijk inheems of zelfs streekeigen te zijn.

Plan specifiek: Met de beoogde ontwikkeling is rekening gehouden met bovenstaande. De samenhang op het perceel is geborgd door de bebouwing zo te situeren als in huidige situatie. In combinatie met het slopen van een groot deel van de bebouwing worden nieuwe zichtlijnen het landschap in vanaf de dijk gerealiseerd. Door de bebouwing en woningen evenwijdig aan elkaar te positioneren wordt ook de gevellijn/lint langs de Herreweg versterkt.

Algemene ruimtelijke kenmerken van het themagebied 'Landelijk Gebied' zijn onder andere het vlakke rivierenlandschap wat zich onderscheidt in het voormalige stroomgebied met stroomruggen, oeverwallen en komgronden. De ingepolderde delen kenmerken zich door rechte wegen of wegen die de oude oeverwallen volgen. In de polder liggen her en der nog boerderijen op terpen. De hoge rivierduinen zijn herkenbaar door afwijkende hoogte soms aangezet door aangelegd bos. Het landelijk gebied is met name open agrarisch productielandschap met her en der beboste delen. De bebouwing in het landelijk gebied ligt in een losse structuur aan de oude patronen van dijken en de linten in de polders.

Er wordt binnen het themagebied gestreefd naar een landelijke, vooral natuurlijk uitziend materiaalgebruik zoals baksteen, hout, keramische pannen in combinatie met traditioneel kleurgebruik. Ook dient er zoveel mogelijk inheemse of zelfs streekeigen soorten voor houtsingels, erfafscheidingen, struweel, oprijlanen etc. gebruikt te worden.

Plan specifiek: Met de landschappelijke inpassing worden de erfafscheidingen versterkt middels houtsingels en nieuwe groenstructuren. Hiermee wordt ingespeeld op de landschappelijke structuur van het gebied. De bebouwing komt in lijn met de bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning. Hiermee wordt de overgang tussen de twee gebieden geaccentueerd.

3.4.3. Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028)

In de woonvisie van gemeente Wijchen wordt omschreven hoe de gemeente de komende jaren zich inzet om prettig wonen voor iedereen mogelijk te maken. Hiervoor richt de visie zich op 5 ambities.

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad. Er wordt gewerkt aan de volgende deelambities:
 - Inzetten op verduurzaming van woningen
 - Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving
 - Mogelijkheden creëren voor woningaanpassingen. Inwoners krijgen de mogelijkheid om zo lang mogelijk comfortabel te wonen op de plek die zij willen, ook als zij een zorgvraag krijgen.
 - Nieuwe woningen toevoegen in de bestaande voorraad. Er wordt gezocht naar meer mogelijkheden om woningen toe te voegen binnen de bestaande voorraad, bijvoorbeeld woningsplitsing, woningdelen en transformatie van ander vastgoed naar wonen.
2. Nieuwe woningen, passend bij de behoefte. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:
 - Toevoegen van een divers woningaanbod: in ieder geval 2.060 woningen tot en met 2030. Dat is in lijn met de Woondeal 2.0. Met een ruime planvoorraad van 130% wordt geanticipeerd op eventuele planuitval. Er wordt ingezet op een divers aanbod. De vraag naar compactere, levensloopgeschikte en gezamenlijke woonconcepten groeit. Ook wordt ingezet op doorstroming
 - Sturen op een betaalbaar programma. Er wordt ingezet op het realiseren van betaalbare woningen, zowel koop- als huurwoningen. In lijn met de Woondeal 2.0 wordt twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar. Binnen de huursector wordt ingezet op sociale- en middenhuur. In de koopsector wordt de ontwikkeling van goedkope koopwoningen rond de 200.000. Het grootste deel van de opgave landt in

- de kern Wijchen. Ook in de andere kernen wordt naar mogelijkheden gezocht. Passend bij de schaal van de kern.
- Bouwen aan kwaliteit. Er wordt ingezet op nieuwe woningen met een hoge kwaliteit woningen die duurzaam en klimaatbestendig zijn, die zoveel mogelijk circulair en natuurinclusief gebouwd worden.
 - Behouden betaalbaar aanbod.
 - Inspelen op een veranderende behoefte. Er wordt gezorgd voor voldoende plannen, en er wordt flexibiliteit geboden binnen de omgevingsplannen.
3. Versnellen door slim samenwerken en prioriteren. Er wordt gewerkt via de volgende sporen:
- Inzetten op 260 woningen per jaar. Er wordt met name ingezet op Wijchen-West en Huurlingsedam. Ook worden mogelijkheden geboden aan andere locaties, ook in de kleinere kernen, van verschillende omgeving. CPO-projecten vallen hier ook onder.
 - Samenwerken met ontwikkelende partijen en de regio.
 - Flexwoningen toevoegen. Vooralsnog wordt ingezet op het realiseren van 150 flexwoningen voor de periode 2022 tot en met 2030.
4. Woonaanbod voor alle inwoners. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:
- Passende woonmogelijkheden bieden voor alle doelgroepen. Er wordt geïnvesteerd in voldoende (nieuwe) woonruimte voor verschillende aandachtsgroepen. Op gemeenteniveau is het streven dat de helft van de nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt is.
 - Slim faciliteren van wonen en zorg/ondersteuning. Er wordt gezocht naar woonmogelijkheden die aansluiten op de zorg- of ondersteuningsvraag van mensen. Inwoners initiatieven voor woonzorgconcepten worden gestimuleerd en met de 'Zorg-aan-elkaar' woningen wordt er ruimte geboden om bijgebouwen te gebruiken voor het ontvangen of verlenen van zorg. Daarnaast wordt met nieuwbouw ingezet op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en eventueel geclusterde, beschermde of beschutte woonvormen.
 - Inzet op gemengde en gevarieerde buurten.
5. Leefbare kernen en buurten. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:
- Behouden en versterken van het groene, dorpse karakter. Waar mogelijk wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreiding. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed om woningen te realiseren. Inbreiding betekent desalniettemin dat op sommige plekken compacter of hoger moet worden gebouwd. Vooral bij ontwikkelingen in de kern Wijchen wordt meer ruimte gegeven aan hogere woongebouwen. Uitgangspunt is dat de woningbouw bijdraagt aan het gemengder maken van kernen en buurten, en de ruimtelijke kwaliteit versterkt.
 - Versterken van sociale cohesie. Er wordt ondersteuning geboden aan CPO-projecten.
 - Inzetten op toegankelijke kernen en buurten.
 - Woonomgeving aanpassen aan het klimaat van morgen. Er wordt waterrobuust en klimaatbestendig ontwikkeld.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt ingespeeld op punten 2 en 4. De bouw van een nieuwe burgerwoning en het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning zet in op een passend aanbod in het buitengebied van de kern Balgoij. Door het realiseren van levensloopbestendige woningen in het buitengebied wordt ruimte geboden voor doorstroming op de woningmarkt voor mensen die in een levensfase zijn beland waar ze meer rust en ruimte in hun woonomgeving willen ervaren. Hierdoor komen woningen vrij in kernen waar starters of doorschuivers in kunnen trekken. Daarnaast wordt met het toevoegen van woningen ook ingespeeld op een divers aanbod voor verschillende doelgroepen. De woningen bieden ruimte aan mensen die niet in kern willen wonen.

3.4.4. Kleinschalige woningbouwinitiatieven gemeente Wijchen

De gemeente Wijchen heeft een stop gezet op kleinschalige planinitiatieven. De uitzondering daarop zijn kleinschalige initiatieven tot en met 2 woningen. Dit zodat woningbouw voor particulieren die een eigen woning willen bouwen, toch mogelijk blijft. Voorwaarde hieraan is dat het om een particulier initiatief gaat van maximaal 2 woningen. De woningen zijn voor onbepaalde tijd. Ook deze initiatieven

worden nu tijdelijk niet meer in behandeling genomen. De planstop wordt doorbroken mits het woningbouwinitiatief bijdraagt aan het oplossen van een maatschappelijk knelpunt en of de omschakeling de nieuwe woningen rechtvaardigt.

Voor de beoogde ontwikkeling is sprake van het oplossen van een maatschappelijk knelpunt. Met het saneren de aanwezige intensieve veehouderij wordt een belastende situatie op de kern Balgoij weggenomen. Emissies zullen sterk verminderen en alle dierrechten worden ingeleverd. Om deze beoogde ontwikkeling te bekostigen zijn de realisatie van 2 burgerwoningen benodigd. Met de beoogde ontwikkeling is dus sprake van rechtvaardige realisatie van woningen.

Er dient getoetst te worden of het kleinschalige woningbouwinitiatief voldoet aan de minimale kwaliteitseisen. Het dient te voldoen aan de thema's ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik, passende ontwikkeling, behoefte en duurzaamheid. Onderstaand is onderbouwd hoe er wordt voldaan aan de thema's:

- Ruimtelijke kwaliteit: Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom, overtollige agrarische bebouwing wordt gesloopt en erfverharding wordt verwijderd waardoor het totale ruimtebeslag verminderd. Tevens wordt door een landschappelijke inpassing bijgedragen aan de landschappelijke-, en natuurwaarden.
- Duurzaam ruimtegebruik: De beoogde ontwikkeling vindt deels plaats binnen bestaand ruimtebeslag. De nevenactiviteit in de vorm van statische opslag vindt plaats binnen bestaande bebouwing, de nieuw te realiseren loods wordt opgericht ter plaatse van bestaande erfverharding. De nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige sleufsilo. Betreft de woningen wordt de oude bedrijfswoning omgeschakeld naar een burgerwoning. Alleen de 2^e woning ten oosten van de huidige bedrijfswoning wordt buiten bestaand ruimtebeslag gerealiseerd. Echter, in de gehele beoogde ontwikkeling is sprake van afname van ruimtebeslag. Met de beoogde ontwikkeling is dus duidelijk sprake van duurzaam ruimtegebruik.
- Passende ontwikkeling: De ontwikkeling voorziet in het saneren van een intensieve veehouderij. Met de sanering wordt een maatschappelijk knelpunt opgelost. Bovenstaand punt toont aan dat ruimtelijk gezien de ontwikkeling passend is in de omgeving.
- Behoeft: Er wordt ook aangesloten op de woonvisie (zie vorige beleidsartikel).
- Duurzaamheid: Bij de nieuwbouw van de loods en woonhuizen wordt er gebruik gemaakt van duurzame, circulaire en herbruikbare materialen.

3.4.5. Beleidsregels uitwegen gemeente Wijchen 2023

In de nota beleidsregels uitwegen is de te doorlopen procedure voor de activiteit uitweg opgenomen. Deze beleidsregels gelden voor openbare wegen die in eigendom en beheer zijn van de gemeente Wijchen. Ook zijn de toetsingscriteria voor het verlenen van een (omgevings)- vergunning en de inrichtingseisen van uitwegen opgenomen. De Herreweg betreft een weg die in eigendom en beheer is van de gemeente Wijchen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een overbodige uitweg van de voormalige veehouderij verplaatst zodat deze benut kan worden als uitweg van een nieuw op te richten burgerwoning. Hiermee betreft de ontwikkeling het verplaatsen van een bestaande uitweg. De uitweg betreft een niet-openbare uitweg, oftewel een uitweg die van privéterrein naar een openbare weg leidt. Voor het verplaatsen van de uitweg is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'uitweg'. De aanvraag wordt beoordeeld op basis van criteria die genoemd worden in hoofdstuk 4 van de beleidsregel.

De toetsingscriteria zijn als volgt:

1. *Veilig en doelmatig gebruik van de weg.*
 - a. *De uitweg mag niet op of binnen 5.00 meter van een bijzonder punt van wegen liggen;*

De uitweg bevindt zich op ca. 55 meter van een bijzonder punt van wegen. Dit betreft de kruising van de Herreweg met de Luumpt.

- b. Er ligt ter plaatse van de gewenste uitweg geen bushalte of bushaven;*

Ter plaatse van de uitweg bevindt zich geen bushalte of bushaven.

- c. Vanuit de openbare weg gezien leidt de uitweg duidelijk en herkenbaar naar een woning of bedrijf;*

De uitweg dient ten behoeve van een burgerwoning. Deze is direct zichtbaar vanaf de Herreweg en daarmee de te verplaatsen uitweg.

- d. De uitweg kan in één keer (voor of achterwaarts) in- of uitrijdend gebruikt worden;*

De uitweg kan zowel voor- als achterwaarts in- of uitrijdend gebruikt worden.

- e. Bij het verlaten van de uitweg wordt geen gebruik gemaakt van een fiets- en/of voetpad.*

De Herreweg betreft een 60-km weg in het buitengebied. Deze weg heeft geen apart liggende fiets- en/of wandelpad. Daarmee wordt hier dus ook geen gebruik van gemaakt.

2. De bruikbaarheid van de weg.

- a. Op wegen met een maximumsnelheid van 30 of 60 km/h of bij een bedrijventerrein met een 50 km/h snelheid, is een uitweg mogelijk;*

De Herreweg betreft een weg met een maximumsnelheid van 60 km/h, hiermee is een uitweg mogelijk.

- b. Bij een perceel is maximaal één uitweg toegestaan;*

De te verplaatsen uitweg wordt ten behoeve van 1 burgerwoning verplaatst.

- c. Voor de eerste uitweg bij een woning of bedrijfsperceel mag maximaal één openbare parkeerplaats vervallen;*

Niet van toepassing omdat met de beoogde ontwikkeling geen gebruik wordt gemaakt van openbare parkeerplaatsen. Deze zijn ook niet aanwezig op de Herreweg.

- d. Er vervalt geen lichtmast bij de aanleg van de uitweg;*

Met de te verplaatsen uitweg komt geen lichtmast te vervallen.

- e. In afwijking van het bepaalde in par 4.2 lid 2 is een tweede uitweg bij een woning mogelijk onder de volgende voorwaarden;*

Met de beoogde ontwikkeling wordt niet afgeweken van par 4.2 lid 2. Derhalve zijn de voorwaarden niet genoemd omdat deze ook niet van toepassing zijn.

Punten 5 (f) tot en met 12 (l) zijn niet benoemd omdat dit alle afwijkingen zijn van de regels waarvan met de beoogde ontwikkeling niet afgeweken wordt.

3. De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

- a. De uitweg betreft niet het parkeren in de voortuin bij woningen;*

Ten behoeve van de op te richten burgerwoningen worden op het eigen perceel parkeerplaatsen gerealiseerd, deze zijn te bereiken via de uitweg.

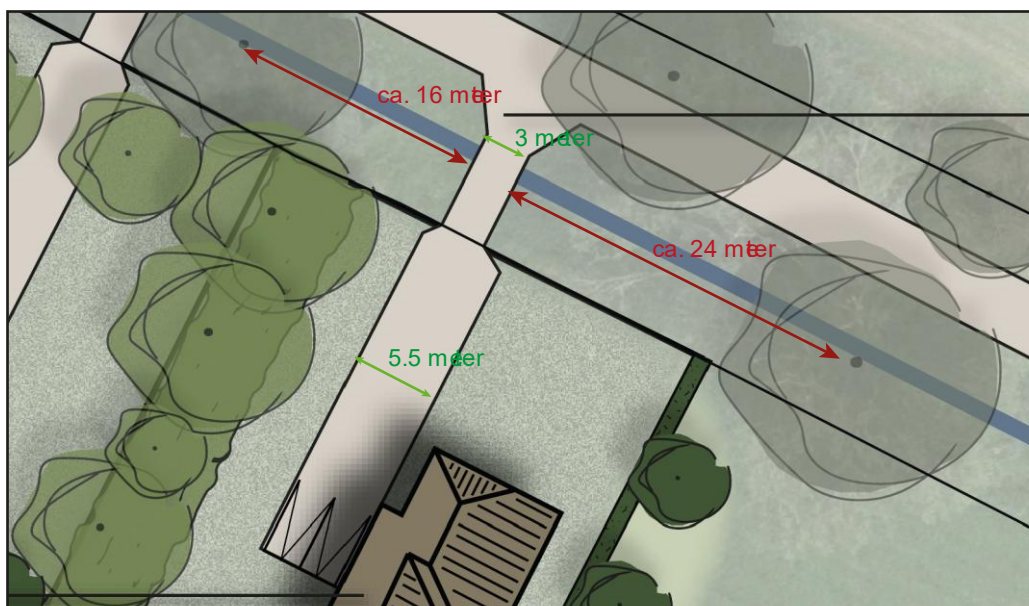
- b. De uitweg betreft niet een locatie waar het omgevingsplan parkeren op eigen terrein verbiedt;*

Het omgevingsplan ter plaatse verbiedt het parkeren op eigen terrein niet. De beoogde ontwikkeling voorziet in een wijziging van het omgevingsplan, hiermee blijft het parkeren op eigen terrein toegestaan.

- c. In afwijking van het bepaalde in par. 4.3 lid 1 is een uitweg voor het parkeren in de voortuin mogelijk indien het betreffende deel van de voortuin in het bestemmingsplan bestemd is voor parkeren;*

Niet van toepassing omdat het parkeren niet in de voortuin plaatsvindt.

- d. Bij een woning leidt de uitweg naar een parkeergelegenheid op eigen terrein die is te definiëren als zijtuin, dan wel achtertuin. De beschikbare ruimte van de parkeergelegenheid dient minimaal 2,25 meter breed te zijn en dient minimaal 5,00 meter lang te zijn;*



Afbeelding 8: Weergave uitrit en parkeervoorziening nieuw op te richten burgerwoning

4. *De bescherming van de groenvoorziening in de gemeente*
 - a. *Er worden geen groenvoorzieningen doorkruist voor een uitweg;*
 Ten behoeve van de te verplaatsen uitweg naar de op te richten burgerwoning worden geen groenstructuren doorkruist, wel bevindt de uitweg zich direct naast een groenstructuur.
 - b. *In afwijking van het bepaalde in par 4.4 lid 1 is een doorsnijding van de groenstructuur mogelijk, als er geen andere mogelijkheid is om het perceel te ontsluiten. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat:*
 1. *De primaire, secundaire en buurtgroenstructuur zoals omschreven in het Groenstructuurplan Wijchen functioneel dient te blijven. Voor de groenstructuur geldt dat deze nog functioneel is indien de breedte minimaal 2 meter bedraagt;*
 De uitweg kruist niet door de groenstructuur, maar grenst hier aan. De groenstructuur betreft de houtopstand langs de Herreweg op. Deze blijft functioneel aanwezig.
 2. *De uitweg moet minimaal 5 meter van de stam van de boom worden aangelegd, waarbij de boomwortels niet beschadigd mogen worden.*
 De dichtstbijzijnde boom(wortel) bevindt zich westelijk op ca. 16 meter afstand. Hiermee wordt ruimschoots voldaan (zie afbeelding 6).
5. Punt 5 heeft betrekking tot zeer brede uitwegen ten behoeve van privé parkeerplaatsen direct grenzend aan de openbare weg. Dit punt is niet van toepassing omdat er geen sprake is van een zeer brede uitweg.

4. Toetsing aan het omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Wijchen bestaat uit de van rechtswege geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de bruidsschat. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan dit omgevingsplan en worden de strijdigheden beschreven.

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven zijn voor het plangebied vanwege rechtswege vigerende bestemmingsplannen van toepassing.

- Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen
- Buitengebied herziening 2014
- Buitengebied Wijchen

Uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' volgen de relevante aanduidingen:

- Bestemmingsvlak: Agrarisch met waarden – 1
- Bestemmingsvlak: Waarde – Archeologie 3
- Bestemmingsvlak: Waterstaat - Waterkering
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij



Afbeelding 9: Uitsnede van het plangebied met bijhorende functies uit 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014'

Ook is er ter hoogte van het plangebied het van rechtswege vigerende bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen'. Het gehele plangebied bevindt zich binnen deze aanduiding zoals weergegeven op navolgende afbeelding.



Afbeelding 10: Uitsnede van het plangebied met aanduiding uit 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen'

De voor 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

In het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. De beoogde ontwikkeling voorziet in het verwijderen van de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij', het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning, de functieverandering van bedrijfswoning naar burgerwoning en het wijzigen van 'Agrarisch met waarden – 1' naar 'Wonen' ten behoeve van het omschakelen van bedrijfswoning naar woning en de toevoeging van 1 nieuwe woning. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging omgevingsplan benodigd.

5. Aspect en fysieke leefomgeving en milieu

Op grond van het bepaalde in het Bkl dient te worden aangetoond of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1. M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over projecten. Het gaat hierbij enkel om projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Voor dergelijke projecten moet worden beoordeeld of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Indien een project aanzienlijke milieueffecten kan hebben, dient bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport te worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de projecten zoals bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, opgenomen. Voor deze plannen moet worden beoordeeld of zij significante negatieve milieueffecten kunnen hebben.

Een project is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien het project is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de waarden in kolom 2 van de Bijlage V van het Omgevingsbesluit worden overschreden dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld. Indien de waarden in kolom 2 niet overschreden worden dient er een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

De beoogde ontwikkeling betreft het stoppen en de sanering van een intensieve varkenshouderij en het voortzetten van de akkerbouw als akkerbouw- en opslagbedrijf. Ook wordt met de beoogde ontwikkeling een nieuwe bedrijfswoning gebouwd, wordt de huidige bedrijfswoning gewijzigd in een burgerwoning en wordt 1 nieuwe burgerwoning gerealiseerd. Artikel 11.11 van het Omgevingsbesluit geeft aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het college van burgemeester en wethouders, een besluit moet nemen op een m.e.r.-beoordeling. In deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de wijziging omgevingsplan zijn alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten getoetst. Deze ruimtelijke onderbouwing kan dan ook worden beschouwd als m.e.r.-beoordelingsnotitie. Doordat het college bevoegd is om over de mer-beoordeling te beslissen, kan er in één vergadering een besluit worden gevormd over de wijziging omgevingsplan en de mer-beoordelingsnotitie. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze wel op gereageerd worden. Het college kan gelijktijdig met het nemen van een besluit op de wijziging omgevingsplan een besluit nemen in het kader van de mer-beoordelingsplicht.

5.2. Duurzaamheid & gezondheid

In het kader van volksgezondheid moet bekeken worden in welke mate de beoogde ontwikkeling impact heeft op de omgeving. Gekeken wordt naar de gezondheidsrisico's die de ontwikkeling zou kunnen veroorzaken. Daarnaast moet worden gezien of in de directe omgeving gezondheidsrisico's de beoogde ontwikkeling beïnvloeden en of deze de realisatie van de beoogde ontwikkeling belemmeren.

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

5.2.1. Volksgezondheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de beëindiging van een intensieve veehouderij. Met de beëindiging van de intensieve veehouderij wordt een belastende situatie op de kern Balgoij onttrokken. De beoogde ontwikkeling heeft een positieve impact op de omgeving in het kader van volksgezondheid. De nevenactiviteit statische opslag en de akkerbouwactiviteit hebben geen tot weinig invloed op de volksgezondheid.

5.2.2. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft het plangebied derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste (overdrachts)maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen, zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Het plangebied is direct aangrenzend aan landbouwgronden gelegen. Een groot deel hiervan is eigendom van de aanvrager. Wanneer de burgerwoningen gerealiseerd worden zorgt aanvrager voor een spuitvrije zone van minstens 50 meter op eigen perceel. Tevens worden de woningen landschappelijk ingepast aan de zuidzijde. Direct ten noorden aan de overzijde van de Herreweg zijn percelen die in gebruik zijn als grasland. Hoewel dit al jaren zo is en hier niet gespoten wordt heeft aanvrager in overeenstemming met de grondeigenaar afgesproken dat hier in een zone van maximaal 16 meter niet gespoten wordt. Dit is vastgelegd in bijlage 4. Ook wordt dit geborgd in bijhorende regels en verbeelding van de wijziging omgevingsplan. Op onderstaande afbeelding is weergegeven welke delen van het perceel aan de overzijde vrij moeten blijven van bespuiting.



Afbeelding 11: Bufferzone spuitzonering vanaf functiegrens wonen en aanduiding bedrijfswoning

Het perceel aan de overzijde ten oosten van de weg Luumpt bevindt zich op een grotere afstand dan 50 meter van de meest oostelijke burgerwoning. Dit perceel en bijhorende spuitzonering heeft dus geen invloed op de beoogde ontwikkeling.

5.3. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

In de nota 'Beleidsregels Parkeernormen Wijchen' vastgesteld door de gemeenteraad op d.d. 24-07-2024 zijn de parkeernormen voor de gemeente opgenomen. Voor de verkeersgeneratie zijn geen kerncijfers opgenomen, hiervoor wordt gekeken naar de kerncijfers zoals de CROW ze heeft opgenomen.

5.3.1. Verkeer

De gemeente Wijchen heeft binnen haar beleid geen eigen normen opgenomen voor verkeersgeneratie behorende tot woningen en bedrijven. Hierom wordt aansluiting gezocht bij de CROW. Met de beoogde ontwikkeling worden een nieuwe bedrijfswoning gebouwd en 2 burgerwoningen gerealiseerd. Binnen de CROW normen wordt dit gezien als: koophuis, vrijstaand in het buitengebied. Hierbij hoort een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 bewegingen per etmaal. Bij de woningen wordt een maximale verkeersgeneratie van 9.417 verkeersbewegingen per jaar verwacht. Voor de op te richten machineberging/loods wordt een maximale verkeersgeneratie van 2214 per jaar verwacht, dit volgt uit de huidige verkeersbewegingen van de bestaande akkerbouwtak. De akkerbouwactiviteiten blijven ongewijzigd.

Voor de statische opslag in de te behouden stal geldt dat dit binnen de CROW gezien wordt als 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf). Hierbij hoort een verkeersgeneratie van 5,7 bewegingen per 100 m² Bedrijfs Vloeroppervlakte (BVO). Echter gezien de bedrijfsvoering, waarbij vanuit de gemeente de eis is gesteld voor maximaal 150 eenheden in de statische opslag, is het niet realistisch om met dit cijfer te rekenen. Met een grootte van 4.300 m² betekent dit dat er 245 verkeersbewegingen per etmaal zijn. Dit zijn 89.425 verkeersbewegingen per jaar. Wat zou betekenen dat ruim 60 mensen elke dag hun eenheid van en naar de locatie komen brengen. Gemiddeld komen mensen 3 keer per jaar hun eenheid brengen en halen. Dit leidt tot 900 verkeersbewegingen. Om uit te gaan van een worst-case scenario wordt gekeken naar een verkeersgeneratie wanneer elke eenheid 5 keer per jaar gehaald en gebracht wordt. Dit leidt tot 3000 verkeersbewegingen per jaar voor de statische opslag.

In de huidige situatie betreft het plangebied een intensieve varkenshouderij. Bij deze varkenshouderij zijn veel zware verkeersbewegingen mee gemoeid. In de beoogde ontwikkeling komt de intensieve varkenshouderij te vervallen en zullen alle zware verkeersbewegingen die tot deze veehouderij behoren komen te vervallen. Dat betekent dat alleen voor de bestaande akkerbouwactiviteiten die worden doorgezet nog zware verkeersbewegingen te verwachten zijn. Dit aantal zal ca. 560 zware verkeersbewegingen bedragen.

Het plangebied wordt ontsloten door de Herreweg in Balgoij. Dit is een verharde 60-km weg in het buitengebied. Ten opzichte van de huidige situatie en de verkeersgeneratie van de intensieve veehouderij zullen de verkeersbewegingen ter plaatse sterk afnemen. De Herreweg beschikt dus over ruim voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van de beoogde situatie op te nemen.

5.3.2. Parkeren

Naast het aspect verkeer dient tevens voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn binnen de plangebied. In de nota 'Beleidsregels Parkeernormen Wijchen' zijn parkeernormen opgenomen voor een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf en koopwoning vrijstaand. Voor het bedrijf geldt een parkeernorm van 0,9 plek per 100 m² BVO. Op locatie zal ten behoeve van het akkerbouwbedrijf 800 m² BVO gerealiseerd worden, ten behoeve van statische opslag zal ca. 4200 m² BVO in gebruik worden genomen. Voor de woning geldt een parkeernorm van 2,1 per woning en 0,3 bezoekers per woning. Voor een bedrijfswoning en burgerwoning geldt dezelfde parkeernorm.

Tabel 1: Parkeerbehoefte beoogde ontwikkeling

Categorie	Parkeerbehoefte
Bedrijfswoning + 2 burgerwoningen	7,2 (2,4 per woning).
Statische opslag (ca. 4200 m ²)	37,8
Machineberging (800 m ²)	7,2

De te realiseren machineberging wordt gebruikt voor het stallen van werktuigen en machines van de akkerbouwactiviteit van de aanvrager. Omdat de machineberging verder geen andere activiteit bevat zijn hiervoor geen extra parkeerplaatsen benodigd. Incidenteel zullen bezoekers naar het plangebied komen voor de akkerbouwactiviteit. Het plangebied biedt ruim voldoende ruimte om deze incidentele parkeervraag op te vangen.

De statische opslag kent een parkeerbehoefte van 37,8 als gerekend wordt met de normen van de parkeernota bij een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf. Echter betreft de statische opslag het stallen van caravans en campers. Binnen de opslag is een maximaal aantal van 150 campers en/of caravans toegestaan. Dit soort stalling is voornamelijk seizoensgebonden. Het is niet te verwachten dat het gehele jaar de volledige parkeerbehoefte benut wordt. Daarnaast is de statische opslag ook niet hetzelfde als een doorgaans bedrijf, vanuit gegaan wordt dat gezien de aard van de opslag 38 parkeerplekken overbodig zijn. Ook zal de verblijfsduur van zeer korte duur zijn, in het geval dat er toch veel parkeerbehoefte is, dan biedt het plangebied voldoende mogelijkheden om dit op eigen terrein op te vangen. Derhalve wordt afgeweken van de gestelde eis van 38 parkeerplaatsen.

De 3 woningen hebben een parkeerbehoefte van 8 (2,4 per woning, naar boven afgerond). Hiervoor worden bij de nieuw te bouwen bedrijfswoning 4 parkeerplaatsen gerealiseerd en bij de 2 burgerwoningen 2 parkeerplaatsen per woning. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

5.4. Natuur

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

5.4.1. Gebiedsbescherming

De Omgevingswet voorziet met het oog op behoud van biodiversiteit, in regels ter bescherming van Natura 2000-gebieden zoals de aanwijzing en beheer van Natura 2000-gebieden. Daarnaast verplicht de wet dat voor bepaalde projecten, plannen en handelingen die invloed hebben op Natura 2000-gebieden sprake is van een vergunningsplicht op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is beschermd middels regel in de Bkl. In paragraaf 7.3.1 van het Bkl zijn regels opgenomen dat provincies deze beschermingsregels in de Omgevingsverordening dienen op te nemen. Het gaat hier met name om het aanwijzen en de geometrische begrenzing vastleggen van de Natuur gebieden. Daarnaast worden in de Omgevingsverordening regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Hierbij worden de doelstellingen van het gebied in acht genomen. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een

omgevingsvergunning voor de activiteit natuur wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft 'Rijntakken', dat op een afstand van circa 11 kilometer ligt.

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Om het effect van de beoogde ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken zijn berekeningen van de gebruiksfase gemaakt. Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermessing in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Met een AERIUS berekening is aangetoond dat het onderhavige ontwikkeling geen verhoogde depositie heeft op Natura 2000-gebieden. De AERIUS berekening en toelichting op de invoergegevens zijn toegevoegd als bijlage 4 en 5.

De Wet natuurbescherming en omgevingsvergunning milieubelastende activiteit worden ingetrokken. Ook neemt met de beoogde ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen af. Dit heeft een positief effect op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Met het stoppen van de intensieve veehouderij nemen de emissies sterk af. Ook zal het totaal aandeel wegverkeer bij de beoogde ontwikkeling afnemen.

Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt. Vanwege de ruime afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve geen omgevingsvergunning in het kader van Natura 2000-activiteiten nodig.

5.4.2. Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in het Bal. In afdeling 11.2 van het Bal zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IX onder A en B bij het Bal. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Bal regelt de bescherming van alle in Nederland in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In het Bal is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Herreweg 3, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen stallen en nieuw te realiseren wooneenheden, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling geen effect heeft op soorten is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door Brabant Eco, het volledige rapport is terug te vinden in bijlage 6. Navolgende zijn de belangrijkste punten uit dit rapport samengevat.

Onderstaand de samenvatting van het onderzoek door Brabant Eco:

'Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed kunnen zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. De te slopen varkensstallen bieden geen openingen waar beschermde diersoorten mogelijk nest-, schuil- of verblijfsplaatsen zouden kunnen vinden. Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied. Het verdwijnen van de intensieve varkenshouderij zal positieve effecten teweegbrengen door het verminderen van stikstofuitstoot en geuroverlast, waardoor de externe stikstofbelasting op Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland gebieden zelfs afneemt.

In de tuin van de bedrijfswoning hangt een steenuilenkast. Deze kast blijft behouden, gezien de sloop van de stallen die plaatsvindt op relatief grote afstand van de steenuilenkast in de tuin, worden er geen negatieve effecten verwacht.

Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van de ecologie is dan ook niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen.

Wel dient men rekening te houden met mogelijke negatieve externe effecten, zoals kunstlicht geluid en trillingen die invloed kunnen hebben op potentiële structuren voor vleermuizen. Er dient extra aandacht te worden besteed aan het voorkomen van deze verstoringen de werkzaamheden zoveel mogelijk bij daglicht uit te voeren en indien gebruik wordt gemaakt van kunstlicht, dit naar beneden te richten en niet op de omliggende bomen(rijen), andere groenelementen en bebouwing.

Om verstoring van algemene Vogelrichtlijnsoorten te voorkomen, dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen noodzakelijk zijn, moet kort voorafgaand een broedvogelcheck worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog. Als het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten derhalve niet noodzakelijk.

5.5. Luchtkwaliteit

In het Bkl is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl omgevingswaarden voor de buitenlucht opgenomen. Deze waarden betreffen grenswaarden van concentraties voor onder andere zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

Om een evenwichtige toedeling van de nieuwe functie op de locatie te waarborgen dient voor het aspect luchtkwaliteit enerzijds onderzocht te worden of de ontwikkeling voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Anderzijds moet worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.1. Toetsing normen luchtkwaliteit

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO_2 geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan het Bkl in beeld te worden gebracht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) worden beleidsmatig relevant geacht.

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen die, als genoemd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, niet in betekenende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM_{10}) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Voor de volgende categorieën kan getoetst worden of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het creëren van twee nieuwe burgerwoningen en een nieuwe bedrijfswoning. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (artikel 5.54, onder b, onder 1, Bkl). Aangezien met het initiatief slechts drie nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

Tevens wordt in de beoogde ontwikkeling een statische opslag in een bestaande stal gerealiseerd en wordt een nieuwe loods (ca. 800 m^2) opgericht. Daarbij is er geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet

hoger is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Voor de beoogde statische opslag dient bepaald te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Door de rijksoverheid is hiervoor een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

In paragraaf 5.3.1 verkeer is aangetoond dat met de beoogde ontwikkeling 12.231 verkeersbewegingen per jaar plaatsvinden. Hierbij is aangesloten bij de in de CROW geldende normeringen. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat bij een toename met dit aantal de bijdrage aan de fijnstofconcentratie nog NIBM is. Bovendien vinden er in de bestaande situatie ook al verkeersbewegingen van en naar de inrichting plaats. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		34
Aandeel vrachtverkeer		18,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,08
	PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 12: Uitsnede resultaat NIBM-tool.

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

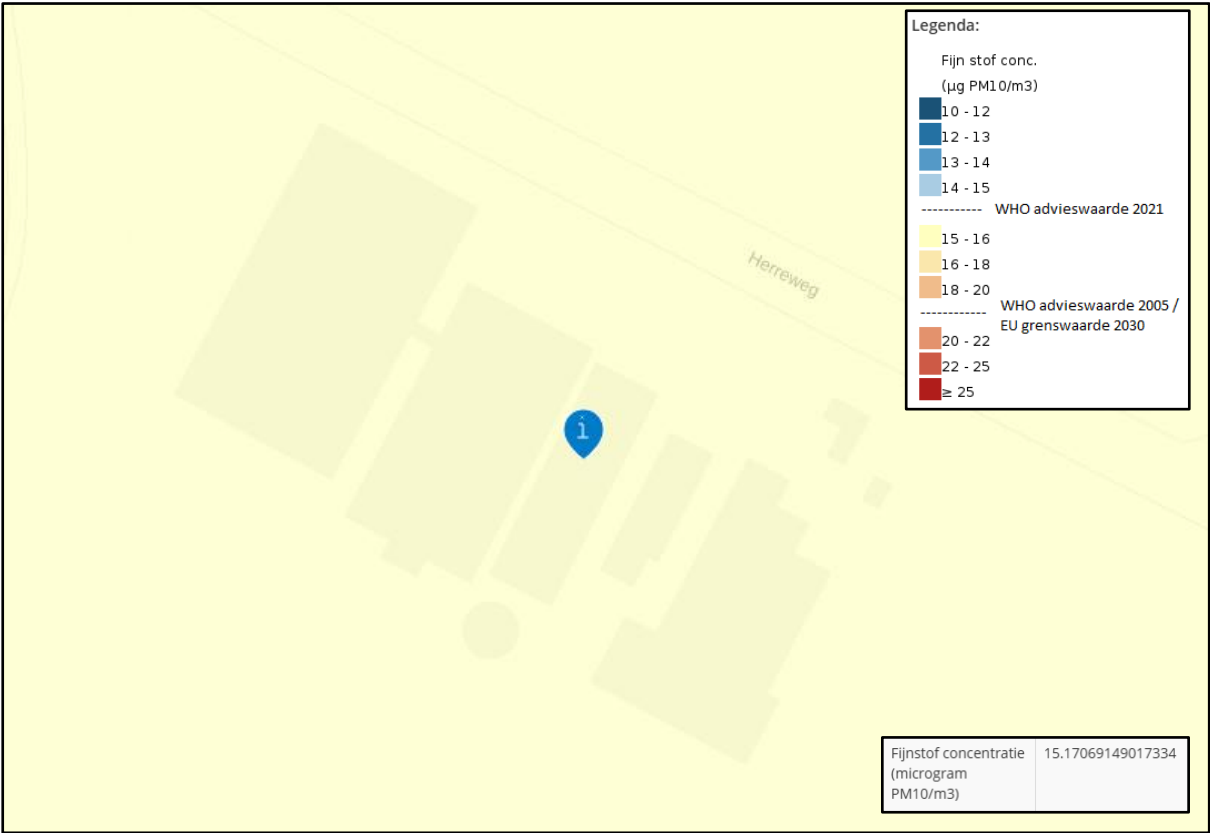
5.5.2. Woon- en leefklimaat

Indien aan de grenswaarden zoals beschreven in voorgaande alinea wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

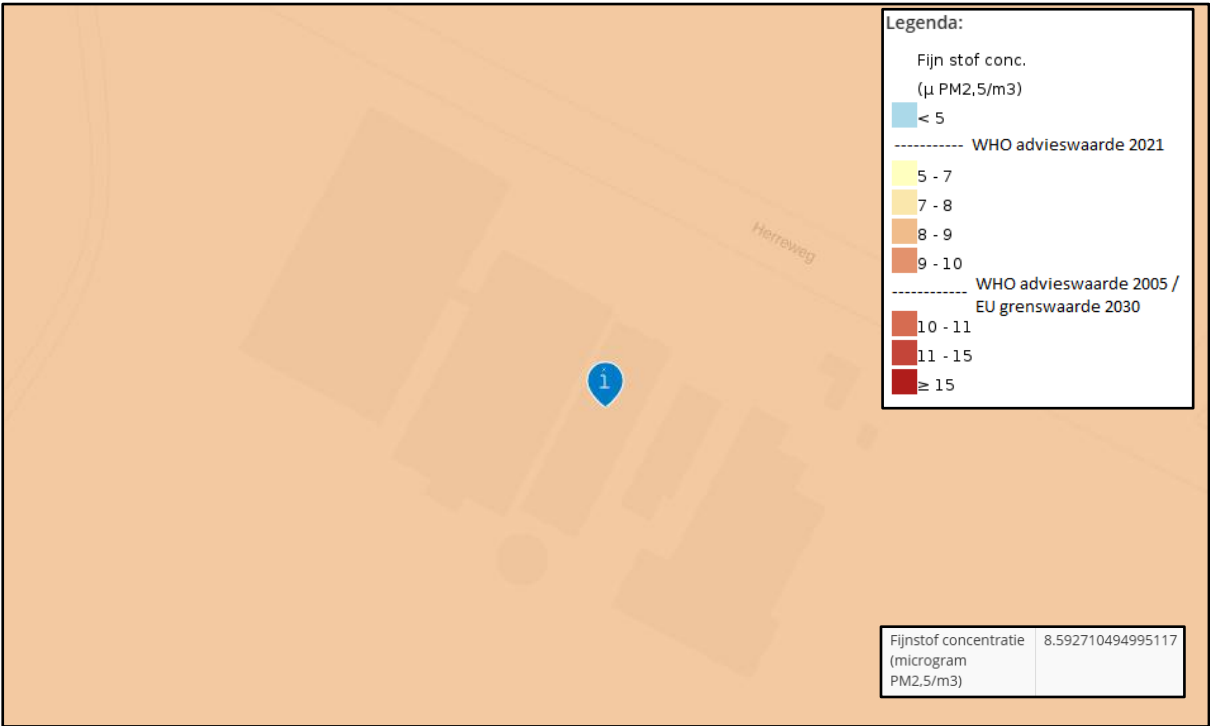
Jaarlijks wordt door RIVM onderzocht wat de achtergrondconcentratie is van verschillende stoffen. Het ruimtelijke patroon van de berekende jaargemiddelde concentraties PM₁₀ toont in het noorden van Nederland en in Zeeland lagere waarden dan in de rest van Nederland. De hogere bijdrage van buurlanden, de bijdrage van lokale bronnen (zoals industrie en intensieve veehouderij) en de hogere aandelen van secundair fijnstof zorgen voor hogere fijnstof concentraties in zuiden en oosten van Nederland. Secundair fijnstof is fijnstof dat in de lucht wordt gevormd uit bijvoorbeeld ammoniak en stikstofoxiden.

De waarden van de verschillende stoffen worden door het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit gebruikt om Groot-schalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) te maken. Volgens deze kaarten wordt in Nederland bijna overal aan de wettelijke grenswaarden voldaan. Lokaal kan de grenswaarde voor fijnstof wel overschreden worden op grote industrieterreinen zoals de Maasvlakte en TataSteel. Ook bij gebieden met een hoge concentratie aan pluimveehouderijen kan lokaal sprake zijn van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden. In de omgeving van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen of zware industrie te vinden. Hierdoor kan met zekerheid gesteld worden dat de

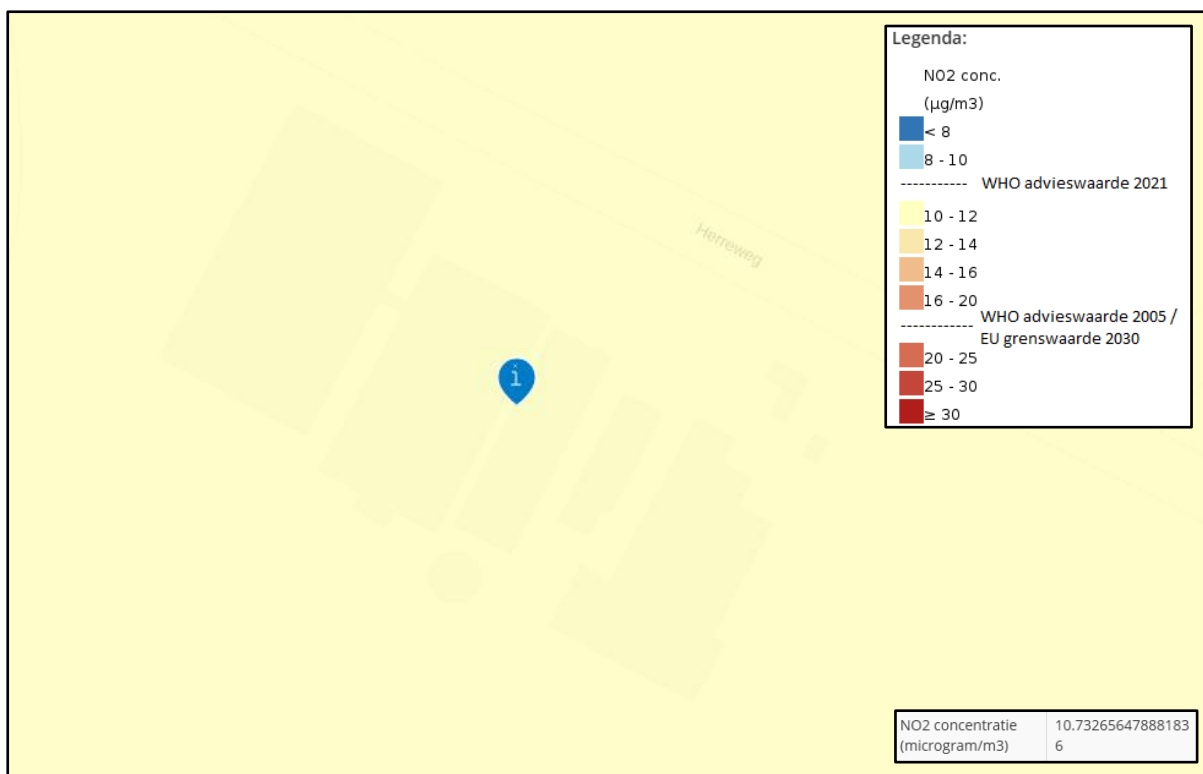
grenswaarden voor de jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen het plangebied niet worden overschreden. Op onderstaande afbeeldingen zijn de concentraties ter plekke van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 13: Concentratie fijnstof PM_{10} (bron: atlasvandeleeftomgeving)



Afbeelding 14: Concentratie fijnstof $\text{PM}_{2.5}$ (bron: atlasvandeleeftomgeving)



Afbeelding 15: Concentratie stikstofdioxide NO₂ (bron: atlasvande leefomgeving)

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is er ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Ook zijn direct werkende regels in het (tijdelijk) omgevingsplan opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. Wel bevindt het plangebied zich binnen de geluidszone van de Herreweg.

De huidige bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidgevoelig object. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, omdat deze woning geen betrekking meer heeft tot het agrarische bedrijf van aanvrager wordt dit geluidsgevoelige object wel opnieuw getoetst. De te realiseren nieuwe bedrijfswoning en nieuwe burgerwoning betreffen een nieuw geluidgevoelig object. De te realiseren nevenactiviteit in de vorm van statische opslag van campers en caravans en de te realiseren loods betreffen geen geluidsgevoelige gebouwen of ruimte zoals beschreven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl. Voor de beoogde ontwikkeling moet worden gezien of enerzijds de te realiseren woningen hinder ondervinden van de geluidszone van de Herreweg en anderzijds of zij hinder ondervinden van omliggende functies.

Woon- en leefklimaat (geluid)

In het kader van geluid is het van belang dat wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed zal hebben op het woon- en leefklimaat van de omliggende functies. Enerzijds mag de beoogde ontwikkeling niet leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen in de omgeving en anderzijds dient er voldoende geluidruimte te zijn voor de beoogde bedrijfsvoering. Om dit aan te tonen wordt aangesloten bij de normen met betrekking tot geluid van de handreiking van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de 'Activiteiten en milieuzonering'. De handreiking is in eerste instantie bedoeld voor bedrijventerreinen, andere

werkkerreinen, gemengde en rustige woonwijken. Het principe kan echter ook worden toegepast op solitaire geluiduitstralende activiteiten in het buitengebied. In deze handreiking wordt gesteld dat voor geluiduitstralende activiteiten geldt dat er op 50 meter afstand van de locatie een geluidsnorm geldt van 50 dB.

In het omgevingsplan is het aspect geluid beschreven in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In deze situatie is er sprake van een nieuw geluidgevoelig gebouw, het betreft namelijk de bouw van een woning. Op het plangebied vinden activiteiten plaats die een geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. De eventuele geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsvoering is laag en de activiteiten vinden veelal inpandig of nabij de loods plaats. Bovendien is de afstand tot de geluidgevoelige gebouwen zo groot dat de activiteiten geen overlast zullen veroorzaken. De nieuw te realiseren burgerwoningen bevinden zich namelijk op een afstand van >90 meter van het akkerbouwbedrijf en de statische opslag.

Voor de burgerwoningen kan het wegverkeerlawaaï van de Herreweg een factor van belang zijn. Echter, hebben de omliggende wegen, waaronder de Herreweg, een intensiteit van onder de 1000 voertuigen per etmaal. De wegen voldoen niet aan artikel 17.5 van de Omgevingsregeling en derhalve zijn de beoogde woningen niet gelegen binnen een geluidaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkeling wordt ook een vermindering van verkeersintensiteit gerealiseerd omdat de verkeersbewegingen van de varkenshouderij verdwijnen. Voor het toevoegen van de burgerwoningen is dus geen akoestisch onderzoek benodigd en is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.7. Geur

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen (ten opzichte van de bruidsschat) vaststelt in het Omgevingsplan. Deze regels zijn afkomstig van de beoordelingsregels zoals opgenomen in het Bkl. Indirect heeft de wetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Worden bedrijven in de omgeving onevenredig belemmerd door de beoogde ontwikkeling?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfklimaat voor wat betreft het aspect geur gegarandeerd?

In de beoogde ontwikkeling wordt een geurgevoelig object, in de vorm van een woning, gerealiseerd binnen het plangebied. Het is daarom noodzakelijk om het woon- en verblijfklimaat ter plaatse inzichtelijk te maken.

5.7.1. Belemmering bedrijvigheid

Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe geurgevoelige gebouwen opgericht. Binnen het plangebied wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd, wordt de oude bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en wordt ten oosten van de om te zetten woning een nieuwe burgerwoning gerealiseerd. De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik worden genomen ten behoeve van de statische opslag en de nieuw op te richten loods zijn niet bestemd voor menselijk verblijf en worden derhalve niet beschouwd als geurgevoelig gebouw.

Op grond van de regels uit het omgevingsplan moet de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig gebouw dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij, ten minste 50 meter bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Deze afstand moeten veehouderijen in de omgeving in de bestaande situatie dus al in acht nemen en dat blijft in de beoogde situatie het

geval. Daar de woningen met het initiatief niet dicht bij veehouderijen in de omgeving worden gesitueerd, verandert de toetsingsafstand voor die veehouderijen niet.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte het plangebied is gelegen aan Luumpt 10 te Balgoij. De afstand tot dit bouwvlak bedraagt circa 500 meter. De geuremissie van deze veehouderij bedraagt 2136 ouE. Hiermee wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde vaste afstanden in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

5.7.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'.

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ten opzichte van het plangebied ligt aan Luumpt 10. Dit betreft een rundveehouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter in het kader van geur. De rundveehouderij ligt op een afstand van circa 500 meter ten opzichte van het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen het buitengebied, hier geldt een grenswaarde van 8 ouE per m³. De overschrijding van de geurnorm ter plaatse van het plangebied valt hiermee niet te verwachten gezien de ruime afstand tot de veehouderij. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.8. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging gemaakt worden of de beoogde ontwikkeling passend dan wel gewenst is binnen de locatie. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag de BOPA ook verlenen. Er is op dit moment wel een goede motivering nodig om van het beleid af te wijken.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit op een locatie. In bijlage VII zijn de milieubelastende activiteiten die relevant zijn voor het aspect veiligheid omschreven. Met de beoogde ontwikkeling wordt een beperkt kwetsbare locatie opgericht, namelijk een recreatief nachtverblijf voor ten hoogste 50 personen (zoals opgenomen in bijlage VI van het Bkl.). Ook blijft een kwetsbaar gebouw, in de vorm van een bedrijfswoning, behouden. Met de ontwikkeling worden géén milieubelastende activiteiten gerealiseerd zoals opgenomen in bijlage VII van het Bkl.

5.8.1. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid omtrent omgevingsveiligheid staat omschreven in 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Wijchen' vastgesteld door de gemeenteraad op d.d. 28-07-2016. In het beleid is opgenomen dat onderhavige plangebied valt binnen de in hoofdstuk 3.4.3 opgenomen 'Zonering Maas'. Op basis van dit hoofdstuk valt het plangebied binnen Zone 3: 90-1000 meter. Voor objecten binnen deze zonering geldt de standaardverantwoording. Deze is navolgende opgenomen vanuit het beleidsstuk 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Wijchen'.

Inleiding

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

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-Alert en het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van de gemeente Wijchen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenenpalen. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Wijchen en de daarin gemaakte keuzes.

5.8.2. Beleid

Binnen het aspect omgevingsveiligheid zijn verschillende begrippen relevant. Onderstaand worden de belangrijkste begrippen toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze persoon bevindt zich onafgebroken (24 uur per dag) en onbeschermd op één bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risicocontour geldt niet voor werknemers of bezoekers van de milieubelastende activiteit. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.

Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties zijn (artikel 5.7 in het Bkl) grenswaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). Deze grenswaarden (harde norm) moeten in acht genomen worden. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR- 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Kwetsbare gebouwen en locaties kunnen hier tijdelijk afwijken gedurende een periode van ten hoogste drie jaar (artikel 5.10 van het Bkl.) Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt de PR- 10^{-6} -contour als standaardwaarde. In basis moet aan de norm van PR- 10^{-6} -contour voldaan

worden, tenzij er (goede) redenen zijn om af te wijken. De redenen en de afweging van de risico's moeten nader gemotiveerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting door een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Door te kijken naar het gebied waar dan een groep van ≥ 10 personen tegelijk kan overlijden als er iets fout gaat. Het groepsrisico is geen harde norm, het bevoegd gezag moet er rekening mee houden bij het toestaan van bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen. In het omgevingsplan en bij de vergunningverlening.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig bepaald conform bijlage VII van het Bkl. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Voorschriftengebied

De gemeente kan binnen aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie) aandachtsgebied als (brand- of explosie) voorschriftengebied aan in het omgevingsplan (art. 5.14 Bkl). In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Locaties voor nieuwe zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied.

Register Externe Veiligheidsrisico's

In het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) zijn de risico's met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De afstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico, brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied vuurwerk, civiele of militaire explosieaandachtsgebied wordt visueel weergegeven via geografische kaarten zoals de kaart van Atlas Leefomgeving en EV signaleringskaart. Op deze kaart zijn onder andere de PR- 10^{-6} -contour en aandachtsgebieden visueel weergegeven.

Transportroutes

De afstand van PR- 10^{-6} en aandachtsgebieden voor transportroutes als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over het basisnet zijn opgenomen in Bijlage VII, onder C, van BKL. Bijlage VII, onder C verwijst naar bij ministeriële regeling aangewezen afstanden voor het plaatsgebonden risico. Conform artikel 2.23 (aandachtsgebieden) van de Omgevingsregeling betreffen dit de afstanden zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Regeling basisnet voor wegen en Bijlage 2 van de Regeling Basisnet voor spoorwegen. In Bijlage VII, onder C zijn voor brandaandachtsgebieden een afstand van 30 meter en voor een explosie aandachtgebied 200 meter opgenomen.

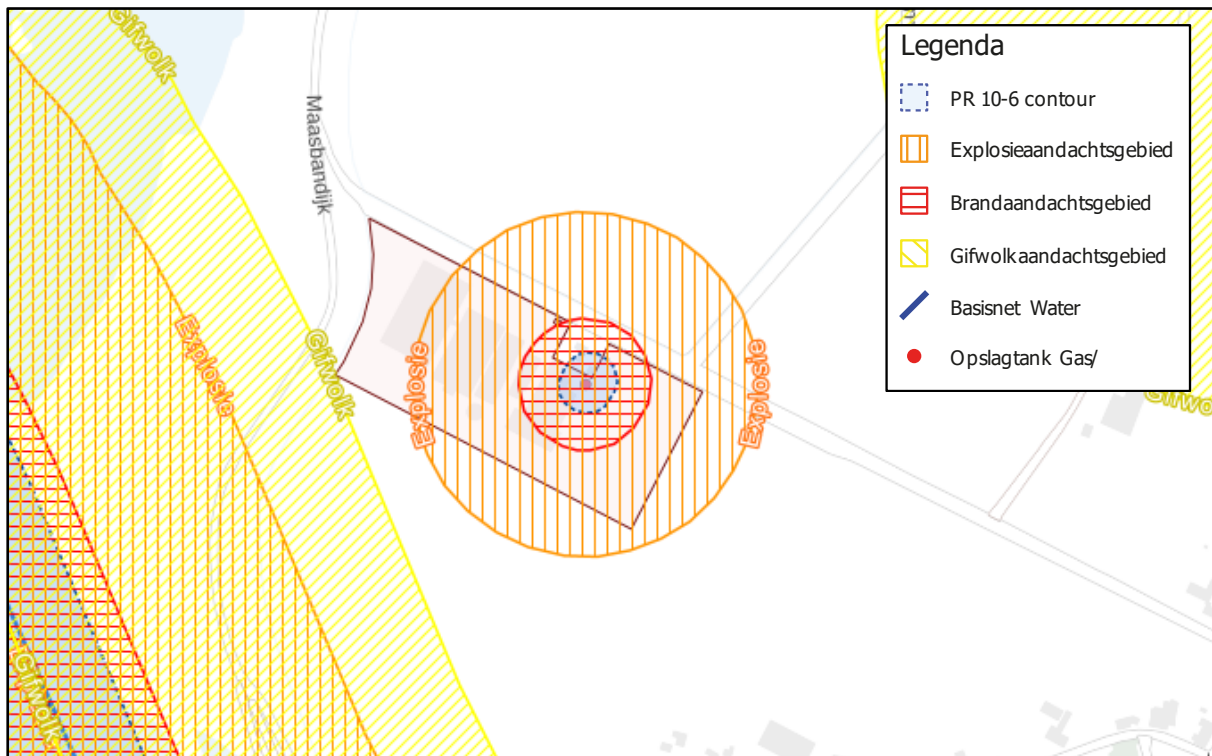
Buisleidingen

De afstand van PR- 10^{-6} en aandachtsgebieden voor buisleidingen (als bedoeld in artikel 3.101, eerste lid, onder a tot en met d, van het Besluit activiteiten leefomgeving) zijn berekend (zie Bijlage VII, onder D, onder 2 van BKL. Deze afstand is geregistreerd in het REV en weergegeven op de geografische kaarten.

5.8.3. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de

grenswaarden. Van de standaardwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van het plangebied. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de externe veiligheidskaart, zie Afbeelding 11.



Afbeelding 16: Uitsnede register externe veiligheidskaart (bron: www.registerexterneveiligheid.nl/pav-kaarten)

Plaatsgebonden risico (PR)

Uit de signaleringskaart blijkt dat binnen het plangebied een propaantank is gelegen. De ontwikkeling ligt deels binnen de PR- 10^{-6} contour van 30 meter afstand. Met de beoogde ontwikkeling wordt de inhoud van de propaantank sterk gereduceerd. Waar de tank nu voor zowel het agrarische bedrijf als de bedrijfswoning wordt gebruikt, zal in de beoogde ontwikkeling slechts voor de om te vormen bedrijfswoning naar burgerwoning een propaantank aanwezig zijn. Deze zal een inhoud krijgen van ca. 2m³.

Aandachtsgebieden

Het plangebied bevindt zich nabij het basisnet water van de Maas, echter valt het plangebied hier net buiten. Derhalve wordt niet getoetst aan dit veiligheidsgebied. Echter, bevindt de ontwikkeling zich wel binnen het brand- en explosieaandachtsgebied van de propaantank. Voor de propaantank is in het huidige gebruik een brandaandachtsgebied van 60 meter en een explosieaandachtsgebied van 160 meter. In de beoogde situatie zal de propaantank een inhoud van < 5 m³ hebben wat leidt tot een brandaandachtsgebied van 20 meter en een explosieaandachtsgebied van 30 meter. Op grond van artikel 5.15, onder 2, onder b van het Bkl kan een (beperkt of zeer) kwetsbaar gebouw of locatie toegelaten worden indien de getroffen maatregelen en het aantal personen dat aanwezig nader gemotiveerd is. In navolgend kader wordt dit gemotiveerd.

Aandachtsgebied

De ontwikkeling ligt binnen de brand en explosie aandachtsgebieden van de aanwezige propaantank.

Op grond van artikel 5.15, onder 2, onder b van het Bkl kan een (beperkt of zeer) kwetsbaar gebouw of locatie toegelaten worden indien wordt gewaarborgd:

- *dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of*
- *dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.*

Binnen de projectlocatie zijn doorgaans maar enkele personen aanwezig. De ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 2 burgerwoningen, een bedrijfswoning en het oprichten van een opslagbedrijf. Tevens wordt de akkerbouw op locatie voortgezet. Binnen de aandachtsgebieden brand en explosie zijn geen overige woningen aanwezig. Het opslagbedrijf zal slechts sporadisch bezocht worden waardoor niet dagelijks mensen voor lange tijd aanwezig zijn. Ditzelfde geldt voor de te realiseren loods ten behoeve van de akkerbouwactiviteiten. Hier zal alleen de aanvrager zelf aanwezig zijn wanneer hij werktuigen en machines ophaalt of terugbrengt.

Er is geen sprake van een zorgfunctie en/of zeer kwetsbare objecten. De opkomsttijd bedraagt ongeveer 12-15 minuten. De opkomsttijd voldoet hiermee aan de in het 'Dekkingsplan Brandweer Gelderland-Zuid' vastgestelde opkomsttijden. De projectlocatie is voldoende bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. De projectlocatie ligt binnen de cirkel van goede hoorbaarheid van de waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. De projectlocatie valt binnen het dekkinggebied van NL-alert. In de nabijheid van de ontwikkeling is secundair bluswater aanwezig. Er zijn voldoende vluchtwegen. Er is geen sprake van (structurele) aanwezigheid van groepen verminderd zelfredzame personen.

Tevens wordt in de beoogde situatie de inhoud van de propaantank verlaagd. Hierdoor zullen ze de contouren van de aandachtsgebieden kleiner worden.

Op onderstaande afbeelding zijn de nieuwe contouren van de aandachtsgebieden weergegeven. De rode contour is het brandaandachtsgebied en de oranje contour het explosieaandachtsgebied.



Afbeelding 17: Contouren aandachtsgebieden

In de beoogde situatie zullen de 2 burgerwoningen deels binnen de contouren van het explosieaandachtsgebied vallen. In eerder weergegeven kader is uiteengezet wat de risico's zijn en hoe deze beperkt worden.

Gezien bovenstaande vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de nota Ruimtelijke Kwaliteit. In het omgevingsplan zijn ook regels opgenomen met betrekking tot de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29).

Beoordeling wijziging omgevingsplan

Artikel 22.29, lid 1, onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota.

In de gemeente Wijchen is de welstand opgenomen in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. Het welstandsbeleid levert een bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing binnen de gemeente. Met het overgaan van een welstandsnota naar de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'

De gemeente heeft het grondgebied ingedeeld in themagebieden. Het plangebied ligt in themagebied 'Landelijk gebied'. Voor dit gebied gelden de volgende algemene ruimtelijke kenmerken:

- Het landelijk gebied van Wijchen is een divers gebied waarvan de ondergrond bestaat uit uiterwaarden, stroomruggen en oeverwallen, komgronden en rivierduinen.
- Het rivierenland toont zich als een vlak landschap met duidelijke dijken die de uiterwaarden scheiden van het voormalige stroomgebied met stroomruggen, oeverwallen en komgronden.
- Ingepolderde delen kenmerken zich door rechte wegen of wegen die oude oeverwallen volgen. In het polderdeel liggen her en der nog boerderijen op terpen.
- De hogere rivierduinen zijn herkenbaar door afwijkende hoogte soms aangezet door aangelegd bos.
- Het landelijk gebied is met name open agrarisch productielandschap met her en der beboste delen zoals Hoekgraaf e.o. ten noorden van Bergharen, Hernensche meer e.o. en de omgeving van Wijchens Ven, Valenberg, Bullenkamp en Boskant.
- De bebouwing in het landelijk gebied ligt in een losse structuur aan de oude patronen van dijken en de linten in de polders.

Als inspiratie geeft de nota nog het volgende mee:

- Neem de historische gegroeide omgeving (pand, erf, lint, landschap) als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofdgebouw op percelen.
- Streef naar een landelijk, vooral natuurlijk uitziend materiaalgebruik zoals baksteen, hout, keramische pannen in combinatie met traditioneel kleurgebruik.

Het toetsingsniveau binnen dit themagebied is Welstandvrij. Aangezien het beoogde bouwwerk in welstandsvrij gebied zal worden gerealiseerd, stelt de gemeente geen specifieke eisen voor het onderdeel welstand. Echter is er wel rekening gehouden met de uitstraling van het beoogde bouwwerk in de omgeving. De uitstraling van het beoogde bouwwerk zal aansluiten bij de overige bebouwing in de omgeving. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie voor het onderdeel welstand.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie voor het onderdeel welstand.

5.10. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is het zoveel mogelijk behouden van archeologische resten in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Het gemeentelijk beleid over archeologie is opgenomen in 'Archeologiebeleid 2007'. Dit vertaalt zich in een dubbelbestemming in het omgevingsplan.

5.10.1. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe omgevingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aantoonbaar, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor activiteiten waar grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Onderstaand is een uitsnede van het omgevingsplan weergegeven. Het plangebied is gelegen in het bestemmingsvlak 'Waarde – Archeologie 3'.



Afbeelding 18: Uitsnede Waarde Archeologie (bron: www.omgevingswet.overheid.nl)

In het omgevingsplan ligt het plangebied binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'. In het omgevingsplan is opgenomen dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden wanneer er grondwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1000 m² plaatsvinden en grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter plaatsvinden binnen de aanduiding 'Waarde – Archeologie 3'.

Met de beoogde ontwikkeling worden 2 woningen gebouwd binnen 'Waarde – Archeologie 3'. De op te richten loods valt buiten deze bestemming. De 2 woningen hebben geen groter oppervlakte dan 1000

m² en zullen slechts tot funderingsdiepte worden afgegraven. Derhalve hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Het verwijderen van de funderingen van de te slopen stallen zorgt ook niet voor aantasting of verstoring van de archeologische waarde. De fundamenteen zijn reeds dieper dan 0.30 m. De grond ter plaatse is al verstoord. Hierdoor wordt de kans op aanwezigheid van archeologische waarden zeer gering geacht. Tevens worden mogelijk aanwezige archeologische waarden in situ behouden doordat de gronden ter plaatse van de uitbreiding slechts tot funderingsdiepte worden afgegraven

5.10.2. Cultuurhistorie en landschap

Uit het 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' blijkt dat het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 19: Uitsnede 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' (bron: www.omgevingswet.overheid.nl)

Er zijn een aantal werkzaamheden die niet zonder vergunning mogen worden uitgevoerd:

- Het aanbrengen van (half-) verhardingen;
- Het rooien of vellen van houtgewas;
- Afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- Graven of dempen van sloten;
- Verwijderen van perceelsrandbeplanting;
- Aanleggen van wegen of paden;
- Wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;
- Het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden
- Het verwijderen van wegen of paden

Met de beoogde ontwikkeling worden 2 woningen en een loods gerealiseerd. Ten behoeve hiervan wordt grond afgegraven. De werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden. Daarnaast moet een vergunning worden aangevraagd voor het wijzigen van de perceels- of kavelgrenzen en het aanbrengen van hoogopgaande beplanting.

De beoogde ontwikkeling wordt in het geheel landschappelijk ingepast. Bij deze landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de bestaande landschapskarakteristiek. De half- openheid van de akkers wordt benadrukt en de zichtlijnen vanaf de dijk worden benadrukt. De cultuurhistorische waarden van het gebied worden beschermd en versterkt.

5.11. Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde in art. 5.89i van het Bkl is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl)

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in de Omgevingswet en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich meebrengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het beëindigen en slopen van een intensieve veehouderij. Het oprichten van een loods ten behoeve van opslag, het realiseren van statische opslag in een bestaande stal, het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning en het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning + bouwen van een nieuwe burgerwoning. Met de eerste ontwikkeling, het slopen van bedrijfsbebouwing, oprichten loods en realiseren statische opslag in bestaande bebouwing, worden geen onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers verwacht. Geen van de gebouwen betreft een verblijfsruimte waar mensen langer dan 2 uur per dag verblijven.

Met het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning, het omzetten van de oude bedrijfswoning naar burgerwoning en het bouwen van een nieuwe burgerwoning is bodemonderzoek wel noodzakelijk. Met de bouw van de nieuwe bedrijfswoning wordt een gebouw gerealiseerd waar mensen langer dan 2 uur verblijven per dag. Met de 2 burgerwoningen wordt van functie Agrarisch naar functie Wonen geschakeld. Wanneer van functie agrarisch naar wonen wordt geschakeld is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk omdat de gronden een nieuwe functie krijgen, er is nog niet eerder op deze locatie een woning aanwezig geweest. Ter hoogte van de huidige bedrijfswoning die omgeschakeld wordt naar burgerwoning bevindt zich een propaantank, derhalve moet ook hier de bodemkwaliteit onderzocht worden.

Een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd voor de aanvang van de bouwactiviteiten. Omdat door de aanwezigheid van de te slopen agrarische bebouwing niet het gehele onderzoeksgebied in één keer onderzocht kan worden, wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels bij het TAM omgevingsplan vastgelegd dat het bodemonderzoek wordt uitgevoerd na de sloop van de agrarische bebouwing en dat voor de aanvang van de aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteiten een nu situatie onderzoek gedaan wordt om vast te stellen of het aspect bodem belemmeringen oplevert.

5.12. Weging van waterbelang

Wettelijk kader

Per 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. Deze vervangt de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De verplichte 'watertoets' volgens de Wro is overgegaan in de 'weging van het waterbelang'. Op basis van de Ow is de 'weging van het waterbelang' verplicht bij o.a. omgevingsvisie, omgevingsplannen, projectbesluiten en buitenplanse omgevingsactiviteiten. De 'weging van het waterbelang' wordt vastgelegd in een waterparagraaf als onderdeel van bovengenoemde visie, plannen, besluiten en activiteiten.

Weging van waterbelang

De weging van het waterbelang (Ow artikel 2.2 en Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 5.37) is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en -opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. In de waterparagraaf is tevens het advies van de waterbeheerder (gemeente, provincie, waterschap en rijk) verwerkt. In omgevingsplannen, projectbesluiten en buitenplanse omgevingsactiviteiten moeten regels worden opgenomen om de waterbelangen te borgen.

5.12.1. Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Maaiveldhoogte

Met behulp van de AHN – DTM is het maaiveldniveau van het plangebied in beeld gebracht. Op afbeelding 20 zijn op een 6 tal punten het maaiveldniveau ten opzichte van het NAP weergegeven. Duidelijk wordt dat er weinig hoogteverschil is binnen het plangebied, gemiddeld is de hoogte tussen de 7 en 7,5 m boven NAP. Het midden van het plangebied is relatief gezien het hoogst liggende ten opzichte van de west- en oostkant. Binnen het plangebied is een maximaal verschil van 0,3 m + NAP.



Afbeelding 20: Uitsnede AHN DTM maaiveldniveau kaart (bron: AHN)

Geomorfologie

De geomorfologie geeft de vormen van het aardoppervlakte weer en de processen die deze vorm hebben gecreëerd en nog steeds beïnvloeden. Binnen het plangebied zijn 2 vormen aanwezig. Op afbeelding 21 is een uitsnede van de geomorfologische kaart van Nederland weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied uit 2 delen bestaat. De bebouwing van de veehouderij en omliggende gronden valt binnen gebied B44 Stroomrug of stroomgordel. Het oostelijk gelegen grasland valt onder B46 Kronkelwaardrug.



Afbeelding 21: Uitsnede kaart geomorfologische kaart (bron: WUR Bodemdata.nl/basiskaarten)

De stroomrug of stroomgordel is een oeverwal langs een verdwenen rivierloop of een inactieve oeverwal langs een bedijkte rivier. Een stroomgordel is het complex van een rivierbedding met een oeverwal aan weerszijden van de geul. De subgroep wordt alleen gebruikt in het bedijkt rivierengebied. De landvormen zijn ontstaan doordat de rivieren in de Rijn-Maasdelta gedurende het Holocene tijdperk onder invloed van de zeespiegelstijging veelvuldig hun loop verlegde. Vaak verzandde daarbij de verlaten rivierloop en raakte de stroomgordel in de loop der tijd bedekt met rivierklei. Stroomruggen/-gordels zijn van oudsher de plaatsen die bij voorkeur voor bewoning hebben gediend.

Een kronkelwaard is het complex van landvormen in de binnenbocht van een meanderende rivier. Dit is veroorzaakt door een continue verlegging van de stroomgeul resulterende in een afwisseling van sikkelvormige stroomruggen en geulen. De kronkelwaardruggen zijn van oorsprong de hoger gelegen terreindelen. Ter hoogte van het plangebied is weinig meer te merken van het verschil in hoogte tussen de stroomrug en de kronkelwaardrug.

Bodemopbouw

Aan de hand van de bodemsoorten kaart van de WUR kan bepaald worden welk bodemtype in de ondiepe bodem voorkomt binnen het plangebied. Op afbeelding 22 is een uitsnede weergegeven van de bodemkaart. Met uitzondering van de uiterste hoek in het noordoosten wordt de ondiepe bodem van het plangebied aangemerkt als 'Rd10C'. Dit houdt in dat de bodem bestaat uit kalkloze ooivaaggronden met lichte zwavel. Dit bodemtype zijn kalkloze rivierkleigronden zonder minerale eerdlaag en geen roest en grijze vlekken beginnend binnen 50 cm.

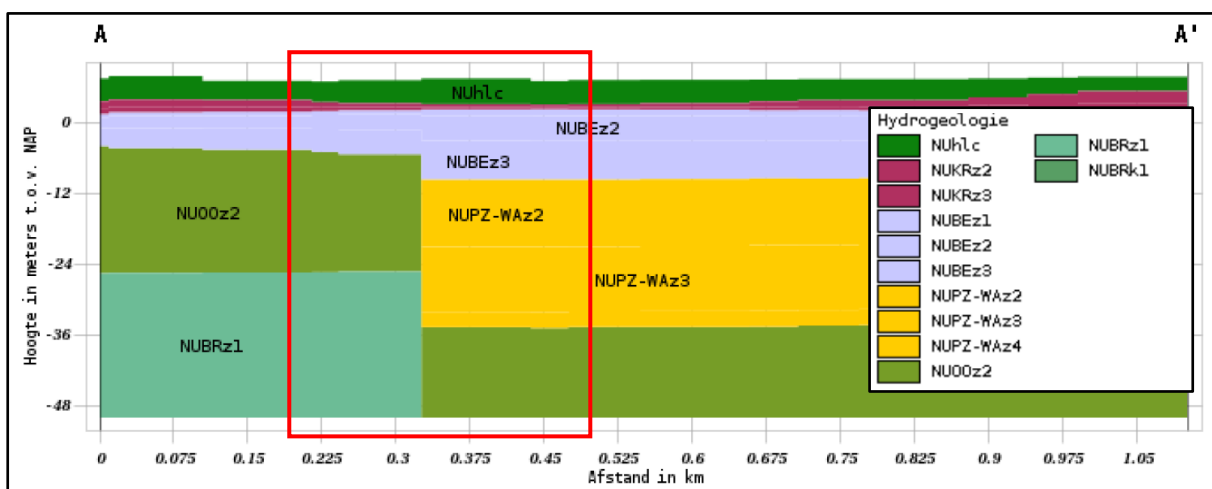


Afbeelding 22: Uitsnede bodemsoorten kaart Nederland (bron: WUR bodemdata.nl/basiskaarten)

Ooivaaggronden zijn jonge, nog relatief weinig ontwikkelde, bodems in overstromingsvlakten. De gronden zijn ontstaan door regelmatige afzetting van rivierklei en hebben vaak een vrij homogene opbouw in het profiel. Een vaaggrond heeft dan ook geen uitgesproken bodemprofiel met duidelijke horizonten. De bodem is door de aanwezigheid van rivierklei vaak matig tot slecht doorlatend in diepere lagen. Het bovendeel van de bodem (de lichte zavel) laat water nog redelijk infiltreren maar als daaronder een zwaardere kleilaag zit, wat bij ooivaaggronden vaak voorkomt, dan vormt dat een barrière waardoor water langer in de bovengrond vastgehouden blijft. Bij natte omstandigheden kan de bovengrond snel verzadigd raken wat leidt tot plasvorming of oppervlakkige afstroming. In droge periodes kan de bodem juist hard worden door korstvorming wat als gevolg heeft dat infiltratie vertraagt bij de eerst regelval.

Gelaagdheid

Aan de hand van het Dinoloket is de bodemopbouw van het plangebied in beeld gebracht. Het geohydrologische model REGIS II v 2.2. laat de verschillende lagen in de ondergrond zien. Navolgende afbeelding geeft deze verschillende lagen weer.



Afbeelding 23: Geohydrologische doorsnede (bron: Dinoloket)



Afbeelding 24: Profieldoorsnede

Het plangebied strekt van ca. 0.2 tot 0.48 km op de doorsnede. De bovenste laag van circa 4 meter bestaat uit holocene afzettingen. Hieronder bevindt zich nog een zandlaag van de Formatie van Kreftenheye van ca. 2 meter dik. Vanaf ca. 4 meter beneden NAP zijn 2 verschillende formaties afgezet binnen het plangebied. Vervolgens is er een dikkere zandlaag van de Formatie van Beegden van ca. 6 tot 8 meter dik. Ten midden van het plangebied, op ca. 0.32 km op de doorsnede is in de lagere bodem een splitsing van formaties te zien. Vanaf ca. 4 meter beneden NAP bestaat de bodem op het westelijk deel van het plangebied uit de Formatie van Oosterhout tot een diepte van ca. 25 meter. Het oostelijk deel van het plangebied heeft vanaf ca. 4 meter beneden NAP een wisselend bodemprofiel. Hier hebben de Formatie van Peize (tot een diepte van ca. 21 meter beneden NAP) en de Formatie van Waalre zich afgezet.

Doorlatendheid

De doorlatendheid van het plangebied is naar verwachting gemiddeld tot goed. Gezien het bodemprofiel voor zeker de eerste 6 meter uit zandige gronden bestaat. De doorlatendheid van de bodem wordt definitief vastgesteld bij de in de regels opgenomen uit te voeren voorwaardelijke verplichting tot bodemonderzoek. Met de aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteit moeten ook de waterbergingsvoorzieningen worden aangelegd.

Grondwater (GHG en GLG)

Uit de gegevens uit de database van het Dinoloket blijkt dat nabij het plangebied geen meetgegevens van peilbuizen en grondwaterstanden zijn opgenomen. Hierom wordt aangesloten bij de gegevens die bekend zijn vanuit het nationaal geo register. Op navolgende afbeelding is de GHG ter hoogte van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 25: Uitsnede GHG kaart

Navolgende afbeelding weergeeft de GLG.



Afbeelding 26: Uitsnede GLG kaart

Peilgebied

Het projectgebied ligt in peilgebied Citters II (CIT006). Het streefpeilgebied Citters I ligt ten zuiden van Wijchen en het Overasseltse Vennengebied en wateren af op de Maas bij Niftrik en Balgoij. De peilen in dit gebied worden vooral beïnvloed door de waterstanden van de Maas. Dit gebied kenmerkt zich door veel reliëf en het feit dat er geen water vanuit de Maas kan worden aangevoerd. Dit is de reden dat hier een streefpeilplan geldt. Het streefpeilenplan Citters I en II is vastgesteld op 23 augustus 2022 en is gelijk in werking getreden.

Het peilgebied CIT006 heeft een maximum stuwpeil van NAP +5,3 m en een streefpeil van NAP +5,2 m (Actuele Waterdata, Waterschap Rivierenland, geraadpleegd september 2025). Omdat er geen aanvoer is, zakt het peil uit naar het streefpeil. Er is verder geen zomerpeil of winterpeil vastgelegd. De marges op het peil variëren van -0,15 m tot +0,30 m.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Op de leggerkaart van het Waterschap Rivierenland is te zien dat in de directe omgeving van de projectlocatie zich verschillende watergangen (oppervlaktewater) bevinden, een uitsnede is weergegeven op afbeelding 27. Direct ten noorden van het plangebied, onder de Herreweg, ligt een tertiaire watergang in eigendom en beheer van de gemeente. Ten noorden van de Herreweg ligt een primaire watergang in eigendom en beheer van het waterschap Rivierenland. Direct ten westen van het plangebied ligt ook een primaire watergang van het waterschap. Zuidelijk van het plangebied ligt een tertiaire watergang in eigendom en beheer van initiatiefnemer.

Tevens bevindt het westelijk deel van het plangebied zich binnen de buitenbeschermingszone van een waterkering, namelijk de Maasdijk. Op navolgende afbeelding is een uitsnede uit de legger van het Waterschap Rivierenland weergegeven.



Afbeelding 27: Uitsnede legger waterschap Rivierenland

Het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard blijft geloosd worden op het gemeentelijk riool. Eveneens wordt het huishoudelijk afvalwater van de burgerwoningen en de bedrijfswoning op het gemeentelijk riool geloosd.

Riolering

Onder de Herreweg ligt een bestaande openbare riolering die bestaat uit drukriolering waarop alleen huishoudelijk afvalwater wordt geloosd. Het pompemaal van de drukriolering bevindt zich in de berm aan de noordwestzijde naast de uitrit van de huidige bedrijfswoning.

Met de wijziging van het omgevingsplan worden 2 woningen toegevoegd. Hierdoor ontstaat een verhoging van lozing van huishoudelijk afvalwater op de drukriolering. Uit gegevens van de gemeente Wijchen blijkt dat de huidige drukriolering onder de Herreweg voldoende capaciteit heeft voor de toevoeging van 2 nieuw woningen.

Ecosysteem

Het plangebied bevindt zich niet binnen een ecologische hoofdstructuur en ook niet binnen natte natuur.

5.12.2. Waterbeleid en waterbeheer

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 2019-2028 zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het Beleidsplan water en riolering 2023-2027 beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. In het kader van de weging van het waterbelang wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Waterschapsbeleid

Het waterschapsbeleid is eveneens gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe ze dat wil doen. In de Waterschapverordening Waterschap Rivierenland 2024 met bijbehorende beleidsregels staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar in het beheergebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden.

Zorgplicht afvalwater

Een perceelegeenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Omgevingswet art. 1.7, 1.7a, Omgevingsbesluit 1.3 en Besluit activiteit leefomgeving). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de perceelegeenaar voor een zo milieuvriendelijk mogelijke manier van verwerking of verwijdering van het afvalwater. De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.3).

Zorgplicht hemelwater

Een perceelegeenaar is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein of voor het eventueel lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor het inzamelen, transporteren en verwerken van het hemelwater, mits doelmatig (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.1).

Zorgplicht grondwater

Een perceelegeenaar is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. Als dit niet mogelijk is treft de gemeentemaatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.2).

Zorgplicht oppervlaktewater

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (primaire, secundaire en tertiaire water) heeft de perceelegeenaar een vergunning van het waterschap nodig (Omgevingswet art. 1.7, 1.7a, en Omgevingsbesluit art. 1.3 en Besluit activiteit leefomgeving hoofdstuk 3). Een perceelegeenaar (of aanliggende perceelegeenaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (secundaire en tertiaire water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van primaire oppervlaktewater. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watergangen dan wel in of nabij een waterkering heeft een perceelegeenaar een ontheffing op de Waterschapsverordening nodig.

5.12.3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

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

Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.

Water is *ordenend* bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.

Gevolgen van/voor het plan

Bij de beoogde ontwikkeling wordt een intensieve varkenshouderij gesaneerd en wordt een groot deel van de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt erfverharding verwijderd. Hiermee wordt het totaal verhard oppervlakte binnen het plangebied sterk gereduceerd. Zo wordt het totaal bebouwd oppervlakte met 6.700 m² gereduceerd en het oppervlakte erfverharding wordt met ca. 1.410 m² verminderd. Dat betekent dat ca. 8.100 m² oppervlakte minder verhard is in de beoogde situatie.

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

Met de beoogde ontwikkeling wordt een intensieve varkenshouderij gesaneerd en wordt een aanzienlijk oppervlakte aan verharding en steen gesaneerd binnen het plangebied. Dit heeft als gevolg dat er meer ruimte op het perceel ontstaat voor infiltratie op eigen gronden. Door het reduceren van het verhard oppervlakte zal er minder hemelwater afstromen en meer lokaal worden geïnfiltreerd in de bodem.

Met de landschappelijke inpassing wordt de structuur van de maasheggen benadrukt en wordt de beleving vanaf de dijk richting het landschap versterkt. Omdat het aanwezige oppervlakte binnen 100 meter zich buitendijks bevindt zal de beleving van dit oppervlaktewater niet beïnvloedt kunnen worden met een landschappelijke inpassing binnen het plangebied.

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 gevoeligheid voor droogte of kwel van de locatie en mogelijke bodemdaling of -stijging die daardoor kan ontstaan.

Gevolgen van/voor het plan

Door het stoppen van de intensieve varkenshouderij en het saneren van een groot deel van de agrarische bebouwing en het verwijderen van overbodige erfverharding neemt het oppervlakte verhard oppervlakte binnen het plangebied sterk af. Binnen het plangebied wordt ruim 8.000 m² verhard oppervlakte verwijderd. Dit heeft als gevolg dat binnen het plangebied veel meer ruimte is voor de infiltratie van water en dat het hitte effect ook zal afnemen. Het saneren van de varkenshouderij heeft ook als gevolg dat er een sterke afname is in het gebruik van drinkwater.

Met de nieuwbouw van de loods ten behoeve van machine- en werktuigenberging en met de nieuwbouw van een burgerwoning en nieuwe bedrijfswoning is rekening gehouden met het klimaatadaptief vermogen van de ontwikkeling. Zo wordt ter compensatie van het nieuw verhard oppervlakte van de nieuwe burgerwoning een retentievoorziening aangelegd op het perceel van deze nieuwe woning.

Daarnaast komt door de sterke reductie in verhard oppervlakte ruimte op het perceel vrij voor het laten infiltreren van gevallen hemelwater, dit vloeit af van de bestaande bebouwing en de nieuw te realiseren loods en woningen op de eigen percelen. Hiermee wordt voorkomen dat het water naar percelen van derden of de openbare ruimte afstroomt. In het westen van het plangebied, links van de te behouden stal bevindt zich reeds een bestaande retentiegrepel, deze blijft in stand gehouden.

Waterberging

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

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken afkoppelen van of niet aankoppelen aan de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Infiltratie binnen het gebied, 3) Vasthouden binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Vertraagde afvoer naar riool.

Voor de hierboven genoemde voorkeursvolgorde geldt: Bij nieuw verhard oppervlak moet altijd berging op eigen terrein voor al het hemelwater worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door het maaiveld plaatselijk te verlagen, de aanleg van oppervlaktewater, het toepassen van groene daken, enz.

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

Ten aanzien van de benodigde berging moet de opgave van het hele plangebied worden meegenomen. Het toekomst verhard oppervlakte binnen het plangebied bedraagt 8.860 m². Omdat het plangebied binnen 100 meter uit oppervlaktewater ligt moet op basis van de bergingseis van 664 m²/ha (voor

berging in/op maaiveld) of 436 m³/ha verhard oppervlak (voor berging op/in het oppervlaktewater) de benodigde berging worden berekend. De aanwezige berging mag hiervan worden afgetrokken. Bij een positieve balans hoeft er geen aanvullende berging gerealiseerd te worden. Bij een negatieve balans dient een nieuwe aanvullende berging gerealiseerd te worden.

Voor de verharde oppervlaktes geldt als uitgangspunt dat de waterberging een bui van T=100+10% moet kunnen bergen. Vuistregel hierbij is dat 664 m³ berging per ha verhard oppervlak benodigd is. Het plangebied heeft een totaal verhard oppervlakte van 8.860 m², dat betekend dat de totale bergingscapaciteit 588 m³ moet bedragen (0,886 x 663 m²). Zoals benoemd mag bestaande berging hiervan worden afgetrokken.

Binnen het plangebied zijn 2 beringsvoorzieningen aanwezig. Dit betreft de greppel ten oosten van de bestaande houtwal/bedrijfs woning met een capaciteit van 28 m³. Ten westen van de te behouden stal, aan de linkerkant van het plangebied bevindt zich een retentiesloot met overloopgebied. Deze voorziening heeft een totale bergingscapaciteit van 336 m³.

Voor de beoogde ontwikkeling moet ene bergingscapaciteit van 224 m³ worden gerealiseerd (588 m³ – 364 m³).

De bestaande greppel ten oosten van de houtwal wordt dieper afgegraven waardoor deze meer bergingscapaciteit krijgt. Tevens wordt de greppel 2 meter verkort, dit zodat er geen overstort is richting de tertiaire watergang van de gemeente langs de Herreweg. Met het dieper graven van de greppel wordt een nieuwe bergingscapaciteit van 104 m³ bereikt. (de greppel wordt tot 1 meter diep uitgegraven).

Een nieuwe retentievoorziening in de vorm van een sloot zal ten oosten van de bedrijfsbestemming gegraven worden tussen de nieuw te realiseren loods en aan te planten houtwal in. Deze sloot zal een bergingscapaciteit van 135 m³ krijgen.

Totaal wordt een nieuwe capaciteit van 239 m³ waterberging toegevoegd binnen het plangebied. Hiermee kan totaal 603 m³ water geborgen worden binnen het plangebied. Zie bijlage 8 voor de situering van de waterberging.

5.12.3 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. Bijvoorbeeld risico's van optrekkend vocht beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (ophogen plangebied, kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan

Met de beoogde planopzet wordt voorkomen dat er risico's ontstaan voor de volksgezondheid en veiligheid. De risico's van optrekkend vocht wordt voorkomen door de nieuwe woningen met het bouwpeil te verhogen ten opzichte van het maaiveld met ca. 0,2 meter en wordt waterdicht gebouwd. Tevens wordt een ruimere capaciteit waterberging aangelegd binnen het plangebied dan verplicht is. Hiermee wordt een extra stap gezet voor een goede waterhuishoudkundige situatie waarmee voorkomen wordt dat overlast ontstaat.

5.12.4. Overleg met waterbeheerders

Beleidsuitgangspunten

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder en het advies van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf. Veelal zijn de waterbeheerders gemeente en waterschap, maar dit kunnen ook rijk of provincie zijn.

Gevolgen van/voor het plan

Het ruimtelijk plan is voorgelegd aan de waterbeheerders. Uit de reactie van het waterschap Rivierenland blijkt dat zij geen opmerkingen hebben op de beoogde ontwikkeling. Wel geven zij aan dat het verplaatsen van een duiker ten behoeve van het verplaatsen van een uitrit meldingsplichtig is. Wanneer met de werkzaamheden de duiker verplaatst moet worden zal tijdig een melding gedaan worden bij het waterschap.

De opmerkingen vanuit de gemeente Wijchen zijn meegenomen in de weging van het waterbelang in onderhavige motivatie.

5.12.5. Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat in de beoogde ontwikkeling voldoende rekening wordt gehouden met het waterbelang en de gevolgen op het water van/voor het plan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het plan.

In een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor de beoogde ontwikkeling is het daarom van belang om te toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies met betrekking tot het watersysteem. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

5.12.6. Waterrelevant beleid

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit het (tijdelijke) omgevingsplan van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Waterschap Rivierenland

Het Waterbeheerprogramma 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.

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

1. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
2. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater moeten worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
3. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuizen ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,2 of 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt vooral voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval moet de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG bevinden en mag bij een ontwerpbui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem moet 48 tot 96 uur bedragen.

5.13. Technische infrastructuur

Technische infrastructuur betreft een relevant planologisch aspect waarbij rekening moet worden gehouden bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Onder andere ondergrondse leidingen, hoogspanningsleidingen en radarverstoringgebieden hebben betrekking op technische infrastructuur.

5.13.1. Ondergrondse leidingen

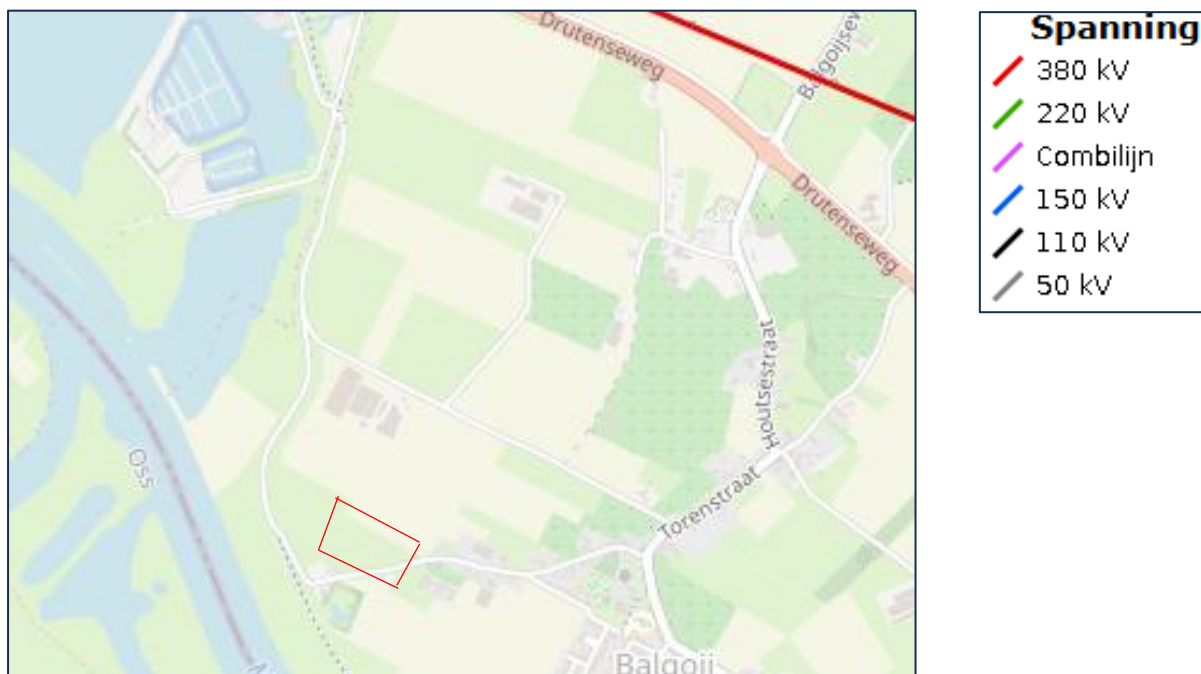
Op de EV-signaleringskaart dient gecontroleerd te worden of er gastransportleidingen en dergelijken zijn opgenomen. In het omgevingsplan dient gecontroleerd te worden of er aanduidingen zijn opgenomen voor riooltransportleidingen en/of watertransportleidingen. Riooltransportleidingen en watertransportleidingen betreffen leidingen die geen betrekking hebben op omgevingsveiligheid maar op technische infrastructuur.

Op afbeelding 6 is te zien dat in het omgevingsplan geen leidingen in of nabij het plangebied liggen. Afbeelding 11 van de PAV signaleringskaart laat zien dat in of nabij het plangebied ook geen gastransportleidingen en dergelijken te vinden zijn.

Binnen of nabij het plangebied zijn geen relevante (buis)leidingen aanwezig. Derhalve zijn in het omgevingsplan geen beperkingen opgenomen binnen de bouwregels. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen binnen en nabij het plangebied in beeld te brengen.

5.13.2. Hoogspanningslijnen

Elektriciteit wordt in Nederland vanuit een energiecentrale d.m.v. (bovengrondse) hoogspanningslijnen verplaatst. Bij het transport van elektriciteit door (bovengrondse) hoogspanningslijnen ontstaan magnetische velden, welke mogelijk effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. In het kader van onderhavige procedure zal gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de beoogde ontwikkeling.



Abbeelding 28: Uitsnede RIVM-netkaart van plangebied

Conform de RIVM-netkaart zijn geen hoogspanningslijnen in het gebied aanwezig. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn bevindt zich op ca. 1.1 km. De beoogde ontwikkeling zal niet zorgen voor een nieuw gevoelig object binnen een magneetveld, derhalve zullen de hoogspanningslijnen geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat.

5.13.3. Radarverstoringsgebied

In Nederland staan verschillende radarposten die dienen voor de vliegveiligheid en de nationale veiligheid. Om zeker te stellen dat de defensieradars niet in onaanvaardbare mate worden verstoord door hoge objecten, zijn in het Bkl bepalingen opgenomen om de defensieradars te beschermen. In artikel 5.155 en 5.161a van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot een maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen 15 km, dan wel 75 km van een radarverstoringsgebied.

In bijlage XIV, onder e van het Bkl zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen binnen radarverstoringsgebieden. De laagste maximale bouwhoogte zoals opgenomen in deze bijlage bedraagt 24 meter. Er wordt geen bebouwing van hoger dan 24 meter gerealiseerd. Derhalve voldoet het initiatief aan eisen zoals opgenomen in het Bkl.

6. Juridische toelichting

6.1. Wijziging omgevingsplan

6.1.1. Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In de Bruidsschat zitten onder andere regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

6.1.2. Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAM) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO-omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

6.1.3. Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Herreweg 3 te Balgoij. De geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand.

6.1.4. Overzicht wijzigingen

Dit TAM-omgevingsplan wijzigt de volgende planregels van het omgevingsplan:

1. Verwijderen van de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij' op de verbeelding;
2. Verkleining van het agrarisch bouwvlak;
3. Toevoeging functieaanduiding bedrijfswoning;
4. De functies 'wonen' worden toegekend op 2 locaties op de verbeelding.

6.2. Artikelsgewijze toelichting functies

De regels behorende bij het TAM-IMRO omgevingsplan worden separaat toegevoegd bij het publiceren van het plan.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

7.1.1. Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat deze wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie wordt bereikt en dat de toegekende functie binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Zodoende kan aangenomen worden dat het project economisch uitvoerbaar is.

7.1.2. Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht kosten te verhalen, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten uit artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, op andere wijze verzekerd zijn of vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Met de aanvrager wordt een overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met het deze wijziging voor rekening komen van aanvrager. Deze wijziging van het omgevingsplan heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Participatie

Zie voor een uitvoerige onderbouwing van de gevoerde omgevingsdialoog hoofdstuk 2.3 Participatie

7.2.2. Overlegpartners

Het concept van deze wijziging van het omgevingsplan zal toegezonden worden aan de provincie Gelderland in het kader van kennisgeving en participatie volgens artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit. Daarnaast wordt dit concept toegezonden aan de Omgevingsdienst Rivierenland.

7.2.3. Zienswijzen

Het ontwerp van deze wijziging van het omgevingsplan heeft van P.M. tot en met P.M. ter inzage gelegen. Eventuele zienswijze worden op een later moment toegevoegd.

8. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor het beëindigen en saneren van een intensieve veehouderij, het doorzetten van de akkerbouwtek en het realiseren van een loods ten behoeve van deze akkerbouwactiviteiten, het realiseren van een statische opslag in bestaande agrarische bebouwing en het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning, het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar burgerwoning + het bouwen van een nieuwe burgerwoning aan de Herreweg 3 te Balgoij.

Voor het gewenste initiatief vindt een wijziging van het Omgevingsplan plaats. Een wijziging van het Omgevingsplan vindt plaats omdat het moment dat bijvoorbeeld gelijktijdig met het initiatief een aanpassing van de regels nodig is voor de verkleining van bouw- of gebruiksregels. Dit kan namelijk niet met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op geen van deze niveaus vormt een belemmering voor het initiatief. In deze onderbouwing is getoetst aan de Omgevingsverordening Gelderland en de gemeentelijke beleidsstukken.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. Het onderzoek naar de bodem toont aan dat het initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door het onderzoek naar flora & fauna en de waterparagraaf wordt aangetoond dat het initiatief planologisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door een landschappelijk inpassingsplan.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op het plangebied aan de Herreweg 3 te Balgoij doorgang vinden.

9. Bijlagen

Bijlage 1 – Berekening voorgrond geur t.b.v. bezwaar tegen Balgoij-West

Bijlage 2 – Situatietekening

Bijlage 3 – Omgevingsdialoog

Bijlage 3a – Reactie op omgevingsdialoog

Bijlage 4 – Grondgebruiksovereenkomst

Bijlage 5 – AERIUS berekening gebruiks-, bouw- en sloopfase

Bijlage 6 – Toelichting AERIUS berekening

Bijlage 7 – Flora & Fauna onderzoek

Bijlage 8 – Landschappelijke inpassing

Bijlage 8a – Notitie toelichting landschapsplan



www.vandunadvies.nl