

Gemeente Wijchen

Bestemmingsplan Balgoij-West

Toelichting

28 november 2025

Kenmerk 0296-02-T01

Projectnummer 0296-02

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Buitengebied Wijchen	2
1.3.2.	Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Historie	4
2.2.	Huidige situatie	5
2.3.	Toekomstige situatie	6
3.	Beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	9
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	12
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	12
3.3.	Regionaal Beleid	14
3.3.1.	Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen	14
3.3.2.	Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1.	Structuurvisie Wijchen	16
3.4.2.	Woonvisie Gemeente Wijchen 2025	16
3.4.3.	Beleidsplan Natuur & Biodiversiteit	17
3.4.4.	Strategisch Kompas: Wijchen 2035 'De Kracht van Wijchen'	18
4.	Randvoorwaarden	19
4.1.	Water	19
4.1.1.	Waterhuishouding	19
4.1.2.	Beschrijving watersysteem	19
4.1.3.	Waterbeleid en waterbeheer	21
4.1.4.	Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan	22
4.1.5.	Overwegingen en conclusie	25
4.1.6.	Overleg met waterbeheerder	25
4.2.	Milieuaspecten	25
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	25
4.2.2.	Geluid	29

4.2.3. Bodem	30
4.2.4. Externe veiligheid	31
4.2.5. Luchtkwaliteit	33
4.3. Ecologie	34
4.4. Verkeer en parkeren	36
4.5. Archeologie en cultuurhistorie	38
4.6. Vormvrije mer-beoordeling	41
5. Verklaring van de regels	43
5.1. Algemeen	43
5.2. Bestemmingsplan	43
5.3. Plansystematiek	43
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	43
6. Uitvoerbaarheid	45
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	45
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2.1. Participatie	45
6.2.2. Vooroverleg	45
6.2.3. Zienswijzen	46
6.2.4. Raad van State	47

Bijlagen

Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 2 - Bodemonderzoek
Bijlage 3 - QuickScan ecologie
Bijlage 4 - Stikstofdepositieberekening
Bijlage 5 - Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 6 - Archeologisch booronderzoek
Bijlage 7 - Onderzoek geurhinder en veehouderijen
Bijlage 8 - Waterhuishoudkundig plan
Bijlage 9 - Geohydrologisch onderzoek naar kwel
Bijlage 10 - Notitie verkeer en parkeren
Bijlage 11 - Memo aanwezigheid dassen
Bijlage 12 - Akoestisch onderzoek Hoeveweg 13 te Balgoij
Bijlage 13 - Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 14 - Stedenbouwkundig plan
Bijlage 15 – Zienswijzennota
Bijlage 16 - Aanvullende watermemo

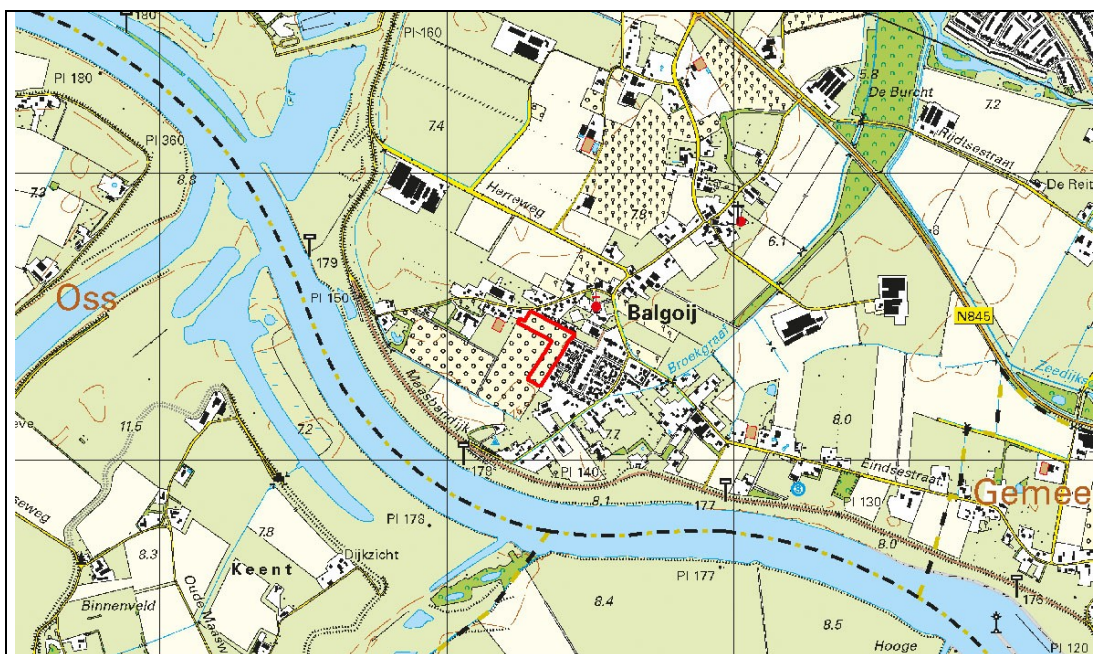
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de kern Balgoij is een groep jongeren al een tijdje naarstig op zoek naar een locatie waar starterswoningen gerealiseerd kunnen worden. Deze groep jongeren heeft zich verenigd in een CPO. Er is uiteindelijk een locatie gevonden ten zuidwesten van Balgoij nabij de Maasakkers in de gemeente Wijchen. Deze grond is in particulier eigendom. Het college van de gemeente Wijchen heeft op 17 november 2020 aangegeven onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling Balgoij-West.

Na dit besluit is er verder gesproken met de grondeigenaar over de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking wil verlenen aan de woningbouwontwikkeling nabij de Maasakkers. Onder andere vanwege de lage ligging van de locatie ten opzichte van het omliggende gebied en de wens om starterswoningen te realiseren bleek het lastig om te komen tot een financieel haalbaar plan. De grondeigenaar is vervolgens in contact getreden met een ontwikkelaar. Om te komen tot een haalbaar plan heeft de ontwikkelaar de wens uitgesproken om het aantal woningen te verhogen én om het volledige perceel in één keer te ontwikkelen. Daardoor kunnen er meer gedifferentieerde kavels gerealiseerd worden, geschikt voor verschillende doelgroepen, waaronder starters en senioren. Het college van de gemeente Wijchen heeft hier op 7 oktober onder voorwaarden mee ingestemd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het voornemen is om het perceel aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing van het dorp en het perceel te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Het plan voorziet in de realisatie van

maximaal 37 woningen. Dit bestemmingsplan maakt bovenstaande ontwikkeling mogelijk. Het bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

1.2. Ligging plangebied

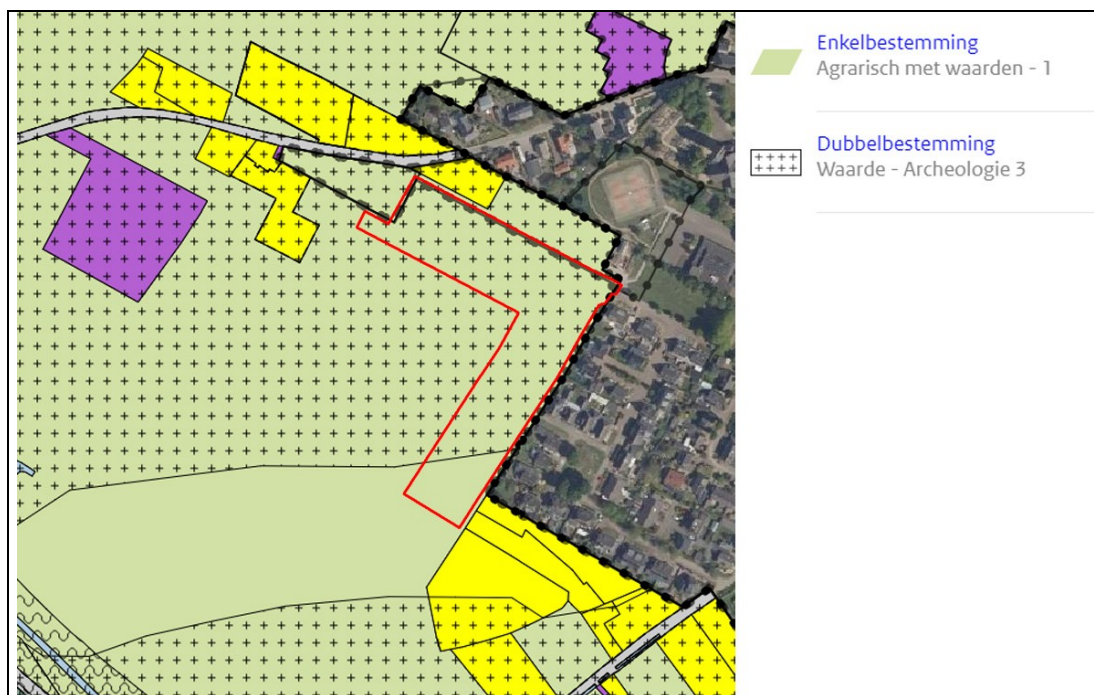
Het plangebied bevindt zich aan de zuidwestzijde van Balgoij ten zuiden van Wijchen op een perceel dat momenteel als agrarisch in gebruik is. De locatie wordt begrensd door de Maasakkers in het noorden, de achterzijden van aangrenzende woningen in het oosten en agrarische grond in het zuiden en westen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Balgoij, sectie B met nummer 706, 710 en een deel van nummer 709.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

1.3.1. Buitengebied Wijchen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' dat op 31 januari 2013 door de gemeenteraad van Wijchen is vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. De bouw van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



Het plangebied heeft verder de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op grond daarvan is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de oppervlakte meer dan 1.000

m² en/of de verstoringsdiepte meer dan 0,30 meter ten opzichte van het maaiveld bedraagt. Op dit aspect wordt verder ingegaan in paragraaf 4.5.

1.3.2. Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' van toepassing, dat op 3 mei 2017 door de gemeenteraad van Wijchen is vastgesteld. Het buitengebied rondom Balgoij heeft daarin de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Daardoor zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden. Daarbij is met name van belang de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten) van belang. Dit betekent dat een afweging gemaakt dient te worden waarom woningbouw ter plaatse inpasbaar is, zonder afbreuk te doen aan die cultuurhistorische waarden.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Daarnaast bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. **Tot slot is het plan gewijzigd met toepassing van artikel 6:19 Awb zoals beschreven in paragraaf 6.2.4 van deze plantoelichting. Met deze, uit ruimtelijk oogpunt ondergeschikte, wijzigingen is het plan meer in overeenstemming met de bedoeling van de planwetgever gebracht zonder wezenlijke verandering van het plan.**

2. Planbeschrijving

2.1. Historie

'Balgoy' is ooit ontstaan uit 'balg', wat drassige gronden zijn en 'ooi' wat slaat op de streek in de bocht van een rivier. Door de hoog- en laaggelegen vruchtbare gronden was het gebied in deze regio geschikt voor landbouw en veeteelt. Al vanaf de Middeleeuwen hadden heren gronden en rechten in dit gebied.

Afbeelding 3: Historische ontwikkeling plangebied van 1544 tot 1938.



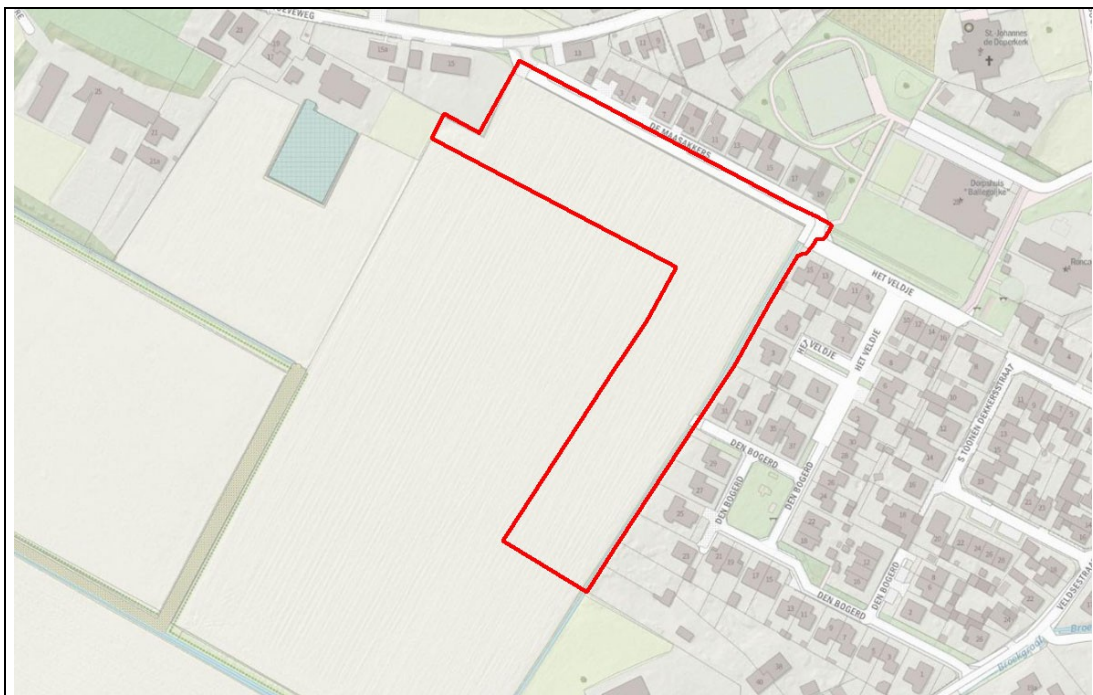
Op de oudste kaart waar Balgoij is weergegeven dateert uit 1544. Op deze kaart is enkel het buurtschap Balgoij afgebeeld met een sluis en een brug. Ook is de Maas zichtbaar en zijn ankerplaatsen te zien. Deze kaart is niet nauwkeurig genoeg om te concluderen of eveneens bebouwing binnen het plangebied heeft gestaan. Op de historische kaart van 'Land van Maas en Waal' uit 1649 is Balgoij eveneens aangeduid met een kerkgebouw en een sluis gelegen naast de Maas. Rondom de kerk is geen bebouwing zichtbaar. Op de historische kaart uit 1799 is al meer infrastructuur te herkennen, waardoor het plangebied beter kan worden gelokaliseerd. Zo zijn verschillende wegen te zien en enkele zwarte stippen die vermoedelijk bebouwing aanduiden. Door de wegen te vergelijken kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen bebouwing zichtbaar is op deze kaart. Op de gedetailleerde en meer nauwkeurige Kadastrale Minuutplan uit 1820 is tevens geen bebouwing te zien binnen het plangebied. Dit geldt eveneens voor de topografische kaart uit 1868, alhoewel enkele zwarte stipjes op de grens met het plangebied zichtbaar zijn. Deze bebouwing kan net binnen het plangebied hebben gestaan. Het terrein van het plangebied is in het verleden vooral gebruikt als akker (agrarisch gebruik). In

1928 groeit boerderij 'Florenstein' ten noorden van het plangebied als onderdeel van de kern van Balgoij (dit is nabij de huidige Rooms-katholieke kerk en in het verleden zou hier een adellijk huis hebben gestaan). In de decennia erna wordt langs de Hoevevweg eveneens bebouwing gerealiseerd.

2.2. Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit agrarische grond en is dit ook als dusdanig in gebruik. Het plangebied grenst aan de noord en oostzijde aan de bestaande bebouwing van Balgoij. Deze bestaande bebouwing betreffen de meeste recente planmatige uitbreidingsgebieden van Balgoij en daar wordt stedenbouwkundig op aangesloten.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Afbeelding 4: Impressie plangebied.



2.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zijn er in het plangebied maximaal 37 woningen gerealiseerd bestaande uit:

- 17 vrije sector woningen;
- 20 betaalbare woningen.

Van de 20 betaalbare woningen zijn 12 kavels in het sociale segment bestemd voor de CPO groep in Balgoij. Daarnaast wordt een deel van de woningen ook gebouwd voor senioren. Deze woningen zijn dan ook levensloopgeschikt en worden in dit bestemmingsplan dan ook als dussdanig bestemd. De positionering van deze woningen is weergegeven op de volgende verkavelingstekening. Binnen deze verkaveling is rekening gehouden met stedenbouwkundige randvoorwaarden die van toepassing zijn, zoals de aan te houden afstand van de voorgevel tot de weg, de maximale bouwhoogten van goten en nokken etc. Wat betreft de maximale hoogtes is er sprake van woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap.

Het stedenbouwkundig plan is gericht op de realisatie van verschillende woningtypologieën, namelijk:

- 24 rijwoningen;
- 9 vrijstaande woningen;
- 4 twee-onder-één-kap woningen.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



Qua stedenbouwkundige structuur wordt aangesloten op de aangrenzende bebouwing in het oosten. Daarnaast is de bestaande landschapsstructuur als uitgangspunt voor de positionering aangehouden. De structuur van het bestaande landschap bestaat uit overwegend open agrarisch landschap gevormd door rechte lijnen van zandpaden, bomen en greppels. De verkaveling borduurt voort op dit landschap met kleinschalige structuur van boomkamers, laanbeplanting. Kavelgrenzen worden beplant met hagen of houtwallen, en wegen begeleid door boomsingels. Er komen wadi's voor de opvang van hemelwater en langs de watergang/wadi komen natuurlijke oevers waar plaats is voor drachtplanten in de vorm van water- en oeverplanten die tijdens het droge seizoen prima kunnen overleven met een lager waterpeil. Qua infrastructuur wordt er één hoofdontsluiting op de Maasakkers en één ontsluiting op de den Bogerd aangelegd. Langs deze hoofdontsluiting worden bomen geplaatst. Het openbaar parkeren vindt plaats in parkeer-koffers. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld waarin de verder eisen die worden gesteld aan de nieuwbouw zijn opgenomen.

¹ Steenberghe Van Cauter architecten, Masterplan en beeldkwaliteitsplan Maasakkers Balgoij, 21154, Eindhoven, 28 september 2023

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging 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 combinatie-mogelijkheden 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.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om 37 nieuwe woningen op te richten. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk:

- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften

Dit plan voorziet in de toevoeging van 37 woningen aan de woningvoorraad wat een bijdrage levert aan het vijfde nationale belang. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'toets ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze toets stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting: gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het realiseren van

37 woningen en kan daarom worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Daarom moet worden voldaan aan de hieronder genoemde voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad a)

Vanuit de Woondeal 2.0 en de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025 wordt invulling gegeven aan de wens voor nieuwbouw in de kernen van de gemeente. Op grond van afspraken met de provincie Gelderland kan de gemeente Wijchen tot 2030 1.430 nieuwe woningen bouwen. Lokale behoefte is hierin leidend. Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte.

In de regio heeft de gemeente Wijchen een uniek woonmilieu. Dit kenmerkt zich door de combinatie tussen landelijk, groen en klein stedelijk. Uit regionaal onderzoek blijkt dat er behoefte bestaat aan woningen in dit type woonmilieu. Dat heeft een positieve aantrekkingskracht op nieuwe inwoners en zorgt ervoor dat onze huidige inwoners willen blijven.

Er is een beter evenwicht ontstaan tussen de verwachte vraag en de mogelijkheid om nieuwe woningen te bouwen. De gemeente Wijchen richt haar aandacht meer op de kwaliteit en diversiteit van de (bestaande) woningen. Om deze kwaliteitsverbetering mogelijk te maken, zijn genoeg woningen nodig. Na afspraken met de provincie Gelderland kan de gemeente tot 2030 1.430 nieuwe woningen bouwen. Indien er aanleiding toe is, wordt het aantal bijgesteld. Van dit aantal wordt standaard 10% gereserveerd voor kleinschalige initiatieven. De gemeente Wijchen gaat er nu vanuit dat er tot 2025 ongeveer 1.000 nieuwe woningen nodig zijn.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden er 37 woningen gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan (een deel van) de woningopgave tot 2025. Op basis van het bovenstaande wordt aangenomen dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, waarmee voldaan wordt aan de eerste trede van de duurzaamheidsladder.

Ad b)

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet de bouw van maximaal 37 woningen. Het deel van het plangebied waar de woningbouw is geprojecteerd ligt direct aansluitend aan de bestaande woonwijk en voorzieningen van Balgoij. Naast bovenstaand is in de paragrafen 3.3.1, 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3 aangegeven dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling en de voorge-

nomen locatie de meest voor de hand liggende plek is voor een planmatige uitbreiding in Balgoij. Geruime tijd is in Balgoij bij nieuwbouw eerst uitgegaan van inbreiding alvorens er gedacht wordt aan uitbreiding. In de periode vanaf 2009 tot nu zijn er in Balgoij diverse inbreidingslocaties tot woningbouw ontwikkeld. Uitbreiding van Balgoij in de vorm van uitleglocaties is aan de orde op moment de aangewezen inbreidingslocaties zijn ingevuld. Het plangebied is opgenomen als mogelijke locatie voor nieuwbouw in het Dorpsontwikkelingsplan. Nu nagenoeg alle inbreidingslocaties ingevuld zijn is deze locatie de eerst aangewezen locatie voor uitbreiding.

Op basis van het bovenstaande wordt aangenomen dat er in Balgoij geen andere locaties voor een uitbreiding van 37 woningen binnen bestaand stedelijk gebied bestaan, waarmee voldaan wordt aan de tweede trede van de duurzaamheidsladder.

Ad c)

Qua infrastructuur worden er twee ontsluitingen op de Maasakkers en één ontsluiting op de den Bogerd aangelegd. Dit is een logische constructie, omdat den Bogerd als het ware wordt doorgetrokken en de ontsluiting van het plangebied ook meteen een extra ontsluiting voor de omliggende woningen vormt. Zoals in de paragrafen 3.3.1, 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3 is aangetoond is er behoefte van verschillende belangstellenden om in het plangebied te gaan wonen.

Op basis van het bovenstaande wordt aangenomen dat het plangebied passend ontsloten zal worden, waarmee voldaan wordt aan de derde trede van de duurzaamheidsladder.

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Zoals blijkt uit bovenstaande paragraaf wordt aan de ladder van duurzame verstedelijking uit het besluit ruimtelijke ordening voldaan.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Op het gebied van Woon- en leefomgeving hanteert de Provincie Gelderland de volgende kernbegrippen: dynamisch, divers en duurzaam. Binnen het hoofdstuk Woon- en leefomgeving toont de Provincie het streven een duurzaam en divers woon- en leefklimaat te willen dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hieruit vloeit de ambitie voort binnen Gelderland een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag te realiseren; voor ieder een passende, duurzame woning.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een versterking van het stedelijk gebied en sluit aan bij de wens van de provincie om voldoende, diverse woningen te realiseren. De omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 21 december 2022. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie er aan 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 en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurgebieden in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN

en de GO. Ook is het plangebied niet opgenomen in de aanduidingen ten aanzien van nationale landschappen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW).

Voor dit bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling is het volgende uit de Omgevingsverordening relevant.

Paragraaf 2.2.2.1 Nieuwe woonlocaties

Het Gelderse kwalitatieve woonbeleid gaat uit van regionale woningmarkten. Aan de hand van basisdocumenten (bevolkingsprognose en woningbehoefteonderzoek) levert de provincie aan de regio's informatie over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. Deze informatie over de woningbehoefte werd per regio als indicatieve taakstelling door Gedeputeerde Staten vastgesteld in de 'Kwantitatieve opgave wonen'. Deze afspraken vervangen het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

De kwantitatieve taakstelling uit de 'Kwantitatieve opgave wonen' is een bovengrens. De Omgevingsverordening Gelderland sluit uit dat er bovenop de indicatieve taakstelling in de 'Kwantitatieve opgave wonen' in een regio mogelijkheden voor het realiseren van woningen in bestemmingsplannen worden opgenomen, die niet in de 'Kwantitatieve opgave wonen' passen. Het bouwen van meer woningen, dan waar in een regio behoefte aan is, kan tot onbedoelde migratiestromen leiden en uiteindelijk zelfs tot leegstand in die regio of elders. Bovendien vergroot overcapaciteit de kans op onrendabele investeringen en andere financiële risico's.

In de provinciale Omgevingsverordening is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd (art. 2.2.1.1). Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering. Zodoende zijn de afspraken over de groei van de woningvoorraad vastgelegd in de 'Woondeal 2.0'. Het voorliggende bestemmingsplan is passend binnen het voorgenoemde regionale woningbouwprogramma.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening is vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt aangegeven dat er sprake is van een actuele behoefte waarin wordt voorzien (ladder duurzame verstedelijking). In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied een locatie gezocht. Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarbij geldt de volgende voorkeursvolgorde:

1. opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
2. opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door nieuwbouw op beschikbare gronden;
3. opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
4. opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie aansluitend aan het stedelijk gebied, die passend is of wordt ontsloten;
5. opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie die niet aansluit aan het stedelijk gebied, maar die passend is of wordt ontsloten.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 37 nieuwe woningen mogelijk, direct aansluitend aan de bestaande woonwijk en voorzieningen. In paragraaf 3.1.2 is al aange- toond dat er kan worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking en er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor het overige zijn er in de omgevingsverordening geen aspecten die relevant zijn bij realise- ren van 37 woningen in Balgoij. Het voorgenomen bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3. Regionaal Beleid

3.3.1. Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelder- land en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties heb- ben 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 Metropool- regio. 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 plancapaci- teit om de opgave in te vullen. Deze capaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde

nieuwbouw. Daarmee is in theorie voldoende plancapaciteit. Voorliggend plan met 37 woningen is opgenomen in de plancapaciteit en draagt dus bij om de gestelde kwantitatieve woningbouwopgave te behalen.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3e betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 808-€ 1.123, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

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

3.3.2. Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030

Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen bestemmingsplan of overeenkomst is gesloten, gelden de uitgangspunten van de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen. Voorliggend initiatief is echter opgestart toen de Woondeal 2.0 nog niet van kracht was en gaat dus uit van de uitgangspunten in het regionale woonbeleid door de Woondeal 2.0; de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030.

In de woonagenda wordt onder meer gesteld dat minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment moeten worden gerealiseerd. De Woondeal 2.0 stelt dat op regionaal niveau wordt toegewerkt naar twee derde deel betaalbare huur- en koopwoningen. Met 54% van de te realiseren woningen die in het betaalbare segment vallen, sluit het initiatief aan op de uitgangspunten van de Woonagenda en werkt het toe naar de ambities van de huidige Woondeal 2.0.

Daarnaast zet de Woonagenda in op ouderenhuisvesting. Dit is ook een thema in de huidige Woondeal 2.0. Ook hier sluit het plan aan omdat het initiatief voorziet in de realisatie van een deel levensloopgeschikte woningen. Voorliggend initiatief sluit hiermee aan op de uitgangspunten van zowel Woondeal als Woonagenda.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Wijchen

Op 29 mei 2009 is de Structuurvisie Wijchen 2009 vastgesteld. De structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen. De gemeente gaat uit 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.

Het plangebied is op de structuurvisie kaart aangeduid als 'gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw' en daarnaast is bij Balgoij aangegeven 'behoud leefbaarheid kleine kernen en essentiële open ruimtes'.

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 geluid-belasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

Door woningen 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 jongeren, starters en ouderen waarmee invulling wordt gegeven aan één van de doelstellingen uit de structuurvisie.

3.4.2. Woonvisie Gemeente Wijchen 2025

De Woonvisie 2025 "Thuis in Wijchen", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, is het richtinggevend kader voor het gemeentelijk woonbeleid tot 2015. Dit richtinggevend kader is gestoeld op twee principes:

- versterk het thuisgevoel;
- kijk verder dan de trends van nu.

De focus ligt daarbij op de doelgroep van jongeren (tot 23 jaar), sociale huur, middeninkomens, vitale senioren en mensen met een zorgvraag. Daaruit volgt een focus op de realisatie van meer kleine en goedkope woningen voor één-en tweepersoonshuishoudens. Dit betreft zowel koop-als huurwoningen en deze kunnen flexibel van aard zijn.

In de woonvisie zijn de volgende kwalitatieve uitgangspunten bij toevoegingen of veranderingen aan de voorraad opgenomen:

- de (lokale) behoefte is leidend. Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte;
- nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp. Daarbij gaat het om zowel de ruimtelijke kwaliteit als de sociale kwaliteit;
- vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat vóór uitbreiding

- kleinschalige en gefaseerde woningbouw heeft de voorkeur. Dat vergroot de kansen om in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag en innovatie en duurzaamheid op de woningmarkt te bevorderen;
- type woningen en woonvormen die er nu nog niet of onvoldoende zijn binnen de gemeente Wijchen hebben de voorkeur;
- waar mogelijk energieneutraal en gasloos;
- nieuwbouw is alleen mogelijk wanneer dat de bestaande situatie in de wijk of het dorp verbetert;
- flexibele woonconcepten zijn mogelijk om in te spelen op de verwachtingen op lange termijn.

Voor de te realiseren woningen hebben zich al concrete gegadigden gemeld. De woningen voorzien in een lokale behoefte. Het planvoornemen voorziet gasloze woningen. De realisatie van de beoogde ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke woonvisie, met name qua diversiteit en gemengde woonwijken. Zo worden er woningen voor zowel starters als levensloopgeschikte woningen voor senioren gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling biedt niet alleen kansen voor starters, maar voorziet tevens in voldoende doorgroeimogelijkheden, doordat zowel betaalbare koopwoningen als middeldure koopwoningen worden gerealiseerd.

Naar verwachting wordt in mei 2024 de nieuwe gemeentelijke woonvisie vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de uitgangspunten van de herziene woonvisie.

3.4.3. Beleidsplan Natuur & Biodiversiteit

In december 2020 heeft de gemeente Wijchen het beleidsplan Natuur & Biodiversiteit vastgesteld. De ambitie van de gemeente Wijchen is om samen met bewoners, bedrijven en partners te zorgen voor meer biodiversiteit en versterking van de natuur. Naast een lange adem zijn hiervoor maatregelen in natuurgebieden, het agrarisch gebied én de bebouwde kom nodig. De gemeente gaat een omschakeling inzetten door te stimuleren, faciliteren en zelf het goede voorbeeld te geven. Zo werkt Wijchen aan een gezonde en evenwichtige leefomgeving voor mens én dier.

Voor de toekomstige invulling van het groen binnen het plangebied moet rekening worden gehouden met het de speerpunten uit het beleidsplan. Een paar belangrijke punten daaruit zijn dat het groen (meer) ecologisch wordt onderhouden en dat bij de soortkeuze van het groen de biodiversiteit moet worden gestimuleerd. Een ander belangrijk punt is het toepassen van het aspect natuurinclusief bouwen. Dit zal worden gehanteerd voor de nieuwbouw en inrichting van de openbare ruimte. Er wordt uitgegaan van natuurinclusief bouwen en er wordt een biodiversiteitsscore berekend met kwantitatieve en kwalitatieve groenscore.

Voor dit project wordt initiatiefnemer geadviseerd om natuurinclusieve maatregelen toe te passen. Te denken valt aan groene gevels, groene daken, vogelhuisjes, insectenhôtels en ingemetselde vogel- en/of vleermuiskasten.

3.4.4. 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.

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.'

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningen in de gemeente Wijchen. In het plan is zowel ruimte voor starterswoningen als levensloopgeschikte woningen in verschillende prijssegmenten wat aansluit op de ambities uit het strategisch kompas.

4. Randvoorwaarden

4.1. Water

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan² opgesteld. Op basis daarvan is deze waterparagraaf opgesteld.

4.1.1. Waterhuishouding

Wettelijk kader

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

Watertoets

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

Waterparagraaf

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

4.1.2. Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de kern Balgoij en is altijd als landbouwgrond in gebruik geweest. De deklaag bestaat uit fijn kleiig zand. Plaatselijk komt leem, klei en veen voor. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit matig tot zeer grove grindrijke zanden, met plaatselijk een kleilaag. Het grondwater bevindt zich 2 meter onder het maaiveld en vanwege de ligging aan de Maas en bij diverse waterlopen (Broekgraaf, Balgoijsche Wetering) is er geen eenduidige grondwaterstromingsrichting. De grondwaterstromingsrichting is globaal noordwestelijk.

Vanwege de maaiveldhoogte van het plangebied is er sprake van kwel bij een hoge waterstand in de Maas. Door de ontwikkeling van het gebied wordt de weerstand van de deklaag mogelijk

² Stantec BV, Waterhuishoudingsplan Maasakker te Balgoij, 20220284, Oosterhout, 26 april 2023

verlaagd, wat kan resulteren in een toename van de kwel en daardoor eventueel in wateroverlast. Om de invloed van de ontwikkeling van het plangebied op de kwel te onderzoeken heeft is naar aanleiding van de zienswijzen een geohydrologisch onderzoek³ uitgevoerd.

In de huidige situatie is bij een gemiddelde waterstand in de Maas geen sprake van kwel. Bij een hoogwatersituatie in de Maas die eens in de tien jaar voorkomt is een kwelflux van 0,021 m/dag berekend en een stijging van de freatische grondwaterstand van 0,14 meter na 10 dagen tot 6,94 m +NAP. Indien er sprake is van een ontgraving tot onder dit niveau, dan is er sprake van een toename van de kwelflux, waarbij geldt dat hoe groter het oppervlak en hoe dieper de ontgraving, hoe groter de impact.

Voor de realisatie van de wegen, waterbergingen en funderingen van de woningen is geen ontgraving nodig tot onder het verzadigde deel van de deklaag. In het zuiden van het plangebied komen mogelijk drie onderkelderde boerderijwoningen. Deze kelders dienen waterdicht te zijn, waardoor de weerstand hier juist verder toeneemt. Er dient voor gezorgd te worden dat daar waar buiten de keldermuren is ontgraven, dit wordt afgedicht en niet opgevuld wordt met zand. Anders kan er langs de kelder water omhoogkomen. Ter plaatse van de riolering wordt er plaatselijk een zeer beperkte toename van de kwelflux verwacht in de situatie van hoogwater in de Maas, die in de praktijk verwaarloosbaar zal zijn.

Het is nog niet bekend of er grondverbetering nodig is. Indien dit nodig blijkt ter plaatse van de funderingen van de woningen, is er vanaf gemiddeld 0,55 meter grondverbetering een stijging van de kwelflux mogelijk. Hier kan bij het ontwerp rekening mee gehouden worden. Indien de grondverbetering beperkt dieper wordt toegepast, zal de invloed zeer beperkt zijn. Indien het een halve meter of meer dieper is, kan er, aan de hand van de oppervlakte, verder naar gekeken worden of de impact significant is of niet. Afhankelijk van de grootte van de grondverbetering ten behoeve van de riolering komt de grondverbetering hiervoor tot onder het verzadigde deel van de deklaag, wat een plaatselijke stijging van de kwelflux betekent. Deze stijging zal bij een beperkte ontgraving tot onder deze diepte in de praktijk verwaarloosbaar zijn.

Alles overziend is er in theorie een zeer beperkte toename van kwel mogelijk. Deze toename is echter zo beperkt, ook qua duur, dat dit niet tot wateroverlast kan leiden ter plaatse van het plangebied of de directe omgeving. Het enige aandachtspunt is dat de buitenzijden van de eventuele keldermuren afgedicht dienen te worden om te voorkomen dat er lokaal een toename van kwel is. Dit kan door hier klei terug te plaatsen of bentoniet te gebruiken.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

In het plangebied bevindt zich een B-watergang met zonering. Het voornemen is om de watergang te behouden. Het betreft geen HEN-water (Hoogst Ecologische Niveau) of SED-water

³ Stantec BV, Geohydrologisch onderzoek naar kwel in plangebied Maasakkers te Balgoij-West, 327600645, Delft, 1 mei 2024

(Specifiek Ecologische Doelstelling) -gang. Het plangebied bevindt zich in het peilgebied Citters II, peilvak CIT006 en het streefpeil van het peilgebied is 5,2 m NAP (peilbesluit Waterschap Rivierenland). Verder is in Balgoij verbeterd gemengd gerioleerd en bestaat het bestaande riool in De Maasakker alleen uit een afvalwater-riool.

Ecosysteem

Het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland of Gelders Natuurnetwerk en ligt niet in een beschermingszone voor 'natte natuur'. Verder heeft het perceel geen bijzondere waarden.

4.1.3. 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 Activiteiten-besluit 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 water-

schap 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.

4.1.4. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

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

Leefomgeving en ruimtegebruik

- **Beleidsuitgangspunten:**
De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik. Water is mede-ordenend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.
- **Gevolgen van/voor het plan:**
Water vormt een integraal onderdeel van de ontwikkeling van het plangebied. In de volgende punten is ook aangegeven hoe hiermee rekening is gehouden.

Kwaliteit en beleving

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

- Gevolgen van/voor het plan:

Het hemelwater wordt vanaf het verhard oppervlak over de weg afgevoerd naar de groene bergingen. De groene bergingen lozen het hemelwater vertraagd op de B-watgang langs 't Veldje en Den Boogerd. Daarmee wordt zichtbaar hoe het water zich na een regenbui verplaatst. Met de nieuwbouw worden geen uitlogende materialen gebruikt waardoor de bodem of het oppervlaktewater verontreinigd kunnen raken. Het afvalwater van het plangebied wordt ingezameld met een vuilwaterriool en onder vrij verval afgevoerd naar de bestaande riolering in De Maas-akker en Den Boogerd.

Klimaatadaptatie

- Beleidsuitgangspunten:

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op hevigere perioden met hitte, neerslag en droogte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam. Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden (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:

De ontwikkeling ligt in een gebied waar de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) Rijk van Maas en Waal van toepassing is. De RAS is in het leven geroepen om ervoor te zorgen dat Regio Rijk van Maas en Waal uiterlijk 2050 klimaatbestendig is. In het waterhuishoudkundig plan zijn klimaatadaptieve maatregelen meegenomen. Het hemelwater wordt vanaf het verhard oppervlak over de weg afgevoerd naar de groene bergingen. De groene bergingen lozen het hemelwater vertraagd op de B-watgang langs 't Veldje en Den Boogerd. Bij een klimaatbui zal geen hemelwater in de woningen terechtkomen.

Waterberging

- Beleidsuitgangspunten:

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld. Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde

afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool. Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2). Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. De waterberging in het plangebied wordt gerealiseerd door de uitbreiding van de bestaande groene bergingen langs De Maasakker en de aanleg van nieuwe groene bergingen in het zuidelijk plandeel langs 't Veldje en Den Boogerd.

- Gevolgen van/voor het plan:
Door de (her)ontwikkeling zal er 11.940 m² aan extra verhard oppervlak ontstaan. Uitgaande van deze toename aan extra verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Rivierenland, is er een watercompensatie nodig van 793 m³. In het plangebied is het mogelijk om dit volume te bergen door de watergangen te verbreden en nieuwe watergangen aan te leggen.

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 grondwater-stands 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:
Op grond van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 7,00 m +NAP en het minimale aanlegpeil van de weg van 8,10 m +NAP wordt voldaan aan de ontwateringseisen. Op grond van het streefpeil van het oppervlaktewater van 5,20 m +NAP en het minimale aanlegpeil van de weg van 8,10 m +NAP wordt ruimschoots voldaan aan de droogleggingseisen. Het is dus niet nodig om maatregelen te treffen als Kruipruimte vrij- of waterdicht bouwen. Wat betreft de inrichting is er geen sprake van oppervlaktewater waarvan de diepte dusdanig is dat er sprake kan zijn van verdrinkingsgevaar.

4.1.5. Overwegingen en conclusie

Samengevat wordt er voldaan aan de ontwaterings- en droogleggings-eisen. Ook wordt er voldaan aan de eisen voor hemelwaterberging en aan de landelijk afvoernorm. Tot slot wordt het afvalwater ingezameld en onder vrij verval afgevoerd naar de bestaande riolering van Balgoij.

4.1.6. 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), waarna zo nodig een vooroverleg volgt.
- Gevolgen voor het plan:
De watertoets is ingevuld en het planvoornemen is door de initiatiefnemer voorgelegd aan zowel het waterschap als de gemeente en dat hun adviezen zijn verwerkt in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan en het waterhuishoudkundig plan dat als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd.
- Naar aanleiding van zienswijzen is er een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, deze is bijgevoegd als bijlage 9.
- Naar aanleiding van het STAB rapport is een aanvullende watermemo opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage 16 en wordt nader toegelicht in hoofdstuk 6.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar om-

gevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 4: Omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door met name woonbestemmingen en er wordt met de voorgenomen ontwikkeling in feit een nieuwe woonwijk toegevoegd. Er wordt daarom uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor de milieuzonering als gevolg van bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied, is een tweetal functie op een vier-tal locaties van belang, die hierna zijn toegelicht. Het betreft:

- agrarische bedrijven aan de Herreweg 3, Torenstraat 4 en Wegelaar 1;
- transportbedrijf aan Hoevieweg 7.

Agrarische bedrijven aan de Herreweg 3, Torenstraat 4 en Wegelaar 1

In de omgeving van het plangebied liggen enkele veehouderijen. In het onderzoek geurhinder veehouderijen⁴ is onderzoek gedaan naar de ligging van de geur- en afstandscontouren en naar de overige geuraspecten voor de ruimtelijke ontwikkeling beschreven. Daaruit blijkt dat ter plaatse van het hoogst belaste punt op de rand van een bouwvlak binnen het plangebied:

- ruimschoots wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter;
- de voorgrondbelasting op zijn hoogst 3,5 OU_E/m³ bedraagt;

⁴ De Roever, Onderzoek geurhinder en veehouderijen De Maasakkers Balgoij, 20220214.v02, Schijndel, 29 april 2024

- de achtergrondbelasting op zijn hoogst 4,0 OU_E/m³ bedraagt.

Omdat veehouderijen op grote afstand van het plangebied zijn gelegen (meer dan 100 meter) kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogst berekende voorgrondbelasting binnen het plangebied bedraagt 3,5 OU_E/m³. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt overeen met een 'matig' woon- en leefklimaat. De geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied bedraagt 2,0 OU_E/m³. Dat ter plaatse van enkele beoogde woningen niet wordt voldaan aan de geurnorm wil niet per definitie zeggen dat geen sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Uit jurisprudentie (uitspraak ABRvS 200900801/1/R3 van 7 oktober 2009) blijkt dat als de individuele geurnorm wordt overschreden, dit niet met zich brengt dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit latere jurisprudentie blijkt wel dat hierbij ook de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) moet worden betrokken. De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De hoogst berekende achtergrondbelasting op een woning binnen het plangebied bedraagt 4,0 OU_E/m³. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt overeen met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier niet het geval: de voorgrondbelasting is daarom maatgevend.

Het bevoegd gezag beoordeelt of het woon- en leefklimaat voor deze specifieke situatie aanvaardbaar is. Daarbij kan het bevoegd gezag betrekken dat:

- op 16 oktober 2014 het bestemmingsplan Hoeveweg 13 Balgoij is vastgesteld. Dat plangebied is dichterbij de veehouderij gelegen dan het plangebied in het uitgevoerde geuronderzoek. In het bestemmingsplan Hoeveweg 13 Balgoij is vastgesteld dat de geurnorm aan de noordkant van De Maasakkers binnen de bebouwde kom 5,6 OU_E/m³ bedraagt. In dat bestemmingsplan is onderbouwd dat een geurbelasting van 5,6 OU_E/m³ past bij de aard en het karakter van Balgoij;
- de achtergrondbelasting aanvaardbaar is;
- omdat sprake is van een overbelaste situatie het woon- en leefklimaat ten aanzien van de voorgrondbelasting niet kan verslechteren;
- de toekomstige bewoners de geursituatie kunnen meewegen in hun overweging zich ter plaatse te vestigen.

De voorziene woningbouw is niet beperkend in de ontwikkelingsmogelijkheden van deze agrarische bedrijven. Andere dichterbij gelegen woningen zijn beperkend voor deze agrarische bedrijven. De voorgrondbelasting wordt in beperkte mate overschreden waardoor er sprake is van een matig woon- en leefklimaat. Op grond van de achtergrondbelasting is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Omdat het dorp Balgoij zich kenmerkt als een landelijk dorp vindt gemeente Wijchen dat ook ten aanzien van geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Transportbedrijf aan Hoevieweg 7

Voor een regulier transportbedrijf wordt in de VNG-uitgave een afstand van 50 meter geadviseerd. De afstand tussen Hoevieweg 7 en de geplande nieuwbouw is circa 40 meter en aan de geadviseerde richtafstand kan dus niet worden voldaan. In de huidige situatie bevinden zich echter al meerdere woningen vele malen dicht bij het perceel Hoevieweg 7. De gebruiksmogelijkheden van het transportbedrijf worden met de nieuwbouw dus in ieder geval niet (meer) beperkt. Verder is in het kader van het bestemmingsplan 'Hoevieweg 13 Balgoij' onderzocht in hoeverre de nieuwbouw die met dat bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt hinder ondervindt van het transportbedrijf. Uit het akoestisch onderzoek⁵ is gebleken dat, zoals het bouwvlak is gepositioneerd in het vastgestelde bestemmingsplan, kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en er dus sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit bouwvlak ligt op circa 5 meter van het transportbedrijf. Daarmee kan gesteld worden dat met een afstand van 40 meter tussen het plangebied en het transportbedrijf zeker kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en er dus ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Afbeelding 5: Afstand tussen Hoevieweg 7 en plangebied



Spuitzone

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een perceel waar het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Wanneer nabij een plangebied (<50 m van de perceelsgrens) een perceel aanwezig is waar het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan, kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen overwaaien naar het plangebied. Dit kan invloed hebben op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarnaast kan het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen nabijgelegen oppervlaktewater vervuilen. Het terrein ten zuidwesten van het plangebied is echter net als het plangebied in eigendom van dezelfde

⁵ Aelmans, Akoestisch onderzoek Hoevieweg 13 te Balgoij, M140051.001/JGO, Voerendaal, 19 februari 2014

grondeigenaar. Deze grondeigenaar gebruikte beide percelen in het verleden als boomgaard waarop het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. In de toekomstige situatie wordt het plangebied ingevuld als woongebied en blijft het ten zuidwesten gelegen perceel als agrarisch in gebruik. Dit heeft echter gevolgen voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. De grondeigenaar van de gronden kan na vaststelling van dit bestemmingsplan 50 meter rondom het woongebied geen gewasbeschermingsmiddelen meer toepassen. Grondeigenaar is zich bewust van deze beperking en het voornemen is om het terrein ten zuidwesten niet meer als boomgaard te gebruiken. Grondeigenaar heeft belang bij de ontwikkeling van het plangebied als woongebied en is deels initiatiefnemer. Dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden ten zuidwesten van het plangebied wordt beperkt is een consequentie van het inrichten van het plangebied als woongebied en hier is grondeigenaar/mede initiatiefnemer zich van bewust. Op de verbeelding van dit bestemmingplan is een aanduiding opgenomen waarmee 50 meter rondom de woningen het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen wordt uitgesloten.

Conclusie

Op basis van bovenstaand zal er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen zijn en worden de omliggende bedrijven door de komst van de woningen niet beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast zijn woningen geen milieubelastende functies. Derhalve zijn ervan uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Industrielawaai en railverkeerslawaai zijn in dit geval niet aan de orde omdat het plangebied niet in de zonering van een industrieterrein ligt en een spoorweg niet in de nabijheid ligt. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom alleen akoestisch onderzoek⁶ naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd. In het onderzoek is de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de beoogde woningen berekend.

Hogere waarden

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van een weg. Het verlenen van een hogere waarde is niet van toepassing.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 40 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan 20 dB (Standaardeis uit het bouwbesluit). Een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende geveldelen is niet nodig.

⁶ De Roever, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai de Maasakkers Balgoij, 20211930.v02, Schijndel, 10 mei 2023

Woon- en leefklimaat

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

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bovendien bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek. Derhalve is bodemonderzoek⁷ uitgevoerd.

Uit het verrichte vooronderzoek zijn geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. De locatie wordt als onverdacht beschouwd. Op maaiveld worden plasticresten waargenomen, afkomstig van voormalige teelt. De invloed op de bodemkwaliteit wordt als verwaarloosbaar beschouwd. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op voorhand niet als asbestverdacht beschouwd.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de locatie naar woningbouw. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁷ Bodeminzicht, verkennend bodemonderzoek perceel B 710 te Balgoij, B2918, Uden, 3 februari 2022

4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

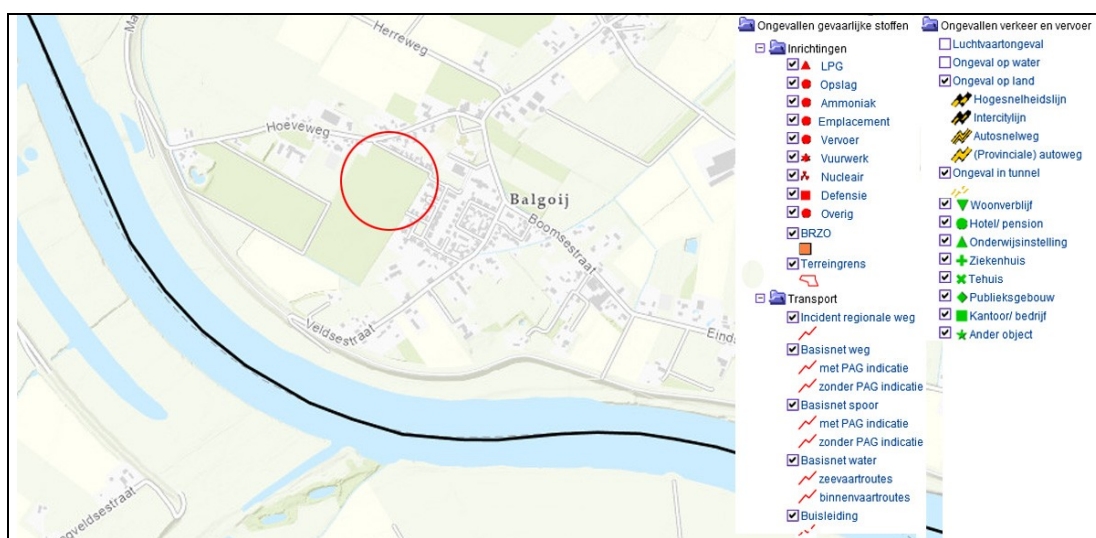
In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Hieruit blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas. Op het vervoer van gevaarlijke stoffen over het kanaal is de Wet basisnet van toepassing. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute van gevaarlijke stoffen, in dit geval de rivier, is op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Het plangebied ligt op grotere afstand van de Maas. Onderzoek externe veiligheid en/of een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk. De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen echter wel te worden beschouwd. Hiervoor heeft de Brandweer Gelderland-Zuid een advies gegeven.

Afbeelding 5: Fragment risicokaart.



Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een gifwolk zal de brandweer bovenwinds (met de wind mee) moeten kunnen aanrijden. Eenmaal aangekomen zal vooral worden ingezet op de evacuatie van mensen die zich buitenshuis in het bron- en effectgebied bevinden. Daarnaast zal ook getracht worden om uitbreiding van de gifwolk te voorkomen door deze te verdunnen en gebruik te maken van waterschermen. Het is belangrijk dat de bereikbaarheid van hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen op orde zijn.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

Het handelingsperspectief bij een gifwolk voor aanwezigen binnen het bron- en effectgebied is binnenblijven (schuilen), naar de bovenste bouwlaag gaan, ramen en deuren sluiten en de ventilatie afschakelen.

Beoordeling bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Omdat het hier gaat om een bestemmingsplan is er nog geen invulling gegeven aan de bluswatervoorziening. Dis zal pas plaatsvinden in de verder uitwerking van de plannen bij de aanvraag

omgevingsvergunning. Op basis van de Handreiking Bluswater en Bereikbaarheid (2019), hoofdstuk 3.2.1, (woningen tot 20 meter hoogte) wordt geadviseerd voor dit type woningen een bluswatercapaciteit van 500 liter/minuut aan te leggen. De Brandweer Gelderland-Zuid adviseert een toereikende bluswatervoorziening te realiseren van ten minste 30 m³ per uur, die binnen 40 meter vanaf de brandweeringang (in dit geval alle woningtoegangsdeuren) aanwezig is. Een brandweeringang is nodig als er personen verblijven in een bouwwerk. De Brandweer Gelderland-Zuid heeft bereikbaarheid beoordeeld en is van mening dat de bereikbaarheid voldoende is. De uitgangspunten met betrekking tot bluswater en bereikbaarheid worden aan initiatiefnemer meegegeven om rekening mee te houden in de verdere planuitwerking.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 37 woningen en blijft daarmee ver onder de 1.500 waarmee het plan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Zekerheidshalve is toch de NIBM-tool ingevuld om de luchtkwaliteit te berekenen daarbij zijn de verkeersintensiteiten overgenomen als opgenomen in bijlage 10.

Afbeelding 6: NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		297
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,47
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet-in-betekenende-mate is en er geen nader onderzoek nodig is. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten.

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een quickscan⁸ uitgevoerd.

De conclusie van deze QuickScan is als volgt. Het realiseren van woongelegenheden ter plaatse van een akker, inclusief alle bijbehorende werkzaamheden leiden, behoudens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, aannemelijk niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijflocaaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken.

- ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing;
- de locatie heeft geen functie voor vleermuizen;
- ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd;
- ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen;
- voor amfibieën wordt de aanwezigheid van vrijgestelde soorten incidenteel verwacht, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden;
- voor vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig;
- standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen;
- er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Wet natuurbescherming;
- gelet op de afstand tot beschermde gebieden en de aard van de werkzaamheden worden geen (negatieve) effecten verwacht op Natura 2000-gebieden, het Gelders Natuurnetwerk of overige provinciaal beschermde gebieden.

Vanuit de omgeving kwam de melding over de mogelijke aanwezigheid van dassen binnen het plangebied, hetgeen niet bleek uit de eerder uitgevoerde quickscan. In het licht van de melding wordt derhalve de onderbouwing uit de quickscan niet meer actueel geacht, waardoor een aanvullende onderbouwing nodig is betreffende de aan- dan wel afwezigheid van dassen. In het kader van deze ontwikkeling heeft een aanvullende schouw plaatsgevonden en is een memo⁹ opgesteld. Uit de memo blijkt dat er gesteld kan worden dat geen holen, sporen of andere aanwijzingen aanwezig zijn die duiden op het voorkomen van (verblijfplaatsen van) dassen binnen het plangebied of in de directe omgeving ervan. Tevens is het aangetroffen habitat op de locatie ongeschikt door het ontbreken van dekking en verstoringsarme condities. Derhalve kan het voorkomen van dassen binnen het plangebied worden uitgesloten.

⁸ Eceau, Ecologische quickscan aan de Maasakkers ong. te Balgoij, QUB-2QS211026, Heesch, 13 december 2021

⁹ Eceau, Memo aanwezigheid dassen aan de Maasakkers ong. te Balgoij, QUB-1ME230705, Heesch, 5 juli 2023

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of de Natte Landnatuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets zijn niet noodzakelijk. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering is per 1 juli 2021 in werking getreden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek¹⁰ voor de gebruiksfase en de aanlegfase uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren

Sinds 11 april 2020 is het vigerende parkeerbeleidsplan Gemeente Wijchen van kracht. Hierin staat dat de gemeente Wijchen aansluit bij de door het CROW opgestelde landelijke parkeerkencijfers en uitgaat van de maximale parkeernorm en de kern Balgoij de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' heeft. De locatie van het plan Maasakkers ligt in de 'rest bebouwde kom'. Van daar dat in deze notitie voor het berekenen van de theoretische verkeersgeneratie en parkeerbehoefte de maximale parkeerkencijfers in de rest van de bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied uit CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren zijn gehanteerd in de notitie verkeer en parkeren'¹¹.

Voor wat betreft de verkeersgeneratie wordt in de notitie verkeer en parkeren geconcludeerd dat de verkeersintensiteiten per etmaal op de wegen in het plan Maasakkers en Den Bogerd ruim onder de maximale verkeersintensiteiten zoals opgenomen in de landelijke verkeersveiligheidsvisie Duurzaam Veilig. Van een onevenredig intensief gebruik van de nieuwe en bestaande wegen als gevolg van het plan Maasakkers is hierdoor geen sprake.

Er zijn meerdere zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de geplande ontsluiting op Den Bogerd in relatie tot verkeersveiligheid en spelende kinderen. Verzocht wordt om de ontsluiting af te sluiten voor regulier gemotoriseerd verkeer. Naar aanleiding van deze zienswijzen is er in overleg tussen de gemeente en ontwikkelaar besloten de ontsluiting enkel in te richten voor calamiteiten. De blijft weg toegankelijk voor fietsers en voetganger, maar wordt afgesloten voor regulier gemotoriseerd verkeer. Hierbij wordt afgeweken van het 'worst case' advies zoals opgenomen in bijlage 10 'Notitie verkeer en parkeren'.

¹⁰ De Roever, Stikstofdepositieonderzoek de Maasakkers Balgoij, 20211931.v04, Schijndel, 26 mei 2023

¹¹ Buitenruimte, Ruimtelijke onderbouwing verkeersgeneratie en parkeren plan Maasakkers, 2022QUB02, 3 oktober 2023, Veghel

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is onderscheid gemaakt tussen het benodigd aantal parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners. Het belangrijkste verschil tussen beide doelgroepen is de eis dat parkeerplaatsen voor bezoekers openbaar toegankelijk zijn. Onderstaand de tabel geeft de parkeerbehoefte op basis van het woningbouwprogramma weer.

Afbeelding 7: Parkeerbehoefte.

Woningtypen	eenheid	aantal	norm	normatief
Vrijstaande woning (bewoners)	woning	9	2,4	21,6
Vrijstaande woning (bezoekers)	woning	9	0,3	2,7
Twee onder een kap (bewoners)	woning	4	2,3	9,2
Twee onder een kap (bezoekers)	woning	4	0,3	1,2
Tussen/hoekwoning (bewoners)	woning	24	2,1	50,4
Tussen/hoekwoning (bezoekers)	woning	24	0,3	7,2
Totale parkeernorm				92

In afbeelding 8 is te zien dat er 94 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en er dus kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Om te kunnen waarborgen dat wordt voorzien in het benodigd aantal parkeervoorzieningen is in de regels bepaald dat dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 16 juni 2016 in werking is getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan.

Afbeelding 8: Parkeren.



Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt de Monumentenwet waarin de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'verstoorder' betaalt.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Wijchen uit 2008 valt het plangebied grotendeels binnen een terrein van middelmatige archeologische verwachting, waarbij archeologisch onderzoek verplicht is bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m². Enkel het meest zuidoostelijke deel van het plangebied behoort tot een terrein waar een lage archeologische verwachting van kracht is, waarbij archeologisch onderzoek verplicht is bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.000 m². Volgens het recentere bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' (vastgesteld op 31/01/2013) valt het plangebied onder 'Archeologie -waarde 3' en is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m -mv en die tevens een oppervlakte van meer dan 100 m² beslaan. Er heeft daarom archeologisch bureauonderzoek¹² plaatsgevonden.

¹² Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, Balgoij-west, Balgoij, gemeente Wijchen, 2468-6727, Spijkerboor, 6 september 2022

Uit de landschappelijke analyse is gebleken het plangebied zich bevindt in een oude rivierbocht van de Maas die actief is geweest tussen 500 tot 1450 n. Chr. Hierdoor is op de kronkelwaard theoretisch bewoning mogelijk sinds het begin van de Middeleeuwen. De rivier is in de Late Middeleeuwen inactief geworden. De stroomrug was gedurende de Middeleeuwen een hoger gelegen terrein in het landschap, waardoor deze plek een geschikte bewoningslocatie geweest kan zijn. Daarnaast is het gebied aantrekkelijk voor bewoning geweest vanwege de aanwezigheid van vruchtbare en zandige kleigronden. Hoewel de Middeleeuwse dorpskern van Balgoij 700 m ten noorden van het plangebied ligt, geldt voor de Vroege tot en met Late Middeleeuwen een middelhoge archeologische verwachting. Voor de Nieuwe Tijd geldt een lage verwachting aangezien op de historische kaarten geen bebouwing staat weergegeven. De bebouwing uit deze periode zal zich voornamelijk hebben geconcentreerd in de historische kernen van Balgoij, en het nabij de huidige Rooms-katholieke kerk gelegen Florenstein (waar in het verleden een adellijk huis heeft gestaan) en direct aan de historische wegen in de nabijheid van het plangebied.

Het archeologische niveau wordt direct onder het maaiveld verwacht. Dit niveau wordt gevormd door de top van de oeverafzettingen, waarin een donkere cultuurlaag aanwezig kan zijn. Deze laag is indicatief voor de aanwezigheid en diepteligging van de archeologische waarden en de mate van intactheid. Complextypen die verwacht worden zijn nederzettingsterreinen, grafvelden en sporen van landgebruik. In het rivierengebied worden nederzettingsterreinen gekenmerkt door een cultuurlaag of dichte vondstenstrooiing wegens de langdurigheid van de bewoning op een specifieke plek. Dit komt omdat de omgeving vochtig is, waardoor de keuze voor bewoning beperkt is. Dit betekent dat de bewoning vaak geconcentreerd bleef op een aantal vaste plekken in het landschap. Sporen van landgebruik (zoals ook grafvelden) zullen vooral te herkennen zijn aan grondsporen en verkleuringen in de bodem en minder door vondstmateriaal. De aanwezigheid van de hiervoor genoemde complextypen is afhankelijk van de mate van intactheid van de bodem. Deze is in delen van het plangebied mogelijk lokaal aangetast door ploegwerkzaamheden en in de noordoostelijke hoek van het plangebied mogelijk door bebouwing uit de Nieuwe Tijd. Deze bebouwing is te herkennen op de kaarten van Topotijdreis. In hoeverre daardoor eventueel aanwezige archeologische resten zijn verstoord is niet bekend.

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er verschillende archeologische verwachtingen binnen het plangebied gelden. Er is daarom een vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een verkennend booronderzoek¹³. In het verkennend booronderzoek is de bodemopbouw in kaart gebracht en de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek getoetst. Het onderzoek heeft uitgewezen dat het onderzoeksgebied is gelegen binnen de Balgoij-meander. De stratigrafie bestaat aan de basis uit beddingafzettingen op variërende diepte. In het zuiden van het plangebied is de restgeul van de Balgoij-meander gelegen, met daarnaast een tweede laagte in de kronkelwaard in het noorden van het plangebied. Een smalle hoogte scheidt de restgeul

¹³ VUHbs, Inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek voor het plangebied Balgoij-West, gemeente Wijchen, WCN-BW-2, Amsterdam, 18 november 2022

van de tweede laagte, en in het uiterste noorden is wederom een hoogte in de kronkelwaard. De beddingafzettingen zijn afgedekt onder geulafzettingen, met name in de laagten van het onderzoeksgebied. Aan de top van de stratigrafie komt een pakket oeverafzettingen voor, met een basis op 120-155 cm onder maaiveld (6.44-5.68 m NAP). De oeverafzettingen zijn homogeen bruin van kleur, waardoor sprake is van een ooivaaggrond. Er zijn in dit onderzoek slechts beperkte aanwijzingen voor verstoring van deze oeverafzettingen in de vorm van een bouwvoor van 30-40 cm. Op basis van de grotendeels intacte stratigrafie, met in het verleden goed ontwaterde oeverafzettingen, kan de middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische sporen en resten van bewoning, begraving en landgebruik uit de periode Vroege en Late Middeleeuwen worden behouden. Eventueel aanwezige archeologische sporen en resten kunnen voorkomen vanaf het maaiveld. Sporen zullen herkenbaar zijn vanaf de top van de nog intacte oeverafzettingen, grotendeels gelegen op 30-40 cm onder maaiveld. Eventueel aanwezige archeologische sporen en resten die dieper reiken dan de bouwvoor kunnen dus in situ goed bewaard zijn gebleven.

Op basis van deze resultaten wordt allereerst geadviseerd om in het nieuwe bestemmingsplan de reeds bestaande dubbelbestemming met betrekking tot archeologie over te nemen. Het voorgenomen bouwplan overschrijdt de vrijstellingsregels met betrekking tot archeologie, en zal een bedreiging vormen voor eventueel aanwezige archeologische sporen en resten. Vervolgonderzoek in het kader van dit bouwplan kan daarom als zinvol en noodzakelijk worden beschouwd. Met het oog op het mogelijke voorkomen van sporen en resten van bewoning, begraving en landgebruik is een proefsleuvenonderzoek hier de meest geschikte methode. Het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen, heeft op basis van dit advies het besluit genomen dat er proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek zal echter pas plaatsvinden voorafgaand aan de werkzaamheden. Tot die tijd wordt de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd en zijn de eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd.

Daarnaast heeft het plangebied in het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Daardoor zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden. Daarbij is met name van belang de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten) van belang. Dit betekent dat een afweging gemaakt dient te worden waarom woningbouw ter plaatse inpasbaar is, zonder afbreuk te doen aan die cultuurhistorische waarden.

De voorgenomen ontwikkeling is zorgvuldig ingepast, door qua stedenbouwkundige structuur aan te sluiten op de aangrenzende bebouwing in het oosten. Daarnaast is de bestaande landschapsstructuur als uitgangspunt voor de positionering aangehouden. De structuur van het bestaande landschap bestaat uit overwegend open agrarisch landschap gevormd door rechte lijnen van zandpaden, bomen en greppels. De verkaveling borduurt voort op dit landschap met kleinschalige structuur van boomkamers, laanbeplanting. Kavelgrenzen worden beplant met

hagen of houtwallen, en wegen begeleid door boomsingels. Daarmee blijven de cultuurhistorische waarden behouden.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

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

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

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van een woning niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

De bouw van 37 woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn eerder in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijkingen worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbestemmingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij op de structuur en inhoud van de vigerende woonbestemming uit de recente komplannen en het Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Balgoij-West is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0296-01-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Op de verbeelding is de woonbestemming toegevoegd en ter plaatse van de nieuwe en bestaande woningen een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. Daarnaast zijn de verkeersbestemming en groenbestemming opgenomen en is de bestemming agrarisch van de verbeelding verwijderd.

5.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

Uitgangspunt is een globaal en flexibel bestemmingsplan, bestaande uit een beperkt aantal bestemmingen. De globaliteit en flexibiliteit kunnen gaandeweg de bestemmingsplanprocedure worden verfijnd, mocht daar op basis van nadere uitwerkingen aanleiding voor zijn. Het ontwerp bestemmingsplan richt zich op de volgende bestemmingen:

- Agrarisch: De bestaande bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' rondom de nieuwbouw is voor een zone van 50 meter overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Dit is opgenomen om hier uit te kunnen sluiten dat hier gebruik gemaakt kan worden van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen door middel van een algemene aanduidingsregel.
- Wonen: Een woonbestemmingsvlak met daarbinnen bouwvlakken waarin de nieuwe woningen gebouwd mogen worden, alsmede bijgebouwen bij de woningen. Per bouwvalk is aangegeven of er vrijstaande-, twee-aaneen- of aaneengebouwde woningen gerealiseerd mogen worden. De bouwregels sluiten zo veel als mogelijk aan bij de regels, de structuur en inhoud van de vigerende woonbestemming uit de recente komplannen.
- Verkeer: ontsluiting en parkeren ter plaatse van de nieuw te realiseren woonstraat zijn als zodanig bestemd.
- Groen: de groene plekken in het plangebied zijn als groen bestemd. Tevens is een regeling opgenomen voor aanleg en bescherming van waterretentievoorzieningen.
- Archeologische dubbelbestemming: conform de huidige dubbelbestemming, waarmee de verplichting tot onderzoek opgelegd wordt voorafgaand aan de bouw.
- Cultuurhistorische dubbelbestemming: conform de huidige dubbelbestemming voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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. Vóór de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin afspraken over het verhaal van plankosten (planschade) worden vastgelegd. Hierdoor zijn de plankosten anderszins verzekerd, waardoor in deze situatie van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Participatie

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wordt de participatiewijzer van de gemeente Wijchen voor omwonende/belanghebbende en voor de initiatiefnemers vanaf 8 april 2022 gevolgd en geïmplementeerd.

Na de bijeenkomst op 13 april 2022 (70 deelnemers) en 10 mei 2022 (66 deelnemers) worden de mondelinge en schriftelijke individuele vragen en antwoorden nader uitgewerkt, om na validatie en toestemming van de desbetreffende omwonende/belanghebbende te worden opgenomen in de verslaglegging op basis van het format gesprekverslag, dat de gemeente Wijchen daar voor heeft ontwikkeld.

Per 1 juni 2022 zijn er 20 omwonende/belanghebbende die vragen hebben gesteld of opmerkingen hebben gemaakt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Er heeft 1 persoonlijk individueel overleg plaatsgevonden met een omwonende en een 2e overleg wordt medio juni 2022 gepland met een andere omwonende. Voorafgaand aan de implementatie van de participatiewijzer hebben er op 15 januari 2022 9 informele en verkennende gesprekken plaatsgevonden en op 22 januari 2022 7 informele en verkennende gesprekken.

Er is één verslag door initiatiefnemer opgesteld. De omwonenden en belanghebbenden van de voorgenomen ontwikkeling bepalen of hun vragen/opmerkingen en de antwoorden vanuit initiatiefnemer worden opgenomen in de openbare verslaglegging of dat deze informatie individueel is en blijft. De participatiewijzer van de gemeente Wijchen voor omwonende/belanghebbende betreft een doorlopend proces, totdat de bouwontwikkeling is afgerond.

Vanuit initiatiefnemer is de conclusie tot nu toe dat de participatiewijzer van de gemeente Wijchen een waardevol proces is om de betrokkenheid van de omwonende en belanghebbende op gestructureerde wijze vorm en inhoud mee te geven en recht te doen aan de vragen en opmerkingen die bij hen leven en spelen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

6.2.2. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het

eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Het plan is in het kader van het vooroverleg verzonden aan de Brandweer Gelderland-Zuid, aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

De Brandweer Gelderland-Zuid heeft op het plan gereageerd en concludeert het volgende:

- de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen nog beschouwd te worden in de toelichting van het bestemmingsplan;
- de bereikbaarheid is voldoende, de bluswatervoorzieningen zijn onvoldoende. Het advies is om een bluswatervoorziening te realiseren conform dit advies.
- het advies is om gebouwen (indien mogelijk) te voorzien van afschakelbare ventilatie en naar aanwezigen te communiceren over de mogelijkheid van een gifwolk en het handelingsperspectief.

Naar aanleiding van die conclusie is de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd in de toelichting van dit bestemmingsplan. Het advies met betrekking tot de te realiseren bluswatervoorziening en het advies om gebouwen te voorzien van afschakelbare ventilatie wordt aan initiatiefnemer meegegeven om in de verdere planuitwerking rekening mee te houden.

De provincie Gelderland heeft gereageerd op het plan en de reactie was als volgt. In het voorontwerp spelen de provinciale belangen wonen en klimaatadaptatie een rol. Het belang wonen is goed geborgd. Wel attendeert de provincie er op dat de afspraken uit de Woondeal 2.0 niet benoemd zijn in relatie tot dit plan. De provincie vraagt dit op te nemen in de toelichting van het ontwerp. Verder bevat het plan maatregelen voor de berging en infiltratie van water. Hiermee voldoet het plan aan het provinciaal belang klimaatadaptatie. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de toelichting aangepast en zijn de afspraken uit de Woondeal 2.0 opgenomen en hoe hier mee wordt omgegaan.

Het waterschap Rivierenland is betrokken geweest bij de totstandkoming van het waterhuishoudkundig plan, waarin alle voor het waterschap relevante aspecten in worden behandeld. Tevens heeft het waterschap geadviseerd over het aanvullende geohydrologisch onderzoek. Het waterschap heeft geen bezwaren geuit tegen het plan

6.2.3. Zienswijzen

het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn zijn er 9 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan beperkt gewijzigd. De zienswijzen beantwoording en wijzigingen worden toegelicht in bijlage 14.

6.2.4. Raad van State

Naar aanleiding van de uitspraak van 16 april 2025 van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (202404720/3/R4) heeft de Stichting advisering Bestuursrechtspraak (StaB) een deskundigenrapport uitgebracht over het bestemmingsplan en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding?

Naar aanleiding van het deskundigenverslag van de StaB zijn nog een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Met het herstelplan is de planregeling wat betreft drie waterhuishoudingspunten in overeenstemming gebracht de plantoelichting. Kort gezegd wordt in het herstelplan geborgd dat er voldoende waterberging is en wordt geborgd dat kelders uitsluitend mogelijk zijn onder de drie boerderijwoningen in het plan.

1. Waterberging

De bestaande greppel/sloot (135 m³) aan de noordzijde van het plangebied (ten zuiden van de weg De Maasakkers) dient als waterberging ter compensatie van de verharding als gevolg van (onder meer) de woningen aan De Maasakkers ten noorden van het plangebied. Deze greppel/sloot kan niet nog een keer voor de waterbergingsbehoefte van het bestemmingsplan worden gebruikt en rekening houdend met de al bestaande waterbergingsfunctie moet de waterbergingsomvang voor het bestemmingsplan Balgoij-West $793 \text{ m}^3 + 135 \text{ m}^3 = 928 \text{ m}^3$ zijn. Hierbij dient 50,3 m³ te worden opgeteld die specifiek ten behoeve van de afwatering van de Hoeve-weg 15 is opgenomen in de voorwaardelijke verplichting 'Waterberging Hoeve-weg 15'. De totale waterberging komt neer op 978,3 m³.

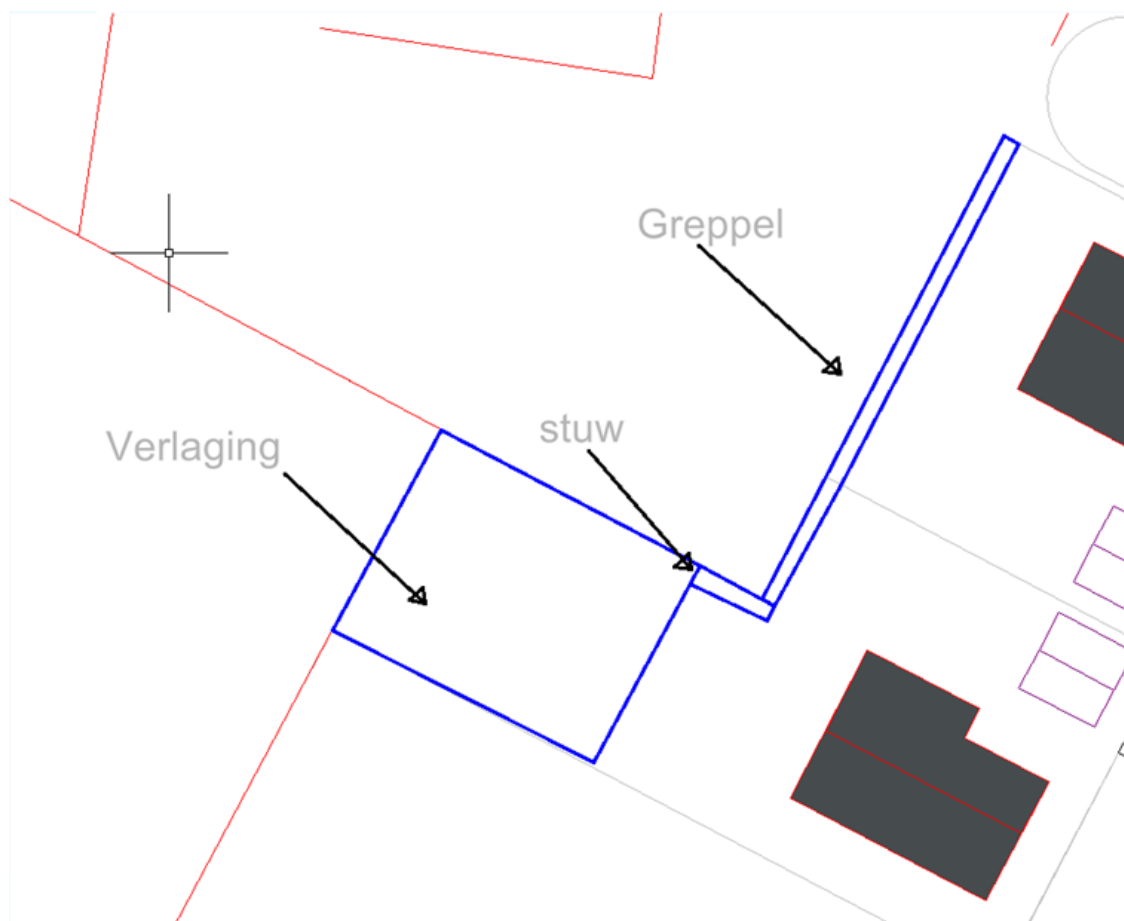
Om dit mogelijk te maken en ook te borgen dat aan deze waterbergingsopgave wordt voldaan, is het plan aangepast door toevoeging van een voorwaardelijke verplichting aan de planregels voor de voor het plan benodigde waterbergingsopgave.

Omdat de bestaande greppel moet worden vergroot, moet het bestemmingsvlak voor de bestemming "Groen" enigszins voor worden vergroot (bestemmingsgrens 1,5 meter zuidwaarts) en het bestemmingsvlak voor de bestemming "Wonen" enigszins verkleind. Hiervoor is de plankaart gewijzigd. Dit is meer gedetailleerd beschreven in de memo "Controle opmerkingen STAB op waterhuishoudkundig rapport Balgoij-West en praktische Oplossingen" van 25 november 2025 van adviesbureau Boo adviseurs voor leefomgeving (bijlage 16).

2. Waterberging Hoeve-weg 15

Uit het deskundigenbericht volgt dat het plan wateroverlast kan veroorzaken op het perceel van de woning aan de Hoeve-weg 15. Evenals in de huidige situatie zal het hemelwater dat valt op noordelijk deel van dit perceel geborgen worden in de tertiaire watergang (toekomstige wadi) zoals genoemd onder punt 1. Het hemelwater van het zuidelijk deel van het perceel stroomt af naar het achterliggende en lageregelegen maaiveld ten zuiden van het perceel. Om wateroverlast te voorkomen zullen de wijzigingen zoals beschreven onder punt 1 hiervoor (deels) zorgen. Daarnaast zal in de toekomstige situatie ook afvoer en berging van hemelwater nodig zijn in een te graven zakgreppel op de oostgrens van het perceel Hoeve-weg 15 met het plangebied.

Deze zakgreppel (in het plangebied) zal in zuidelijke richting afwateren naar een in de huidige situatie al aanwezige een verlaagd deel (circa 7,5 m +NAP) in het plangebied. Door dit deel van het plangebied niet op te hogen zal hier berging van hemelwater plaats kunnen vinden. Op onderstaande afbeelding is dit gevisualiseerd.

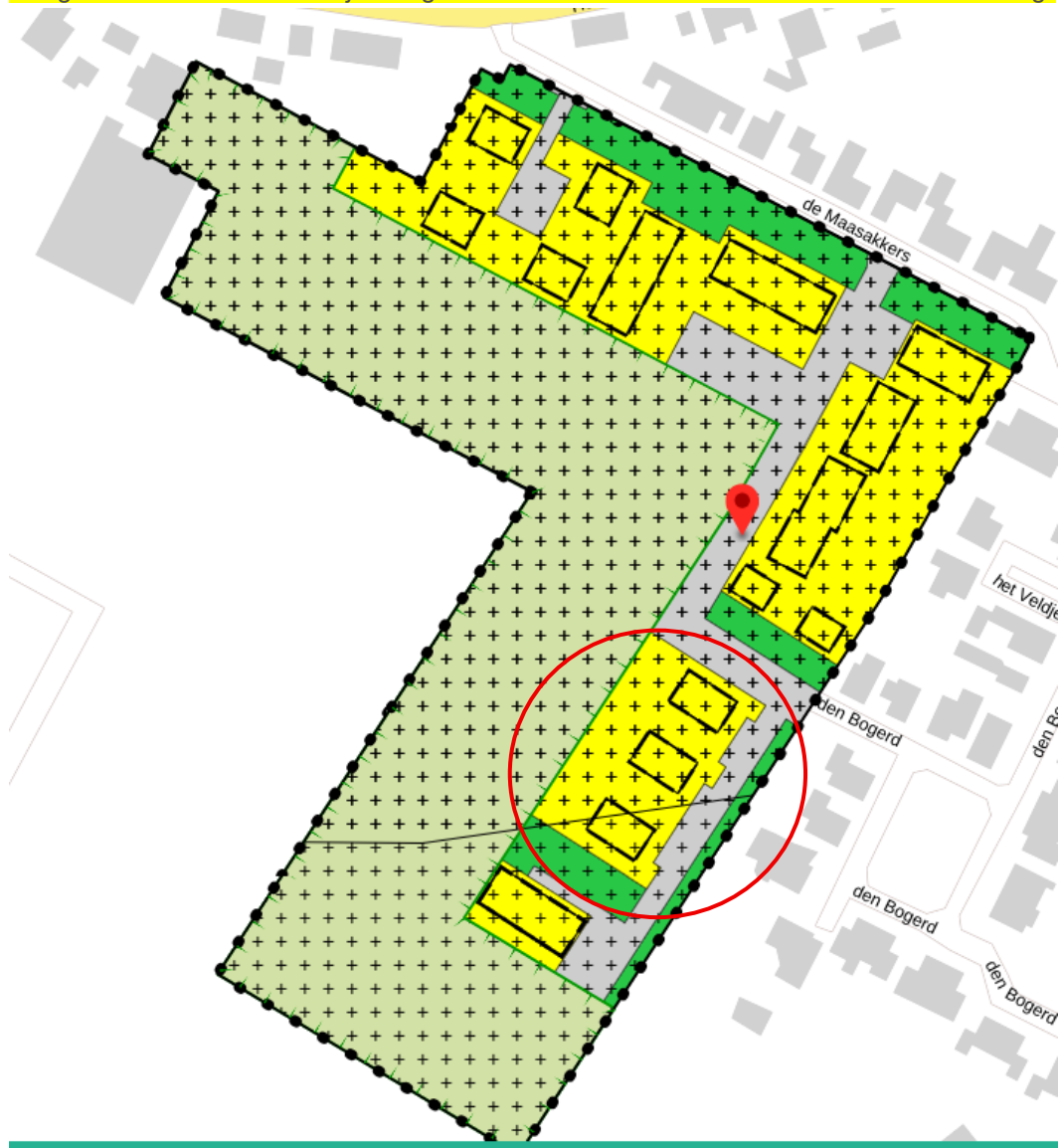


Om dit mogelijk te maken en ook te borgen dat aan de waterbergingsopgave en het voorkomen van wateroverlast op het perceel van de woning aan de Hoeveweg 15, is aan de planregels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Dit is meer gedetailleerd beschreven in de memo "Controle opmerkingen STAB op waterhuishoudkundig rapport Balgoij-West en praktische Oplossingen" van 25 november 2025 van adviesbureau Boo adviseurs voor leefomgeving (bijlage 16).

3. Kwe

In de waterhuishoudkundige onderbouwing van het plan wordt ervan uitgegaan dat alleen bij de drie vrijstaande boerderijwoningen kelders zullen worden gerealiseerd en dat daarmee – afgestemd met het waterschap - sprake is van een "lokale (kleine) ingreep" waarvoor met een kwelberekening aan de hand van de formule van Mazure kan worden volstaan.

Het gaat om de drie boerderijwoningen binnen de rode cirkel in onderstaande afbeelding:



Om in het plan de ondergrondse bebouwing te beperken tot de drie boerderijwoningen is de planregeling aangepast (zie artikel 6.2.1, sub j, en artikel 10.1 van de planregels), zodat het plan op dit punt in overeenstemming is met het plan zoals de planwetgever het heeft beoogd vast te stellen

Bijlagen

Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 - Bodemonderzoek

Bijlage 3 - QuickScan ecologie

Bijlage 4 - Stikstofdepositieberekening

Bijlage 5 - Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 6 - Archeologisch booronderzoek

Bijlage 7 - Onderzoek geurhinder en veehouderijen

Bijlage 8 - Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 9 - Geohydrologisch onderzoek naar kwel

Bijlage 10 - Notitie verkeer en parkeren

Bijlage 11 - Memo aanwezigheid dassen

Bijlage 12 - Akoestisch onderzoek Hoeveweg 13 te Balgoij

Bijlage 13 - Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 14 - Stedenbouwkundig plan

Bijlage 15 - Zienswijzennota

Bijlage 16 - Aanvullende watermemo