

Toelichting Wijzigen omgevingsplan TAM-IMRO

Meleveldsestraat 2 te Bergharen



Colofon

Planlocatie: Meleveldsestraat 2, 6611 KB Bergharen

Datum: 30 januari 2025, aangepast 11-03-2026

Opgesteld door: **Van Dun Advies BV**

Raadhuisstraat 32
5126CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711ET Someren
T. 0493 745 015

Heijtmorgen 10
5375AN Reek
T. 0486 450 160

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

Kenmerk: SL/920153.014

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding	6
1.2. Ligging plangebied.....	6
1.3. Procedure	7
1.4. Leeswijzer	7
2. Huidige en toekomstige situatie	8
2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel.....	8
2.2. Toekomstige situatie	8
2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma.....	8
2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving.....	10
3. Visie en beleid op locatie	11
3.1. Rijksbeleid	11
3.1.1. NOVI	11
3.1.2. Instructieregels rijk (AMvB's)	11
3.2. Provinciaal beleid.....	12
3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland.....	12
3.2.2. Omgevingsverordening Provincie Gelderland.....	12
3.3. Regionaal beleid	16
3.3.1. Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen.....	16
3.4. Gemeentelijk beleid	17
3.4.1. Strategisch kompas: Wijchen2035 'De kracht van Wijchen'.....	17
3.4.2. Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028.....	18
3.4.3. Kleinschalige woningbouwinitiatieven gemeente Wijchen	18
4. Toetsing aan het omgevingsplan	20
5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	22
5.1. M.e.r.-beoordeling	22
5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	22
5.3. Volksgezondheid.....	23
5.4. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	23
5.4.1. Verkeer.....	23
5.4.2. Parkeren.....	24
5.5. Natuur	25
5.5.1. Gebiedsbescherming.....	25
5.5.2. Soortenbescherming	26
5.6. Activiteiten- en milieuzonering	26
5.7. Luchtkwaliteit.....	28
5.7.1. Niet in betekenende mate	29

5.7.2.	Woon- en leefklimaat	29
5.8.	Geluid	31
5.9.	Geur	31
5.9.1.	Belemmering bedrijvigheid	31
5.9.2.	Woon- en leefklimaat	32
5.10.	Spuitzones	35
5.11.	Omgevingsveiligheid	36
5.11.1.	Gemeentelijk beleid	36
5.11.2.	Beleid	36
5.11.3.	Toetsing aan beleid	37
5.12.	Welstand	38
5.13.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	39
5.13.1.	Archeologie	39
5.13.2.	Cultuurhistorie en landschap	40
5.14.	Bodem	41
5.15.	Weging van waterbelang	42
5.15.1.	Beschrijving watersysteem	42
5.15.2.	Waterbeleid en waterbeheer	43
5.15.3.	Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan	44
5.15.4.	Overleg met waterbeheerders	47
5.15.5.	Conclusie	47
5.16.	Technische infrastructuur	47
5.16.1.	Ondergrondse leidingen	47
5.16.2.	Hoogspanningslijnen	47
5.16.3.	Radarverstoringgebied	49
6.	Juridische toelichting	50
6.1.	Wijziging omgevingsplan	50
6.1.1.	Omgevingsplan van rechtswege	50
6.1.2.	Toepassing TAM-IMRO	50
6.1.3.	Werkingsgebied	50
6.1.4.	Overzicht wijzigingen	50
6.2.	Artikelsgewijze toelichting functies	50
7.	Uitvoerbaarheid	51
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	51
7.1.1.	Economische uitvoerbaarheid	51
7.1.2.	Kostenverhaal	51
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.2.1.	Participatie	51
7.2.2.	Overlegpartners	51
7.2.3.	Zienswijzen	51
8.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	52

9. Bijlagen	53
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan.....	53
Bijlage 2: Berekening versterking Groen ontwikkelingszone	53
Bijlage 3: Invoergegevens Aerius.....	53
Bijlage 4: Berekening Aerius.....	53
Bijlage 5: Quicksan flora & fauna	53
Bijlage 6: Voorgrond geurberekening Meleveldsestraat 4	53
Bijlage 7: Voorgrond geurberekening Aaldert 16	53
Bijlage 8: Voorgrond geurberekening Langesteeg 4.....	53
Bijlage 9: Gegevens achtergrondberekening geur	53
Bijlage 10: Bodemonderzoek loods	53
Bijlage 11: Bodemonderzoek woningen	53
Bijlage 12: Omgevingsdialoog	53

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de inleiding, de aanleiding voor het wijzigen van het omgevingsplan en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert op het adres Meleveldsestraat 2 te Bergharen een varkenshouderij en akkerbouwbedrijf. De veehouderij op locatie voldoet aan de voorwaarde van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV-plus). Gelet op de ligging van de veehouderij en de ontwikkelingen die in het gebied plaatsvinden/plaatsgevonden hebben, is het doorontwikkelen van de veehouderij op deze locatie maatschappelijk niet verantwoord. De locatie is gelegen binnen een relatief kleine afstand tot een Natura-2000 gebied (2,9 kilometer). Om deze reden gaat initiatiefnemer stoppen met zijn varkenshouderij en vindt op locatie een doorontwikkeling van het akkerbouwbedrijf plaats in combinatie met de realisatie van twee wooneenheden. Kort samengevat vinden de volgende ontwikkelingen plaats:

1. Sanering van de intensieve veehouderij,
2. Verkleining bouwvlak,
3. Realisatie van 2 wooneenheden op een woonbestemming.

De herontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende omgevingsplan. De gemeente Wijchen staat positief tegenover het plan en er is akkoord gegeven op het principeverzoek. Dit heeft geleid tot verder uitwerking van het plan. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet binnen het geldende ruimtelijk plan past wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Bergharen, sectie G, nummer 773. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1,5 ha. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk agrarische gronden, agrarische bedrijvigheid en burgerwoningen. Op onderstaande afbeelding is de locatie van het bedrijf weergegeven.



Afbeelding 1: Weergave plangebied

1.3. Procedure

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

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

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

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

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

1.4. Leeswijzer

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

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

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

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

Hoofdstuk 6 bevat de juridische toelichting van het plan waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Huidige en toekomstige situatie

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

2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

De initiatiefnemer exploiteert op het adres Meleveldsestraat 2 te Bergharen een varkenshouderij en akkerbouwbedrijf. Op de locatie is verschillende bebouwing aanwezig in de vorm van varkensstallen (4227,5 m²). Voor alle bouwwerken is een bouwvergunning verleend. Tevens is er een bouwvergunning verleend voor de uitbreiding van een nieuwe stal. De beoogde stal 7 heeft een oppervlakte van 3.177 m² en biedt ruimte voor het huisvesten van 2.112 vleesvarkens en 1.200 gespeende biggen. De stal is in de bestaande situatie niet opgericht.

Op onderstaande afbeelding zijn de bedrijfsgebouwen met functie op de locatie weergegeven. Op de afbeelding is ook de locatie van de niet opgerichte stal omljnd.



Afbeelding 2: Overzicht vergunde bebouwing (bron: www.omgevingswet.overheid.nl)

2.2. Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de beëindiging van de veehouderij ter plaatse van de planlocatie, initiatiefnemer is voornemens om de akkerbouwteelt op locatie te blijven voorzetten en twee wooneenheden te realiseren op een woonbestemming.

2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma

Initiatiefnemer gaat stoppen met zijn veehouderij. De veehouderij op locatie voldoet aan de voorwaarde van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV-plus).

Met de keuze om deel te nemen aan de beëindigingsregeling, zal de akkerbouwteelt op locatie worden voortgezet als agrarisch bedrijf. Hierbij wordt maximaal 15% van de verleende stikstof uit de WNB vergunning behouden. Een akkerbouwbedrijf is passend binnen de bestemmingsregels. De akkerbouwteelt wordt geïntensiveerd of anders ingevuld (ecologisch/natuurinclusief) om door te groeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf. Om tijdens de doorgroei tot een volledig gezinsinkomen te komen, wordt er door initiatiefnemer ZZP diensten geleverd.

Gelet op de ligging van de veehouderij en de ontwikkelingen die in het gebied plaatsvinden/plaatsgevonden, is het door ontwikkelen van de veehouderij op deze locatie maatschappelijk niet verantwoord. De locatie is gelegen binnen een relatief kleine afstand tot een

Natura-2000 gebied (2,9 kilometer). De sanering van de veehouderij en voorzetting van het akkerbouwbedrijf heeft een positieve invloed op de omgeving en de leefbaarheid zoals:

- Druk op Natura-2000 gebieden wordt verkleind;
- Een afname van minimaal 85% van de vergunde stikstof;
- Veehouderij verdwijnt op locatie;
- Transportbewegingen ten behoeve van de veehouderij verdwijnen;
- Mestafvoer van de veehouderij verdwijnt;
- Vermindering van de emissies van geur, fijnstof en ammoniak;
- Verbetering van de volksgezondheid in de omgeving.

Initiatiefnemer is voornemens om alle agrarische bebouwing op locatie gefaseerd te slopen (4227,50 m²). De sloop gebeurt gefaseerd, binnen de termijnen van de LBV-plus regeling. Dit gebeurt omdat er in een bestaande stal een gedeelte in gebruik is als akkerbouwloods. Initiatiefnemer wil de akkerbouw op locatie blijven voortzetten en wil de machines niet buiten stallen. Initiatiefnemer wil op locatie een akkerbouwloods herbouwen (ca. 1.000-1.200 m²). De bouw van de loods is passend binnen de agrarische bestemming. De akkerbouw zal bestaan uit natuurinclusieve landbouw; er wordt minder intensief gebruik gemaakt van mest en gewasbeschermingsmiddelen. Ook worden er energiezuinige machines gebruikt. Op de nieuw te bouwen loods zullen ook zonnepanelen worden geplaatst.

Door de beëindiging van de intensieve veehouderij zal het bouwvlak worden verkleind. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de situatieschets met het beoogde bouwvlak weergegeven. Het bouwvlak wordt verkleind van een oppervlakte van ca. 16.500 m² naar ca. 7.750 m². Dit betreft een afname van meer dan 50%. Het beoogde bouwvlak is groter dan de omvang van de bedrijfswoning met nieuwe loods. De initiatiefnemer wil de ruimte behouden voor eventuele uitbreiding en ontwikkeling van het agrarisch bedrijf.



Afbeelding 3: Uitsnede situatieschets

Om de beoogde situatie financieel haalbaar te maken worden er 2 wooneenheden op een woonbestemming gerealiseerd. De 2 nieuwe wooneenheden vallen onder kleinschalige woningbouwinitiatieven van de gemeente Wijchen.

Concreet betreft de herontwikkeling de volgende aanpassing in het omgevingsplan:

1. Verwijderen van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij',
2. Verkleining bouwvlak,
3. Realisatie 2 wooneenheden op een woonbestemming.

2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

Aan de achterzijde van het perceel is een wandelpad gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Initiatiefnemer heeft medewerking verleend aan dit wandelpad door in het verleden grond te verkopen aan het Gelders Landschap. Initiatiefnemer is tevens voornemens om in overleg met agrarisch natuurbeheer te bekijken wat de mogelijkheden zijn om een akkerrand aan te leggen. Door het beëindigen van de varkenshouderij en de sloop van de varkensstallen is er meer ruimte voor natuur en natuurinclusieve landbouw wat flora & fauna in de omgeving verbeterd. Ook wordt er meer natuur ervaren door de gebruikers van het wandelpad. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de locatie van de ecologische verbindingzone en wandelpad (wit) weergegeven.



Afbeelding 4: Locatie wandelpad en ecologische verbindingzone (wit)

Middels de landschappelijke inpassing wordt het plan op de omgeving ingepast. Onderstaand is een uitsnede van de landschappelijke inpassing weergegeven. In bijlage 1 is het gehele landschappelijke inpassingsplan terug te vinden. In hoofdstuk 5 worden alle relevante milieukundige aandachtspunten toegelicht.



Afbeelding 5: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

3. Visie en beleid op locatie

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

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven. De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

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

3.1.2. Instructieregels rijk (AMvB's)

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

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

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

- De dienstenrichtlijn (art 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

In hoofdstuk 5 worden aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu toegelicht. In dit hoofdstuk worden alle bovenstaande punten uit de AMvB's toegelicht en hoe hieraan wordt voldaan.

3.2. Provinciaal beleid

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

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal.

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

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

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

Het plan voldoet aan de omgevingsvisie Gelderland. Er wordt gewerkt om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Door het saneren van de veehouderij ontstaat er een gezondere leefomgeving. Door de realisatie van de twee wooneenheden wordt er bijgedragen aan de vraag van woningen. Er wordt uitgebreid buiten het verstedelijkte gebied. De nieuwe wooneenheden worden op een klimaatbestendige wijze gerealiseerd. Middels de landschappelijk inpassing wordt de kwaliteit van de omgeving versterkt.

3.2.2. Omgevingsverordening Provincie Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de verbeelding behorende bij de Omgevingsverordening Gelderland. Voor de Meleveldsestraat 2 zijn de volgende gebiedsaanwijzingen van toepassing:



Afbeelding 6: Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland

Onderstaand wordt er getoetst uit de relevante artikelen uit hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening.

Gelderse steek Land van Maas en Waal

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

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

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

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

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

Planspecifiek: Bij de beoogde ontwikkeling wordt het geheel landschappelijk ingepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de lokale kernkwaliteiten (zie paragraaf 2.2.2).

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

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

Planspecifiek: Het plangebied is gelegen in de komgronden. Middels de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de bestaande structuren uit het landschap.

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

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

Planspecifiek: De locatie is niet gelegen ter hoogte van rivierduinen en beboste zandverstuivingen. Het ontwikkelingsdoel is niet van toepassing.

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

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

Planspecifiek: De locatie is niet gelegen in de buurt van dijken. Zichtlijnen worden niet verstoord. Door de sloop van de varkensstal zullen er meer open zichtlijnen komen in het landschap.

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

Ontwikkelingsdoel: Herstel van bakenbomen en Maasheggen.

Planspecifiek: Het plangebied is niet aan de Maas gelegen. Voorwaarde is niet van toepassing.

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

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

Planspecifiek: Het plangebied is niet gelegen in een oeverwal. De voorwaarde is niet van toepassing.

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

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

Planspecifiek: Met de beoogde ontwikkeling worden er 2 wooneenheden gerealiseerd. De landbouw blijft wel bestaan op locatie. Er zullen geen verbonden verstedelijkte assen ontstaan.

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

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

Planspecifiek: In de beoogde situatie blijkt de landbouw bestaan. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Hierdoor wordt er gewerkt aan natuurontwikkeling die het landschap versterken. Met de sanering van de intensieve veehouderij en de sloop van de stallen wordt er meer openheid gecreëerd.

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

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

Planspecifiek: Het plangebied is niet gelegen in het Beuningse Veld. N.v.t.

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

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

Planspecifiek: Bij het beoogde bedrijf is er geen sprake van een kuilverkavelingsbedrijf. Deze voorwaarde is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

11. Ecologische waarden met name langs de rivieren en weteningen en in het vennengebied. Natura 2000 waarden in Rijntakken en Beuningen.

Ontwikkelingsdoel: Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones (o.a. in het kommengebied). Beschermen Natura 2000 waarden. In de uiterwaarden is, naast de functie voor de doorstroming van het rivierwater en voor landbouw, natuur- en landschapontwikkeling van belang, evenals benutting als recreatief uitloopgebied voor de steden en dorpen en voor klimaatadaptatie.

Planspecifiek: Met de beoogde ontwikkeling wordt er een wandelpad in de vorm van een ecologische verbindingzone ontwikkeld. Ook wordt het perceel landschappelijk ingepast. Deze ontwikkelingen dragen bij voor het beschermen van Natura 2000 waarden.

Groene ontwikkelingszone

De planlocatie ligt in het Rivierduingebied Overasselt – Bergharen. Het gebied langs de Maas wordt gekenmerkt door een gordel van rivierduinen met zandlandschappen, waaronder dennenbosjes, vennen, en heide. Oude Maasmeanders laten het historische rivierverloop zien in het landschap. In het zuiden domineren vruchtbare oeverwallen met akkerbouw, terwijl in het noorden een onbebouwde kom met weteningen het landschap vormt. Belangrijke ecologische verbindingen tussen de Overasseltse Vennen, Bergharen, de Maas, en Fort St. Andries bevorderen biodiversiteit en ondersteunen soorten zoals de steenuil en kamsalamander. Rondom Bergharen zijn er schrale graslanden met bijzondere vegetatie. Historische elementen zoals St. Walrick, Heerlijkheid Leur, Kasteel Hernen, en Heerlijkheid Horssen voegen cultureel erfgoed toe aan het landschap, dat van oudsher leefgebied is voor dassen. Abiotische factoren, zoals aardkundige waarden, kwel, bodem, en waterreservoirs, zijn essentieel voor het behoud van dit diverse ecosysteem.

Ambitie gebied

De geplande nieuwe activiteit (plangebied) ligt binnen de door de Provincie Gelderland aangewezen Groene Ontwikkelingszone. Aan (omgevings)plannen wordt de voorwaarde opgelegd dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen zijn toegelaten, mits uit onderzoek blijkt dat, ten eerste de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage 'Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk' en 'Groene ontwikkelingszone', per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en ten tweede de samenhang niet verloren gaat. In dit gebied heeft het bevoegd gezag bepaald dat er bij nieuwe activiteiten een versterkingsopgave ligt. In beginsel wordt de impact van de activiteit op de natuur bepaald middels een verliesfactor. Dit plan ziet het belang hiervan in en werkt daar graag aan mee.

Om bovenstaande reden is het formulier Berekening versterking Groene ontwikkelzone van de provincie Gelderland ingevuld. Het ingevulde formulier is toegevoegd als bijlage 2. In het formulier is de verliesfactor gesteld op 0, er vindt geen verlies van kernkwaliteiten op. De impactpunten zijn in totaal 400. De versterkingsmaatregelen worden gegenereerd door het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) en zijn in totaal 687. Er is dus een positief balans van 287. Nadere investering voor de groene ontwikkelzone is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

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

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen

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

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

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

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

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 € 390.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2024). 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.

Aanvullend op het bouwprogramma wordt ingezet op extra kansen door betere benutting van de bestaande woningvoorraad, herstructurering of transformatie van bestaand vastgoed. Transformatie van zelfstandige woningen naar woonruimten voor meerdere kleine huishoudens met gemeenschappelijke voorzieningen biedt kansen. Ook flexibele en tijdelijke woningen en vernieuwende bouwconcepten bieden kansen, waardoor op een snelle manier voorzien kan worden in de woningbehoefte. Daarnaast spant de regio zich in om sterke, toekomstbestendige en gedifferentieerde wijken te realiseren. 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.

Partijen werken samen aan een regionaal programma circulair en conceptueel bouwen. De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Ook wordt klimaatbestendigheid meegenomen in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er gewerkt om tegemoet te komen aan de woningbouwopgave. Door de woningen in het buitengebied te realiseren is er sprake van een spreiding van nieuwe woningen. De te realiseren woningen worden op een duurzame, klimaatbestendige wijze gerealiseerd.

3.4. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in het strategisch kompas, de woonvisie en kleinschalige woningbouwinitiatieven.

3.4.1. *Strategisch kompas: Wijchen2035 'De kracht van Wijchen'*

Op 20 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Wijchen het strategisch kompas vastgesteld. Het Strategisch kompas vormt het koersdocument van de gemeente tot het jaar 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 vergrijzing van de gemeente leidt tot opgaven, bijvoorbeeld door het trekken van meer jongeren. Brede welvaart en duurzaamheid zijn aspecten waar aandacht aan besteed wordt. De gemeente wil zich daarnaast nog meer richten op de verbindende rol die het heeft: inwoners, partners en ondernemers werken aan prettig wonen, werken en leven. Speerpunten uit het Strategisch Kompas zijn:

- Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
- Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid;
- Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven kwantiteit;
- Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis;
- Energieneutrale en fossielvrije toekomst;
- 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 van gemeente Wijchen. Er zijn voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud. Inwoners hebben de mogelijkheid om hun eigen woning aan te passen of binnen de gemeente te verhuizen naar een woning die hen past. Daarnaast is er ruimte voor specifieke doelgroepen als ouderen en mensen met een beperking.

De gemeente groeit door naar een gemeente met ongeveer 45.000-50.000 inwoners en er wordt gewerkt aan verdere groei om ervoor te zorgen dat de vergrijzing wordt tegen gegaan en jongeren een plek kunnen krijgen in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan de gemeente een bijdrage aan 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.

Naast het tegengaan van vergrijzing en ontgroening is er ook een opgave in het versterken van de sociale cohesie, door onder andere nieuwe woonvormen te creëren. 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. Het is belangrijk dat het dorpse karakter van Wijchen behouden blijft. Daarom vindt de uitbreiding van woningen vooral in de kern van Wijchen plaats.

De gemeente 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 plannen bijgesteld moeten worden. Op deze manier blijft er goede aansluiting op de behoeften van inwoners en bij de maatschappelijke (regionale) opgave.

Om groene wijken te realiseren, wordt gewerkt met het groen-blauwraamwerk. Er is ruimte voor hogere woongebouwen, vooral bij nieuwe wijkontwikkeling in en rond de kern Wijchen. Zo kunnen er meer woningen worden gerealiseerd, zonder dat het ten koste gaat van een groene woonomgeving. Er geldt geen harde (maximale) hoogtegrens. Op projectniveau wordt gekeken wat passend en mogelijk is om goed een gevarieerde wijken te realiseren. Waar mogelijk wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreiding.

Met het plan wordt er gewerkt aan het strategisch kompas. Met de realisatie van de wooneenheden wordt er tegemoet gekomen om het woonaanbod te versterken. Ook de sanering van de intensieve veehouderij wordt er gewerkt om een gezonde samenleving te ontwikkelen. Er is namelijk een vermindering van de uitstoot van emissies.

3.4.2. Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028

In juni 2024 is de woonvisie van de gemeente Wijchen vastgesteld. De gemeente Wijchen staat de komende jaren voor grote woonopgaven om prettig en toekomstbestendig wonen voor iedereen mogelijk te maken. De groeiende woningvraag, veranderende woonbehoeften en verduurzaming stellen hoge eisen aan het woningaanbod en de woonomgeving. Daarom richt de woonvisie 2024-2028 zich op vijf belangrijke speerpunten.

Toekomstbestendige woningvoorraad

Dit betekent dat bestaande woningen worden verduurzaamd en aangepast, zodat inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Woningssplitsing en transformatie van bestaand vastgoed worden gestimuleerd om efficiënter gebruik te maken van de beschikbare woonruimte. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van zowel de woningen als de woonomgeving, zodat deze ook in de toekomst aantrekkelijk blijven.

Nieuwe woningen, passend bij de behoefte

De gemeente wil minimaal 2.060 nieuwe woningen bouwen, verdeeld over sociale huur, middenhuur en koopwoningen. Dit zorgt ervoor dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor verschillende doelgroepen, van starters tot senioren. Duurzaamheid en woonkwaliteit staan hierbij centraal, en er wordt gebouwd op locaties die bijdragen aan een prettige leefomgeving.

versnelling en slimme samenwerking

De gemeente streeft naar een bouwtempo van 260 nieuwe woningen per jaar, met de focus op grote ontwikkellocaties zoals Wijchen-West en Huurlingsedam. Door intensieve samenwerking met ontwikkelaars en woningcorporaties wordt de woningproductie versneld. Ook wordt gekeken naar flexibele woonoplossingen, zoals flexwoningen, om snel in te spelen op de acute vraag naar huisvesting.

Een gevarieerd woonaanbod voor alle inwoners

Dit betekent dat er voldoende woningen moeten zijn voor ouderen, mensen met een zorgvraag, stathouders en andere aandachtsgroepen. Levensloopbestendige woningen en innovatieve woonzorgconcepten worden gestimuleerd, zodat iedereen in Wijchen op een passende manier kan wonen.

Behouden en versterken van de leefbaarheid van kernen en buurten

De gemeente wil het groene, dorpse karakter beschermen en tegelijkertijd zorgen voor een levendige en inclusieve woonomgeving. Sociale samenhang wordt bevorderd door initiatieven van inwoners te ondersteunen en de toegankelijkheid van wijken en voorzieningen te verbeteren. Ook wordt er ingezet op klimaatbestendige woonomgevingen, waarin wateroverlast en hittestress worden beperkt en duurzaamheid een belangrijke rol speelt.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er ingezet om de woningvoorraad in de gemeente te vergroten. De nieuwe woningen worden op een toekomstbestendige en duurzame manier gerealiseerd, zodat er langdurig op locatie kan worden gewoond. De woningen zullen koopwoningen zijn waardoor er tegemoet wordt gekomen aan het woonaanbod voor verschillende woongroepen.

3.4.3. Kleinschalige woningbouwinitiatieven gemeente Wijchen

De gemeente Wijchen heeft een stop gezet op kleinschalige planinitiatieven. De uitzondering daarop zijn kleinschalige initiatieven tot en met 2 woningen. Dit zodat woningbouw voor particulieren die een eigen woning willen bouwen, toch mogelijk blijft. Voorwaarde hieraan is dat het om een particulier plan gaat van maximaal 2 woningen. De woningen zijn voor onbepaalde tijd. Ook deze initiatieven worden nu tijdelijk niet meer in behandeling genomen. De planstop wordt doorbroken mits het woningbouwinitiatief bijdraagt aan het oplossen van een maatschappelijk knelpunt en of de

omschakeling de nieuwe woningen rechtvaardigt. De intensieve veehouderij op locatie wordt gesaneerd en vrijkomende agrarische bebouwing verdwijnt. Dit heeft een positieve impact op de omgeving en de leefbaarheid. Met de ontwikkeling wordt gewerkt om een maatschappelijk knelpunt op te lossen, er is een vermindering van de uitstoot van emissiefactoren. De omschakeling zorgt ervoor dat de beoogde woningen rechtvaardig gerealiseerd worden.

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

- *Ruimtelijke kwaliteit:* De planlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom.
- *Duurzaam ruimtegebruik:* De ontwikkeling betreft een functieveranderingsbeleid. De veehouderij op locatie verdwijnt en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' ook. De bestemming 'Agrarisch met waarden – 2' blijft wel bestaan. Alle bedrijfsmatige agrarische bebouwing m.b.t. de veehouderij wordt gesloopt.
- *Passende ontwikkeling:* De woon- en leefkwaliteit voor de omgeving wordt verbeterd door de beëindiging van de veehouderij. Hierdoor is er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving.
- *Behoeft:* Er wordt ook aangesloten op de woonvisie (zie vorige beleidsartikel).
- *Duurzaamheid:* Bij de nieuwbouw van de loods en woonhuizen wordt er gebruik gemaakt van duurzame, circulaire en herbruikbare materialen.

4. Toetsing aan het omgevingsplan

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

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie het omgevingsplan gemeente Wijchen geldend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Bestemmingsvlak: Waarde – Archeologie 2 (gedeeltelijk),
- Bestemmingsvlak: Agrarisch met waarden – 2,
- Bestemmingsvlak: Leiding – Hoogspanningsverbinding (gedeeltelijk),
- Bouwvlak (ca. 16.250 m²),
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij,
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – hydrologische beschermingszone.



Afbeelding 7: Uitsnede verbeelding omgevingsplan gemeente Wijchen (www.omgevingswet.overheid.nl)

Ook is ter hoogte van de planlocatie een gedeeltelijke bestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding omgevingsplan gemeente Wijchen (www.omgevingswet.overheid.nl)

In het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Het is niet toegestaan om nieuwe woningen te bouwen op een agrarische bestemming. In het omgevingsplan is geen binnenplanse of buitenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Om deze reden wordt een wijziging van het omgevingsplan aangevraagd voor de beoogde ontwikkeling.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

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

5.1. M.e.r.-beoordeling

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

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

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

Een project is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien het project is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de waarden in kolom 2 van de Bijlage V van het Omgevingsbesluit worden overschreden dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld. Indien de waarden in kolom 2 niet overschreden worden dient er een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Categorie J11 is van toepassing bij onderhavig plan. Deze categorie betreft namelijk stedelijke ontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Wanneer er een aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling plaatsvindt is een mer-beoordelingsplicht van toepassing. Een stedelijke ontwikkeling betreft in beginsel onder andere het realiseren van meer dan 2.000 woningen. Aangezien in de beoogde ontwikkeling slechts twee woningen worden gerealiseerd is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een m.e.r.- (beoordeling) en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

De landbouw is reeds aanwezig op locatie en wordt met de beoogde ontwikkeling niet gewijzigd. Een m.e.r.-beoordeling is om deze reden niet nodig ten behoeve van de landbouw.

5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 5.129g, Bkl. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het eerste lid van artikel 5.129g is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'

De beoogde ontwikkeling betreft de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie. In navolging van jurisprudentie (uitspraak ECLI:NL:RVS:2015:953) is de ontwikkeling van 12 woningen of meer aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling worden er 2 woningen gerealiseerd op de locatie. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

5.3. Volksgezondheid

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

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniaksecundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan Meleveldsestraat 4 op een afstand van circa 110 meter. Dit betreft een rundveehouderij. Op circa 250 ligt ook een rundveehouderij gelegen, aan de Aaldert 16. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de afstand van de planlocatie tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect volksgezondheid.

5.4. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

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

CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, schrijft in 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' kencijfers ten aanzien van parkeren en verkeersgeneratie voor uiteenlopende activiteiten voor.

5.4.1. Verkeer

Gekeken naar het aspect verkeer heeft de gemeente geen eigen normen opgenomen in de parkeernota en derhalve wordt aansluiting gezocht bij de CROW. Ten behoeve van het akkerbouwbedrijf zal er geen toename zijn aan verkeersbewegingen. De akkerbouw is reeds vergund op locatie dus de vervoersbewegingen zullen niet toenemen.

Voor de realisatie van de 2 wooneenheden wordt worst-case rekening gehouden met een koophuis, vrijstaand, in niet stedelijk gebied in het buitengebied. Een dergelijke woning kent een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 per woning. Dit betekent in totaal een verkeersgeneratie van 17,2.

Door de sanering van de intensieve veehouderij is er een afname aan zware vervoersbewegingen. Er zal wel een toename aan zijn lichte vervoersbewegingen. In totaal zal het aantal vervoersbewegingen afnemen.

De planlocatie ligt aan de Meleveldsestraat in Bergharen. Een verharde weg welke dient ten behoeve van bestemmingsverkeer. De weg wordt ontsloten door de Herenstraat en de Roedensestraat. Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit voor de afwikkeling van de verkeersbewegingen.

5.4.2. Parkeren

Naast het aspect verkeer dient tevens voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn binnen de planlocatie. Er dient voldaan te worden aan de parkeernorm in de 'Beleidsregel Parkeernormen 2024' van de gemeente Wijchen.

Voor het akkerbouwbedrijf wordt er aangesloten bij een arbeidsextensief/ bezoekersextensief bedrijf. Hiervoor geldt een parkeernorm in het buitengebied van 0.9 per 100 m² BVO. De nieuwe loods heeft een oppervlakte van 1.121 m². Dit betekent dat er $0.9 * 12 = 12$ parkeerplaatsen ten behoeve van het bedrijf gerealiseerd dienen te worden.

Eigen machines en werktuigen kunnen worden gestald in de daarvoor bestemde machine- en werktuigenbergingen. Vrachtwagens en tractoren van derden verblijven altijd maar kortstondig op het bedrijf, bijvoorbeeld voor loonwerk of het laden van agrarische producten. Voor dergelijk materieel is ruim voldoende erfverharding aanwezig.

Voor het eigen personenvervoer van de woningen wordt aangesloten bij de vereiste parkeergelegenheid bij een vrijstaande koopwoning, liggend in niet-stedelijk buitengebied. Hiervoor wordt een minimum van 2,2 parkeerplaatsen voorgeschreven. De inrit van de bedrijfswoning is gescheiden van de inritten van de beoogde wooneenheden. Op de inritten naar de beoogde wooneenheden is ruim voldoende ruimte om 3 auto's te kunnen parkeren. Op onderstaande afbeelding zijn alle parkeergelegenheden weergegeven.



Afbeelding 9: Weergave parkeerplaatsen beoogde situatie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op het bedrijf en bij de woningen. Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

5.5. Natuur

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

5.5.1. Gebiedsbescherming

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

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

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit natuur wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft de Rijntakken, dat op een afstand van circa 2,9 kilometer ligt.

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermistende werking van stikstofdepositie. Om het effect van de beoogde ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken is een berekening van de aanleg- en de gebruiksfase van de 2 wooneenheden gemaakt. Ook de sloopfase van de stallen en de bouw van de akkerbouwloods is meegenomen. Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermisting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een plan geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in de sloop-, aanleg- en gebruiksfase niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De berekeningen en een toelichting op de invoergegevens zijn toegevoegd als separate bijlage 3 en 4. Er zijn derhalve geen negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats- en leefgebieden van soorten in Natura 2000 gebieden.

Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt. Vanwege de afstand van de

planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken leidt het plan verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

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

5.5.2. Soortenbescherming

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

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

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

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

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

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

Gelet op de aard van het plan aan de Meleveldsestraat 2, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen stallen, de te herbouwen akkerbouwloods en nieuw te realiseren wooneenheden, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Om deze reden is een Quicksan flora & fauna uitgevoerd door BrabantEco. Het rapport hiervan is als bijlage 5 toegevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen overtredingen te verwachten zijn ten aanzien beschermde soorten.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locatie. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten derhalve niet noodzakelijk.

5.6. Activiteiten- en milieuzonering

Het omgevingsplan van een gemeente bevat de regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. In het omgevingsplan worden regels gesteld voor activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Voor het gehele grondgebied van de gemeente bevat het

omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze regels kunnen dus onder andere worden gesteld voor activiteiten.

De handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een passende locatie ten opzichte van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de milieuwwaarden en bijbehorende contouren in beeld te brengen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijke milieuaspecten geur en geluid. De handreiking geeft voor beide aspecten de milieuwwaarden voor verschillende activiteiten. Aan deze milieuwwaarden kunnen contouren worden gekoppeld. Deze contouren zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype). Waar slechts (incidenteel) activiteiten (anders dan wonen) plaatsvinden. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt conform de definitie in de VNG-publicatie in het omgevingstype 'rustig woongebied'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustig woongebied.

Een akkerbouwbedrijf behoort tot milieuw waarde 2 voor het aspect geluid en geur. Voor een bedrijf uit deze milieuwwaarden, liggend in rustig buitengebied, bedraagt de milieuc contour 30 m voor het aspect geur. De dichtstbijzijnde woning van derden, (Meleveldsestraat 4) bevindt zich op een afstand van ca. 120 meter van de gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het bedrijf op het perceel Meleveldsestraat 2. Ook de beoogde wooneenheden worden op een afstand van 30 meter van het beoogde bouwvlak van het akkerbouwbedrijf gelegen, zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 10: Bufferzone 30m om beoogde woningen

Betreft het aspect geluid is het akkerbouwbedrijf 'zone beperkt, traploos over eerste 50 meter: 45 dB(A) op grens rustig woongebied'. Het bouwvlak van de woningen liggen op een kleinere afstand dan 50 meter van het bouwvlak van het akkerbouwbedrijf. Binnen de eerste 50 meter vanaf de geluidsbron moet een traploze afname van het geluid plaatsvinden. Indien de bron aan de rand van de 50-meterzone minder dan 45 dB(A) uitstoot, wordt aangenomen dat binnen het woongebied (W-1) de geluidsbelasting de toegestane grens niet overschrijdt.

Binnen het akkerbouwbedrijf vinden activiteiten uitsluitend overdags plaats op een grotere afstand dan 50 meter, ter hoogte van de nieuwe loods. De bronnen zijn tevens geen uitzonderlijke geluidsbronnen die een hoge geluidsbelasting genereren. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en elektrische materialen. Rondom het akkerbouwbedrijf en de woonbestemmingen worden de percelen landschappelijk ingepast, wat tevens zorgt voor een geluidsreductie. Door middel van bovenstaande onderbouwing is het aannemelijk dat de maximale 45 dB(A)-grens wordt nageleefd zonder aanvullend akoestisch onderzoek.

Er kan worden geconcludeerd dat er op grond van de activiteiten- en milieuzonering een evenwichtige toedeling van de functie op de locatie is.

5.7. Luchtkwaliteit

In het Bkl is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl omgevingswaarden voor de buitenlucht opgenomen. Deze waarden betreffen grenswaarden van concentraties voor onder andere zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan het Bkl in beeld te worden gebracht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

5.7.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen die, als genoemd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, niet in betekenende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Voor de volgende categorieën kan getoetst worden of een plan NIBM bijdraagt:

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

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

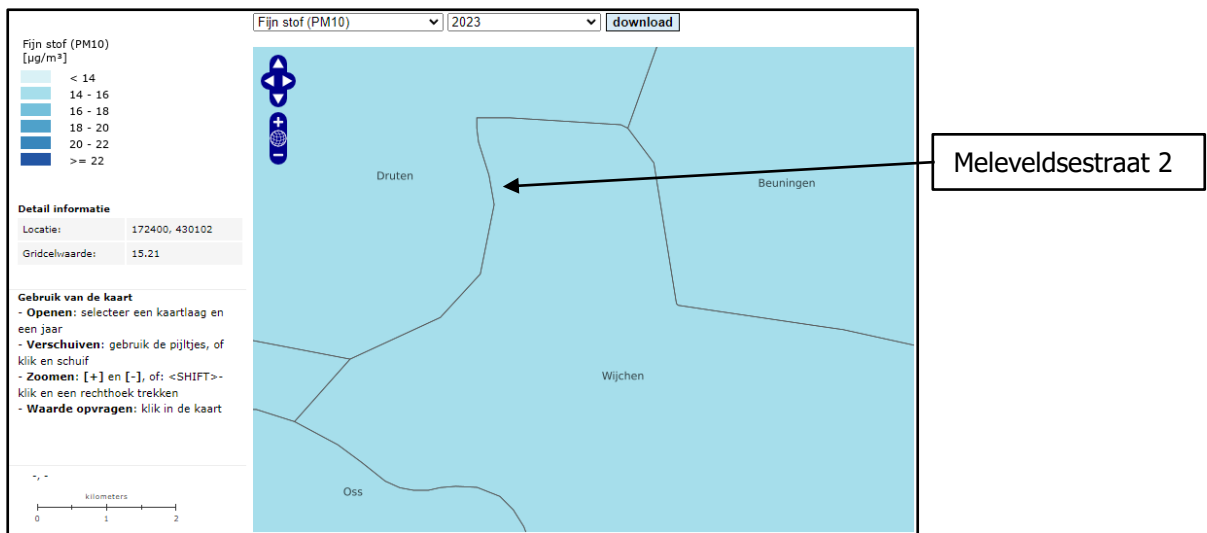
Ook wordt de intensieve veehouderij op locatie gesaneerd. De akkerbouwtak op locatie blijft bestaan. Hierdoor is er afname van verkeersbewegingen. Er wordt betreft dit aspect ook voldaan aan de NIBM-grens.

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

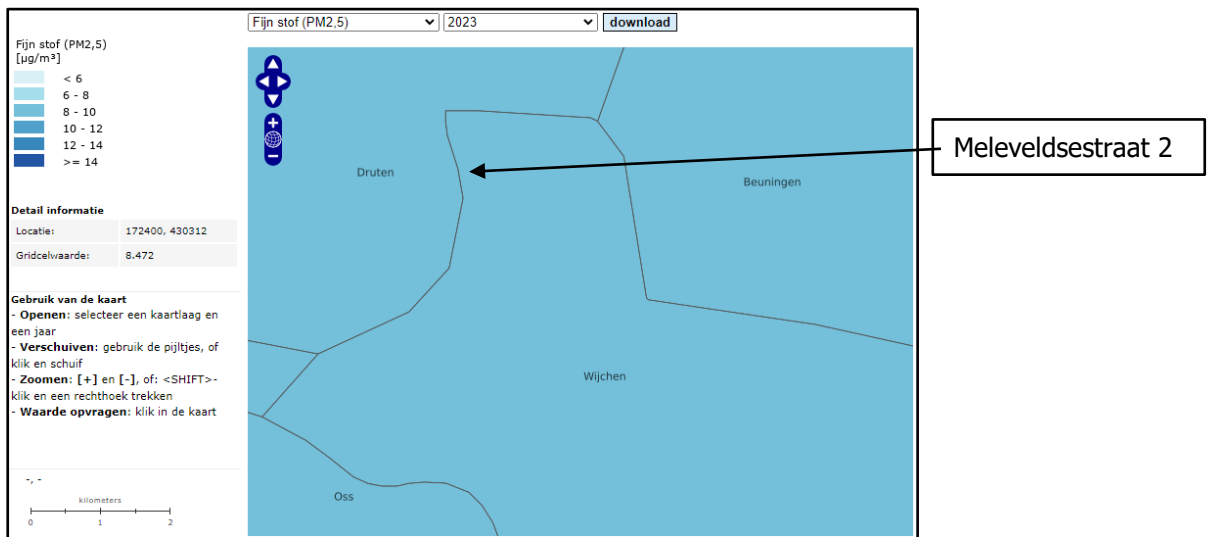
5.7.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

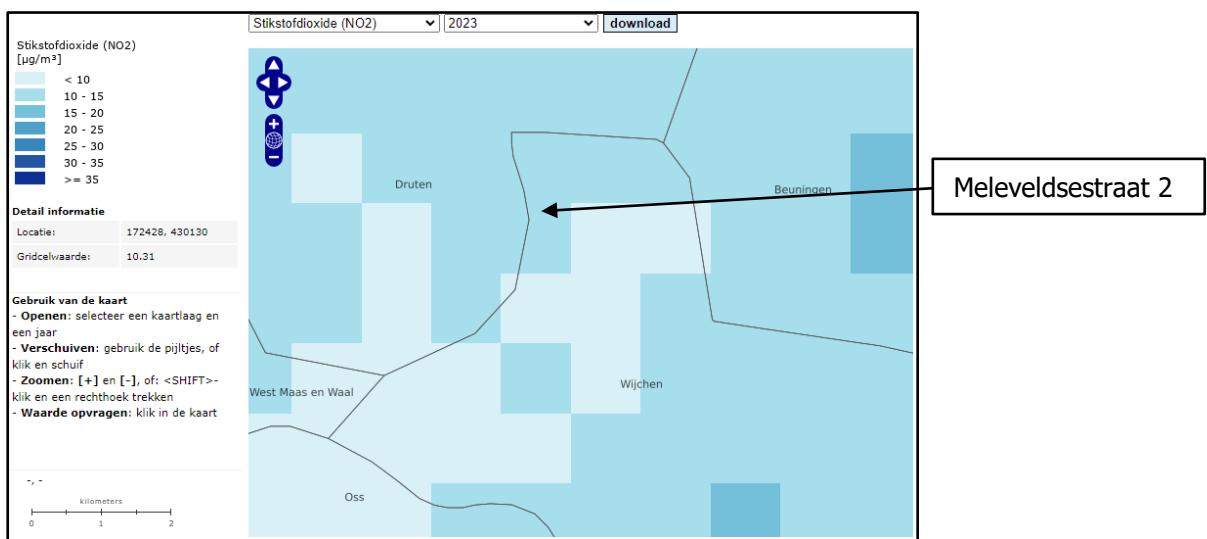
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 15,21 µg/m³, voor PM_{2,5} 8,47 µg/m³ en voor NO₂ 10,31 µg/m³, zie Afbeelding 11, 12 en 13.



Afbeelding 11: Uitsnede GCN-kaart PM₁₀ (bron: data.rivm.nl)



Afbeelding 12: Uitsnede GCN-kaart PM_{2,5} (bron: data.rivm.nl)



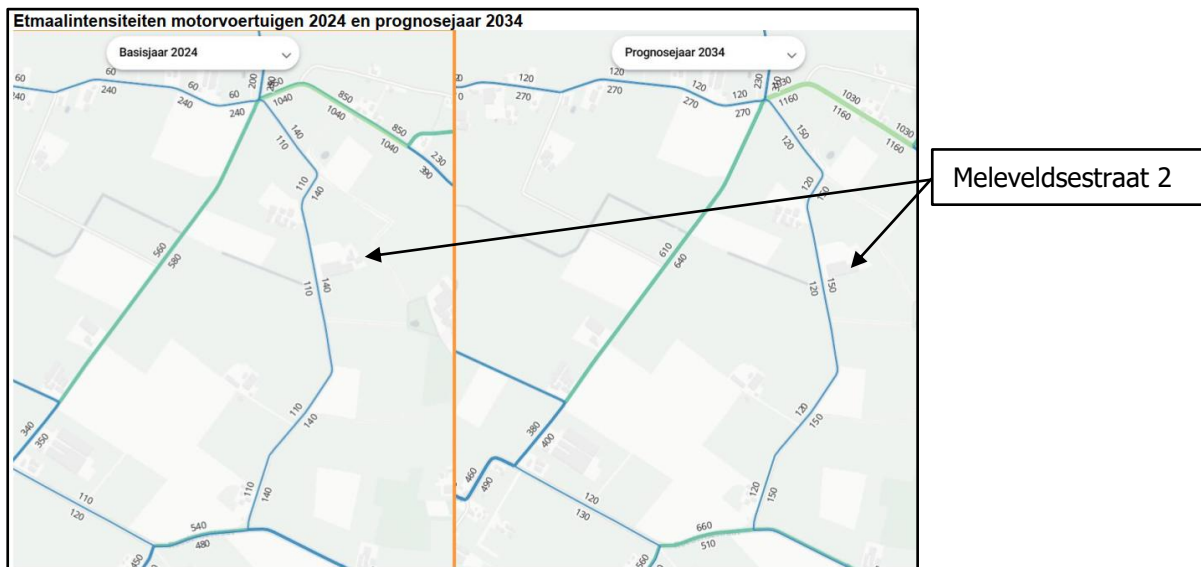
Afbeelding 13: Uitsnede GCN-kaart NO₂ (bron: data.rivm.nl)

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.8. Geluid

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

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De locatie is gelegen aan de Meleveldsestraat. Dit betreft een buitenweg in de gemeente Wijchen. De straat wordt ontsloten door de Roedenstraat en de Langesteeg. De Meleveldsestraat en omliggende straten hebben een lage verkeersintensiteit, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 14: Verkeersintensiteit Meleveldsestraat en omliggende wegen

In het Bkl staat in artikel 5.78i beschreven dat een weg met minder dan 1.000 voertuigen per dag geen geluidsaandachtsgebied heeft. Zoals in bovenstaande afbeelding weergegeven is dit het geval voor de Meleveldsestraat. Ter hoogte van de woningen is er geen geluidzone van de weg aanwezig. De locatie is tevens niet gelegen binnen 200 meter van andere wegen. Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.9. Geur

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen (ten opzichte van de bruidsschat) vaststelt in het Omgevingsplan. Deze regels zijn afkomstig van de beoordelingsregels zoals opgenomen in het Bkl.

Indirect heeft de wetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

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

5.9.1. Belemmering bedrijvigheid

In de beoogde situatie is er een agrarische bedrijfswoning aanwezig en twee nieuwe wooneenheden. Op grond van de regels uit het omgevingsplan is en blijft de vrijkomende agrarische bedrijfswoning een geurgevoelig gebouw dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij, omdat deze woning op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. De afstand tussen het

dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en de gevel van zo'n object, wanneer gelegen binnen de bebouwde kom, moet ten minste 100 meter bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter.

Op grond van de regels uit het omgevingsplan, gelden de vaste afstanden ook voor objecten die op of na 19 maart 2000 zijn gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was voor het houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven,
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de dierenverblijven, en
- in samenhang met de sloop van de dierenverblijven of bedrijfsgebouwen voor functioneel ondersteunde activiteiten.

Dit heeft betrekking op de beoogde wooneenheden.

De bestaande bedrijfswoning en beoogde wooneenheden zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte de planlocatie is gelegen aan de Meleveldsestraat 4. De afstand tot dit bouwvlak bedraagt circa 200 meter. Hiermee wordt dus voldaan aan de gestelde vaste afstanden in het omgevingsplan.

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

5.9.2. Woon- en leefklimaat

In het kader van de ruimtelijke procedure is het wenselijk dat er ter plekke van de beoogde ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de afstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Meleveldsestraat 4. Dit betreft een intensieve kalverhouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een minimum afstand van 100 meter in het kader van geur. De kalverhouderij ligt op een afstand van ruim 200 meter ten opzichte van de bouwvlakken van de wooneenheden. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de afstand ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Om het woon- en leefklimaat nader te kunnen beoordelen wordt een vergelijking gemaakt met de geurbelasting als gevolg van het veelvoud van de veehouderijen in de omgeving van de betreffende geurgevoelige gebouwen (cumulatieve geurhinder) en de geurbelasting afkomstig van een enkele veehouderij in de directe omgeving van de geurgevoelige gebouwen (voorgrondbelasting). Bij het bepalen van de geurhinder geldt als vuistregel dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien deze ten minste de helft bedraagt van de cumulatieve geurhinder.

De voorgrond geurbelasting wordt berekend middels het rekenprogramma V-stacks vergunning. Dit programma rekent de geurbelasting uit van een individuele veehouderij op de beoogde geurgevoelige gebouwen binnen het plan. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de geurnormen die gelden op de beoogde woningen van de planlocatie.

In de omgeving liggen 3 veehouderijen waarbij de geurbelasting is berekend ten opzichte van de beoogde wooneenheden, namelijk de veehouderijen aan de Meleveldsestraat 4, Aaldert 16 en Langesteeg 4. De Goorstraat 2 is niet meegenomen omdat deze veehouderij niet meer actief is. In bijlage 6, 7 en 8 van deze onderbouwing zijn de geurberekeningen opgenomen. In afbeeldingen 15, 16 en 17 is een uitsnede van de resultaten en de toetsing opgenomen. De afbeeldingen geven de geurbelasting op de geurgevoelige gebouwen weer en de bijbehorende geurnorm van de gemeente Wijchen. Er vindt geen overbelasting van de geurnorm van 8 plaats op de geurgevoelige gebouwen.

Brongegevens:								
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Meleveldsestraat 4	172 259	430 259	6,5	0,5	0,40	143	5,2
2	Meleveldsestraat 4	172 221	430 250	1,5	0,5	0,40	96	1,5
3	Meleveldsestraat 4	172 270	430 288	7,7	0,5	0,40	1 496	5,9
4	Meleveldsestraat 4	172 206	430 295	5,7	0,5	0,40	2 492	3,9

Geur gevoelige locaties:					
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
5	Bouwvlak rvr	172 425	430 065	8,0	0,8
6	Bouwvlak rvr	172 378	430 056	8,0	0,8
7	Bouwvlak rvr	172 382	430 036	8,0	0,7
8	Bouwvlak rvr	172 429	430 046	8,0	0,7
9	Bouwvlak rvr	172 433	430 026	8,0	0,6
10	Bouwvlak rvr	172 386	430 017	8,0	0,7

Afbeelding 15: Uitsnede geurberekening Meleveldsestraat 4

Brongegevens:								
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Aaldert 16	172 753	429 986	9,3	1,6	4,61	5 684	5,7
2	Aaldert 16	172 839	429 973	9,3	1,1	6,27	4 939	4,2
3	Aaldert 16	172 789	430 049	9,1	1,6	4,07	5 018	5,3
4	Aaldert 16	172 754	430 024	9,8	2,3	4,97	12 270	5,7
5	Aaldert 16	172 772	430 037	9,8	2,3	4,97	12 270	5,7
6	Aaldert 16	172 825	430 036	9,0	2,0	5,31	12 544	4,8

Geur gevoelige locaties:					
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
7	Bouwvlak rvr	172 425	430 065	8,0	2,8
8	Bouwvlak rvr	172 378	430 056	8,0	2,3
9	Bouwvlak rvr	172 382	430 036	8,0	2,4
10	Bouwvlak rvr	172 429	430 046	8,0	2,8
11	Bouwvlak rvr	172 433	430 026	8,0	3,0
12	Bouwvlak rvr	172 386	430 017	8,0	2,5

Afbeelding 16: Uitsnede geurberekening Aaldert 16

Brongegevens:								
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Langesteeg 4	171 487	429 472	5,0	0,5	4,00	42 435	5,0

Geur gevoelige locaties:					
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Bouwvlak rvr	172 425	430 065	8,0	1,1
3	Bouwvlak rvr	172 378	430 056	8,0	1,2
4	Bouwvlak rvr	172 382	430 036	8,0	1,2
5	Bouwvlak rvr	172 429	430 046	8,0	1,2
6	Bouwvlak rvr	172 433	430 026	8,0	1,2
7	Bouwvlak rvr	172 386	430 017	8,0	1,2

Afbeelding 17: Uitsnede geurberekening Langesteeg 4

Uit bovenstaande uitsneden van de berekeningen blijkt dat de geurbelasting van de Aaldert 16 het hoogst is. Dit is dan ook de maatgevende belasting waarmee gerekend wordt om het woon- en leefklimaat te bepalen.

Met betrekking tot de achtergrondbelasting is middels V-Stacks gebied een berekening gemaakt waarbij de cumulatieve geurhinder is berekend. Voor de berekening zijn alle bedrijven meegenomen die een geuruitstoot hebben binnen een straal van twee kilometer rondom de geurgevoelige gebouwen. De gegevens van veehouderijen van derden zijn afkomstig uit de databestanden van KRd van de gemeentes Wijchen en Druten. Onderstaand is een uitsnede ingevoegd van de resultaten van de berekening achtergrondbelasting geur. De hoogste geurbelasting op de geurgevoelige gebouwen bedraagt 6.67 Ou/m³. De gehele invoergegevens en resultaten zijn terug te vinden in bijlage 9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Tabel 1: Resultaten achtergrondbelasting geur

ID	X	Y	Geurnorm	Geurbelasting OU/m3
1	172425	430065	8	5.32
2	172378	430056	8	5.3
3	172382	430036	8	5.3
4	172429	430046	8	5.39
5	172433	430026	8	5.46
6	172386	430017	8	5.24

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de voorgrond- en achtergrondberekening van de beoogde situatie weergegeven. Er is bepaald welke belasting het meest bepalend in de toetsing van het woon- en leefklimaat.

Tabel 2: Resultaten berekening milieukwaliteit

Volgnr.	Voorgrond belasting beoogd	Achtergrond belasting beoogd	Meest maatgevende belasting	Percentage geur-gehinderden beoogd	Milieu-kwaliteit
1	2,8	5,32	2,8	14%	Redelijk goed
2	2,3	5,3	5,3	13%	Redelijk goed
3	2,4	5,3	5,3	13%	Redelijk goed
4	2,8	5,39	2,8	14%	Redelijk goed
5	3,0	5,46	3,0	15%	Matig
6	2,5	5,24	5,24	13%	Redelijk goed

PRA Odournet BV heeft in opdracht van het ministerie van VROM de relatie tussen geurbelasting en geurhinder onderzocht. Aan de hand van de meest bepalende belasting is het percentage geurgehinderden berekend. Naar aanleiding van het percentage geurgehinderden kan vervolgens de kwaliteit van het woon- en leefklimaat worden berekend. Het RIVM hanteert bij haar milieurapportages voor het aspect geurhinder onderstaande milieukwaliteitscriteria:

Tabel 3: Relatie percentage geurgehinderden en milieukwaliteit (bron: GGD-richtlijn geurhinder, 2002)

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

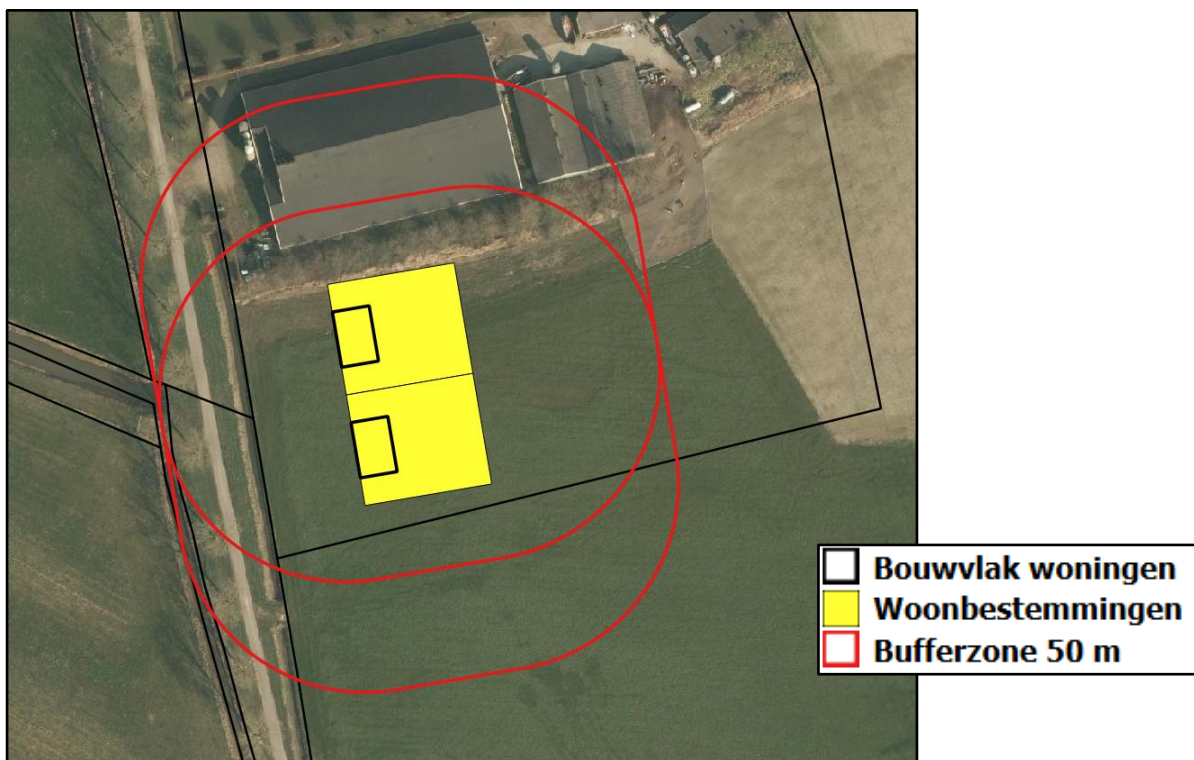
Het woon- en leefklimaat ter hoogte van de beoogde wooneenheden valt voor bijna alle aspecten onder de milieukwaliteit redelijk goed. Op een punt wordt er matig gescoord. Met de beoogde ontwikkeling wordt de intensieve veehouderij op locatie gesaneerd. Het woon- en leefklimaat wordt ter plekke verbeterd. Een matig woon- en leefklimaat wordt aanvaardbaar geacht voor woningen in het landelijk gebied met veel agrarische bedrijven in de omgeving. De bewoners van de wooneenheden maken een bewuste keuze om in het landelijk gebied te gaan wonen. Voor zowel de voor- en achtergrondbelasting wordt er voldaan aan het omgevingsplan. Ten aanzien van het aspect geur kan daarom worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie.

5.10. Spuitzones

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

De beoogde wooneenheden direct aansluitend aan landbouwgronden. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor open gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van de planlocatie komen geen boomgaarden voor. Aangrenzende landbouwgronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Op de eigen gronden wordt er op een natuurinclusieve manier geteeld. Hierbij wordt op een duurzame manier gewassen geteeld, zonder veel gewasbeschermingsmiddelen. In een zone van 50 meter rond de woningen wordt uitgesloten dat gewassen worden bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Voorstaande wordt geborgd op de verbeelding en in de regels van het omgevingsplan met een gebiedsaanduiding 'overige zone – spuitvrije zone'.

De tegenover en naastgelegen percelen liggen buiten de 50 meter van het bouwvlak van de beoogde woningen. Voor deze percelen wordt er dan ook geen hinder ervaren van spuitzones. Op onderstaande afbeelding is in rood een bufferzone van 50 meter om de woonbestemmingen van de woningen weergegeven.



Afbeelding 18: Weergave bufferzone 50m spuitzones

Het aspect spuitzones vormt geen hinder voor de beoogde ontwikkeling.

5.11. Omgevingsveiligheid

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

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit op een locatie. In bijlage VII zijn de milieubelastende activiteiten die relevant zijn voor het aspect veiligheid omschreven. Met de beoogde ontwikkeling wordt een kwetsbaar object opgericht. Met de ontwikkeling wordt geen milieubelastende activiteiten gerealiseerd zoals opgenomen in bijlage VII van het Bkl.

5.11.1. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid omtrent omgevingsveiligheid staat omschreven in 'Beleidsvisie externe veiligheid' (20-04-2016). De beleidsvisie gaat in op verschillende activiteiten waarbij grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, externe veiligheidsrisico's, beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente bij ontwikkelingen en beschermen van bevolking. Er zijn verschillende risicobronnen die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid:

- Transport gevaarlijke stoffen over het spoor
- Transport gevaarlijke stoffen over de weg
- Transport gevaarlijke stoffen over water
- Aardgastransportleidingen
- Risicovolle inrichtingen

In navolgende toetsing aan het beleid wordt de bovenstaande risicobronnen meegenomen. Er wordt onderbouwd of er ter hoogte van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goede omgevingsveiligheid.

5.11.2. Beleid

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

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

Groepsrisico (GR)

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

Aandachtsgebieden

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

Voorschriftengebied

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

Register Externe Veiligheidsrisico's

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

Transportroutes

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

Buisleidingen

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

5.11.3. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de standaardwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de EV-signaleringskaart, zie Afbeelding 19.



Afbeelding 19: Uitsnede Signaleringskaart EV

Uit de signaleringskaart blijkt dat er een gastank aanwezig is op de planlocatie. Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe (beperkte) kwetsbare objecten. Aangezien de realisatie van de wooneenheden niet binnen de plaatsgebonden risicocontour of binnen een aandachtsgebied ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het aspect omgevingsveiligheid leidt niet tot een belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Plaatsgebonden risico (PR)

Uit de signaleringskaart blijkt dat de ontwikkeling in de nabijheid van een gastank is gelegen. De beoogde wooneenheden liggen buiten de PR-10⁻⁶ contour van 50 meter afstand. De overige bebouwing is gelegen binnen de contour van de gastank. Omdat deze bebouwing bestaand is vormt dit geen risico. De te herbouwen landbouwloods betreft geen (beperkt) kwetsbaar object.

Aandachtsgebieden

De beoogde wooneenheden liggen ook niet binnen de explosie aandachtsgebied van de gastank. Op grond van artikel 5.15, onder 2, onder b van het Bkl kan een (beperkt of zeer) kwetsbaar gebouw of locatie toegelaten worden indien de getroffen maatregelen en het aantal personen dat aanwezig nader gemotiveerd is.

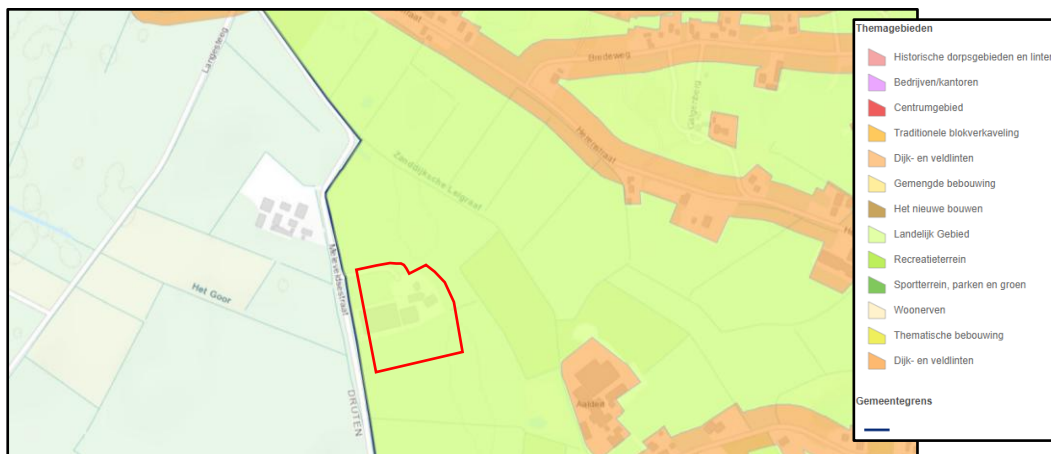
Geconcludeerd kan worden dat betreft het aspect omgevingsveiligheid er geen beperkingen te verwachten zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.12. Welstand

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

Er wordt aangesloten bij de 'Nota ruimtelijke kwaliteit' van de gemeente Wijchen. De nota is opgesteld door de gemeente om een bepaalde beeldbepalende kwaliteit te bieden aan verschillende deelgebieden in de gemeente. In de nota staan verschillende kenmerken van een omgeving beschreven. Er zijn duidelijke criteria opgesteld waarmee nieuwe plannen beoordeeld worden. De nota is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente samen met haar bewoners en professionals kan zorgen voor een

aantrekkelijk gebouwde omgeving. Op de navolgende afbeelding is weergegeven in welk themagebied de planlocatie ligt.



Afbeelding 20: Uitsnede Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Wijchen

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

Er wordt binnen het themagebied gestreefd naar een landelijk, vooral natuurlijk uitziend materiaalgebruik zoals baksteen, hout, keramische pannen in combinatie met traditioneel kleurgebruik. Ook dient er zoveel mogelijk inheemse of zelfs streekeigen soorten voor houtsingels, erfscheidingen, struweel, oprijlanen etc. gebruikt te worden. In bijlage 1 is het landschappelijk inpassingsplan terug te vinden.

5.13. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

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

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

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen in het omgevingsplan.

5.13.1. Archeologie

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

In het omgevingsplan ligt de planlocatie gedeelte binnen de functie 'Waarde - Archeologie 2' (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding 21: Bestemmingslak: Waarde – Archeologie 2 op locatie.

De te herbouwen akkerbouwloods ligt binnen deze bestemming. In de bouwregels staat beschreven dat er een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij een oppervlakte groter dan 120 m². In een separate aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de akkerbouwloods is het aspect archeologie reeds behandeld (Z/24/262198). De omgevingsvergunning voor de bouw is vergund dus het aspect archeologie in deze motivatie hoeft niet nader behandeld te worden.

De 2 beoogde wooneenheden liggen niet binnen de functie 'Waarde – Archeologie 2'. Ten behoeve van de wooneenheden is geen archeologisch onderzoek nodig.

5.13.2. Cultuurhistorie en landschap

Uit het 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' blijkt dat de planlocatie is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied, zie afbeelding 23. De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 22: Uitsnede Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen

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

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

Met de beoogde ontwikkeling wordt er verharding aangebracht en grond afgegraven ten behoeve van de 2 wooneenheden en de her te bouwen akkerbouwloods. De werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden.

De beoogde ontwikkeling wordt geheel landschappelijk ingepast. Bij deze landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de bestaande landschapskarakteristiek. De openheid wordt behouden en bestaande structuren blijven gehandhaafd. De cultuurhistorische waarden van het gebied worden beschermd en versterkt.

5.14. Bodem

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

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

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (paragraaf 2.3.6a.2);

- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

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

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

In de beoogde situatie worden 2 nieuwe wooneenheden gerealiseerd op locatie. Ook verblijven er in de nieuwe loods personen langer dan 2 uur. Er is daarom door Baecx verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse van de beoogde woningen en de beoogde loods.

De resultaten van de onderzoeken vormen geen belemmering voor het plan. Een nader onderzoek of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. De volledige bodemonderzoeken zijn opgenomen in bijlage 10 en 11. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect bodem geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkeling.

5.15. Weging van waterbelang

Wettelijk kader

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

Weging van het waterbelang

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

Waterparagraaf

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

5.15.1. Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

De gemiddelde maaiveldhoogte van het plangebied bevindt zich rond de 6 meter boven het NAP (bron: AHN). De bodem bestaat uit pleistoceen zand beginnend tussen 0,4 en 1,2 meter onder het maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 56 centimeter onder het maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand is 116 centimeter onder maaiveld (bron: dinoloket.nl).

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Binnen het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. In de directe nabijheid van de planlocatie zijn wel watergangen aanwezig. Ten westen van de planlocatie is een Primaire- en secundaire-watergang gelegen, zie navolgende uitsnede van de legger Rivierenland.



Afbeelding 23: Uitsnede legger waterschap Rivierenland

Het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool.

Ecosysteem

De locatie is gelegen in een groene ontwikkelzone. In paragraaf 3.2.2 is hier nader op ingegaan.

5.15.2. Waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de *Strategische waternota Wijchen 2019-2028* zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het *Beleidsplan water en riolering 2023-2027* beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. In het kader van de weging van het waterbelang wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Waterschapsbeleid

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

Zorgplicht afvalwater

Een perceeleigenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Omgevingswet art. 1.7, 1.7a, Omgevingsbesluit 1.3 en Besluit activiteit leefomgeving). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de 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 (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.3).

Zorgplicht hemelwater

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

Zorgplicht grondwater

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

Zorgplicht oppervlaktewater

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

5.15.3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

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

Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten

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

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

Gevolgen van/voor het plan

Bij de beoogde ontwikkeling zal er een vermindering zijn van verhard oppervlakte. Hierdoor is er een positief effect op de waterhuishouding. Er is meer oppervlakte voor het water om in de bodem te infiltreren.

Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.

Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen

(Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater alleen lozen via een zuiverende voorziening.

De kwaliteit van oppervlaktewater zo mogelijk verbeteren door aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden behouden of verder ontwikkelen door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij zijn water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen van/voor het plan

In de beoogde situatie wordt de varkenshouderij en bijbehorende bebouwing op locatie gesaneerd. Er is een vermindering aan verhard oppervlakte. Ook zal er een vermindering zijn aan verontreiniging op het grondwater door de sanering. Bij de nieuwbouw van de akkerbouwloods en woningen wordt er gebruikt gemaakt van niet-uitlogende materialen. Middels de landschappelijke inpassing worden er landschapselementen toegevoegd aan het gebied.

Klimaatadaptatie

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op hevigere perioden met hitte, neerslag en droogte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden. Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

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

Gevolgen van/voor het plan

Door de sanering van de intensieve veehouderij en bijbehorend agrarische bebouwing is er een verminderd verhard oppervlakte. Hierdoor worden de schadelijke effecten van klimaatverandering teruggebracht. Er is meer ruimte voor infiltratie in de bodem waardoor er een meer klimaatbestendige leefomgeving ontstaat. Het landschappelijk inpassingsplan wordt op een klimaatrobuuste wijze gerealiseerd. Tevens vindt er geen grondwateronttrekking plaats op locatie.

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 afkoppelen van of niet aankoppelen aan de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Infiltratie binnen het gebied, 3) Vasthouden binnen het

gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Vertraagde afvoer naar riool.

Voor de hierboven genoemde voorkeursvolgorde geldt:

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

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

Gevolgen van/voor het plan

In de gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel moeten de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuizen ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:

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

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

Omdat er 300 m² nieuw verhard oppervlakte wordt gerealiseerd bij de nieuwe woningen is er (664 * 0,03) 20 m³ berging nodig om te voldoen aan de compensatiemaatregel van het Waterschap Rivierenland.

Bij de verleende vergunning van de bouw van de nieuwe rundveestal in 2009 zijn er al maatregelen toegepast ten behoeve van waterberging. Omdat er uitgebreid werd in verhard oppervlakte was er voor deze bouw extra waterberging nodig. Dit is bekend bij het Waterschap. De sloten langs de Meleveldsestraat zijn verbreed. De watergang is opgewaardeerd van een B naar een C watergang. Op onderstaande afbeelding is weergegeven welk deel er is aangepast.



Afbeelding 24: Weergave opwaardering watergang van B naar C (in rood weergegeven)

Door deze getroffen maatregel wordt er voldoende extra water geborgd om tegemoet te komen aan de minimale 20 m³ compensatiemaatregel van het Waterschap Rivierenland.

Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

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

Bijvoorbeeld risico's van optrekkend vocht beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (ophogen plangebied, kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan.

Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan

Bij de realisatie van de nieuwe woningen worden er maatregelen getroffen voor het beperken van de risico's van optrekkend vocht zoals waterdicht bouwen. De ontwikkeling leidt niet tot waterproblemen in de omgeving. Er is een afname van verhard oppervlak. De locatie ligt niet in bebouwd gebied. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met verdrinkingsgevaar.

5.15.4. Overleg met waterbeheerders

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 gemeente en waterschap, maar dit kunnen ook rijk of provincie zijn.

Gevolgen van/voor het plan

Het ruimtelijk plan is voorgelegd aan de waterbeheerders. Uit een overleg met het waterschap zijn de opmerkingen verwerkt en meegenomen in de planvorming.

5.15.5. Conclusie

Op grond van het bovenstaande (gevolgen van/voor het plan) is het waterbelang in voldoende mate geborgd in het plan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.16. Technische infrastructuur

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

5.16.1. Ondergrondse leidingen

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

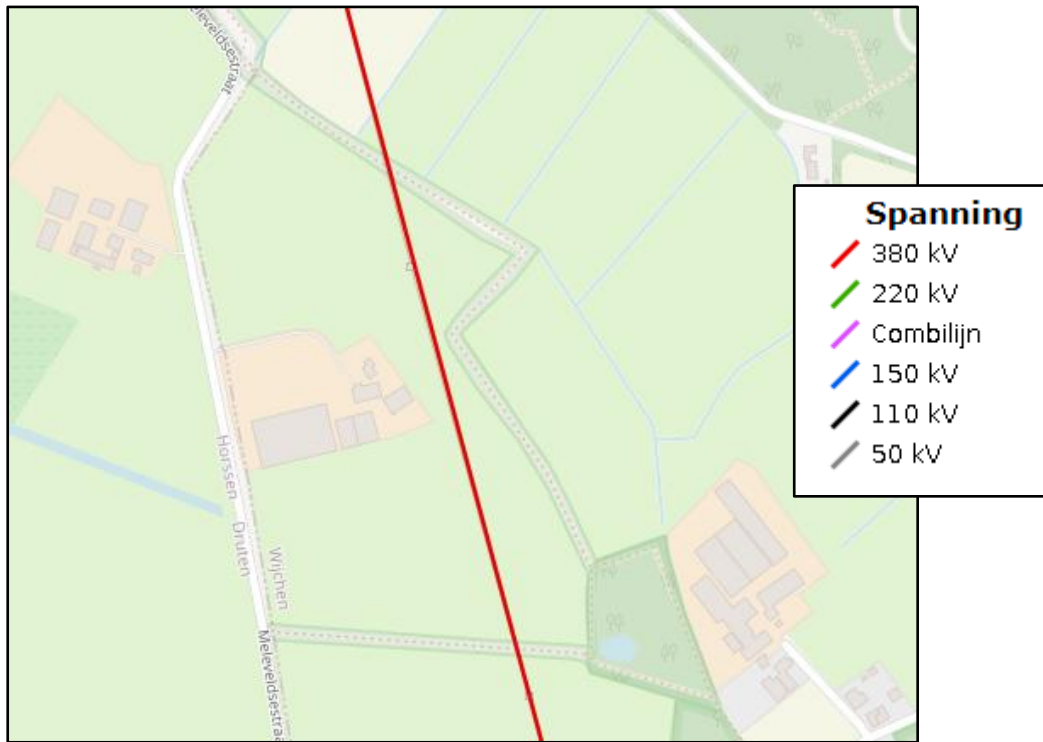
Derhalve zal de beoogde ontwikkeling geen gevaar opleveren voor aanwezige ondergrondse buisleidingen.

5.16.2. Hoogspanningslijnen

Elektriciteit wordt in Nederland vanuit een energiecentrale d.m.v. (bovengrondse) hoogspanningslijnen verplaatst. Bij het transport van elektriciteit door (bovengrondse) hoogspanningslijnen ontstaan

magnetische velden, welke mogelijk effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. In het kader van onderhavige procedure zal gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de beoogde ontwikkeling.

Nabij het plangebied is er een hoogspanningslijn gelegen, zie onderstaande navolgende.



Afbeelding 25: Locatie hoogspanningslijn

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zal aangesloten worden bij het Herijkt voorzorgbeleid d.d. 21-04-2023. Het voorzorgbeleid is gericht op het beschermen van nieuwe gevoelige objecten tegen magneetvelden die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Onder gevoelige objecten wordt verstaan woningen of andere woonvormen waar mensen lang verblijven, zoals verpleeghuizen en instellingen voor mensen met een beperking. Maar ook scholen, kinderdagverblijven of crèches. Binnen het beleid is het advies opgenomen om voldoende afstand te houden van (bovengrondse) hoogspanningslijnen.

De beoogde ontwikkeling leidt tot het realiseren van twee nieuwe gevoelige objecten. Het magneetveld van de hoogspanningslijn betreft 150 meter aan beide zijden. Op navolgende afbeelding is een buffer van 150 meter vanaf de hoogspanningsleiding weergegeven. De 2 beoogde wooneenheden worden op een afstand van meer dan 150 meter van de hoogspanningslijn gerealiseerd. Binnen de 150 meter bufferzone vinden er wel ontwikkelingen plaats; namelijk de sloop van de bedrijfsbebouwing en bouw van de akkerbouwloods. Er is hierbij geen sprake van een gevoelig object. Er zullen geen mensen een langere periode verblijven. Er is betreft deze ontwikkeling geen hinder te verwachten.



Afbeelding 26: Afstand bouwvlak wonen tot hoogspanningslijn

De beoogde ontwikkeling leidt daarom niet tot een verstoring van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.16.3. Radarverstoringgebied

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

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

6. Juridische toelichting

6.1. Wijziging omgevingsplan

6.1.1. Omgevingsplan van rechtswege

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

6.1.2. Toepassing TAM-IMRO

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

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

6.1.3. Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Meleveldsestraat 2 te Bergharen. De geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.TAMBGBMeleveldses2-VG01.

6.1.4. Overzicht wijzigingen

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

1. Verwijderen van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' op de verbeelding;
2. Verkleining van het bouwvlak;
3. De functies 'wonen' worden toegekend op de verbeelding.

6.2. Artikelsgewijze toelichting functies

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

7.1.1. Economische uitvoerbaarheid

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

7.1.2. Kostenverhaal

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

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

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Participatie

Participatie is een verplicht onderdeel bij de planvorming. Er is een omgevingsdialogoog uitgevoerd om de omwonende op de hoogte te stellen van de beoogde ontwikkeling. Middels een opgesteld document is er langs de volgende adressen gegaan om een schriftelijk akkoord te geven op de beoogde ontwikkeling:

- Meleveldsestraat 4;
- Meleveldsestraat 10;
- Aaldert 16;
- Aaldert 14.

Deze adressen bevinden zich alle binnen 500 meter van de planlocatie. In bijlage 12 is de omgevingsdialogoog bijgevoegd. Vanuit de directe omgeving zijn er geen opmerkingen voor de beoogde ontwikkeling.

7.2.2. Overlegpartners

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

7.2.3. Zienswijzen

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

8. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor het saneren van de intensieve veehouderij en realisatie van twee wooneenheden aan de Meleveldsestraat 2 te Bergharen.

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

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

Tevens is het plan getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het plan geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur en luchtkwaliteit tonen aan dat het plan milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat het plan planologisch aanvaardbaar is. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door een landschappelijk inpassingsplan.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het plan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie aan de Meleveldsestraat 2 doorgang vinden.

9. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Berekening versterking Groen ontwikkelingszone

Bijlage 3: Invoergegevens Aerius

Bijlage 4: Berekening Aerius

Bijlage 5: Quickscan flora & fauna

Bijlage 6: Voorgond geurberekening Meleveldsestraat 4

Bijlage 7: Voorgond geurberekening Aaldert 16

Bijlage 8: Voorgond geurberekening Langesteeg 4

Bijlage 9: Gegevens achtergrondberekening geur

Bijlage 10: Bodemonderzoek loods

Bijlage 11: Bodemonderzoek woningen

Bijlage 12: Omgevingsdialoog



www.vandunadvies.nl