

# **Bestemmingsplan – Toelichting**

## ***“Buitengebied, Balgoijseweg 80a, Balgoij”***



**Realisatie van een levensloopgeschikte woning en loods op het perceel  
Balgoijseweg 80a, Balgoij**

28 maart 2024

Identificatienummer: NL.IMRO.0296.BGBbalgoijseweg80a- DFBP

# INHOUDSOPGAVE

	<b>Pagina</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	
1.1 Inleiding	4
1.2 Ligging en globale begrenzing	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	20
<b>Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten</b>	
4.1 Milieueffectrapportage	26
4.2 Geluid	26
4.3 Luchtkwaliteit	27
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	28
4.5 Geurhinder	30
4.6 Bodem	33
4.7 Externe veiligheid	33
4.8 Kabels en leidingen	41
4.9 Waterparagraaf	41
4.10 Natuur	48
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	52
4.12 Verkeer en Parkeren	54
4.13 Duurzaamheid	54
<b>Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet</b>	
5.1 Algemene opzet	56
5.2 Toelichting op de regels en verbeelding	56
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	
6.1 Algemeen	58
6.2 Plan specifiek	58
<b>Hoofdstuk 7 Overleg en Inspraak</b>	
7.1 Inleiding	59
7.2 Inspraak / vooroverleg	59
7.3 Vaststellingsprocedure	59
7.4 Beroep	59

## Bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 1a:	Besluit Hogere Waarden
Bijlage 2:	Onderzoek geurbelasting
Bijlage 2a:	Voorgrondgeur gemiddelde
Bijlage 2b:	Voorgrondgeur werkelijk
Bijlage 2c:	Invoergegevens achtergrondgeurbelasting
Bijlage 3:	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4:	Quickscan externe veiligheid
Bijlage 5:	Onderzoek hoogspanningsverbinding
Bijlage 6:	Watertoets
Bijlage 7:	Quickscan flora en fauna
Bijlage 7a:	Naderonderzoek huismus
Bijlage 7b:	Naderonderzoek vleermuizen
Bijlage 8:	Stikstofdepositieonderzoek

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

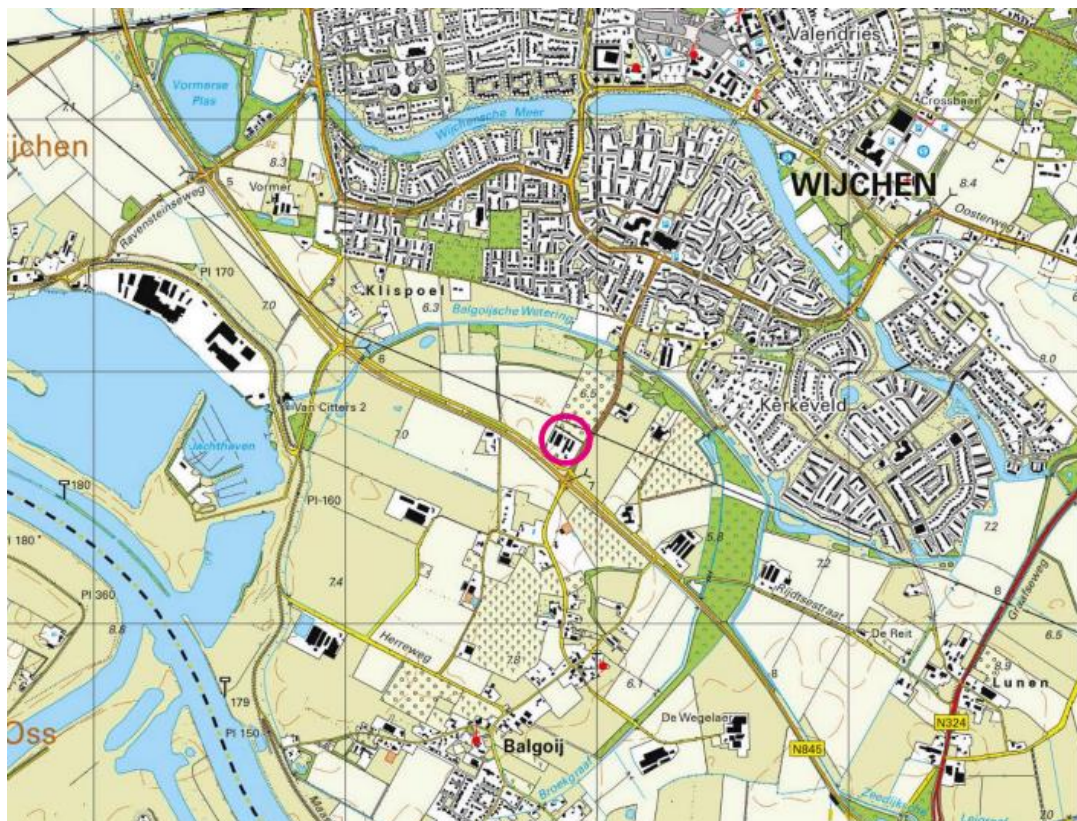
De eigenaren (verder: initiatiefnemers) van het perceel Balgoijseweg 80a te Balgoij zijn voornemens om op dit perceel een vrijstaande woning en loods te realiseren. De loods wordt tijdelijk (voor maximaal 10 jaar) gebruikt voor het landbouwmechanisatiebedrijf van de initiatiefnemers.

Het landbouwmechanisatiebedrijf is gevestigd op de Groenestraat 13 te Wijchen en wordt verplaatst om het woningbouwplan Wijchen-West mogelijk te kunnen maken. De (intensieve) agrarische functie op het perceel Balgoijseweg 80a komt daarmee te vervallen. Ook worden alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (inclusief mestkelders) geamoveerd.

Het plan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan geeft hier invulling aan en geeft de kaders aan waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is.

## 1.2 Ligging en globale begrenzing

Het perceel Balgoijseweg 80a te Balgoij ligt globaal tussen de kernen Balgoij en Wijchen in het buitengebied van de gemeente Wijchen. Het perceel heeft momenteel een agrarische functie en ligt net ten noorden van de rotonde Drutenseweg (N845) en Balgoijseweg. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een hoogspanningsverbinding en de Balgoijsche Wetering. De locatie is gelegen in het buitengebied, op korte afstand van de kern en het winkelcentrum Zuiderpoort.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied (bron: [www.perceelloep.nl](http://www.perceelloep.nl))



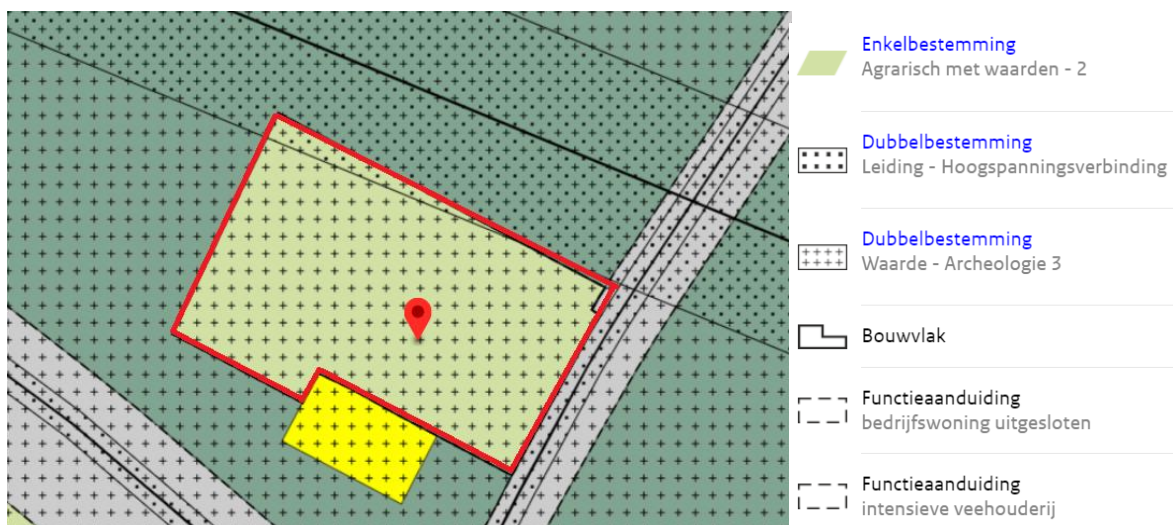
Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Balgoij, sectie B, nummer 501. Het plangebied heeft een oppervlakte van 9.400 m<sup>2</sup>. Op onderstaande afbeelding is de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: Luchtfoto van het plangebied (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ten aanzien van alle gronden is van toepassing het bestemmingsplan “Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014”. Volgens dit bestemmingsplan rusten op de gronden de enkelbestemming “Agrarisch met waarden - 2” met de functieaanduidingen “Bedrijfswoning uitgesloten” en “Intensieve veehouderij”. Voor het gehele perceel is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is er voor het gehele perceel een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3” opgenomen, voor een klein gedeelte geldt de dubbelbestemming “Leiding - Hoogspanningsverbinding”.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding van het geldende bestemmingsplan (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### **1.4 Leeswijzer**

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieu hygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 6 is de financiële haalbaarheid onderbouwd. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan gevolgde procedure beschreven.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

De percelen Balgoijseweg 80 en 80a waren voorheen beide onderdeel van het (intensieve) agrarische bedrijf. De bedrijfswoning (Balgoijseweg 80) is in de loop van de jaren afgesplitst van het bedrijf en heeft inmiddels een woonbestemming. Het gebruik van dit perceel is conform het geldende bestemmingsplan en maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. In de ruimtelijke structuur is het voormalige erf nog steeds herkenbaar.



Afbeelding 4: Luchtfoto van het plangebied (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Het agrarische bedrijf is inmiddels beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet meer in gebruik.

#### Landschapsanalyse

Het plangebied maakt volgens het Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2006) deel uit van de maasoeverwallen. Voor het landschapstype maasoeverwallen staat centraal dat de hoogteverschillen en de historische waarden van het gebied behouden dienen te blijven. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande patronen en deze waar nodig met het toevoegen van landschapselementen versterken. Cultuurhistorie dient als inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen. Het behouden van de authenticiteit van kleine dorpen en het versterken van kleinschaligheid door toevoeging van kleine landschapselementen, staat hierbij centraal. Vanuit het LOP gelden de volgende uitgangspunten voor de maasoeverwallen:



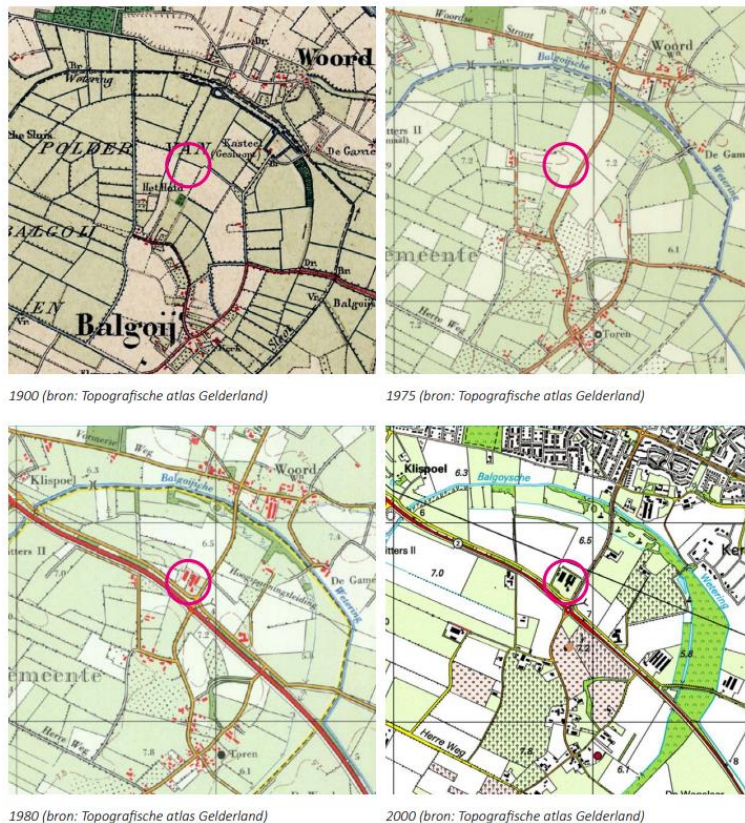
### Kwaliteiten:

- Verspreide bebouwing aan de dijk en veel openheid en doorzicht ertussen;
- Zeer smalle zone achter de dijk met steile overgang naar het Maaskommen- en Oeverwallengebied;
- Compacte en historische dorpen, waarin rust en ruimte heerst. Elk dorp en haar omgeving heeft een eigen identiteit;
- Balgoij ligt op de oeverwal. De wegen in de omgeving hebben een radiale structuur, door regionale structuur doorsneden. Vroeger vormde Balgoij een eenheid met Keent. Door de rivierverlegging in de jaren '30 zijn de dorpen gescheiden.

### Doelen:

- Historische dorpskernen als parels in het landschap;
- Agrarische verbreding stimuleren, aanleg van kleine landschapselementen en hoogstamfruitbomen;
- Kleinschalige dagrecreatie in Batenburg geleiden, zodat karakteristieke identiteit van het dorp en de rust behouden blijven.

De historische kaarten hieronder illustreren de ontwikkeling van het landschap van omstreeks tussen 1900 en nu. Opvallend is dat de wegenstructuur grotendeels ongewijzigd is gebleven. Ook de verkaveling is nog goeddeels hetzelfde als circa 100 jaar geleden. In de jaren 60 zag men veel boomgaarden in en nabij Balgoij. Begin jaren 80 is de provinciale weg N845 aangelegd die een verbinding vormt tussen de A326 ter hoogte van Wijchen en de N324 ten noorden van Nederasselt. Vlak na de realisatie van de provinciale weg (N845) heeft ook het voormalige varkenshouderij aan de Balgoijseweg 80a zich gevestigd.



Afbeelding 5: Historische kaarten (bron: Topografische atlas Gelderland)



## 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens een vrijstaande woning van maximaal 800 m<sup>3</sup> en bijgebouw van maximaal 120 m<sup>2</sup> te realiseren. Daarnaast wordt er een loods van maximaal 500 m<sup>2</sup> gerealiseerd voor een landbouwmechanisatiebedrijf.

### Hoofdopzet

Het plangebied vormt samen met het naastgelegen erf (Balgoijseweg 80) een geheel dat als het ware als een “groen” eiland in het open oeverwallenlandschap ligt. De voormalige bedrijfsopstallen zijn grotendeels aan het zicht onttrokken doordat het plangebied aan drie zijde landschappelijk ingepast is met een bestaande houtsingel met streekeigen struik- en boomvormers. Het nieuwe woonerf zal net als de bestaande woning op het naastgelegen erf georiënteerd zijn op de Balgoijseweg. De loods is meer achter op het besloten erf gesitueerd.

### Ontsluiting en parkeren

De huidige ontsluiting aan de noordoostzijde zal in de nieuwe situatie teruggebracht worden naar een ontsluiting passend bij de schaal en uitstraling van de ‘bedrijfs’ kavel. Deze inrit geeft toegang aan het (landbouwmechanisatie)bedrijf aan huis. De bestaande informele inrit aan zuidoostzijde geeft toegang aan de woonkavel en is circa 4 meter breed. De verharding zal bij voorkeur bestaan uit (gebakken) klinkers of halfverharding. Er is voldoende ruimte voor twee á drie parkeerplaatsen op de woonkavel en minimaal dertien parkeerplaatsen op het voorerf bedrijf zodat wordt voldaan aan de parkeernormen.

### Bouwmassa en kavelafmetingen

Op de nieuwe woonkavel wordt een vrijstaande woning gesitueerd van circa 10 meter breed en 15 meter diep. Het volume kent een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 4 meter en 9 meter, waarmee een inhoud van circa 800 m<sup>3</sup> wordt bereikt. De nieuwe woonkavel is respectievelijk 3.600 m<sup>2</sup> groot.

### Inrichtingselementen

Het plan kent diverse landschappelijke inrichtingselementen die samen bijdragen aan een hoogwaardige landschappelijke inpassing, te weten:

- Het woonperceel krijgt langs de perceelgrenzen een knip- en scheerheg en aan de achterzijde een houtsingel bestaande uit streekeigen soorten. Naar achteren toe kunnen de hagen iets hoger worden ten behoeve van de privacy in de achtertuin;
- Knip- en scheerheggen met (bestaande) solitaire bomen zorgen voor een informele voorzijde van het nieuwe woonerf. De bestaande rij bomen (essen) aan de voorzijde worden gehandhaafd en de knip- en scheerheg met achterstallig onderhoud wordt in ere hersteld passend bij een voorerf in het buitengebied;
- Aan de noordzijde, langs de oprit blijft de houtsingel met struikvormers behouden. In de singel worden schuil- en nestplaatsen voor kleine dieren gerealiseerd in de vorm van takkenrillen;
- Het achtererf is meer besloten door de bestaande houtsingels. Deze houtsingels worden deels uitgebreid met nieuwe streekeigen struik- en boomvormers en voorzien van een mantelzoomvegetatie en ruigtestrook;
- Op het achtererf is de nieuwe loods voor de landbouw- mechanisatiebedrijf gesitueerd met aan de voorzijde van de loods een verkeersruimte/plein;

- Het hemelwater wordt via een watergoot binnen het plangebied opgevangen in een zaksloot/greppel;
- Op de nieuwe loods en het bijgebouw is ruimte voor zonnepanelen;
- Verspreid langs en op de perceelgrens van het woonperceel zijn enkele solitaire bomen toegepast die zorgen voor diepte in de tuin en landschap en markeren de perceelgrens.



Afbeelding 6: Landschappelijke inpassing (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)


### Versterking kernkwaliteiten

Het plangebied is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone 'Groot Nijmegen' (nr. 59). Naast het vervallen van de intensieve veehouderij en de afname van bebouwing worden in het plan diverse landschappelijke inrichtingselementen voorgesteld die bijdragen aan de kernkwaliteiten leefgebied Das, Steenuil en elementen van het rivierengebied, te weten:

- Tussen en langs de houtsingel wordt de vegetatie niet gemaaid (totale breedte ca. 3-6 meter). Deze strook wordt waar nodig ook uitgerasterd, ter voorkoming van eventuele begrazing. Er ontstaat de eerste jaren al een hoge ruigtevegetatie (zoomvegetatie), waar na enkele jaren ook spontaan struiken en (braam)struweel zullen opkomen, de zogenaamde mantelvegetatie;

- De lijnvormige erfbeplanting (o.a. houtsingel) zijn ideale plekken waar de Das dekking kan zoeken en waarlangs gefoerageerd kan worden op zoek naar voedsel;
- Het eventuele snoeihout kan in de houtsingels worden verwerkt als takkenrillen (rijen gestapeld snoeihout). Op deze manier worden ook lijnvormige elementen gecreëerd waarlangs de Das zich kan voortbewegen en foerageren. Na verloop van tijd zullen deze elementen worden overgroeid door kruiden en spontaan gevestigde struiken;
- De steenuil komt met name voor in een (halfopen) cultuurlandschap met knobomen, boomgaarden, erf- en laanbeplanting en vooral extensief beheerde graslanden. Zijn voedsel bestaat uit muizen, insecten, regenwormen, engerlingen, emelten, meikevers, vogels (mussen) en kikkers. In enkele bomen wordt een nestkast voor de steenuil of torenvalk opgehangen;
- De weides worden beheerd als bloemrijk grasland. Een kenmerk van bloemrijk grasland is dat het matig tot niet voedselrijk is. Het hoofdvoedsel van Das zijn regenwormen die juist in voedselrijke, enigszins vochtige graslanden voorkomen. Het bloemrijk grasland zal jaarlijks of tweejaarlijks worden bemest met ruwe stalmest. Extensieve beweiding met schapen en runderen zal worden ingezet om meer mest en voedselrijkdom in het gebied te krijgen;
- De aanplant van bomen en struiken zijn veelal soorten die vruchten-besdragend zijn. Aan te planten boom- en struiksoorten zijn o.a. Appel, Peer, Pruim, Kers, Zomereik, Walnoot, Hondсроos, Meidoorn, Sleedoorn, Vuilboom, Hazelaar en Bottelroos.

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.



TYPE	AANTAL	MAAT	SOORTEN
A. erf-/bakenboom	1 stuk	maat 16-18	streekeigen boom 1e orde, bijvoorbeeld zomereik, walnoot, beuk, linde of paardenkastanje
B. solitaire boom	4 stuks	maat 12-14	streekeigen soorten, bijvoorbeeld zomereik, es, berk, zwarte els, linde of esdoorn, appel, peer
D. houtsingel (bomen)	24 stuks	maat 10-12	streekeigen soorten, bijvoorbeeld zomereik, appel, peer, zwarte els of esdoorn
E. houtsingel	maat 100-125	2 stuks / m <sup>2</sup>	Struikvormers van streekeigen soorten, bijvoorbeeld meidoorn, vlier, Gelderse roos, hazelaar, sleedoorn, lijsterbes, hondсроos
F. Knip- en scheerheg	maat 100-125 plantafstand 4 stuks / m <sup>2</sup>		beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn of liguster
G. bestaande knip- en scheerheg met achterstallig onderhoud			

Afbeelding 7: Uitsnede beplantingsplan (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

### Beeldkwaliteit

Bij nieuw te bouwen woningen is behoud van het bebouwingsbeeld van de omgeving en het buitengebied een belangrijk uitgangspunt om de woning op de juiste wijze in de omgeving in te passen. Om dit te borgen is het noodzakelijk om vooraf architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden te stellen aan de te bouwen woning. Er dient te worden gekeken naar de karakteristieken van de directe omgeving en met name de aangrenzende woningen. Deze dienen als

leidraad voor de nieuw te bouwen woning. De nieuw te bouwen woning mag daarbij zeker onderscheidend zijn, maar tegelijkertijd passend in het beeld: 'Eenheid in Verscheidenheid'.

Onderstaande afbeeldingen is een overzicht van woningen in de nabije omgeving (Balgoijseweg, Houtsestraat, Korte Herreweg en Rijdtsestraat). De overeenkomsten zitten in de massa (1-1.5 bouwlaag met kap), de positionering (vrijstaand met oriëntatie op de straat) en het materiaalgebruik (grotendeels traditionele materialen zoals baksteen en dakpannen).



Afbeelding 8: Woningen in de omgeving (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

### Ontwerpprincipes

De samenhang tussen de nieuw te bouwen woning en de overige woningen in de omgeving wordt bereikt door het toepassen van en aansluiting te zoeken bij dezelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal. De (uitsluitend vrijstaande) woningen in de directe omgeving zijn allemaal straatgericht en hebben een langgevel of een kopgevel aan de straatzijde. De woningen bestaan veelal uit 1 of 1,5 bouwlaag met een kap.



## Bouwmassa

### Hoofdgebouw

- 1-1,5 bouwlaag met kap.
- Het hoofdgebouw zal in massa afgestemd worden op de bebouwing in de omgeving (massief volume).
- De bouwmassa heeft een duidelijke kap.
- Zowel een langgevel als een kopgevel is mogelijk.
- Een zadelpak heeft de voorkeur.

### Bijgebouwen

- Bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en staan achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- 1 bouwlaag met een duidelijke kap.
- Eventueel wordt het bijgebouw geïntegreerd in het hoofdgebouw, maar het blijft ondergeschikt aan de woning.
- De massa's hebben een ingetogen en eenduidige hoofdopzet.
- De loods bestaat tevens uit een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter.



Afbeelding 9: Impressies voor de nieuw te bouwen woning (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Bij gebruik van zonnepanelen dient bij voorkeur op het dak van de woning en eventueel het bijgebouw te worden gesitueerd. Als dit wordt meegenomen in het ontwerp van de woning, kan worden gekozen voor geïntegreerde panelen in het dakvlak. De afbeeldingen hieronder illustreren de mogelijkheden.



Afbeelding 10: Voorbeelden geïntegreerde zonnepanelen (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

### Kleur, materialisering en detaillering

De woningen in de omgeving zijn uitgevoerd met traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. De nieuw te bouwen woning dient hierbij aan te sluiten, met de voorkeur voor deze traditionele materialen. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormentaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw in de straat, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische structuur. De referentiebeelden hiernaast geven een beeld betreft de mogelijkheden voor een passende woning met een eigen identiteit. Deze voldoen aan de gewenste kenmerken van de omgeving, maar laten zien dat de woning past bij de moderne tijd.

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### *Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan de Rijksoverheid inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

#### *Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:*

In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

#### *Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:*

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

#### *Afwentelen wordt voorkomen:*

Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het voorgenomen initiatief voorziet, na sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, in de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw en daarnaast in de realisatie van een loods voor een landbouwmechanisatiebedrijf (bedrijf aan huis). Het perceel wordt landschappelijk ingepast met inheemse beplanting. Hiermee wordt een passende combinatie van functies voorgesteld die aansluit op de kenmerken en identiteit van het gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

#### *Beoordeling en conclusie*

Er is uitsluitend sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij er geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een verplicht motiveringsinstrument, dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven, dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Ook moet een motivering worden opgenomen dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.*

#### *Beoordeling en conclusie*

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2016:1503) blijkt, dat het toevoegen van één woning niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### Omgevingsvisie gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie gaaf Gelderland vastgesteld en op 1 maart 2019 in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk,



klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering en internationalisering. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan.

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

#### *Een visie met werking: vier Gelderse DOE principes*

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Doe-principes in het kort:

- Doen: We kijken breed met focus en zoeken actief ruimte
- Laten: We stimuleren niets buiten onze visie
- Zelf: We nemen zelf verantwoordelijkheid en geven het goede voorbeeld
- Samen: We doen het samen en met oog voor innovatie

#### *Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik*

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is gebaseerd op de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. De Rijksladder is al van kracht. Ook als de provincie deze Rijksladder niet in haar verordening opneemt, zijn partijen gebonden aan de Rijksladder. De ladder is beoogd als instrument om niet te denken in termen van 'waar mag iets wel of niet' maar in termen van 'denk goed na, volg de juiste stappen' om te komen tot nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten stedelijk gebied en bij het stellen van prioriteiten bij overcapaciteit. Goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

#### *Wonen in Dynamisch Gelderland*

De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze opgave werken partijen in de regio in het kader van de Regionale Woondeal 2.0 verder uit. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw. Duurzaamheid en kwaliteit gaan hand in hand. Kwaliteit moet meer inhouden dan kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid, aandeel huur en aandeel ouderenwoningen). Het gaat ook om gebruikskwaliteit, bouwkundige kwaliteit, energetische kwaliteit en kwaliteit van de woonomgeving. De kwaliteitsaspecten worden geagendeerd via de Regionale Woondeal 2.0, waarbij alle relevante partijen in een regio betrokken worden. Daarbij kan het gaan

over betaalbaarheid, het aandeel huur en het aandeel ouderenwoningen en andere kwalitatieve aspecten, afhankelijk van de situatie in de betreffende regio.

### Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid. 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.

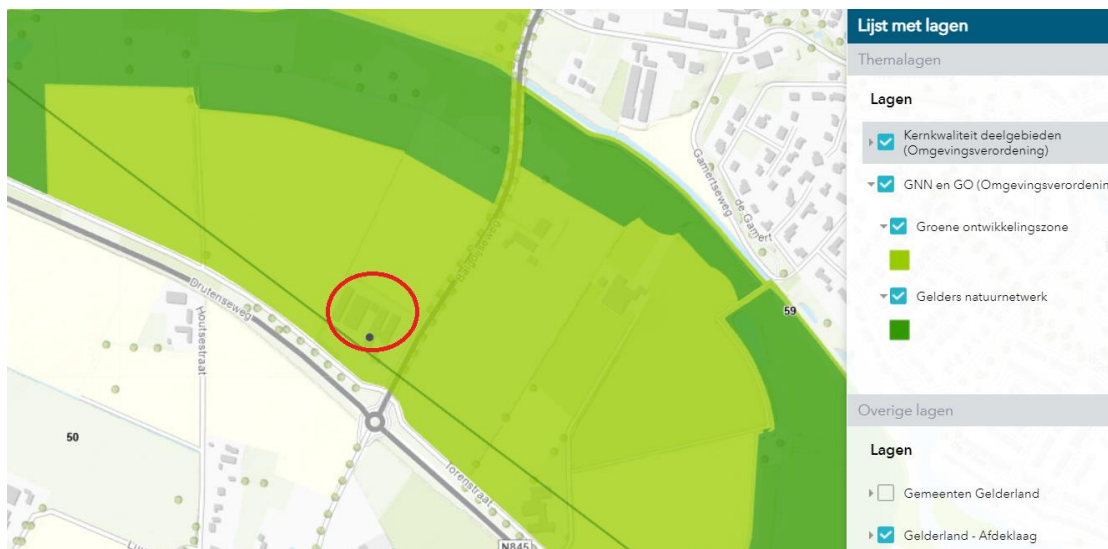
De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. Voor de planontwikkeling is het thema Wonen van belang.

In artikel 2.2.1.1 (Wonen) is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen.

Andere thema's binnen de Omgevingsverordening zijn plussenbeleid, glastuinbouw en intrekgebied. Plussenbeleid heeft betrekking op de intensieve veehouderij en is dus niet van toepassing op het voorliggende initiatief. Er is geen sprake van glastuinbouw en is dus niet van toepassing op het voorliggende initiatief. Voor de bescherming van het grondwater is een intrekgebied opgenomen in de verordening. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater.

### *Beoordeling*

Het plangebied maakt, zoals navolgende kaart ook laat zien, geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Wel is het plangebied gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO).



Afbeelding 11: Uitsnede Gelders Natuurnetwerk (Bron: Provincie Gelderland)

In de Groene ontwikkelingszone is plaats voor ruimtelijke ontwikkelingen, als die gekoppeld worden aan een investering in natuur en landschap. Bij een ruimtelijke ontwikkeling in GO moeten de kernkwaliteiten per saldo en naar rato worden versterkt. Per saldo betekent dat gecompenseerd moet worden voor de waarden die eventueel verloren gaan. Naar rato betekent dat (naast per saldo) de grootte en de aard van de ontwikkeling bepalen hoeveel er versterkt moet worden. Naast het investeren in de kernkwaliteiten mag een ontwikkeling in GO niet ten koste gaan van de samenhang van het natuurnetwerk. De versterking moet worden uitgewerkt in een versterkingsplan. Gedeputeerde Staten hebben nadere regels vastgesteld voor de versterking in GO.

#### Versterkingsopgave

De versterkingsopgave bestaat uit de som van een verliesfactor en een impactfactor.

- Er is geen verlies aan natuurelementen, daardoor is de verliesfactor nul.
- De impact van de woningbouw is per hectare (inclusief de voorziene wooneenheid) lager dan de impact van het verwijderen van agrarisch bouwvlak van circa 0,94 hectare (te vergelijken met licht bedrijventerrein). Dit resulteert dan in een negatieve impactfactor, en dus ook een negatieve versterkingsopgave.

Dit betekent dat op basis van de Omgevingsverordening geen voorwaarden gelden voor de omvang van natuurversterkingsmaatregelen. Wel blijft van belang dat de samenhang van de groene elementen niet verloren mag gaan, en waar mogelijk versterkt.

#### *Versterking kernkwaliteiten*

Het plangebied is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone 'Groot Nijmegen' (nr. 59). Naast het vervallen van de intensieve veehouderij en de afname van bebouwing worden in het plan diverse landschappelijke inrichtingselementen voorgesteld die bijdragen aan de kernkwaliteiten leefgebied Das, Steenuil en elementen van het rivierengebied, te weten:

- Tussen en langs de houtsingel wordt de vegetatie niet gemaaid (totale breedte ca. 3-6 meter). Deze strook wordt waar nodig ook uitgerasterd, ter voorkoming van eventuele begrazing. Er ontstaat de eerste jaren al een hoge ruigtevegetatie (zoomvegetatie), waar na enkele jaren ook spontaan struiken en (braam)struweel zullen opkomen, de zogenaamde mantelvegetatie;
- De lijnvormige erfbeplanting (o.a. houtsingel) zijn ideale plekken waar de Das dekking kan zoeken en waarlangs gefoerageerd kan worden op zoek naar voedsel;
- Het eventuele snoeihout kan in de houtsingels worden verwerkt als takkenrillen (rijen gestapeld snoeihout). Op deze manier worden ook lijnvormige elementen gecreëerd waarlangs de Das zich kan voortbewegen en foerageren. Na verloop van tijd zullen deze elementen worden overgroeid door kruiden en spontaan gevestigde struiken;
- De steenuil komt met name voor in een (halfopen) cultuurlandschap met knotbomen, boomgaarden, erf- en laanbeplanting en vooral extensief beheerde graslanden. Zijn voedsel bestaat uit muizen, insecten, regenwormen, engerlingen, emelten, meikevers, vogels (mussen) en kikkers. In enkele bomen is ruimte voor een nestkast voor de steenuil of torenvalk;
- De weides worden beheerd als bloemrijk grasland. Een kenmerk van bloemrijk grasland is dat het matig tot niet voedselrijk is. Het hoofdvoedsel van Das zijn regenwormen die juist in

voedselrijke, enigszins vochtige graslanden voorkomen. Het bloemrijk grasland zal jaarlijks of tweejaarlijks worden bemest met ruwe stalmest. Extensieve beweiding met schapen en runderen zal worden ingezet om meer mest en voedselrijkdom in het gebied te krijgen;

- De aanplant van bomen en struiken zijn veelal soorten die vruchten-besdragend zijn. Aan te planten boom- en struiksoorten zijn o.a. Appel, Peer, Pruim, Kers, Zomereik, Walnoot, Hondsrös, Meidoorn, Sleedoorn, Vuilboom, Hazelaar en Bottelrös.

### *Conclusie*

Het voorgenomen initiatief voorziet, na sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, in de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw en daarnaast in de realisatie van een loods voor een landbouwmechanisatiebedrijf (bedrijf aan huis). Het perceel wordt landschappelijk ingepast met inheemse beplanting. Per saldo versterkt dit plan de kernkwaliteiten en levert het een bijdrage aan de ontwikkelingsdoelen. Het landschappelijk inpassingsplan staat daarbij aan de basis. Er worden verschillende landschapselementen aangelegd waarmee de natuurwaarden van het GO gebied worden verhoogd. Dit komt onder andere ten goede aan de landschapsstructuur en de biotopen van verschillende insectensoorten en zoogdieren. De kernkwaliteiten van het gebied worden hiermee per saldo versterkt. De uitvoering van de landschappelijke inpassing is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de toename van de natuurwaarden planologisch is verankerd. Het inrichtingsplan (bijlage bij de regels) kan worden gezien als versterkingsplan waarin duidelijk wordt toegelicht op welke wijze er een landschappelijke verbetering wordt gerealiseerd en daarmee een bijdrage aan de ontwikkelingsdoelen van het gebied.

Het initiatief past binnen de omgevingsvisie en -verordening Gelderland.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### *3.3.1 Strategisch Kompas: Wijchen 2035 'De Kracht van Wijchen'*

Op 20 oktober 2022 heeft de raad van de gemeente Wijchen het Strategisch Kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen' vastgesteld. Het Strategisch Kompas vormt het koersdocument van de gemeente tot 2035. Het document vormt een toetsingskader voor toekomstig beleid en formuleert de opgaven van de gemeente voor deze periode.

1. De gemeente Wijchen voorziet tot 2035 een groei naar circa 45.000-50.000 inwoners. De gemeente werkt aan verdere groei om ervoor te zorgen dat de (dubbele) vergrijzing wordt tegen gegaan en om jongeren een plek te kunnen geven in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan de gemeente een bijdrage levert. Wijchen blijft haar dorpse karakter behouden. Gemeente Wijchen wil een gemeente zijn waar gezamenlijk met inwoners, partners en ondernemers wordt gewerkt aan prettig wonen, werken en leven. Het Strategisch Kompas richt zich op zes speerpunten: 1. Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
2. Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid;
3. Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven kwantiteit;
4. Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis;
5. Energieneutrale en fossielvrije toekomst;
6. Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners, ondernemers en partners.



In 2035 is het goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners. 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. Gemeente Wijchen groeit door naar een gemeente met ongeveer 45.000-50.000 inwoners en werkt aan verdere groei om ervoor te zorgen dat de vergrijzing wordt tegen gegaan en jongeren een plek te kunnen geven in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan Wijchen een bijdrage levert. Dit betekent dat er de komende jaren ongeveer 4.000 woningen worden bijgebouwd. Er zijn dan genoeg passende woningen beschikbaar, voor zowel de toenemende groep eenpersoonshuishoudens als de toenemende groep ouderen en jongeren.

Doorstroming van generaties draagt bij aan passend wonen. Door een goede mix van woningen worden de wijken divers en inclusief. Dit betekent verschillende woningtypen, doelgroepen en prijsklassen naast elkaar, waardoor de wijk ook op lange termijn veerkrachtig en leefbaar blijft. Wijchen gaat actief aan de slag met flexibele woonvormen. De huidige samenleving vraagt om adaptief bouwen: om grote projecten gefaseerd te realiseren en telkens te kijken of de plannen bijgesteld moeten worden. Op deze manier wordt goed aangesloten op de behoeften van inwoners en bij de maatschappelijke (regionale) opgave.'

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de behoefte aan seniorenwoningen in de gemeente Wijchen. De woning wordt levensloopgeschikt gerealiseerd waardoor de woning voor iedere doelgroep waaronder senioren geschikt is. Daarmee draagt het plan zowel kwalitatief als kwantitatief bij aan de woningbehoefte in Wijchen.

#### 3.3.2 Structuurvisie Wijchen

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

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer:

1. herstel hydrologie kwelgebieden in Oost Wijchen;
2. ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen – Horsssen;
3. aanleg van landschapselementen en (erf)beplantingen, die passen bij het gebied;
4. versterken van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
5. nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
6. kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;
7. ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;
8. behoud en versterking bestaande recreatie terreinen;
9. extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
10. behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

Door deze ontwikkeling met ruimtelijk beleid te begeleiden is er geen sprake van aantasting van ruimtelijke kwaliteit, maar veeleer van behoud en versterking van kwaliteiten.

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

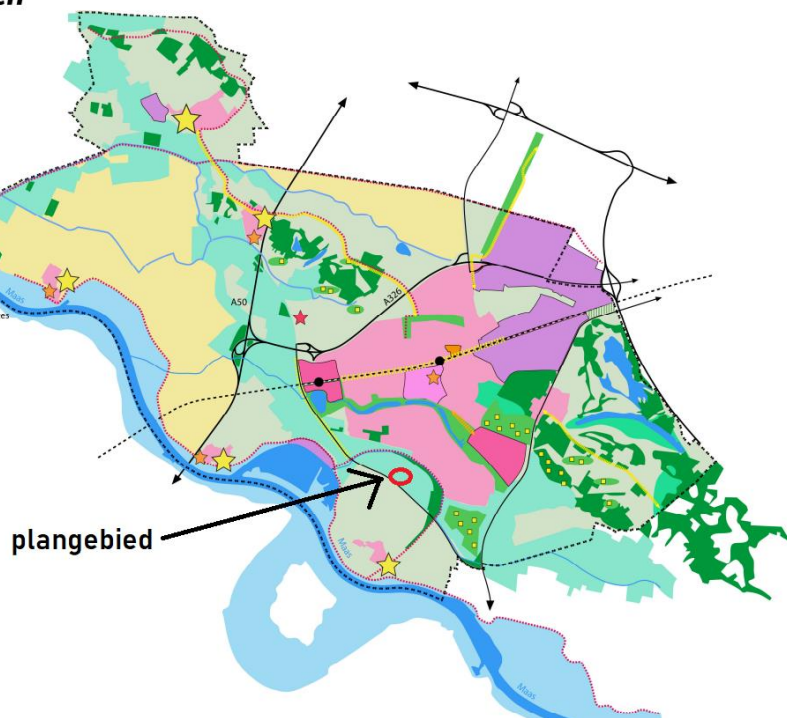
### Beoordeling

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisiekaart met daarop aangegeven het plangebied.

## Structuurvisie Wijchen

### Legenda

- Kwaliteitsimpuls centrum
- Transformatie wonen / werken
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand bedrijventerrein / werkmilieu
- Ontwikkelen wonen
- Beschermde dorpsgezicht (Leur)
- Ontwikkelen landgoedwonen/burchtbebouwing en wonen in het groen
- Versterken groen en water structuur
- Opwaarderen fietsroute Wijchen-Beuningen en Wijchen-Heumen
- Behoud leefbaarheid kleine kernen en essentiële open ruimtes
- Aanleg regionaal
- Verlengen Meardreef naar Zuiderdreef
- Verminderen barriereverwerking infrastructuur
- Gemengde functies buitengebied
- Gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw
- Schaalvergroting/grootschalige ontwikkeling landbouw
- Ruimte voor de rivier
- Behoud en ontwikkeling landschap en natuur
- Behoud bos
- Ontwikkelen EVZ
- waterloop
- recreatieve route op oude lijn
- recreatieve ontwikkeling cultuurhistorisch object



Afbeelding 12: Uitsnede Structuurvisiekaart Wijchen (Bron: gemeente Wijchen)

Het plangebied is gelegen in het deelgebied "Ontwikkelen EVZ". Het voorgenomen initiatief voorziet, na sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, in de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw en daarnaast in de realisatie van een loods voor een landbouwmechanisatiebedrijf (bedrijf aan huis). Het perceel wordt landschappelijk ingepast met inheemse beplanting. Per saldo versterkt dit plan de kernkwaliteiten en levert het een bijdrage aan de ontwikkelingsdoelen voor de EVZ (Ecologische verbindingzone). Het landschappelijk inpassingsplan staat daarbij aan de basis. Er worden verschillende landschapselementen aangelegd waarmee de natuurwaarde wordt verhoogd. Dit komt onder andere ten goede aan de landschapsstructuur en de biotopen van verschillende insectensoorten en zoogdieren. De kernkwaliteiten van het gebied worden hiermee per saldo versterkt. De uitvoering van de landschappelijke inpassing is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de toename van de natuurwaarden planologisch is verankerd.

### Behoud en versterking van een goed woon- en leefomgeving

Tot slot streeft de gemeente naar een meer vroegtijdige afstemming tussen de ruimtelijke planvorming en knelpunten die samenhangen met de verschillende milieufactoren zoals geluidhinder, luchtkwaliteit, geurhinder en risico's die samenhangen met de externe veiligheid. Daarom is in het

vervolg van dit bestemmingsplan per milieuaspect beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn die de beoogde ontwikkeling in de weg staan.

In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

Door één levensloopgeschikte woning in Balgoij toe te voegen wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de structuurvisie om de kern leefbaar te houden. Met de komst van nieuwe bewoners wordt een impuls aan het dorp gegeven om voorzieningen in stand te kunnen houden. Daarnaast ontstaat er ruimte voor de huisvesting van ouderen waarmee invulling wordt gegeven aan één van de doelstellingen uit de structuurvisie.

#### *Conclusie*

Het plan past binnen de structuurvisie Wijchen.

### 3.3.3 Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen

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

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

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Wijchen is 2.060 woningen tot en met 2030. Op dit moment is er tot en met 2030 voldoende plancapaciteit om de opgave in te vullen. Deze capaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw. Daarmee is in theorie voldoende plancapaciteit.

#### *Beoordeling en conclusie*

In het voorliggend plan wordt er één levensloopgeschikte woning gerealiseerd. Het plan draagt daarmee bij om de gestelde kwantitatieve woningbouwopgave te behalen. Naast de doelstelling voor voldoende betaalbare woningen (minimaal 66%) is er ook veel behoefte aan levensloopgeschikte woningen door de toenemende vergrijzing. Het planvoornemen sluit daarmee aan bij de ambities van de woondeal. Het plan past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de "Woondeal 2.0".

### *3.3.4 Woonvisie Wijchen 2025*

De Woonvisie Wijchen zet de koers van het gemeentelijk woonbeleid uit naar de toekomst. Hierin wordt omschreven waar moet worden bijgestuurd, afgeremd of versneld om de doelen van het woonbeleid te bereiken. De woonvisie heeft twee uitgangspunten: het thuisgevoel versterken en verder kijken dan de trends van nu. Om het woningaanbod in balans te krijgen wordt in de woonvisie gesproken over meer mogelijkheden voor starters, jonge gezinnen, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag. Het is de bedoeling dat starters en jonge gezinnen in de gemeente kunnen blijven of komen wonen. Dit kan onder andere door mogelijkheden te bieden voor splitsing van bestaande woningen, waardoor een koopwoning binnen het financiële bereik van starters kan komen. Daarnaast is het de bedoeling dat (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen wonen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan nieuwe woonvormen, zoals verschillende generaties onder één dak en het toevoegen van woningen in een vorm waarbij de eindgebruiker centraal staat.

#### *Beoordeling*

Voorliggend plan maakt één extra woning mogelijk. Daarmee draagt het plan als particulier initiatief summier bij aan het kwantitatieve woningbouwprogramma binnen de gemeente. Het verplaatsen van het landbouwmechanisatiebedrijf is een positieve ontwikkeling voor het woningbouwplan Wijchen-West. Daarmee draagt het plan ook indirect bij aan de realisatie van doelstellingen die zijn beschreven in de Woonvisie.

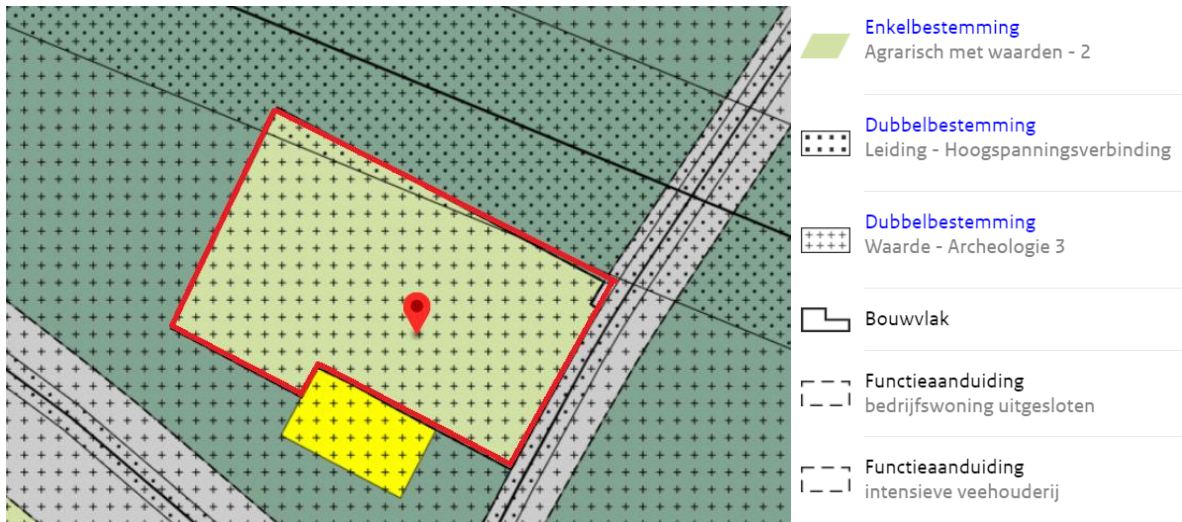
#### *Conclusie*

Het initiatief past binnen de Woonvisie Wijchen 2025.

### *3.3.5 Geldend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014".

Het plangebied heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden - 2" met de functieaanduidingen "Bedrijfswoning uitgesloten" en "Intensieve veehouderij". Voor het gehele perceel is een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is er voor het gehele perceel een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3" opgenomen, voor een klein gedeelte geldt de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding". In het plangebied geldt tevens het "Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen", vastgesteld op 3 mei 2017. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.11.



Afbeelding 13: Uitsnede verbeelding van het geldende bestemmingsplan (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Gelet op de agrarische bestemming is het bouwen van een nieuwe woning in het plangebied strijdig met het geldende bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

Met dit bestemmingsplan wordt één woning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

#### *Beoordeling en conclusie*

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r., omdat er gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen m.e.r.(beoordelings-)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Er is daarom geen m.e.r.(beoordelings-)procedure noodzakelijk en er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

### 4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het initiatief voorziet in de realisatie van een woning. Omdat de woning geluidsgevoelig is volgens de Wgh is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd (bijlage 1 bij de toelichting). De geluidbelasting op het plan is bepaald op vier punten op de woning. De hoogte van de waarneempunten is gekozen op 1.5 en 5 meter boven het maaiveld.

De geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 57 dB op de voorgevel van de verdieping als gevolg van het verkeer over de Balgoijseweg. De rijsnelheid op deze weg bedraagt 80 km/u. Na aftrek van 4 dB op grond van artikel 110g bedraagt de geluidbelasting maximaal 53 dB.

De geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de verdere ontwikkeling van deze locatie dient een hogere waarde procedure te worden opgestart waarbij een hogere waarde tot 53 dB wordt vastgesteld voor de deze woning.

#### Hogere Waarden

In artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat een hogere waarde alleen kan worden verleend als *“de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege het industrieterrein, de weg of spoorweg, van de gevel van de betrokken woningen of andere*

*geluidgevoelige gebouwen onderscheidenlijk aan de grens van de betrokken geluidgevoelige terreinen tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard".*

Om de geluidbelasting op deze enkele woning terug te dringen zijn maatregelen aan deze weg zoals het aanbrengen van stil asfalt financieel niet haalbaar. Maatregelen in het tussengebied zouden kunnen bestaan uit een geluidscherm. Om voldoende effect te hebben zou de zichtlijn tussen de woning en de weg moeten worden doorbroken hetgeen resulteert in een hoogte van het scherm van minimaal 3 meter en een lengte die verder gaat dan het perceel dat in eigendom is. Een dergelijk scherm in het tussengebied is vanuit landschappelijk, stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet wenselijk.

Als mogelijkheid voor de realisatie van deze woning blijft over het vaststellen van een hogere waarde. Het betreft hier een bestaande weg waar een nieuwe woning wordt gesitueerd. De uiterste grenswaarde bedraagt 53 dB. De geluidbelasting van 53 dB is gelijk aan de uiterste waarde tot waaraan vaststelling van een hogere waarde mogelijk is (bijlage 1a bij de toelichting).

Als voorwaarde voor het vaststellen van een hogere waarde wordt in het geluidbeleid de eis gesteld dat er minimaal één geluidsluwe gevel aanwezig moet zijn. In de rapportage is de cumulatieve geluidbelasting van alle wegen samen bepaald op de achtergevel van 48 dB. De geluidbelasting zonder aftrek van alle wegen samen is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidbelasting per weg wordt getoetst na aftrek zal de geluidbelasting lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De achtergevel is hiermee een geluidsluwe gevel.

Als voorwaarde voor het vaststellen van een hogere waarde geldt dat een maximaal toelaatbaar binnenniveau in de woning is toegestaan van 33 dB. De benodigde gevelisolatie moet gelijk zijn aan het verschil tussen de werkelijke geluidbelasting en het niveau van 33 dB. Het aspect wegverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning wordt als acceptabel aangemerkt. Er kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

#### **4.3 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

#### *Beoordeling en conclusie*

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woning en loods. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het plan leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen door de sanering van een intensief agrarisch bedrijf en levert geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### Woon- en leefklimaat

De luchtkwaliteit wordt ter plaatse van het plangebied geclassificeerd als 'goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning wordt als acceptabel aangemerkt. Er kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

#### **4.4 Bedrijven en Milieuzonering**

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

### Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

### *Beoordeling en conclusie*

Vanuit milieuzonering is het van belang om het wederzijds effect van de nieuwe woning en bedrijven uit de omgeving te beoordelen. In de omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven aanwezig. In de omgeving zijn de volgende bedrijven aanwezig:

<b>Locatie</b>	<b>Type bedrijf</b>	<b>Richtafstand</b>	<b>Werkelijke afstand</b>
Rijdtsestraat 24	Intensieve veehouderij	200 meter	500 meter
Luumpt 10	Intensieve veehouderij	200 meter	500 meter
Herreweg 3	Intensieve veehouderij	200 meter	1200 meter
Wegelaar 1	Intensieve veehouderij	200 meter	1200 meter
Wegelaar 7/9	Intensieve veehouderij	200 meter	1200 meter
Torenstraat 21	Landbouwmechanisatiebedrijf	50 meter	300 meter
Houtsestraat 30	Tuincentrum	50 meter	220 meter
Houtsestraat 11	Groothandel in bestrijdingsmiddelen	50 meter	420 meter
Balgoijseweg 75	Grondgebonden agrarisch bedrijf	50 meter	165 meter
Torenstraat 23	Grondgebonden agrarisch bedrijf	50 meter	280 meter

Afbeelding 14: Tabel aanwezige bedrijven in de omgeving

De afstand tussen de bestaande bedrijven in de omgeving en de nieuw te bouwen woning voldoet ruimschoots aan de richtafstand. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de bedrijven geen hinder

zullen ondervinden van de realisatie van een nieuwe woning. Ook kan daarmee worden geconcludeerd dat er voor de nieuw te realiseren woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Binnen het plangebied wordt een landbouwmechanisatiebedrijf gerealiseerd middels een tijdelijke vergunning voor maximaal 10 jaar. Voor een landbouwmechanisatiebedrijf geldt een richtafstand van 30 meter tot een gevoelig object. De loods wordt op 30 meter afstand gerealiseerd van de naastgelegen woonbestemming (zie onderstaande afbeelding). Daarnaast is de afstand tot de nieuw te realiseren woning ook ruimschoots 30 meter. Daarmee kan ook voor deze woning worden geconcludeerd dat er voldoende afstand is tussen de woning en de loods. Het woon- en leefklimaat zal aanzienlijk verbetering door de sanering van een intensief agrarisch bedrijf.



Afbeelding 15: Hindercirkels loods landbouwmechanisatiebedrijf

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen voor het initiatief.

#### 4.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

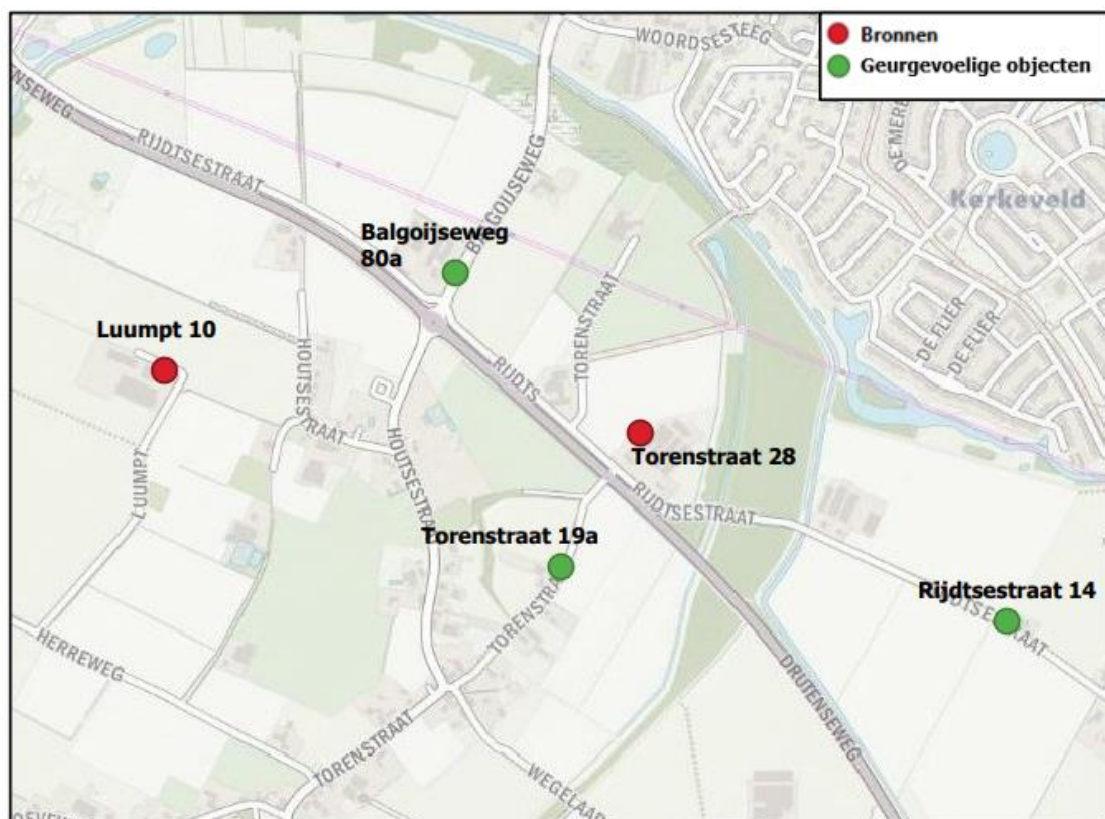


Bij berekening van de geurbelasting van veehouderijen wordt de contour gebaseerd op de vergunde situatie van het agrarische bedrijf. De geurcontour van de bedrijven moet in beginsel worden berekend vanaf de rand van het bouwvlak, rekening houdend met eventuele beperkingen die het bestemmingsplan heeft voor de realisatie van dierenverblijven. Uitgaan van de randen van het bouwvlak is in lijn met bestaande jurisprudentie waaruit volgt dat de veehouder het recht heeft om overal op zijn bouwperceel te bouwen. Een uitzondering hierop doet zich voor in situaties waar de veehouderij als gevolg van de ligging van andere gevoelige objecten zijn bouwvlak geheel of gedeeltelijk niet meer kan benutten. Hiervan is sprake indien, bij toepassing van de werkelijke emissiepunten reeds sprake is van een overschrijding van de geurnorm op bestaande geurgevoelige objecten.

### Beoordeling

In onderstaande tabel staan de meest nabij gelegen agrarische bedrijven weergegeven. Andere veehouderijen zijn op een grotere afstand gelegen of hebben een dermate lage geuremissie dat deze geen invloed op het plangebied hebben. De veehouderijen zijn gekozen in de verschillende windrichtingen van het plangebied. In de bijlage zijn de vergunde rechten van onderstaande bedrijven opgenomen.

Adres	Type agrarisch bedrijf	Totale geuremissie (OUe/s)
Luumpt 10	Rundveehouderij	Nvt, vaste afstanden van toepassing
Torenstraat 28	Pluimveehouderij	Nvt, vaste afstanden van toepassing



Afbeelding 16: Agrarische bedrijven in de omgeving (bron: Lycens)

## Toetsing geurnormen

Voor de veehouderij aan de Torenstraat 28 dient onderzocht te worden wat de geurbelasting is op bestaande en nieuwe geurgevoelige objecten. Gelet op de ligging van de veehouderij en de aanwezigheid van andere geurgevoelige objecten kan op voorhand worden aangenomen dat dit bedrijf nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Om deze reden is de rand van het bouwvlak gehanteerd om te beoordelen of het bedrijf, met de beoogde ontwikkeling, wordt belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden. De geurbelasting van deze bedrijven wordt berekend met het rekenprogramma V-stacks vergunning 2020'. Dit rekenprogramma is wettelijk voorgeschreven bij toetsing aan de normen in het kader van een vergunningsaanvraag. Van iedere veehouderij zijn de benodigde gegevens ingevoerd in het rekenprogramma. Hierbij is de vergunde geuremissie ingevoerd, samen met de gemiddelde bedrijfsgegevens van de andere invoergegevens. De geurbelasting is berekend ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. In bijgevoegde rapportage is een situatietekening met de verschillende rekenpunten toegevoegd. Ook zijn de bronpunten van de veehouderijen weergegeven. De uitgevoerde berekening voor de Torenstraat 28 met de gemiddelde bedrijfsgegevens van de invoergegevens is in de bijlage opgenomen. In onderstaande tabel staan de verschillende individuele geurbelastingen in O<sub>U</sub>e/m<sup>3</sup> op de rekenpunten schematisch weergegeven

Rekenpunt	Geurnorm	Bedrijf Torenstraat 28
Balgoijseweg 80a	8,0	0,4
Torenstraat 19a	8,0	0,7
Rijdtsestraat 14	8,0	0,2

Afbeelding 17: Individuele geurbelastingen (bron: Lycens)

Omdat de geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving lager is dan de gestelde geurnorm kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet zorgt voor een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen.

## Conclusie

Initiatiefnemer beoogt één woning te realiseren aan de Balgoijseweg 80a te Balgoij, voor de realisatie van deze woning worden de bestaande veehouderij stallen op de locatie gesaneerd. De beoogde ontwikkeling mag niet voor belemmeringen zorgen voor omliggende bedrijven, zoals de verschillende veehouderijen in de omgeving. Om te weten of er een negatief effect plaats zal vinden is er gekeken naar de vaste afstanden van de omliggende veehouderijen met en zonder geuremissiefactor. Hieruit is gebleken dat er wordt voldaan aan de gestelde afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij. Vervolgens is er een berekening gemaakt voor de achtergrond- en voorgrond geurbelasting, om het woon- en leefklimaat in kaart te brengen op de locatie van de beoogde woning. De milieukwaliteit voor de Balgoijseweg 80a is 8%, dit betekent een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in het kader van het aspect geur voor de beoogde woning aan de Balgoijseweg 80a.

Het aspect 'geur' zorgt daarom ook niet voor belemmeringen van het plan.

#### **4.6 Bodem**

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald, dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

##### *Beoordeling en conclusie*

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning en een loods ten behoeve van een landbouwmechanisatiebedrijf (bedrijf aan huis) planologisch mogelijk. Daarmee is de toekomstige functie een gevoeligere functie dan het huidige gebruik. Er is daarom een (verkennend) bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

##### Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740)

Tijdens het verkennende bodemonderzoek zijn ter plaatse van het olievat geen verhoogde gehalten minerale olie in de grond en het grondwater aangetoond. Op het overig terrein is plaatselijk een licht verhoogd gehalte minerale olie geconstateerd. Daarnaast zijn in de bovengrond onder de puinverharding en in de ondergrond licht verhoogde gehalten zware metalen gemeten. In het grondwater is plaatselijk een licht verhoogd gehalte barium aangetroffen. De aangetroffen verhoogde gehalten in zowel de grond als het grondwater zijn van lichte aard en geven geen aanleiding tot naderonderzoek.

##### Verkennend bodemonderzoek asbest (NEN 5707/5897)

Ter plaatse van de inspoelzones van de asbestverdachte dakbedekking en in de bovengrond van het overig terrein is geen asbest aangetoond. In de puinverharding is een gehalte asbest aangetoond van 0,7 mg/kg.ds. (niet hechtgebonden chrysotiel). Het aangetroffen gehalte asbest in de puinverharding is lager dan de interventiewaarde (100 mg/kg.ds) en de vastgestelde norm voor nader onderzoek van  $\frac{1}{2} \times 100$  mg/kg.ds. en geeft daarom geen aanleiding tot naderonderzoek. Er is op het terrein geen sprake van een verontreiniging met asbest.

##### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de herontwikkeling van de locatie. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

#### **4.7 Externe veiligheid**

##### Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

#### *Plaatsgebonden risico*

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

#### *Groepsrisico*

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

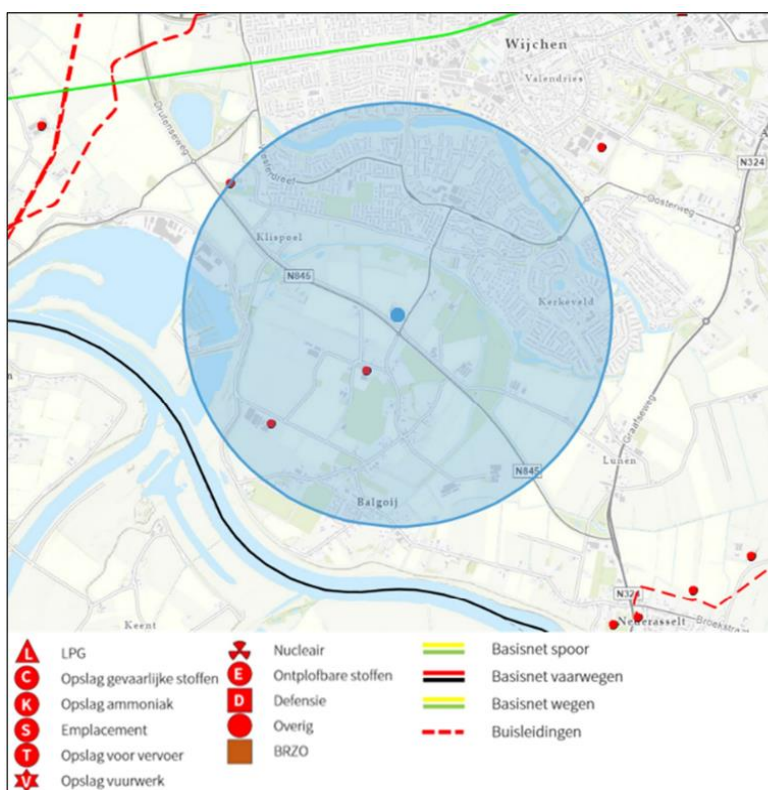
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *Beoordeling*

Op basis van de risicokaart en het beleid voor externe veiligheid van de gemeente zijn in de omgeving van het plangebied de aanwezige risicobronnen beoordeeld. Uit beschouwing van de risicobronnen blijkt dat er drie risicobronnen (beperkt) relevant zijn voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid:

- Rijksweg A73
- Spoortraject Den-Bosch – Nijmegen
- Provinciale N-weg: Drutenseweg



Afbeelding 18: Globale inventarisatie risicobronnen in een straal van 1500 m rondom het plangebied.

### *Transportroute gevaarlijke stoffen*

Eén van de aandachtspunten bij het ontwikkelen van een plan waar mensen verblijven, zoals de voorgenomen ontwikkeling, zijn de externe veiligheidsrisico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Bepaald dient te worden of het vervoer van gevaarlijke stoffen consequenties kan hebben voor de gewenste ontwikkeling.

### Transport over wegen

Ten aanzien van veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan, in beginsel zijn zit A- en N-wegen.

Onderstaande afbeelding toont de afstanden van het plangebied tot rijkswegen. Het plangebied ligt nabij twee rijkswegen, de A50 en de A73.



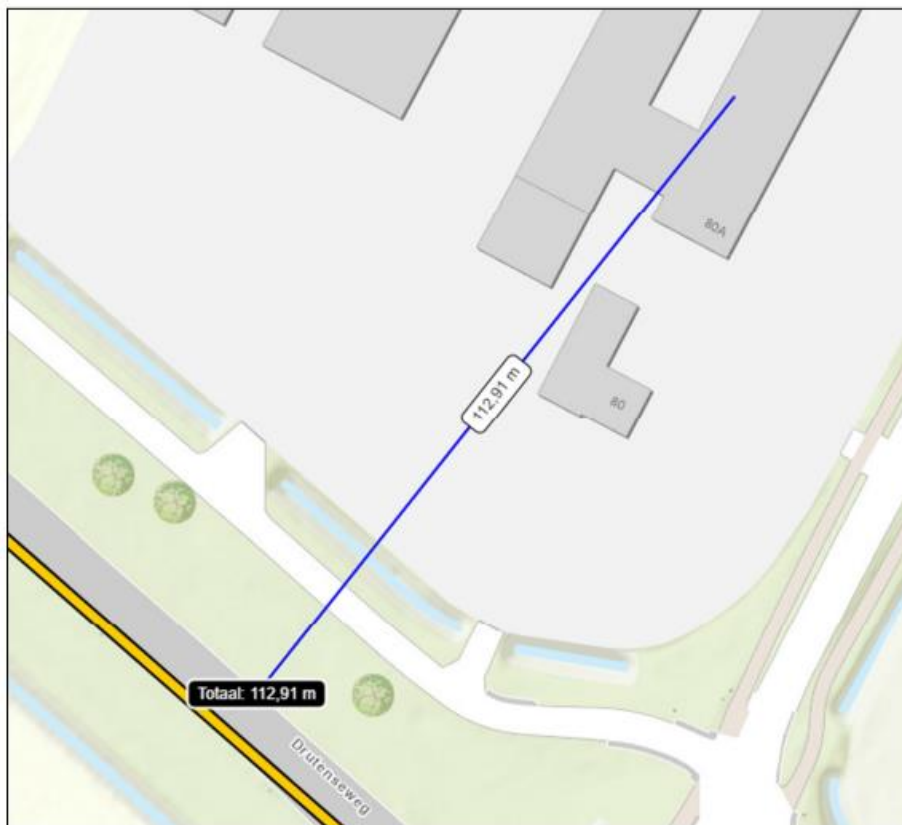
Afbeelding 19: Uitsnede externe risicokaart met afstanden tot rijkswegen (bron: quickscan externe veiligheid, Lycens)



De rijksweg A50 is gelegen op een afstand van circa 3.310 meter. Uit het Basisnet blijkt dat op het traject B79 géén PR 10-6 risicocontour geldt, wel is er sprake van een PR 10-7 risicocontour en een aandachtsgebied voor plasbrandgebied. Met de bovengenoemde afstand van 3.310 meter ligt het plangebied ruim buiten de invloedsgebieden.

De rijksweg A73 is gelegen op een afstand van circa 4.780 meter. Uit het Basisnet blijkt dat op het traject G26 géén PR 10-7 risicocontour geldt, wel is er sprake van een PR 10-6 risicocontour en een plasbrandgebied. Met de bovengenoemde afstand van 4.780 meter ligt het plangebied ruim buiten de invloedsgebieden. Officieel ligt het plangebied wel in het invloedsgebied van de stofcategorie GT4 (toxische scenario > 4.000 meter), derhalve is een beperkte verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid noodzakelijk. Hiervoor volstaat de standaardverantwoording die door de gemeente is vastgesteld in haar beleidsvisie Externe Veiligheid.

Onderstaande afbeelding toont de afstand van het te realiseren object tot de nabijgelegen provinciale weg, de afstand bedraagt circa 112 meter.



Afbeelding 20: Uitsnede externe risicokaart met afstand tot provinciale weg (bron: quickscan externe veiligheid, Lycens)

Op basis van het gemeentelijke beleid moet bij de ontwikkeling van nieuwe plannen rekening worden gehouden met artikel 4 “verantwoordingsplicht bij ruimtelijke besluiten”. Lid 2 van dit artikel schrijft voor dat provinciale en gemeentelijke wegen een zoneringshebben waar rekening mee dient gehouden te worden. Volgens lid 2, onder c, geldt voor de ontwikkeling van een (beperkt) kwetsbaar object met een afstand tussen de 30 en 200 meter van de provinciale weg kan worden volstaan met een standaardverantwoording.

De te ontwikkelen vrijstaande woning, welke als kwetsbaar object wordt aangemerkt, zal op circa 112 meter van de provinciale weg worden gerealiseerd. Deze afstand valt binnen de bovengenoemde

drempelwaarde. Derhalve kan, conform “Beleidsvisie Externe Veiligheid” bij het te nemen ruimtelijke besluit worden volstaan met een standaardverantwoording.

#### Transport over spoor

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Uit onderstaande afbeelding volgt dat het plangebied zich op een afstand van circa 1.910 meter tot de spoorlijn Den Bosch-Nijmegen (route 64) bevindt. Dit spoortraject is opgenomen in het Basisnet. Uit het Basisnet blijkt dat voor het traject géén PR 10-6 risicocontour en plasbrandaandachtsgebied gelden. De afstand bedraagt meer dan 200 meter. Het groepsrisico hoeft daarom niet berekend te worden. Beoordeeld is welke invloedsgebieden van toepassing zijn aan de hand van de vervoerde gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de stofcategorie D4 (toxisch scenario, > 4.000 meter), derhalve is een standaardverantwoording van het groepsrisico noodzakelijk conform de “Beleidsvisie Externe Veiligheid”. Conform het beleid van de gemeente Wijchen geldt dat de realisatie van een kwetsbaar object tussen 200 en 1.500 meter van het spoor een standaardverantwoording moet worden opgesteld. De ontwikkeling vindt plaats buiten deze zone en een aanvullende standaardverantwoording is derhalve niet noodzakelijk.

#### Transport over water

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Ten zuidwesten van het plangebied, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding, op circa 1.740 meter, ligt de Maas.



Afbeelding 21: Uitsnede externe risicokaart met afstand tot de Maascorridor (bron: quickscan externe veiligheid, Lycens)

Conform de Regeling Basisnet maakt de Maas ter hoogte van het plangebied onderdeel uit van het Basisnet. Er vindt derhalve vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer plaats.

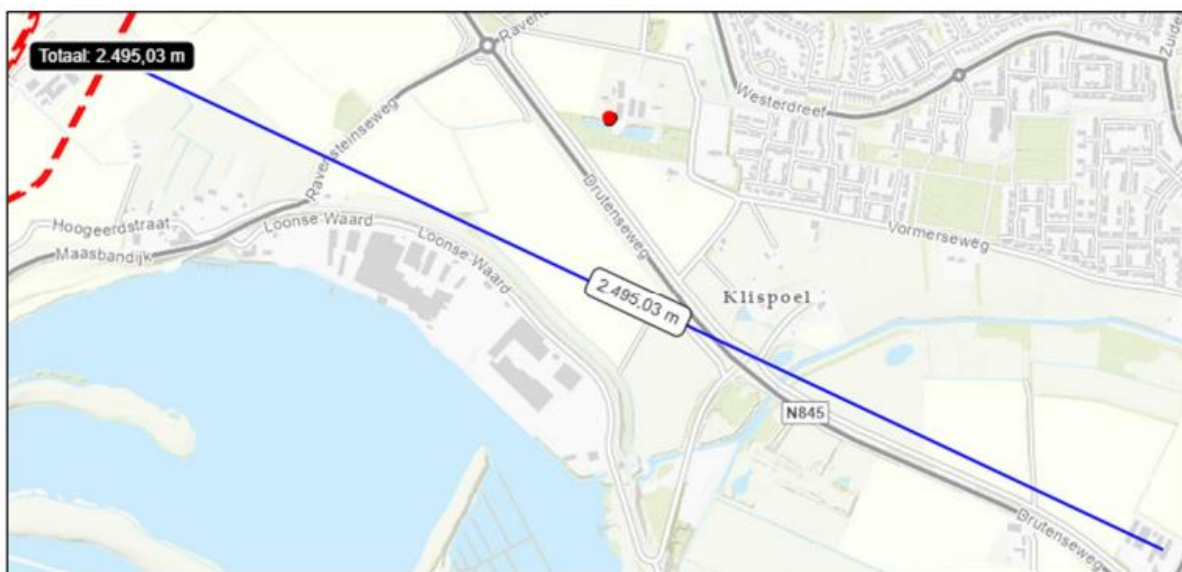
Dit deel van de Maas bevat een PR 10-6 contour en invloedsgebieden voor het berekenen van het groepsrisico. Het plangebied ligt buiten de 200 meter contour en het groepsrisico hoeft derhalve niet berekend te worden. Daarnaast is de afstand van het plangebied tot de binnenvaartroute dermate groot dat zij buiten de invloedsgebieden valt. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Conform het beleid van de gemeente Wijchen geldt dat bij de realisatie van een kwetsbaar object tussen de 90 en 1.000 meter van de Maas een standaardverantwoording moet worden opgesteld ter verantwoording van het groepsrisico. De beoogde ontwikkeling vindt plaats buiten deze zone en een standaardverantwoording is niet noodzakelijk.

### *Buisleidingen*

Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten dient tevens rekening te worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen waardoor bepaalde aan te houden risicoafstanden gelden. Deze afstanden zijn onder andere afhankelijk van de aard van de stof, de druk waaronder deze wordt getransporteerd, de diepteligging en de diameter en wanddikte van de buisleiding. Ten aanzien van externe veiligheid gaat het vooral om risico's in het geval er iets fout gaat een hogedruk aardgastransportleiding. Maar ook andere buisleidingen kunnen een aandachtsgebied voor externe veiligheid hebben die tot over het plangebied reiken.

Bepaald dient te worden of eventuele aanwezige buisleidingen consequenties kunnen hebben voor de planlocatie. Ten behoeve van de berekening van het groepsrisico zijn de 100% en 1% letaliteitsafstanden van belang. Deze afstanden zijn afhankelijk van de uitwendige diameter en de werkdruk van de buisleiding. Onderstaande uitsnede van de risicokaart geeft de afstand weer van het te realiseren kwetsbare object tot relevante buisleidingen. De afstand tot de twee buisleidingen bedraagt circa 2.500 meter.



Afbeelding 22: Uitsnede externe risicokaart met afstand tot nabij gelegen buisleidingen (bron: quickscan externe veiligheid, Lycens)

Onderstaande afbeelding toont de uitwendige diameter en werkdruk van deze buisleidingen, en de daarmee samenhangende letaliteitsgrenzen. Uit de tabel blijkt dat het plangebied ver buiten de invloedsgebieden is gelegen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat buisleidingen geen gevaar vormen voor de realisatie van een kwetsbaar object binnen het plangebied. Een standaardverantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

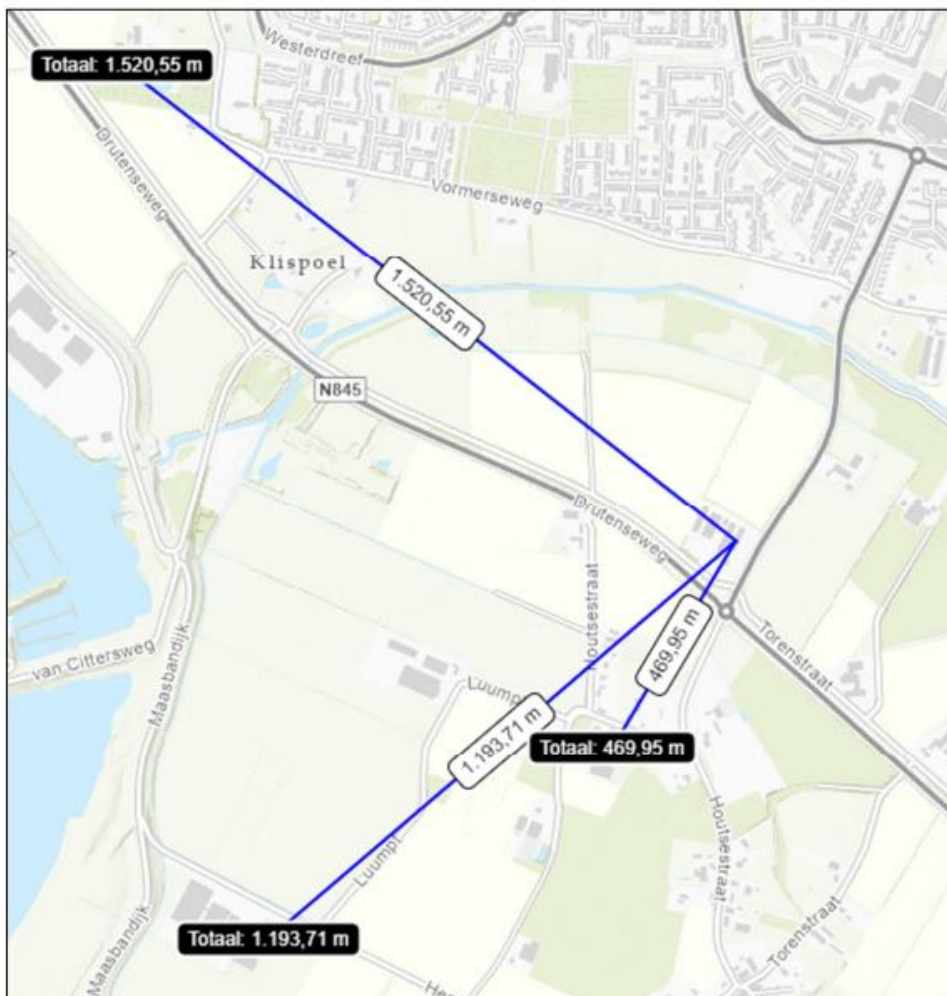
Buisleiding	Uitwendige diameter in inches	Werkdruk in bar	Invloedsgebied 100%-letaliteitsgrens in meters	Invloedsgebied 1%-letaliteitsgrens in meters	Werkelijk afstand tot plangebied in meters
A-533	47,99	66,20	210	540	2.745
A-524	48,03	66,20	210	540	2.755

Afbeelding 23: Gegevens buisleidingen (bron: quickscan externe veiligheid, Lycens)

### Inrichtingen

Naast het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes en door buisleidingen, dient bij de realisatie van een ruimtelijk plan ook rekening te worden gehouden met de opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen waarvoor aan te houden risicoafstanden gelden. Bepaald dient te worden of eventueel aanwezige risicovolle inrichtingen belemmeringen kunnen vormen voor de planrealisatie.

In de directe omgeving van het plangebied (1.500 meter) zijn drie risicovolle inrichtingen gelegen, zoals blijkt uit onderstaande afbeelding. Op circa 470 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een inrichting. Dit betreft een groothandel in gewasbeschermingsmiddelen en kunstmest aan de Houtsestraat 11 Balgoij. De 10-6 risicocontour ligt nagenoeg op het eigen perceel van deze inrichting en vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief. Ook zijn er nog twee locaties met een propaantank (zie onderstaande afbeelding). De 10-6 risicocontour ligt voor deze locaties ook op het eigen perceel van deze inrichting en vormen geen belemmering voor voorliggend initiatief.



Afbeelding 24: Uitsnede risicokaart met afstand tot risicovolle inrichtingen (bron: quickscan externe veiligheid, Lycens)

### *Beperkte verantwoording*

Gezien de afstand tussen de provinciale weg en het nieuwe kwetsbare object (>30m <200 meter) kan volstaan worden met een standaardverantwoording.

### *Verantwoording groepsrisico*

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich binnen het invloedsgebied van een provinciale/gemeentelijke weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het daarmee gepaard gaande externe veiligheidsrisico over de weg is relatief laag (zie Beleidsvisie externe veiligheid Wijchen). De weg wordt gebruikt ter bevoorrading van langs de weg gelegen risicovolle inrichtingen.

### *Het groepsrisico*

Het groepsrisico van de weg ligt ruim onder de oriëntatiewaarde (zie Beleidsvisie externe veiligheid Wijchen). Omdat de ontwikkeling op meer dan 30 meter van de weg ligt reikt het invloedsgebied van een plas-brand niet tot het plangebied. De invloed van de ontwikkeling op het groepsrisico zal dus nauwelijks tot niet significant zijn. Het lage groepsrisico zal door de geprojecteerde ontwikkeling niet of nauwelijks toenemen.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is van weinig invloed omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van een plasbrand ligt.

Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden kleiner dan 1/1.000.000. Gezien het beperkt risico van de weg zijn aanvullende veiligheidsmaatregelen niet realistisch.

### *Bestrijdbaarheid*

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De mate waarin uitvoering aan een aanvalsstrategie kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het incident. (opstelplaatsen).

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt door de gemeente Wijchen in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid.

### *Zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

In geval van een plasbrand- of BLEVE-scenario is vluchten het gewenste handelingsperspectief, in geval van een toxisch scenario is schuilen het gewenste handelingsperspectief. In geval van een calamiteit dient 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 sirenepalen.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid en de daarin gemaakte keuzes. De volledige rapportage Externe Veiligheid is opgenomen als bijlage (bijlage 4).

### *Conclusie*

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect externe veiligheid.



## 4.8 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken moet de leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

### *Beoordeling en conclusie*

Nabij het plangebied is een hoogspanningsverbinding. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de magneetveldcontouren ter hoogte hoogspanningsmasten 213 t/m 219 ter hoogte van Balgoij. Hierbij is uitgegaan van twee verschillende uitgangspunten:

– rekenstroom (= 558A) is 30% van de ontwerpstroom (=1860A).

In de bijgevoegde rapportage is de magneetveldcontour inzichtelijk gemaakt. De nieuw te realiseren woning wordt buiten de magneetveldcontour van 0,4  $\mu$ T gerealiseerd. Daarnaast zijn voor het deel van het plangebied wat is gelegen binnen de magneetveldcontour van 0,4  $\mu$ T gevoelige objecten uitgesloten. Dit is juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan. De magneetveldzone levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

## 4.9 Waterparagraaf

### 4.9.1. Algemeen

#### Wettelijk kader

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

#### Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In een ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag immers geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie en vice versa. Dit moet zijn onderzocht en onderbouwd in de waterparagraaf van bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. De watertoets betreft het belang van de waterbeheerders: het waterschap, het rijk, de provincie en de gemeente.

#### Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap (of resultaat van de digitale watertoets) in de waterparagraaf verwerkt. Onderdelen van de waterparagraaf zijn: beschrijving beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie (oude en nieuwe situatie), motivering welke ruimtelijke keuzes gemaakt zijn en wat daar de

waterhuishoudkundige gevolgen van zijn. Die gevolgen mogen niet negatief zijn.

### Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

### Gemeentelijk waterbeleid

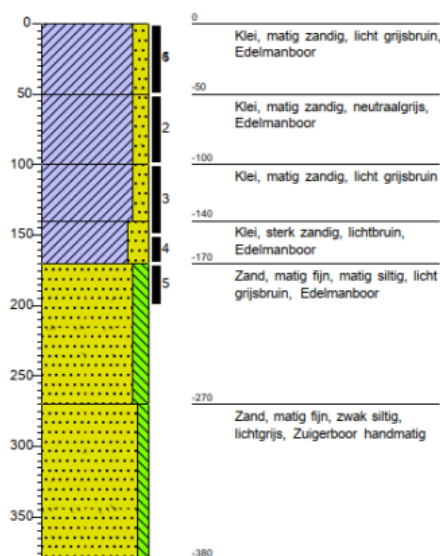
In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder punt 3 samengevat. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

## **4.9.2 Beschrijving watersysteem**

### *Geomorfologie en grondwatersysteem*

Het plangebied ligt in het buitengebied, tussen de kernen Wijchen en Balgoij, op een hoogte van circa 8,4 m +NAP. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bovenlaag voornamelijk uit klei bestaat en matig zandig en daaronder voornamelijk zand. Het zandpakket zorgt voor een goede doorlaatbaarheid in de bodem. Onderstaande boorstaat geeft een goed beeld van de bodemsamenstelling. Uit veldmetingen blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op circa 2,35 m tot 2,46 m onder het maaiveld. Het peilgebied ligt in peilgebied Citters, peilvak CIT006, met een streefpeil (zomer en winter) van 5,20m+NAP.



Afbeelding 25: Boorstaat bodemonderzoek – bodemsamenstelling (bron: verkennend bodemonderzoek, Lycens)

### *Oppervlakte- en afvalwatersysteem*

Langs de noordzijde van en voor de helft binnen het plangebied ligt een C-watergang. Deze C-watergang is in gedeeld beheer en onderhoud met de eigenaar van het buurperceel ten noorden van het plangebied. Binnen het plangebied dient de wadi te worden gerealiseerd voor de berging van het hemelwater. De wadi dient minimaal 1,75 meter diep te worden gerealiseerd, omdat uit het bodemonderzoek is gebleken dat de kleilaag tot een diepte van circa 1,75 meter aanwezig is. Daaronder is het voornamelijk zand wat zorgt voor een goede doorlatenbaarheid in de bodem. Naast de wadi kan ook de C-watergang worden benut voor de afvoer van overtollig hemelwaterafvoer. Het verhard oppervlak neemt af ten opzichte van de huidige situatie, waardoor de afvoer van hemelwater ook zal afnemen. Daarnaast ligt ten noorden van het plangebied op circa 400 meter afstand een A-watergang. De bestaande aansluitingen op het rioleringsnet zullen worden behouden. Het plangebied ligt in een omgeving die gerioleerd is d.m.v. mechanische riolering (drukriolering).

### *Ecosysteem*

Op basis van de gegevens van de provincie Gelderland ligt het plangebied niet in het Gelders Natuur Netwerk, maar wel in de Groene Ontwikkelingszone. Op basis van de website Natura2000.nl ligt het plangebied niet in een Natura2000 gebied. In het plangebied is geen natte natuur aanwezig.

In paragraaf 3.2 is reeds gemotiveerd dat de ecologische kwaliteiten van het gebied door het plan worden versterkt. Verder leidt het initiatief niet tot het dempen of aantasten van oppervlaktewater en komt de nieuwe woning en loods op het bestaande erf. Het plan heeft geen negatief effect op de lokale waterhuishoudkundige omstandigheden.

## **4.9.3 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* zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het *Gemeentelijk rioleringsplan* beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

### Zorgplicht afvalwater

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

### Zorgplicht hemelwater

Een perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein of voor het eventueel lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is zorgt

de gemeente voor het inzamelen, transporteren en verwerken van het hemelwater, mits doelmatig (Waterwet art. 3.5).

#### Zorgplicht grondwater

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

#### Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)

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

### **4.9.4 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan**

#### **4.9.4.1 Leefomgeving en ruimtegebruik**

##### Beleidsuitgangspunten

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

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

##### Gevolgen van/voor het plan:

Water vormt een integraal onderdeel van de ontwikkeling van het plangebied. In de volgende punten is ook aangegeven hoe hiermee rekening is gehouden

#### **4.9.4.2 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-uitlopende 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

Het afvalwater van het plangebied wordt afgevoerd naar de openbare drukriolering. Het pompgemaal waarop wordt aangesloten, bevindt zich op het perceel Balgoijseweg 80. Daarmee heeft onderhavig plan geen negatief effect op de waterkwaliteit. Langs de noordzijde van en voor de helft binnen het plangebied ligt een C-watergang. Deze C-watergang is in gedeeld beheer en onderhoud met de eigenaar van het buurperceel ten noorden van het plangebied. De C-watergang kan worden benut voor de afvoer van overtollig hemelwaterafvoer. Het verhard oppervlak neemt af ten opzichte van de huidige situatie, waardoor de afvoer van hemelwater ook zal afnemen. Daarnaast ligt ten noorden van het plangebied op circa 400 meter afstand een A-watergang.

#### **4.9.4.3 Klimaatadaptatie**

##### Beleidsuitgangspunten

De gemeent 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 (zie ook waterberging). Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

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

##### Gevolgen van/voor het plan

Als onderdeel van de inventarisatie van het toepassen van duurzame technieken aan de woning vormt ook het hergebruik van hemelwater. In theorie blijkt een besparing mogelijk van 50% van het verbruikte water bij een soortgelijke woning op jaarbasis. Het bewateren van de tuin bijvoorbeeld kan

door een opslagsysteem, prima door regenwater besproeid worden. Dit leidt tot een besparing van drinkwater. Overtollig hemelwater kan worden afgevoerd naar de aangrenzende C-watergang. De afvoer van hemelwater zal verminderen (door afname van het verhard oppervlak), waardoor we kunnen concluderen dat de C-watergang beschikt over voldoende afvoercapaciteit. In de huidige situatie is het perceel voor circa 80% verhard. In de nieuwe situatie is slechts sprake van 30% verharding. Waardoor het oppervlak verharding fors zal afnemen. Ook infiltreren in de bodem, gelet op de doorlatendheid van de bodem (zie paragraaf 4.9.2.), is in de nieuwe situatie mogelijk. De wadi dient dan wel minimaal 1,75 meter diep te worden uitgegraven, zodat de aanwezige kleilaag in de bovengrond wordt afgevoerd. Vanaf 1,75 meter diepte is er sprake van een zandpakket wat zorgt voor een goede infiltratie in de bodem. Daarnaast wordt het vloerpeil van de nieuwe woning circa 20 cm hoger dan het bestaande maaiveld, waardoor het hemelwater niet naar binnen kan stromen. Ook de steeds vaker voorkomende klimaatbuien zijn daarin geen belemmering.

#### **4.9.4.4 Waterberging**

##### Beleidsuitgangspunten

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

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

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m<sup>2</sup> (stedelijk gebied) en 1500 m<sup>2</sup> (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

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

##### Gevolgen van/voor het plan

Het perceel heeft een oppervlakte van 9.400 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is het perceel voor 80% verhard. Dat komt neer op een verhard oppervlak van 7.520 m<sup>2</sup>. In de toekomstige situatie is het perceel voor maximaal 30% verhard. Dat komt neer op een verhard oppervlak 2.820 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie werd het hemelwater geloosd op de naastgelegen watergang. Omdat het wenselijk is het hemelwater langer vast te houden en niet direct af te voeren (i.v.m. verdroging) wordt er een wadi gerealiseerd in de noordwest hoek van het plangebied. De wadi dient minimaal 1.75 diep te worden uitgegraven, zodat de kleilaag volledig is verwijderd. De zandlaag daaronder is goed doorlatend en zorgt voor een goede infiltratie van het hemelwater. Door de (her)ontwikkeling zal er 2.820 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak ontstaan. Uitgaande van deze oppervlakte verharding en gelet op het beleid van Waterschap



Rivierenland, is er een watercompensatie nodig van 187 m<sup>3</sup>. In het plangebied is voldoende ruimte om dit volume te bergen door de aanleg van een wadi. Het hemelwater wordt niet op de openbare riolering geloosd of naar een buurperceel afgevoerd. Er wordt ook aan de droogleggingseisen voldaan. Het vloerpeil van de begane grond wordt minimaal 1,30m boven stuwpeil van het oppervlaktewater gerealiseerd. Dit is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit plan.

#### **4.9.4.5 Gezondheid en veiligheid**

##### Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.

Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstands daling (verdroging) of –fluctuatie (zie ook Klimaatverandering).

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

In de regels van dit plan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee tevens geborgd wordt dat het vloerpeil van de begane grond minstens 1 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) komt te liggen. Daarmee is er voldoende ontwateringsdiepte. Rondom de tuin wordt een kniphaag gerealiseerd zodat de C-watergang niet direct bereikbaar is voor iedereen en de kans op verdrinkingsgevaar wordt beperkt. Het bedrijfsperceel is niet voor iedereen toegankelijk.

#### **4.9.5 Overwegingen en conclusie**

##### Overwegingen

Het plan betreft de realisatie van één nieuwe woning en een loods voor een landbouwmechanisatiebedrijf. Er zal sprake zijn van een forse afname van het verhard oppervlak. Daarmee wordt er geen wateroverlast verwacht. Gezien terreinhoogte en grondwaterstanden wordt voldaan aan de ontwateringseisen. Hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt en afgevoerd naar de C-watergang. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar de (druk)riolering, waardoor de noodzaak voor compenserende waterberging komt te vervallen.

##### Conclusie

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

#### **4.9.6 Overleg met waterbeheerder**

##### Beleidsuitgangspunt

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 het waterschap, maar kunnen ook Rijkswaterstaat of de Provincie zijn. Voor wat betreft het waterschapsbelang geldt voor alle ruimtelijke plannen dat bij aanvang van het planproces een digitale watertoets moet worden ingevuld door de initiatiefnemer ([www.digitalewatertoets.nl](http://www.digitalewatertoets.nl)), waarna zo nodig een vooroverleg volgt. Het plan is voorgelegd aan de gemeente als waterbeheerder.

#### Gevolgen voor het plan

Voor het plan is de digitale watertoets uitgevoerd en als bijlage 6 opgenomen. Daaruit blijkt dat de normale procedure geldt.

#### **4.10 Natuur**

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

### Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

### *Beoordeling*

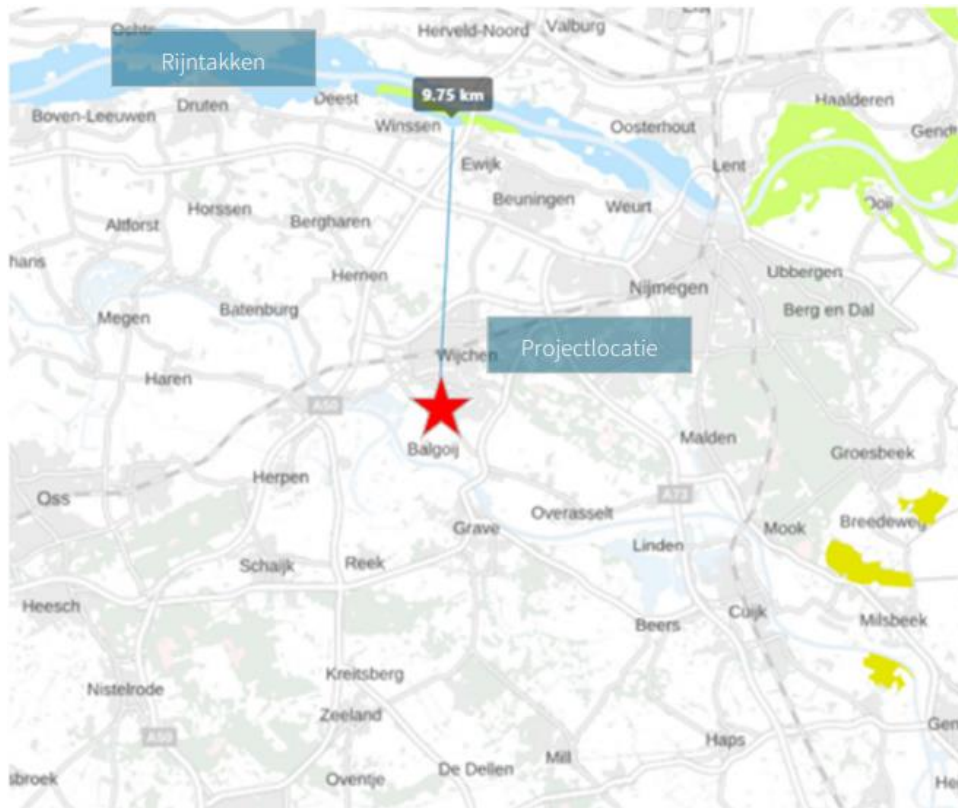
Dit plan voorziet in de realisatie van een woning en een loods voor een landbouwmechanisatiebedrijf op het perceel Balgoijseweg 80a, Balgoij. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden geamoveerd. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet worden uitgesloten. Daarom zijn de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld gebracht. De rapportage is als bijlage 7 opgenomen.

Het plangebied is op 26 januari 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegrouete van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

### Gebiedsbescherming

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming

Onderstaand zijn de voor het onderhavige project relevante gebieden weergegeven. De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland en de Bijzondere Provinciale Landschappen. Op ruim een afstand van 9,75 kilometer van het projectgebied bevindt zich het Natura 2000-gebied De Rijntakken (Gelderland).



Afbeelding 26: Ligging t.o.v. Natura 200 gebied (bron: [www.PDOK.nl](http://www.PDOK.nl))

In verband met de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent. De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied zou kunnen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de omgeving van een plangebied. Als gevolg van fysieke werkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie.

#### Beoordeling stikstof: Realisatiefase

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Hierin wordt gesteld dat bouw- en sloopactiviteiten en het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk met daarbij behorende vervoersbewegingen beschouwd worden als een activiteit die partieel is vrijgesteld voor het aspect stikstof ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Tijdelijke stikstofdepositie afkomstig uit de bouwsector gedurende de realisatiefase wordt buiten beschouwing gelaten. Overige stikstofdepositie, waaronder stikstof afkomstig uit de gebruiksfase, dient wel te worden getoetst.

#### Beoordeling stikstof: Gebruiksfase

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de “beoogde situatie, gebruiksfase” geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige plan in de permanente gebruiksfase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de gebruiksfase zijn geen nadere stappen noodzakelijk. Het Aerius-rekenbestand is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

## *Conclusie*

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, Weidevogelgebied, Ganzenrustgebied of Natura 2000-gebied maar ligt wel binnen de Groene ontwikkelingszone. Omdat de voorgenomen activiteiten een lokale invloedsfeer heeft en geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, Weidevogelgebied en Ganzenrustgebied, hoeft er niet getoetst te worden aan provinciaal beleid. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties ten aanzien van provinciaal beleid. In paragraaf 3.2 is onderbouwd dat het initiatief een positieve bijdrage zal leveren aan de doelstelling voor de Groene Ontwikkelingszone. Een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

## Soortenbescherming

Het plangebied is op 26 januari 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. De resultaten zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen. In de rapportage wordt het volgende geconcludeerd:

### *Flora*

Geen overtreding wet natuurbescherming.

### *Vleermuizen*

Naderonderzoek vleermuizen

### *Zoogdieren*

Geen overtreding wet natuurbescherming.

### *Vogels*

Naderonderzoek huismus.

### *Overige soorten*

Vanuit zorgplicht wordt geadviseerd om ruim voorafgaande aan de bouw de planlocatie af te sluiten voor eventueel voorkomende soorten d.m.v. een amfibieënscherm.

### *Houtopstanden*

Er worden geen bomen gekapt, zoals bedoeld in het onderdeel houtopstanden binnen de wet Natuurbescherming

## Naderonderzoek huismus

Uit het naderonderzoek huismus is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet Natuurbescherming niet wordt overtreden. Er zijn geen huismussen aanwezig en het plangebied is functioneel niet in gebruik. Gelet op de uitkomsten van het naderonderzoek huismus zijn er geen te nemen verplichte maatregelen ten gunste van de huismus, wel worden er verblijvende maatregelen geadviseerd.

### Naderonderzoek vleermuizen

Uit het naderonderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes danwel zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen zijn in en nabij de (te slopen) bebouwing. Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt. Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute. Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan. Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep. Hiermee is voldoende invulling gegeven aan artikel 1.11 (Zorgplicht) van de Wet natuurbescherming.

### *Conclusie*

Het plangebied bestaat uit bebouwing en erfverharding. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten. Wel is er naderonderzoek gedaan naar de huismus en vleermuizen. Uit het naderonderzoek naar de huismus en vleermuizen is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet Natuurbescherming niet wordt overtreden. Het aspect flora en fauna levert geen belemmeringen voor het plan op.

## **4.11 Archeologie en cultuurhistorie**

### Archeologie

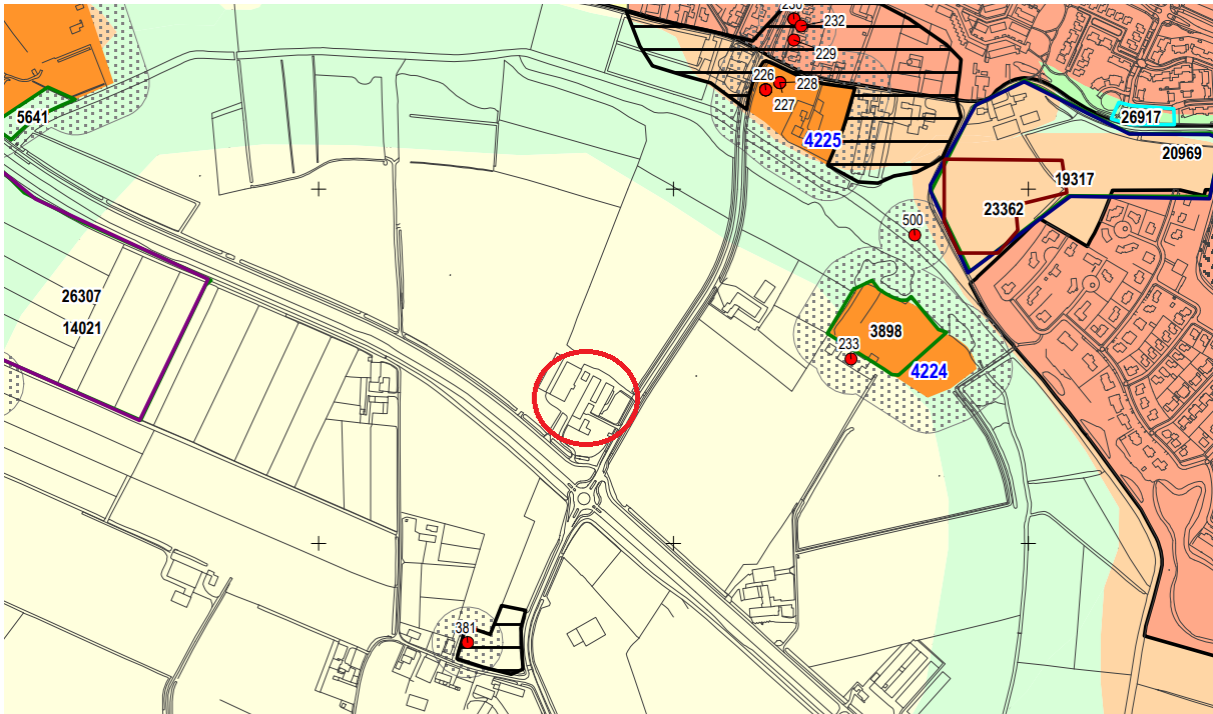
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan naar de Omgevingswet, die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

### *Beoordeling*

Onderstaand een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen. Hierop is te zien dat in het plangebied een middelmatige archeologische verwachtingswaarde geldt, met een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld.





Afbeelding 27: Archeologische beleidskaart gemeente Wijchen (Bron: gemeente Wijchen).

Het initiatief ziet op de sanering van voormalige agrarische bebouwing (inclusief mestkelders) en de bouw van een woning met loods voor een landbouwmechanisatiebedrijf. De beoogde bebouwing komt op de plaats van de bestaande bebouwing. Er is dan ook sprake van geroerde grond. Daarnaast blijft de beoogde bebouwing onder de drempel van 1000 m<sup>2</sup>, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Voorliggend plan heeft geen negatief effect vanuit het aspect archeologie.

### Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### *Beoordeling*

De gemeente Wijchen heeft in 2017 een 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld met als doel om via beleid en regels waardevolle gebouwen en gebieden binnen de gemeente te beschermen. De gemeente vindt het daarbij van belang dat de historische waarde en beeldwaarde van gebieden of panden niet mogen worden aangetast. Op de verbeelding van het parapluplan heeft de gemeente waardevolle gebieden en panden aangegeven. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze aanduidingen dienen te voldoen aan gestelde regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen aanduidingen opgenomen. Het plan heeft geen negatief effect vanuit cultuurhistorie.

## **4.12 Verkeer en Parkeren**

### Verkeer

De nieuw te realiseren woning en loods worden ontsloten op de Balgoijseweg via het bestaande erf. Voor het berekenen van de toekomstige verkeersgeneratie voor zowel de woning als de loods is getoetst aan de CROW. In de CROW-kencijfers (publicatie 381) is geen direct bruikbare categorie opgenomen voor het berekenen van de verkeersgeneratie. De functie kan nog het best vergeleken worden met de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief, bezoekerextensief', aangezien werkplaatsen hier ook onder vallen. Op basis van de CROW geldt een verkeersgeneratie van 10,9 per 100 m<sup>2</sup> BVO. Dat komt voor de loods met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> BVO neer op een toename van 54 verkeersbewegingen. Voor de woning geldt een verkeersgeneratie van 9,6 verkeersbewegingen. Dat komt neer op een totaal van 64 verkeersbewegingen. De Balgoijseweg en het omliggende wegennet kunnen het aantal verkeersbewegingen goed aan. Bij de inritten moet rekening worden houden met de eisen uit het uitwegenbeleid van Wijchen 2020.

### Parkeren

Op basis van het "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen" geldt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 2,8 (afgerond 3) parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voldoen aan deze gestelde parkeernorm. Voor het landbouwmechanisatiebedrijf geldt een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor het landbouwmechanisatiebedrijf (500 m<sup>2</sup> BVO) wordt voorzien in 13 parkeerplaatsen nabij de loods. In het inrichtingsplan zijn deze parkeerplaatsen indicatief weergegeven. Voor het voldoen aan de geldende parkeernorm is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

## **4.13 Duurzaamheid**

De gemeente Wijchen heeft de ambitie om energieneutraal te zijn in 2040. De ontwikkeling van de nieuwe woning in het plangebied speelt daar nadrukkelijk op in door een duurzame gebouwde, energieneutrale woning te realiseren die voldoet aan de BENG-eisen.

Deze ambitie wordt onder andere gerealiseerd door:

- Een energie neutrale woning te realiseren, waarbij geen energie van buiten afgenomen hoeft te worden, omdat de woning optimaal wordt geïsoleerd. Tevens zorgen zonnepanelen, energiebesparende LED verlichting op sensoren, waterbesparende kranen en energiezuinige apparaten voor een laag stroomverbruik.

Daarnaast wordt in het kader van een vitale duurzame omgeving voorzien in:

- natuurinclusief bouwen; dit betekent dat natuurvoorzieningen worden geïntegreerd in de nieuw te bouwen woning. Het gaat hierbij om het inbouwen van neststenen voor vogels in de gebouwen en het voorzien van de platte daken van aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen van een sedum dakbedekking. Bovendien bufferen groene daken ook regenwater, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het voorkomen van het overbelast raken van het riool bij hevige regenbuien.
- meer biodiversiteit; om meer biodiversiteit te creëren wordt de inrichting van het deel van het plangebied voorzien van een stevige landschappelijke inpassing.
- de woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Dit betekent dat er ook op de begane grond ruimte is ingeruimd voor een slaapkamer en een badkamer;
- de hemelwaterafvoer van de bebouwing in het plangebied is afgekoppeld van het riool en de afvoer vindt plaats op eigen terrein via infiltratie.

## Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet

### 5.1 Algemene opzet

#### Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte en de gewenste ontwikkeling (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Balgoijseweg 80a, Wijchen' bestaat uit de volgende onderdelen:

#### De toelichting

In de toelichting is de ontwikkeling beschreven en verantwoord, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

#### De regels

Deze bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden.

#### De verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming "Wonen-1" opgenomen. Voor de nieuwe woning is er een bouwvlak opgenomen. Voor de loods is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden en de aanwezige hoogspanning zijn de geldende dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Leiding - Hoogspanningsverbinding" opgenomen. Ook is de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied" overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Voor een klein gedeelte van het plangebied is de bestemming "Natuur-1" opgenomen, zodat het volledige agrarische bouwvlak wordt wegbestemd.

#### De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' en de daarop volgende herzieningen.

#### Bouwplan

Als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

### 5.2 Toelichting op de regels en verbeelding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het initiatief planologisch mogelijk. Er wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij het moederplan (bestemmingsplan Buitengebied Wijchen). Alleen de noodzakelijke planologische wijzigingen zijn in de regels van het bestemmingsplan gewijzigd, voor het overige is aangesloten bij de regels uit het moederplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De

bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Hierna worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### Wonen-1

In de toekomstige situatie is er één vrijstaande woning toegestaan van maximaal 800 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van maximaal 120 m<sup>2</sup>. Daarnaast is een loods van maximaal 500 m<sup>2</sup> toegestaan. Het is één erf met een twee ontsluitingen op de Balgoijseweg, één voor het woonhuis en één voor de loods. De gronden zijn bestemd als 'Wonen-1', waarbij het bestemmingsvlak in omvang is gebaseerd op het agrarische bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe woning is toegestaan. Voor de nieuwe woning geldt een maximale inhoud van 800 m<sup>3</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. In de bouwregels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de loods is een bouwaanduiding opgenomen, een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> toegestaan en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter toegestaan.

De gronden met de bestemming 'Wonen-1' zijn bestemd voor wonen en een loods. Het gebruik van de bebouwing en gronden voor woondoeleinden is toegestaan onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

#### Natuur-1

Voor een klein gedeelte van het plangebied is de bestemming "Natuur-1" opgenomen, zodat het volledige agrarische bouwvlak wordt wegbestemd. Binnen de bestemming "Natuur-1" is geen bebouwing toegestaan.

## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

### 6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### 6.2 Plan specifiek

In het plan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden. De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. Tevens zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## **Hoofdstuk 7      Overleg en Inspraak**

### **7.1      Inleiding**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### **7.2      Inspraak / vooroverleg**

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan heeft, gezien de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt, geen formele inspraak plaatsgevonden.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Het plan raakt geen belangen van andere overheden, vooroverleg is om die reden niet noodzakelijk.

### **7.3      Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaats vinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is ter visie gelegd voor zienswijzen gedurende een periode van zes weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **7.4      Beroep**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.