

Raad openbaar Wijchen

Dossiernummer	7348
Extern Zaak ID	Z/22/089565
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	16 december 2025
Agendapunt	6.j
Titel	89565 Beslisnota Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Balgoij-West
Organisatieonderdeel	domein Fysieke leefomgeving – team Gebiedsontwikkeling
Soort nota	Beslisnota
Programma/Paragraaf	
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Gerrits, G.W.R. (Geert)

Bijlagen
89565 Beslisnota Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Balgoij-West
Bijlage 1 Wijzigingsbesluit bestemmingsplan Balgoij-West_def
Bijlage 2 Bestemmingsplan Balgoij-West_def
Bijlage 3a Stedenbouwkundig plan
Bijlage 3b Watermemo
Bijlage 5 rapport STAB

Geagendeerd	Vergaderdatum
College BenW openbaar Wijchen	2 december 2025
Stukken Agendacommissie Wijchen	5 december 2025
Raad openbaar Wijchen	16 december 2025

Voorgesteld besluit

De Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Balgoij-West' gewijzigd vast te stellen.
2. Het wijzigingsbesluit te verwerken in het op 20 juni 2024 vastgestelde bestemmingsplan 'Balgoij-West'

Besluit (Aangenomen)

De Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Balgoyj-West' gewijzigd vast te stellen.
2. Het wijzigingsbesluit te verwerken in het op 20 juni 2024 vastgestelde bestemmingsplan 'Balgoyj-West'

Openbaar

Zaaknummer: Z/22/089565

Besluit tot wijziging van het bestemmingsplan 'Balgoyj-West'
zoals vastgesteld op 20 juni 2024 (kenmerk Z/22/089565)

De raad van de gemeente Wijchen,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 december 2025

Besluit:

1. De regels van het bestemmingsplan 'Balgoyj-West', vastgesteld op 20 juni 2024, te wijzigen zoals vastgelegd in bijlage A.
2. De toelichting van het bestemmingsplan 'Balgoyj-West', vastgesteld op 20 juni 2024, te wijzigen zoals vastgelegd in bijlage B.
3. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Balgoyj-West', vastgesteld op 20 juni 2024 te wijzigen:
de verbeelding NL.IMRO.0296.BGYBalgoyjWest-VG01 wordt vervangen door de verbeelding NL.IMRO.0296.BGYBalgoyjWest-VG02 (Bijlage C)

Aldus besloten in de vergadering van 16 december 2025,

de griffier,

de voorzitter

Toelichting herstelbesluit

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Balgoij-West" ex artikel 6:19 Awb

Inleiding

Op 20 juni 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Balgoij-West" vastgesteld. 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 is het noodzakelijk om lopende de beroepsprocedure bij de Afdeling met een herstelbesluit nog een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. Deze wijzigingen veranderen het plan op kleine onderdelen en betreffen (kleine) verbeteringen van door de StaB geconstateerde onvolkomenheden. Met het herstelplan zal de planregeling wat betreft drie waterhuishoudingpunten in overeenstemming worden gebracht met de bedoeling van de raad zoals in de plantoelichting al is verwoord. 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.

Meer uitgebreid zal met het voorliggende herstelplan het hele bestemmingsplan Balgoij-West opnieuw worden vastgesteld met aanpassing van de volgende drie punten:

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 Hoeveweg 15 is opgenomen in de voorwaardelijke verplichting 'Waterberging Hoeveweg 15'. Dit wordt verder toegelicht onder punt 3.

Om dit mogelijk te maken en ook te borgen dat aan deze waterbergingsopgave wordt voldaan, moet het plan worden aangepast. Allereerst moet er een voorwaardelijke verplichting aan de planregels worden toegevoegd. Het gaat om deze planregel:

"11.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen is niet toegestaan, tenzij een minimale waterberging van 978,3 m³ in het plangebied is gerealiseerd en in stand wordt gehouden."

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 een wijziging van de plankaart nodig. Hieronder globaal rood omcirkeld de bestemmingsgrens die 1,5 meter zuidwaarts is verschoven.

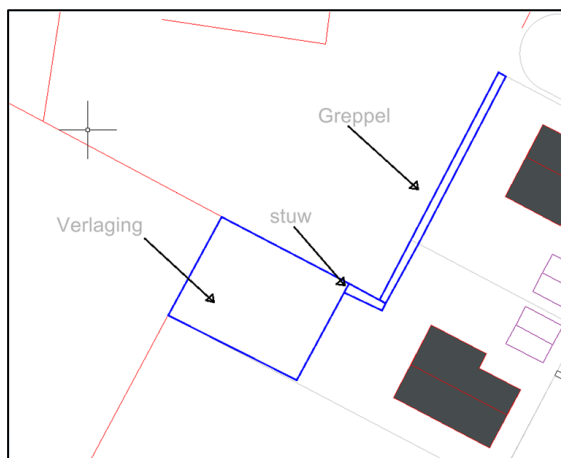


Dit is meer gedetailleerd beschreven in de memo "Controle opmerkingen STAB op waterhuishoudkundig rapport Balgoij-West en praktische Oplossingen" van 25 november 2025 van adviesbureau Boo adviseurs voor leefomgeving.

2. Waterberging Hoeveweg 15

Uit het deskundigenbericht volgt dat het plan wateroverlast kan veroorzaken op het perceel van de woning aan de Hoeveweg 15.

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 Hoeveweg 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.



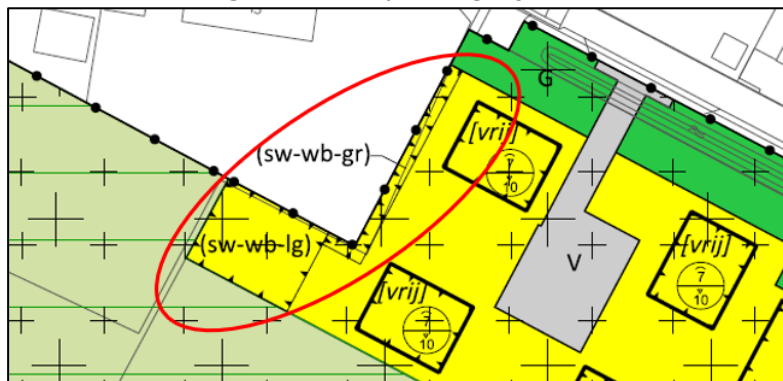
Om dit mogelijk te maken en ook te borgen dat aan de waterbergingsopgave en het voorkomen van wateroverlast op het perceel van de woning aan de Hoevieweg 15, moet het plan worden aangepast. Allereerst moet er een voorwaardelijke verplichting aan de planregels worden toegevoegd. Het gaat om deze planregel:

"11.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging Hoevieweg 15

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen is niet toegestaan, tenzij

- a. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - waterberging Hoevieweg 15 - greppel**' een greppel met een minimale waterberging van 7,3 m³ is gerealiseerd en in stand wordt gehouden en;*
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - waterberging Hoevieweg 15 - laagte**' een laagte met een minimale waterberging van 43 m³ is gerealiseerd en in stand wordt gehouden en;*
- c. de onder lid a en b genoemde waterbergingsvoorzieningen na realisatie in stand worden gehouden.*

De beschreven aanduidingen moeten op de plankaart staan. Hiervoor is een wijziging van de plankaart nodig. Hieronder globaal rood omcirkeld de gronden waarop de functieaanduidingen van toepassing zijn.



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.

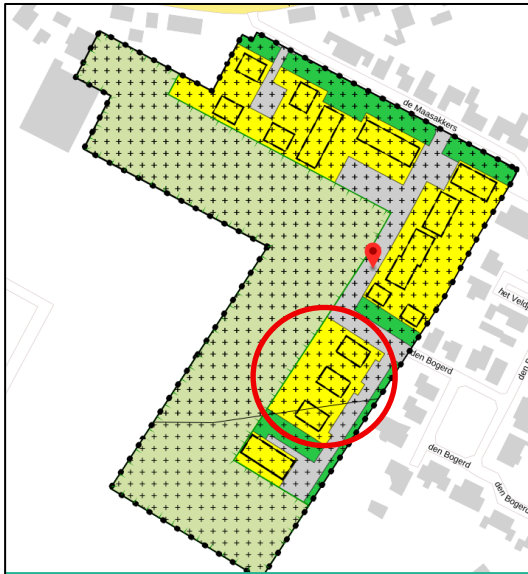
4. Kwel

Het bestemmingsplan staat per abuis meer ondergrondse bebouwingsmogelijkheden toe dan waarvan in het waterhuishoudkundig plan inclusief het geohydrologisch onderzoek naar kwel (plantoelichting, bijlage 8 en 9) is uitgegaan.

De raad is bij de eerdere vaststelling van het bestemmingsplan ook uitgegaan van een kelder bij uitsluitend de drie boerderijwoningen. Dit blijkt uit het waterhuishoudingsplan en ook uit de plantoelichting (par. 4.1.2).

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 zijn de volgende planregelwijzigingen nodig.

1. Aan artikel 6.2.1, sub j, van de planregels toevoegen:

"6.2.1

(...)

j. uitsluitend ter plaatse van de (drie) bouwvlakken waarop zowel de bouwaanduiding 'vrijstaand' als de aanduiding 'maatvoering, maximum bouwhoogte: 9 m, maximum

goothoogte 3,5 m' gelden, is ondergronds bouwen ten behoeve van kelders toegestaan binnen en beperkt tot de bouwvlakken ter plaatse van het hoofdgebouw."

2. Artikel 10.1 van de planregels wijzigen:

"10.1 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is niet toegestaan, met uitzondering van ondergronds bouwen in verband met de aanleg van een kelder als bedoeld in lid 6.2.1, aanhef en onder j, van de planregels en met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte ten hoogste 3,0 m mag bedragen gemeten vanaf het peil;*
- b. de buitenzijden van de keldermuren worden afgedicht door het terugplaatsen van klei of het gebruiken van bentoniet."*

Na aanpassing van de planregels zoals hierboven voorgesteld door toevoeging van artikel 6.2.1.j en wijziging van artikel 10.1, is de planregeling geheel in overeenstemming met de kwelberekening en -onderbouwing en de plantoelichting die aan het plan ten grondslag is gelegd en zal sprake zijn van een planregeling zoals de raad ook altijd heeft beoogd vast te stellen.

5. paden

Het bestemmingsplan staat per abuis geen (voet)paden toe op de gronden met een woonbestemming. Deze omissie wordt met dit herstelplan meteen ook hersteld. Daarvoor is de volgende planregelwijziging nodig:

1. Aan artikel 6.1 van de planregels toevoegen:

"6.1

(...)

f. (voet)paden.

Bijlage A Wijziging regels

A.1 Aan artikel 6.1 wordt een nieuw sub f. toegevoegd:

f. (voet)paden.

A.1 Aan artikel 6.2.1 wordt een nieuw sub j. toegevoegd:

j. uitsluitend ter plaatse van de (drie) bouwvlakken waarop zowel de bouwaanduiding 'vrijstaand' als de aanduiding 'maatvoering, maximum bouwhoogte: 9 m, maximum goothoogte 3,5 m' gelden, is ondergronds bouwen ten behoeve van kelders toegestaan binnen en beperkt tot de bouwvlakken ter plaatse van het hoofdgebouw.

A.2 Artikel 10.1 wordt vervangen door deze tekst:

10.1 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is niet toegestaan, met uitzondering van ondergronds bouwen in verband met de aanleg van een kelder als bedoeld in lid 6.2.1, aanhef en onder j, van de planregels en met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte ten hoogste 3,0 m mag bedragen gemeten vanaf het peil;
- b. de buitenzijden van de keldermuren worden afgedicht door het terugplaatsen van klei of het gebruiken van bentoniet.

A.3 Na artikel 11.2 wordt een nieuw artikel 11.3 toegevoegd:

11.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen is niet toegestaan, tenzij een minimale waterberging van 978,3 m³ in het plangebied is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

A.4. Na artikel 11.3 wordt een nieuw artikel 11.4 toegevoegd:

11.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging Hoeveweg 15

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen is niet toegestaan, tenzij

- a. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - waterberging Hoeveweg 15 - greppel**' een greppel met een minimale waterberging van 7,3 m³ is gerealiseerd en in stand wordt gehouden en;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - waterberging Hoeveweg 15 - laagte**' een laagte met een minimale waterberging van 43 m³ is gerealiseerd en in stand wordt gehouden en;
- c. de onder lid a en b genoemde waterbergingsvoorzieningen na realisatie in stand worden gehouden.

Bijlage B Wijziging toelichting

B.1 Paragraaf 2.3

Afbeelding 5 wordt vervangen door het geactualiseerde stedenbouwkundig plan, versie november 2025.

B.2 Paragraaf 4.1.6

In paragraaf 4.1.6 wordt aangevuld met:

- *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.*

B.3 Hoofdstuk 6

Na paragraaf 6.2.3 wordt een nieuwe paragraaf 6.2.4 toegevoegd:

6.2.4

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 waterhuishoudingpunten 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

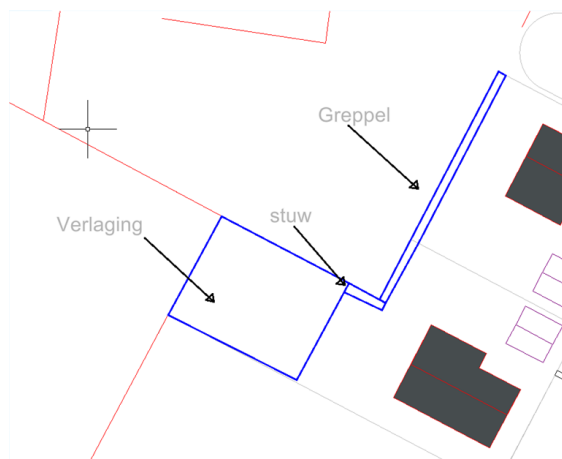
De bestaande greppel/sloot (135 m³) aan de noordzijde van het plangebied (ten zuiden van de weg De Maasakkers) dient als waterberging ter compensatie van de verharding als gevolg van (onder meer) de woningen aan De Maasakkers ten noorden van het plangebied. Deze greppel/sloot kan niet nog een keer voor 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 Hoeveweg 15 is opgenomen in de voorwaardelijke verplichting 'Waterberging Hoeveweg 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 Hoeveweg 15

Uit het deskundigenbericht volgt dat het plan wateroverlast kan veroorzaken op het perceel van de woning aan de Hoeveweg 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 lagere gelegen 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 Hoeveweg 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.

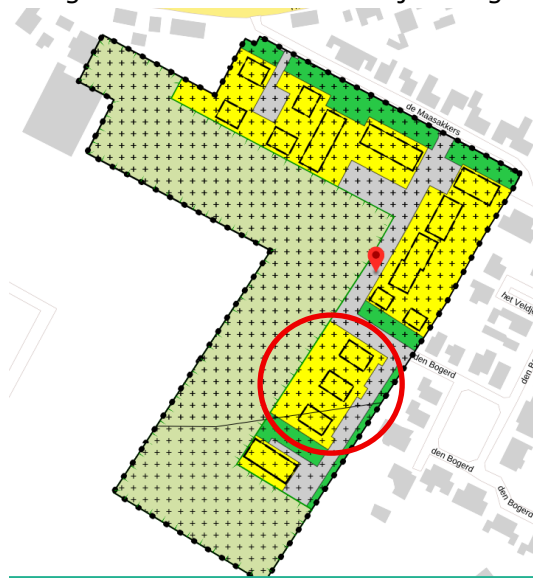


Om dit mogelijk te maken en ook te borgen dat aan de waterbergingsopgave en het voorkomen van wateroverlast op het perceel van de woning aan de Hoeveweg 15, is aan de planregels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Dit is meer gedetailleerd beschreven in de memo "Controle opmerkingen STAB op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

3. *Kwel*

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.

B.4 Bijlage 14

Bijlage 14 wordt vervangen door het geactualiseerde stedenbouwkundige plan, versie november 2025.

B.5. Bijlage 16

Bijlage 16 wordt toegevoegd. Het betreft de aanvullende watermemo die is uitgevoerd naar aanleiding van het STAB rapport.

Zie verbeelding NL.IMRO.0296.BGYBalgrijWest-VG02.

