

RUIMTELIJKE MOTIVERING HOEVEWEG 40 TE BALGOIJ
NL.IMRO.0296.TAMBGYHOEVEWEG40-VG01



Opsteller: VIAO – Vastgoed, Infrastructuur, Advies & Ontwikkeling
M. Peters – info@viao.nl – www.viao.nl

Imro codering: NL.IMRO.0296.TAMBGYHoeveweg40-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 16 juli 2026

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Huidige planologische situatie	5
1.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan?	5
1.5 Leeswijzer	6
2 Gebiedsvisie	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)	11
3 Beleidskader	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Waterschap	19
3.5 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving	26
4.1 Algemeen	26
4.2 Verkeer & parkeren	26
4.3 Bodem	27
4.4 Geluid	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering	28
4.6 Luchtkwaliteit	29
4.7 Geur	31
4.8 Omgevingsveiligheid (Externe veiligheid)	32
4.9 Water	34
4.10 Ecologie	36
4.11 Archeologie & cultuurhistorie	38
4.12 Leidingen	39
4.13 Duurzaamheid en klimaat	39
4.14 MER-beoordeling	40
4.15 Beschermen van de gezondheid	42
5 Juridische bestuurlijke aspecten	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Juridische systematiek	43

5.3 Werkingsbereik/ toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan	44
5.4 Beschrijving per functie/aanduiding	45
6 Economische uitvoerbaarheid	46
7 Participatie.....	46

BIJLAGEN:

1. Landschappelijke inpassing

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Namens de initiatiefnemers is voorliggende ruimtelijke motivering opgesteld voor de bouw van één levensloopbestendige woning (appartement op de begane grond bijgebouw) aan de Hoeveweg 40 te Balgoij. Om de realisatie mogelijk te maken, dient het omgevingsvingsplan van de gemeente Wijchen voor de projectlocatie te worden gewijzigd.

1.2 PLANGEBIED

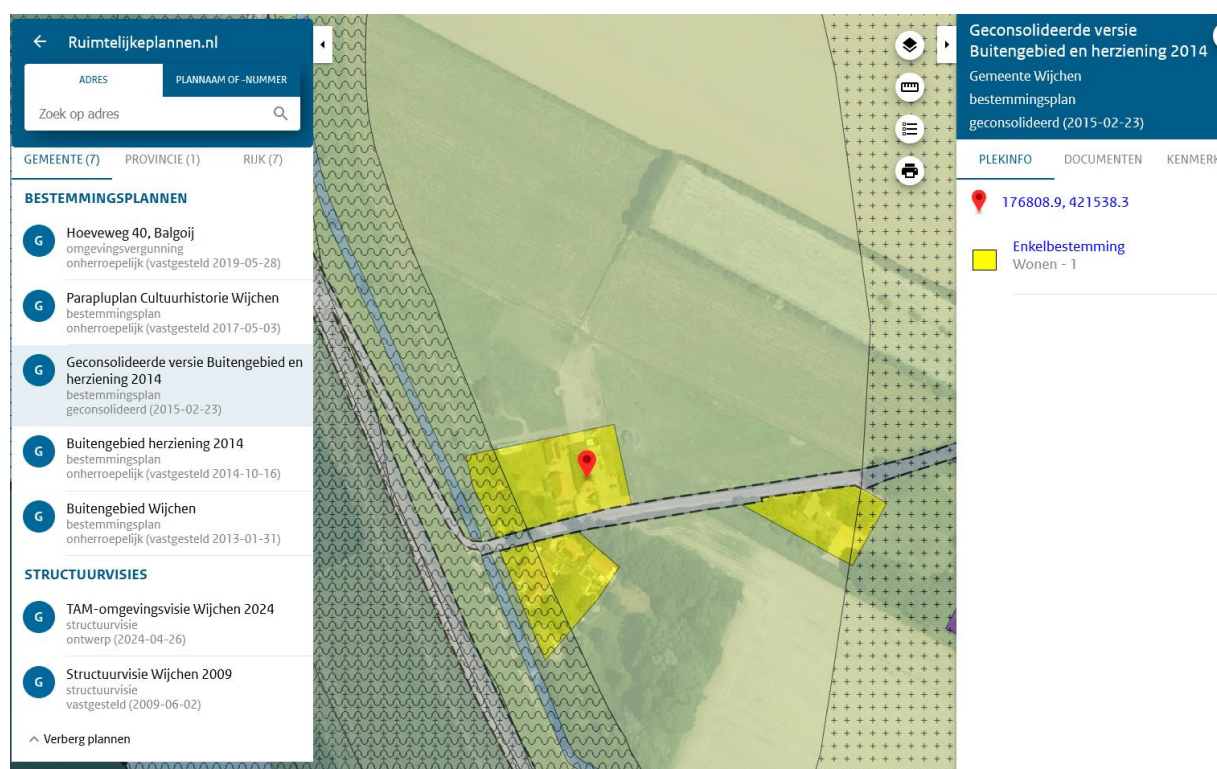
De te realiseren levensloopbestendige woning is gelegen aan de Hoeveweg 40. Op deze locatie is in het bijgebouw het bedrijf HW makelaardij gevestigd op de begane grond met daarboven drie appartementen. Ter plaatse van de kantoorruimte van HW Makelaardij is een nieuw appartement beoogd. Kadastraal is het totale perceel van ca. 14.000 m2 bekend onder de nummers BGY00-B-532 en BGY00-B-533. Onderstaand is de locatie met een **blauwe** ster weergegeven.



1.3 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet heeft elke gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege dat regels geeft over de fysieke leefomgeving voor het gehele grondgebied van de gemeente. Dat omgevingsplan bestaat voor nu uit een tijdelijk deel, waarin onder meer alle bestemmingsplannen zijn opgenomen die vóór 1 januari 2024 golden. Op het perceel betreffende perceel, was vóór 1 januari 2024 het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen van kracht. Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Wijchen. Onderstaande de uitsneden van het bestemmingsplannen.

Op onderstaande afbeeldingen is de huidige bestemming van het plangebied weergegeven. Ter plaatse van de schuur waar de levensloopbestendige woning in beoogd is, is de bestemming wonen.



Bron ruimtelijkeplannen.nl – Bestemmingsplan buitengebied herziening 2014 (geel is bestemming wonen – daarbuiten is het agrarisch met waarden - 1)

1.4 WAT IS EEN TAM-OMGEVINGSPLAN?

TAM' staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Met een TAM-Omgevingsplan is het mogelijk om met de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen en bijbehorende software het Omgevingsplan te wijzigen.

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is onderkend dat de planapplicaties voor het maken en publiceren van het Omgevingsplan in combinatie met het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) vaak nog onvoldoende functioneren. Daarom is het TAM-Omgevingsplan mogelijk gemaakt.

Dit TAM-Omgevingsplan is dus opgesteld op basis van de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen. Juridisch is het een wijziging van het Omgevingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk van het tijdelijke omgevingsplan. De gemeente Wijchen verwerkt het TAM-omgevingsplan op een later moment in het definitieve Omgevingsplan.

1.5 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk is de opbouw van de voorliggende ruimtelijke motivering als volgt:

- In Hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen omschreven waarbij wordt ingegaan op de vergelijking van de huidige situatie met het planvoornemen.
- In Hoofdstuk 3 staat het beleidskader centraal.
- In Hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving beschreven met onder andere verkeer & parkeren, bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, duurzaamheid & klimaat, gezondheid en de m.e.r.-beoordeling.
- In Hoofdstuk 5 worden de juridisch bestuurlijke aspecten toegelicht.
- In Hoofdstuk 6 wordt de economische aanvaardbaarheid van het plan besproken.
- In Hoofdstuk 7 de maatschappelijke aanvaardbaarheid aan de hand van participatie omschreven.

2 GEBIEDSVISIE

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen aan de Hoeveweg in het buitengebied van Balgoij. Onderstaand enkele foto's van de huidige situatie.



Plangebied vanuit de Hoeveweg met vooraan het bijgebouw waar op de begane grond de levensloopbestendige woning gerealiseerd gaat worden.

In de voormalige schuur is het bedrijf HW Makelaardij gevestigd en zijn tevens drie appartementen voor starters op de woningmarkt aanwezig. De groene omgeving rondom de bebouwing is in gebruik als tuin en paardenweide.

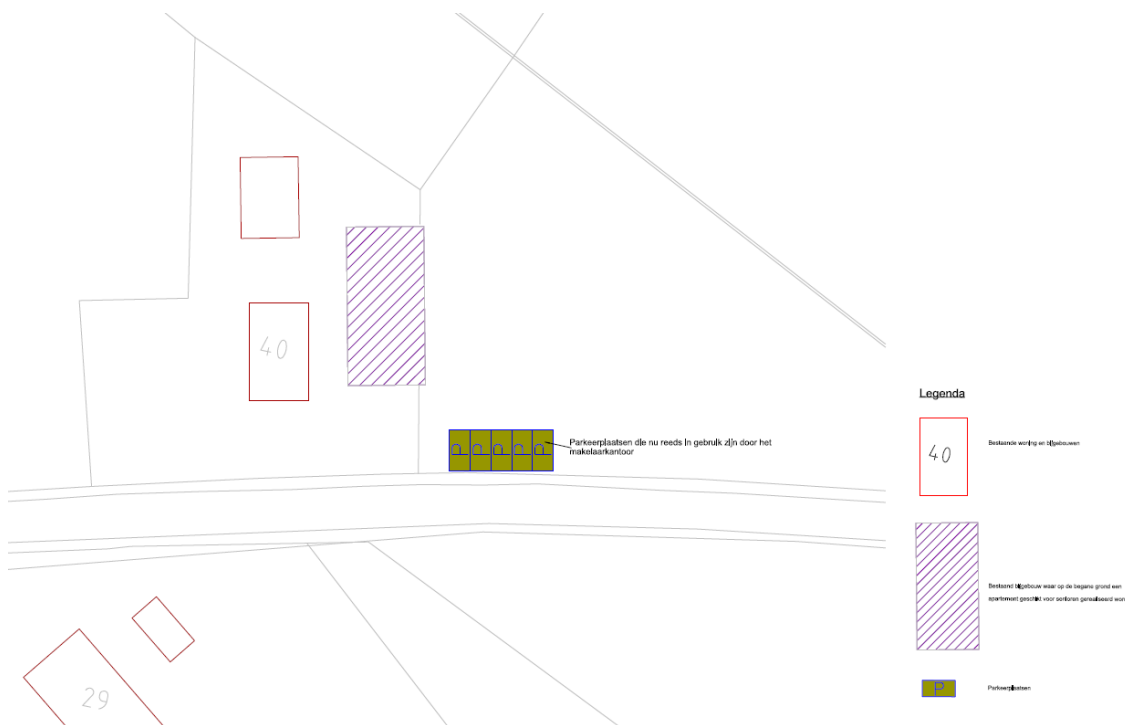
2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Op de locatie van het bestaande makelaarskantoor wordt de levensloopbestendige woning gerealiseerd. Onderstaand oranje omlijnd de locatie van de beoogde levensloopbestendige woning op de begane grond van het huidige bijgebouw.



2.2.1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De Hoeveweg 40 ligt aan een doorgaande weg buiten de bebouwde kom van Balgoij vlak nabij de Maasbandijk. Doordat er van bestaande bebouwing gebruik wordt gemaakt heeft de ontwikkeling weinig invloed op de landelijke uitstraling van het gebied. Onderstaand paars gearceerd de locatie van de schuur die omgebouwd gaat worden. Ook zijn de parkeerplaatsen van het makelaarskantoor aangegeven welke overgaan naar de levensloopbestendige woning.



Bestaande parkeerplaatsen makelaarskantoor welke ten goede komen van de beoogde levensloopbestendige woning.

2.2.2 LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

De nieuwe woning wordt volledige op de begane grond gerealiseerd en is daarmee levensloopbestendig. Ook word de woning gebouwd zonder dorpels/drempels zodat zij rolstoelvriendelijk is. Onderstaand de beoogde indeling.



Indeling bestaande bebouwing Hoeveweg 40

2.3 EEN EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES (ETFAL)

Met inachtneming van hetgeen omschreven in Hoofdstuk 3 Beleidskader en Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving is er met uitvoering van voorliggend ruimtelijk plan sprake van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, en daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3 BELEIDSKADER

3.1 NATIONAAL BELEID

3.1.1 NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijnvisie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

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

Bij het toestaan van één levensloopbestendige woningen is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 INSTRUCTIEREGELS RIJKS (AMVB'S)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's): het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit - Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving - Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving - Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving - Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

TOEPASSING

Voor onderhavige afwijking van het Omgevingsplan zijn de onderstaande categorieën van toepassing:

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) - Voor het Besluit activiteiten leefomgeving (Bkl) betreft dit:

- Doordat er sprake is van een functiewijziging en een verandering in het gebruik dient er rekening te worden gehouden met het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) - Voor het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) betreft dit:

- Naast de functiewijziging is er ook sprake van de activiteit bouwen. Met het project wordt een bestaand bouwwerk aangepast. Deze aanpassing dient te worden getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) - Voor het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) betreft dit:

- Doordat er sprake is van de toevoeging van nieuwe kwetsbare objecten in de vorm van acht woningen dient er ook getoetst te worden aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In hoofdstuk 4 van deze motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Aan de hand van de aspecten van de fysieke leefomgeving wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in hoofdstuk 4 bij het betreffende aspect behandeld. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

3.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame stedelijk ontwikkeling is opgenomen als een instructieregel voor het Omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een Omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het Omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij het bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet beoordeeld worden in hoeverre er sprake is van een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en/of een functiewijziging. Het beoogde en huidige planologische regime moeten daarbij met elkaar vergeleken worden. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling moet worden bepaald op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

In voorliggend plan is er sprake van de realisatie van één nieuwe woning. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 OMGEVINGSVISIE PROVINCIE GELDERLAND

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

- *Gezond en veilig*; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

- *Schoon en welvarend*; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

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

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

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

In voorliggend plan is er sprake van het toestaan van één levensloopbestendige woning binnen bestaande bebouwing. Hiermee is het plan in lijn met de omgevingsvisie.

3.2.2 OMGEVINGSVERORDENING PROVINCIE GELDERLAND

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Omgevingsverordening gewijzigd. De nieuwe Omgevingsverordening is in werking sinds 2 januari 2024.

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.

GELDENDE INSTRUCTIEREGELS

In relatie tot de beoogde ontwikkeling op de planlocatie is Hoofdstuk 5 'Instructieregels Omgevingsplan' uit de Omgevingsverordening relevant. In dit hoofdstuk zijn de provinciale instructieregels opgenomen die gelden bij nieuwe ontwikkelingen. Alle instructieregels die voortvloeien uit de Omgevingsverordening Provincie Gelderland komen hieronder aan bod.

INSTRUCTIEREGELS WONEN

Doordat sprake is van de ontwikkeling van een woning zijn de instructieregels van wonen het zwaarstwegend.

Artikel 5.62 - Oogmerk instructieregels over woonlocaties en recreatiewoningen

Het in onderdeel a genoemde oogmerk komt voort uit de ambitie om de Gelderlanders nu en in de toekomst te voorzien in een goede woonplek. Die ambitie uit de omgevingsvisie krijgt vorm in het Actieplan Wonen. De woonbehoefte en de balans tussen vraag en aanbod van voor de verschillende doelgroepen beschikbare woonruimte varieert per regio.

Deze paragraaf regelt dat in elke regio een regionale woonagenda wordt opgesteld en geactualiseerd en dat de daarin gemaakte afspraken doorwerken in de gemeentelijke Omgevingsplannen. Zo wordt in onderlinge afstemming en samenwerking gewerkt aan de ambitie en opgave van een evenwichtige en toekomstbestendige Gelderse woonvoorraad.

Artikel 5.64 - Doorwerking regionale woonagenda

Lid 1: Een nieuwe woonlocatie kan in het Omgevingsplan alleen mogelijk worden gemaakt voor zover deze ontwikkeling past binnen de hierover gemaakte afspraken in de regionale woonagenda. De regionale afspraken spelen een belangrijke rol bij de motivering van een nieuwe locatie, naast de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129 g van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Uiteraard kan de ontwikkeling van een zodanige schaal zijn, dat de bovenlokale impact ook nog buiten de eigen regio getoetst moet worden, bijvoorbeeld als die impact de provincie- of regiogrens overschrijdt.

Lid 2: Ten behoeve van de flexibiliteit is het in uitzonderlijke gevallen mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken. In dat geval moet onder andere aantoonbaar sprake zijn van afstemming met de gemeenten in de regio, omdat de ontwikkeling vooruitlopend op de actualisatie van het afsprakenkader mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 5.64 vindt doorwerking in de regionale woonagenda. Per regio stellen de gemeentebesturen samen met Gedeputeerde Staten een regionale woonagenda op. Een Omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.

Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een Omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

- de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen;
- gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Toetsing - Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van één extra levensloopgeschikte woningen binnen het contingent dat beschikbaar is voor 'Kleine woningbouwinitiatieven' en past daarmee binnen het provinciale beleidskader. Doordat de woning levensloopgeschikt is en het mogelijk is slaapkamers op de eerste verdieping te realiseren zijn de woningen flexibel inzetbaar voor diverse doelgroepen bewoners. Hiermee sluit de bouw van deze woningen aan op de aandachtsgroepen ouderen, starters en leefbaarheid.

GELDERSE STREEK - LAND VAN MAAS EN WAAL

In afdeling 5.3 'Instructieregels Omgevingsplan: landschap' zijn onder artikel 5.39 de instructieregels voor het beschermen van het landschap van 'Land van Maas en Waal' opgenomen.

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.

Toetsing - De nieuwe woning komt in bestaande bebouwing waardoor er geen ruimtelijke nadelige invloeden zijn.

FAUNABEHEER

In hoofdstuk 2 van de omgevingsverordening 'Toedeling van beheer en onder', wordt onder afdeling 2.1 'Faunabeheer', de faunabeheereenheid benoemd.

Afdeling 2.1 Faunabeheer

Artikel 2.1 (faunabeheereenheid)

- *Lid 1: Binnen de provincie Gelderland is er één faunabeheereenheid.*
- *Lid 2: Het werkgebied van Faunabeheereenheid Gelderland omvat het hele grondgebied van de provincie Gelderland, met uitzondering van Kroondomein Het Loo.*
- *Lid 3: De faunabeheereenheid heeft tot taak:*
 - *a. het coördineren van de uitvoering van het faunabeheerplan; en*
 - *b. het adviseren van Gedeputeerde Staten over faunabeleid.*

Toetsing - De faunabeheereenheid betreft een gegeven. Hieruit volgen geen acties voor het voornemen.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT OMGEVINGSVERORDENING PROVINCIE GELDERLAND

De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen deel uit van een ganzenrustgebied of beschermingsgebied natte landnatuur. Doordat van bestaande bebouwing gebruikt wordt gemaakt ontstaan geen ruimtelijke nadelige invloeden. De toevoeging van een woning past dan ook binnen de omgevingsverordening.

3.2.3 CONCLUSIE PROVINCIAAL BELEID

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het ruimtelijk voornemen past binnen de provinciale kaders die worden gesteld in de Omgevingsvisie Provincie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

Het planvoornemen leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende motivering maakt inzichtelijk dat er wordt voldaan aan de instructieregels die voortvloeien uit de omgevingsverordening.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 WOONDEAL 2.0 GROENE METROPOOLREGIO ARNHEM-NIJMEGEN

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

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

- Woningbouwopgave en versnelling
- Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
- Huisvesting aandachtsgroepen
- Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
- Leefbaarheid en stadsvernieuwing
- Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
- Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Wijchen is 2.060 woningen tot en met 2030. Op dit moment is er tot en met 2030 voldoende plancapaciteit om de opgave in te vullen. Deze capaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw. Daarmee is in theorie voldoende plancapaciteit. Voorliggend plan met 8 woningen wordt opgenomen in de plancapaciteit en draagt dus bij om de gestelde kwantitatieve woningbouwopgave te behalen.

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

Toetsing - Met dit specifieke plan wordt 1 woning toegevoegd. De beoogde toevoeging van één levensloopgeschikte woning met een verwachte marktwaarde onder de € 405.000 valt onder het betaalbare segment. Op deze manier levert het initiatief een bijdrage aan het behalen van de doelen uit de Woondeal 2.0.

3.3.2 VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE GROENE METROPOOLREGIO ARNHEM-NIJMEGEN

De gemeenteraad van Wijchen heeft op 8 december 2022 de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley vastgesteld. De verstedelijkingsstrategie is een plan van de regio Foodvalley, de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, de provincies Gelderland en Utrecht, drie waterschappen en 26 regiogemeenten om het landschap, de bereikbaarheid, de werkgelegenheid en het wonen in deze regio's te verbeteren. Het eerste deel van de strategie bevat de uitgangspunten. Het tweede deel bevat per deelgebied de onderzoeksagenda's en de beschrijving van het vervolgproces.

De Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley beschrijft - met als leidend motto 'Meer landschap, meer stad' - welke voorwaarden en principes nodig zijn om de groei te accommoderen en tegelijkertijd de groene leefkwaliteit te versterken.

Het werken met de op hoofdlijnen geformuleerde strategie vraagt om inzoomen. Dit concretiseren vindt plaats in zogenoemde gebiedsuitwerkingen in acht verschillende deelgebieden.

De gemeente werkt deze gebiedsuitwerkingen die betrekking hebben op Wijchen, samen met de provincies Gelderland en Utrecht, uit in programmatische keuzes en investeringen. Dit zorgt voor een goede basis voor het zogenoemde 'ruimtelijke arrangement' dat Gelderland en Utrecht aan het Rijk moeten aanbieden.

Een van de doelen van de verstedelijkingsstrategie is om aan te geven waar op de korte (2025), middellange (2030) en lange termijn (2040) de extra woon- en werklocaties in dit gebied gaan komen, gekoppeld aan de andere opgaven die van belang zijn, namelijk verduurzaming van de economie, de bereikbaarheid, versterking van het landschap/de natuur en kwaliteit van de leefomgeving.

Toetsing - Het Rijk van Nijmegen, waarbinnen Wijchen valt, kenmerkt zich door een woningmarkt die in grote lijnen aanvullend is op stedelijk wonen in de stad Nijmegen. De leefbaarheid in de bestaande kernen staat onder druk, voorzieningen verdwijnen en ook het verenigingsleven heeft het lastig. Woningbouw biedt kansen om de kernen vitaal te houden en de leefbaarheid op peil te houden. Verdichten, transformatie, en mogelijk gestapelde bouw kunnen daarbij helpen mits het behoud van identiteit daarbij geborgd wordt. In voorliggend initiatief wordt in bestaande bebouwing een levensloopbestendige woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten op de verstedelijkingsstrategie.

3.3.3 CONCLUSIE REGIONAAL BELEID

Het voornemen voldoet aan het regionaal beleid.

3.4 WATERSCHAP

3.4.1 WATERSCHAPSVERORDENING WATERSCHAP RIVIERENLAND

De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen zijn beheergebied. Per waterschap is er een aparte waterschapsverordening. Waterschappen krijgen een overgangstermijn voor het vaststellen van deze waterschapsverordening. Uiterlijk op 1 januari 2026 moeten alle waterschappen hun waterschapsverordening hebben vastgesteld.

De gemeente Wijchen ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft op 30 juli 2024 de wijzigingen in de waterschapsverordening, de legger wateren en de legger waterkeringen vastgesteld.

In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De kaart met de werkingsgebieden geeft aan waar welke regels van de waterschapsverordening gelden.

De regels in deze waterschapsverordening zijn gericht op de volgende algemene doelen:

- het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste en de gevolgen daarvan;
- het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem;
- het vervullen van maatschappelijke functies door het watersysteem;
- het beschermen en verbeteren van de doelmatige werking van een zuiveringstechnisch werk;
- het voorkomen of beperken van verontreiniging van het grondwater of een oppervlaktewaterlichaam;
- het beschermen van de staat en werking van een weg voor nadelige gevolgen van activiteiten op of rond die weg. Hieronder valt ook het verruimen of veranderen van die weg.

3.4.2 WATERBERGING

Regenwater dat op een onverharde bodem valt, dringt voor een belangrijk deel in de bodem. Ter plaatse van verhard oppervlak zoals bebouwing en terreinverharding zal het regenwater nauwelijks in de bodem dringen: vrijwel al het water stroomt direct af naar het slotenstelsel. Dit betekent dat het waterpeil bij een flinke regenbui snel kan stijgen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang.

In feite is waterberging extra ruimte in sloten. Hiermee kan (regen)water uit de omgeving worden opgevangen. Technisch gezien is waterberging de ruimte tussen het zomerwaterpeil in de sloot en de bovenzijde van de oever. Het waterschap bepaalt aan de hand van normbuien hoeveel waterberging nodig is. Er zijn door het Waterschap Rivierenland vuistregels aan de hand van normbuien vastgesteld voor de benodigde waterberging in ruimtelijke plannen.

Normbuien - Bij een bui T=10+10% mag het waterpeil in de sloot in principe 0,30 meter stijgen. Dit is een regenbui die, volgens de statistieken, eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering. Bij een regenbui (T100+10%) die op basis van de statistieken eenmaal per 100 jaar voorkomt, mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau.

Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui T=10+10% maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436 m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water. Voor watercompensatie in kunstmatige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld wadi's of kratten, geldt als vuistregel dat er 664 m³ waterberging nodig is per hectare verharding.

Waterberging wordt bij voorkeur gerealiseerd in een water met een B-status. Voor de locatie geldt als voorkeursvolgorde:

- Waterberging binnen het plangebied
- Waterberging in de sloot die regenwater uit het plangebied afvoert
- Waterberging binnen hetzelfde peilgebied

Toetsing - Bij voorliggend project is er sprake van woningbouw in bestaande bebouwing waarbij geen toename in verhard oppervlakte ontstaat. Er zijn dus geen waterbergende voorzieningen benodigd.

3.5.1 WOONVISIE GEMEENTE WIJCHEN 2024-2028

In de woonvisie wordt omschreven hoe we ons de komende jaren inzetten om prettig wonen voor iedereen mogelijk te maken.

De visie richt zich op vijf ambities:

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad. Er wordt gewerkt aan de volgende deelambities:
 - Inzetten op verduurzaming van woningen.
 - Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving.
 - Mogelijkheden creëren voor woningaanpassingen. Inwoners krijgen de mogelijkheid om zo lang mogelijk comfortabel te wonen op de plek die zij willen, ook als zij een zorgvraag krijgen.
 - Nieuwe woningen toevoegen in de bestaande voorraad. Er wordt gezocht naar meer mogelijkheden om woningen toe te voegen binnen de bestaande voorraad, bijvoorbeeld woningsplitsing, woningdelen en transformatie van ander vastgoed naar wonen.
2. Nieuwe woningen, passend bij de behoefte. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:
 - Toevoegen van een divers woningaanbod: in ieder geval 2.060 woningen tot en met 2030. Dat is in lijn met de Woondeal 2.0. Met een ruime planvoorraad van 130% wordt geanticipeerd op eventuele planuitval. Er wordt ingezet op een divers aanbod. De vraag naar compactere, levensloopgeschikte en gezamenlijke woonconcepten groeit. Ook wordt ingezet op doorstroming.
 - Sturen op een betaalbaar programma. Er wordt ingezet op het realiseren van betaalbare woningen, zowel koop- als huurwoningen. In lijn met de Woondeal 2.0 wordt twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar. Binnen de huursector wordt ingezet op sociale- en middenhuur. In de koopsector wordt de ontwikkeling van goedkope koopwoningen rond de € 200.000. Het grootste deel van de opgave landt in de kern Wijchen. Ook in de andere kernen wordt naar mogelijkheden gezocht, passend bij de schaal van de kern.
 - Bouwen aan kwaliteit. Er wordt ingezet op nieuwe woningen met een hoge kwaliteit: woningen die duurzaam en klimaatbestendig zijn, die zoveel mogelijk circulair en natuurinclusief gebouwd worden.
 - Behouden betaalbaar aanbod.
 - Inspelen op een veranderende behoefte. Er wordt gezorgd voor voldoende plannen, en er wordt flexibiliteit geboden binnen de omgevingsplannen.
3. Versnellen door slim samenwerken en prioriteren. Er wordt gewerkt via de volgende sporen:
 - Inzetten op 260 woningen per jaar. Er wordt met name ingezet op Wijchen-West en Huurlingsedam. Ook worden mogelijkheden geboden aan andere locaties, ook in de kleinere kernen, van verschillende omvang. CPO-projecten vallen hier ook onder.
 - Samenwerken met ontwikkelende partijen en de regio.
 - Flexwoningen toevoegen. Vooralsnog wordt ingezet op het realiseren van 150 flexwoningen voor de periode 2022 tot en met 2030.
4. Woonaanbod voor alle inwoners. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:
 - Passende woonmogelijkheden bieden voor alle doelgroepen. Er wordt geïnvesteerd in voldoende (nieuwe) woonruimte voor verschillende aandachtsgroepen. Op gemeenteniveau is het streven dat de helft van de nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt is.

- Slim faciliteren van wonen en zorg/ondersteuning. Er wordt gezocht naar woonmogelijkheden die aansluiten op de zorg- of ondersteuningsvraag van mensen. Inwonersinitiatieven voor woonzorgconcepten worden gestimuleerd en met de 'Zorg-voor-elkaar' woningen wordt er ruimte geboden om bijgebouwen te gebruiken voor het ontvangen of verlenen van zorg. Daarnaast wordt met nieuwbouw ingezet op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en eventueel geclusterde, beschermde of beschutte woonvormen.
 - Inzet op gemengde en gevarieerde buurten.
5. Leefbare kernen en buurten. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:
- Behouden en versterken van het groene, dorpse karakter. Waar mogelijk wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreiding. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed om woning te realiseren. Inbreiding betekent desalniettemin dat op sommige plekken compacter of hoger moet worden gebouwd. Vooral bij ontwikkelingen in de kern Wijchen wordt meer ruimte gegeven aan hogere woongebouwen. Uitgangspunt is dat de woningbouw bijdraagt aan het gemengder maken van kernen en buurten, en de ruimtelijke kwaliteit versterkt.
 - Versterken van sociale cohesie. Er wordt ondersteuning geboden aan CPO-projecten.
 - Inzetten op toegankelijke kernen en buurten.
 - Woonomgeving aanpassen aan het klimaat van morgen. Er wordt waterrobuust en klimaatbestendig ontwikkeld.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT WOONVISIE

Het planvoornemen valt binnen het contingent voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. De beoogde toevoeging van één levensloopgeschikte woning is aansluitend op de gewenste concentratie van woningbouw ter plaatse en past daarmee in de woonvisie. Bovendien is voor de woningen een passende landschappelijk inpassing opgesteld en word deze binnen bestaande bebouwing gerealiseerd. Daarnaast worden de woning gasloos en zelfvoorzienend in haar energiebehoefte gebouwd (energieneutraal).

3.5.2 STRATEGISCH KOMPAS: WIJCHEN 2035 'DE KRACHT VAN WIJCHEN'

In de Omgevingsvisie voor Wijchen (mei 2025) legt de gemeente vast hoe zij ervoor wil zorgen dat Wijchen ook in 2035 een fijne plek is om te wonen, werken, recreëren, leven en genieten. De omgevingsvisie gaat over de fysieke leefomgeving en de leefbaarheid van de gemeente, maar ook over nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw, bereikbaarheid, een gezonde omgeving, ruimte om te ontmoeten en duurzame energie.

De omgevingsvisie heeft ook raakvlakken met het sociale domein. De inrichting van de fysieke omgeving heeft namelijk invloed op hoe gezond inwoners zich voelen (fysiek en mentaal) en welke mogelijkheden er zijn om te ontmoeten, bewegen en recreëren. Omdat al deze aspecten raakvlak hebben met de fysieke leefomgeving, en dus elkaar ook kunnen beïnvloeden, is het belangrijk om deze integraal uit te werken in een omgevingsvisie. In de omgevingsvisie worden deze onderwerpen bekeken in samenhang met elkaar en beschrijven de belangrijkste punten van het beleid voor een langere periode.

Het strategisch kompas 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.

Het strategisch kompas heeft tot de volgende zes speerpunten geleid:

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

In 2035 is het goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners 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.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT STRATEGISCH KOMPAS

Het planvoornemen draagt door de levensloopgeschikte bouw bij aan speerpunt 1: voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase. Hiermee sluit het aan op het strategisch kompas.

3.5.3 OMGEVINGSVISIE WIJCHEN

ALGEMEEN KADER

De Omgevingsvisie Wijchen 2024 is een strategisch beleidsdocument dat richting geeft aan de fysieke leefomgeving tot 2035. Het is gebaseerd op het Strategisch Kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen' en sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet. De visie is integraal en behandelt thema's als wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid, gezondheid en sociale cohesie.

HOOFDDOELEN

- **Voldoende woningen:** Groei naar 45.000–50.000 inwoners. Realisatie van 2.060 woningen in de periode 2022-2030, met focus op betaalbare huur/koop (67%, waarvan min. 30% sociale huur). Verder zetten we in op flexibele woonvormen. Inbreiding gaat boven uitbreiding, maar met behoud van dorps karakter.
- **Aantrekkelijke wijken en kernen:** Investeren in groene, klimaatbestendige wijken. Versterking van sociale cohesie, multifunctionele voorzieningen en behoud van cultuurhistorie en biodiversiteit.
- **Iedereen aan het werk:** Aantrekkelijk vestigingsklimaat, revitalisering bedrijventerreinen, stimulering MKB, circulaire economie en huisvesting internationale werknemers.
- **Sterke en sociale samenleving:** Preventie boven zorg, inclusieve wijken, spreiding woonzorgvastgoed, aandacht voor kwetsbare groepen en een veilige leefomgeving.
- **Energieneutraal en fossielvrij:** Versnelling energietransitie, zonnepanelen op daken, windenergie op geschikte locaties, verduurzaming woningvoorraad, lokale energiestrategie (RES 2.0) en waterbewuste inrichting.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

- **Ruimtegebruik:** Slimme, meervoudige benutting van ruimte. Inbreiding waar mogelijk, uitbreiding onder voorwaarden.
- **Groenblauw raamwerk:** Sturend voor ruimtelijke ontwikkeling. Versterking ecologische en recreatieve netwerken.
- **Mobiliteit:** Duurzame en slimme mobiliteit, snelfietsroutes, deelmobiliteit, verbetering OV-verbindingen.
- **Buitengebied:** Visie in ontwikkeling. Focus op duurzame landbouw, natuurbeheer, recreatie en energie.

SPECIFIEK: WONINGBOUW

De gemeente Wijchen streeft naar een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van inwoners in alle levensfasen, met specifieke aandacht voor één- en tweepersoonshuishoudens, jongeren, ouderen en mensen met een beperking. Om de woonopgave betaalbaar te houden, is het uitgangspunt dat minimaal 67% van de nieuwbouwwoningen binnen het betaalbare segment valt, waarvan ten minste 30% bestaat uit sociale huur. Tegelijkertijd wordt ruimte geboden aan innovatieve woonvormen zoals tiny houses, hofjeswoningen, meergeneratiewoningen, woningsplitsing en woonzorgcombinaties. De voorkeur gaat uit naar woningbouw binnen bestaande kernen, waarbij het dorps karakter behouden blijft. Uitbreiding buiten het bestaand stedelijk

gebied is mogelijk, mits dit zorgvuldig gebeurt en voldoet aan ruimtelijke en ecologische randvoorwaarden. Nieuwe woningen moeten klimaatbestendig zijn. Hierbij zijn groene wijken en circulair bouwen belangrijk. Er is een minimum van 25% circulariteit in 2025 en 50% vanaf 2030. Woonzorgvoorzieningen worden geïntegreerd in de wijk. Er is aandacht voor spreiding van woonzorgvastgoed, levensloopbestendige woningen en beschut wonen, zodat een inclusieve en toegankelijke woonomgeving ontstaat voor iedereen.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT OMGEVINGSVISIE

Voorliggend plan betreft de realisatie van één woning die levensloopgeschikt wordt. Hiermee levert voorliggende ontwikkeling de kans voor senioren een passende woning te vinden. Daarnaast val de woningen binnen het betaalbare segment en wordt deze gerealiseerd binnen bestaande bebouwing waardoor deze geen nadelige ruimtelijke invloed heeft. Hiermee sluit het aan op de omgevingsvisie.

3.5.4 CONCLUSIE REGIONAAL BELEID

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

4.1 ALGEMEEN

4.1.1 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES (ETFAL)

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het Omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Bij 'een evenwichtige toedeling van functies aan locatie' gaat het om het vinden van een balans tussen 'beschermen en benutten'. Onder 'functie' kan worden verstaan het gebruiksdoel of de status (bijzondere eigenschap) die een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een bepaalde locatie heeft.

Het gaat in het Omgevingsplan immers niet meer uitsluitend over een goede ruimtelijke ordening, maar over een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit brengt een bredere kijk op de leefomgeving met zich mee, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. De ruimtelijke onderbouwing wordt zodoende opgevolgd door een "onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties". Vaak wordt de term Goede Onderbouwing Fysieke Leefomgeving (GOFLO) hiervoor gebruikt.

In de GOFLO kunnen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Duurzaamheid & gezondheid
- Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren
- Flora & Fauna
- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Geur
- Omgevingsveiligheid
- Trilling
- Welstand
- Archeologie, cultuurhistorie en landschap
- Bodem
- Spuit- en milieuzones
- Weging van het waterbelang

De relevante onderwerpen komen hieronder aan bod, om aan te tonen dat er sprake is van een goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving. In dit hoofdstuk zal elk aspect in een paragraaf beschreven en onderbouwd worden.

4.2 VERKEER & PARKEREN

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven bestaan. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden.

Met betrekking tot de typologie en ligging is uitgegaan van een appartement duur in een gebied dat wordt geduid als 'weinig stedelijk'.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT VERKEER EN PARKEREN

De ontwikkeling brengt de volgende verkeersaantrekkende werking en parkeeropgave met zich mee.

Verkeersaantrekkende werking - De verkeersaantrekkende werking neemt met voorliggend plan (planologisch) beperkt toe, namelijk met maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal (8,6 bewegingen per etmaal voor vrijstaande woningen in een weinig stedelijk gebied). Dergelijke toename kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur.

Parkeren - Het initiatief is gelegen in een “weinig stedelijk gebied”. Hier geldt voor een appartement duur een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen volgens het Beleidsplan Parkeernormen Wijchen 2024 → afgerond 2 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om aan deze behoefte te voldoen (zie de landschappelijke inpassing in paragraaf 2.2.1 en in bijlage 1). De 5 parkeerplaatsen welke nu in gebruik zijn voor het makelaarskantoor (welke vervangen wordt door de nieuw woning) worden ingezet om aan de parkeervraag te voldoen.

Ontsluiting – De nieuwe woning maakt gebruik van de reeds gerealiseerde ontsluitingen. Er hoeven geen nieuwe inritten en voorzieningen aangelegd te worden.

4.3 BODEM

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht in relatie tot de gewenste functie.

Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden. Hierna wordt beschreven welke waarden binnen onderhavig plangebied gelden en of de aanwezige bodemkwaliteit hieraan voldoet.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT BODEMKWALITEIT

In 2019 is bij de bestemmingsplan procedure voor de drie appartementen boven het huidige makelaarskantoor aan de Hoeveweg 40 een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is de locatie geschikt voor het toevoegen van een woning en zijn er geen beperkingen vanuit het aspect bodem en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.4 GELUID

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit de Wet geluidhinder komen te vervallen. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat en voorliggend wijzigingsbesluit vormen (na vaststelling) samen de regels van het Omgevingsplan. Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten te beoordelen.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT GELUID

Het plangebied ligt aan de Hoeveweg. Op deze weg is een maximale snelheid van 30 km per uur toegestaan. De Wet geluidhinder bepaalt dat deze wegen geen geluidzone hebben en daarmee niet onderzoeksplichtig zijn. Daarnaast rijdt er voornamelijk bestemmingsverkeer over deze weg en is het daarom een rustige weg. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt.

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Op 175 meter afstand van het plangebied bevindt zich een dierenpension. In de onderstaande tabel worden de minimale richtafstanden in meters weergegeven die volgens de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' tussen het plangebied en het dierenpension moeten zitten. De afstand tussen het plangebied en het dierenpension ligt ruim boven de minimale richtafstanden.

Bedrijf	Afstand tot plangebied	Richtlijn m.b.t. geur	Richtlijn m.b.t. stof	Richtlijn m.b.t. geluid	Richtlijn m.b.t. gevaar
Dierenpension	175	30	0	100	0

CONCLUSIE

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. Daarmee levert het aspect Bedrijven en Milieuzonering voor onderhavige wijziging van het Omgevingsplan geen belemmering op en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 LUCHTKWALITEIT

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Aantonen luchtkwaliteit op basis van onderzoek, NIBM. Het CIMLK is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT LUCHTKWALITEIT

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15561614 (aan de Drutenseweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde (µg/m3)	10,41 µg/m3	15,12 µg/m3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m3	40 µg/m3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

CONCLUSIE

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang (het realiseren van 1 levensloop bestendige woning) ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt.

4.7 GEUR

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen en afstanden aan te passen middels een gemeentelijke verordening. De gemeente Wijchen heeft geen geurverordening. Daarom gelden bovenstaande standaard geurnormen.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT GEUR

Ten noorden van het plangebied ligt een varkenshouderij. Dit bedrijf ligt echter op meer dan 300 meter afstand en heeft daarmee geen effect op de woningen in het plangebied. Andersom dient dit bedrijf, voor zover relevant, al rekening te houden met diverse burgerwoningen die in de omgeving aanwezig zijn. Het initiatief zal geen invloed hebben op de bedrijfsvoering van dit bedrijf. Tevens zijn er principe plannen om dit bedrijf te beëindigen en de bestemming te veranderen naar wonen en bedrijfsmatige opslag (veehouderij bestemming gaat waarschijnlijk verdwijnen).

Het plan voorziet in het toevoegen van 1 woning. De beoogde woning dient aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen. Het plangebied is echter niet gelegen in de nabijheid van geuremissiebronnen. Een nadere toetsing is daarom niet nodig.

CONCLUSIE

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'Geur' geen belemmering vormt voor het planvoornemen en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 OMGEVINGSVEILIGHEID (EXTERNE VEILIGHEID)

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Net als geluid, bodemkwaliteit, geur en tal van andere aspecten speelt daarbij ook omgevingsveiligheid een rol. Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de "feitelijke" risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze afwijking van het omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze afwijking van het omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT EXTERNE VEILIGHEID

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een screenshot van die website.



Uitsnede van de risicokaart waarbij het plangebied rood omcirkeld is.

Hieruit is op te maken dat in de omgeving van het plangebied geen noemenswaardige aspecten in het kader van externe veiligheid aanwezig zijn. Op 400 meter ten noordoosten van het plangebied is propaan opgeslagen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze tank. De tank vormt dus geen belemmering voor dit initiatief. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water. Het plangebied ligt tevens niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone) van de (spoor-)wegen.

Het plangebied ligt met circa 180 meter afstand tot de Maas in zone 3 (90-1000 meter) van de Zonering Maas. Vanaf 90 meter zijn mensen binnenshuis in principe voldoende veilig voor een BLEVE (explosie als gevolg van een brand in de omgeving). Vanaf 90 meter wordt daarom alleen nog rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied kan bescherming worden geboden door ramen en deuren te sluiten. Hierbij geldt voor alle objecten de standaardverantwoording (Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Wijchen, 2016).

Verantwoording groepsrisico - Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron (circa 180 meter). Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Wijchen een standaardverantwoording toegepast.

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

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval - Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

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

CONCLUSIE

Het plangebied bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand heeft een toename van de personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Tevens speelt het bestrijdbaarheid vraagstuk met deze afstand niet en er zijn voldoende mogelijkheden met betrekking tot zelfredzaamheid. Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van 1 levensloopbestendige woning geen noemenswaardige invloed op het groepsrisico heeft. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het Omgevingsplan en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 WATER

Algemeen - In de Omgevingswet artikel 2.2 en Besluit kwaliteit leefomgeving art. 5.37 is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven. Voor een aantal specifieke rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

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

Weging van het waterbelang - De weging van het waterbelang (voorheen: watertoets) geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

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

Beleid waterschap Rivierenland - De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een Waterschapsverordening. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van afvalwater op oppervlaktewater (Omgevingswet art. 2.17 lid 1.a.1.) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeentelijk waterbeleid - In de Strategische waternota 2019 - 2028 en het Beleidsplan water en riolering 2023 – 2027 van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het gemeentelijk waterbeleid is voornamelijk gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Gemeentelijke zorgplichten - De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.3). Hemelwater dient door perceeleigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden geleverd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.1.). De zorgplicht voor structureel voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging ligt bij de perceeleigenaar. Als dat redelijkerwijs niet van de perceeleigenaar kan worden verlangd, treft de gemeente in de openbare ruimte maatregelen, mits doelmatig en mits geen verantwoordelijkheid voor waterschap of provincie (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.2).

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT WATER

Voorliggend plan betreft het bouwen van 1 levensloopbestendige woning in een bestaande schuur, zonder uitbreiding van gebouwen en toename van verharding. Het regenwater wordt op locatie opgevangen in het lager gelegen weiland waar ruim voldoende waterberging aanwezig is en het water ook de ondergrond in kan zakken. De inpandige verbouwing heeft geen negatieve invloed op de hoeveelheid en de vorm van regenwaterberging en infiltratie.

Het vuilwater afkomstig van de bebouwing wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool waarbij het via een drukrioolinstallatie verpompt wordt naar het vrijvalstelsel in Balgoij. De toevoeging van 1 woning met twee inwoners heeft nagenoeg geen invloed op de rioolcapaciteit en werking van het stelsel. In totaal worden er 8 woningen (7 bestaande en de toe te voegen woning) op de installatie aangesloten. Gerekend met 4 personen per woning geeft dit een piekbelasting van: $8 \times 4 \times 10 = 0,32 \text{ m}^3$ per uur. Gezien de pompcapaciteit van een standaard drukriool installatie minimaal $2,5 \text{ m}^3$ per uur is deze extra hoeveelheid makkelijk te verwerken.

De locatie ligt nabij een primaire waterkering. Doordat de bebouwing buiten de dijkzone ligt heeft dit geen beperking voor voorgenomen ontwikkeling. Zie onderstaande afbeelding van de dijkzone met rechts daarvan de bestaande bebouwing.



Het plangebied ligt in het buitengebied van Wijk bij Duurstede, op een hoogte van circa 8,30 m+ met een dorpel hoogte van 8,40 m+ NAP (bron: AHN). De bodem ter plaatse bestaat uit klei tot een diepte van ca. 3,50 meter, hierna vindt men fijn zand en grof zand. Op ongeveer 800 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een peilbuis (nr: B45F0080). Volgens deze peilbuis heeft de grondwaterstand in de periode mei 1950 t/m 2001 niet hoger gestaan dan 6.95 m+NAP en niet lager dan 5.00 m+NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 5,95

m+NAP. Gezien de peilhoogte van de beoogde woning van 8,40 meter is er een ontwateringsdiepte en drooglegging van 1,45 meter ten opzichte van de hoogst voorkomende grondwaterstand. Hiermee wordt voldaan aan de minimale ontwateringsdiepte van 1,0 meter. Ook wordt er voldaan aan de minimale drooglegging van 1,30 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand voor woningen.

CONCLUSIE

Met inachtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend plan is voorgelegd aan de waterbeheerders en akkoord bevonden.

4.10 ECOLOGIE

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

GEBIEDSBESCHERMING

Regelgeving - De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' moet worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Gevolgen voor het plan - Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat in de nabije omgeving van het plangebied geen natura 2000-gebieden aanwezig zijn. Op ongeveer 115 meter van het plangebied ligt een GNN-gebied. Omdat het initiatief voor het bouwen van 1 levensloopbestendige woning in een bestaande schuur een kleinschalige ontwikkeling betreft en de afstand tot het te beschermen gebied vrij groot is, kan het optreden van significante negatieve effecten uitgesloten worden.

SOORTENBESCHERMING

Regelgeving - Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien moet voor de start van die werkzaamheden ontheffing worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan moet duidelijk zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a) er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b) geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c) sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a) er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b) indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Wijchen is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook moet gelet worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gevolgen voor het plan – Voor het plan is in 2018 een Quicksan flora en fauna uitgevoerd bij de eerder doorlopen procedure voor drie appartementen in deze schuur. Op basis van die Quicksan zijn de benodigde isolerende werkzaamheden destijds uitgevoerd (kap vernieuwd en spouwmuren geïsoleerd). Voor de nu voorliggende wijziging zijn geen werkzaamheden benodigd aan de schil van de woning (alleen inpandige verbouwingswerkzaamheden). Hierdoor zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het aspect ecologie. Ook worden er geen poelen gedempt en wordt er geen opgaande beplanting verwijderd.

CONCLUSIE

Met inachtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

4.11 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE & LANDSCHAP

De gemeente moet bij het vaststellen van de buitenplanse Omgevingsplanactiviteit rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Archeologie - De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het Omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Deze regels hebben betrekking op beschadiging, het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m² in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoekspllicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een Omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het Omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

Cultuurhistorie - Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het Omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels.

Landschap – De ontwikkeling dient passend te zijn binnen het landschap.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorie - De gemeente Wijchen heeft in 2017 een 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld met als doel om via beleid en regels waardevolle gebouwen en gebieden binnen de gemeente te beschermen. De gemeente vindt het daarbij van belang dat de historische- en beeldwaarde van gebieden of panden niet mogen worden aangetast.

Het plangebied van het initiatief ligt in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook is de woning naast de schuur binnen het plangebied aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol pand. Het plan bevat geen verdere bouw- of sloopwerkzaamheden. De toekomstige functie geeft daarbij geen aanleiding tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Daarmee blijven de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied behouden.

Archeologie - Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen geldt er voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Omdat met het voorliggende plan geen bodemingrepen

plaatsvinden, is aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden ook uitgesloten. Van archeologisch onderzoek is zodoende geen sprake.

Landschap – De ontwikkeling is inpassend en heeft geen invloed op het landschappelijke beeld van de omgeving.

CONCLUSIE

Ter plekke van onderhavig plangebied is geen sprake van cultureel erfgoed. Uit bovenstaande toetsing is gebleken dat het cultureel erfgoed niet wordt aangetast en geen belemmering oplevert voor onderhavige afwijking van het Omgevingsplan. Ook wordt de landschappelijke omgeving niet nadelig beïnvloed. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 LEIDINGEN

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische beschermd moeten worden. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten.

4.13 DUURZAAMHEID EN KLIMAAT

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

In het Omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voor zover noodzakelijk vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT DUURZAAMHEID EN KLIMAAT

De levensloopbestendige woning wordt energieneutraal gebouwd waarbij onderstaande maatregelen worden genomen. Deze maatregelen sluiten aan bij de manier waarop de overige appartementen gebouwd zijn.

Gasloze woning met verwarming door warmtepomp - De te bouwen levensloopbestendige woning wordt verwarmd door een luchtwarmtepomp met lage temperatuur vloerverwarming.

Energie neutrale zelfvoorzienende woning - Door het toepassen van zonnepanelen wordt de levensloopbestendige woning voorzien in haar elektrische energiebehoefte. Het aantal zonnepanelen wordt bepaald op basis van het benodigde stroomverbruik waarbij er voldoende panelen gelegd worden om een volledig energie neutrale zelfvoorzienende situatie te behalen. Hiermee wordt ingespeeld en bijgedragen aan de gemeentelijke doelstellingen zoals omschreven in het energieplan van de gemeente Wijchen. Indien op de daken onvoldoende panelen gelegd kunnen worden, wordt het tekort op de overige bestaande bijgebouwen op het erf gerealiseerd.



Realisering aardgasvrije, energieneutrale en circulair
gebouwde nieuwbouw
Betrokken portefeuillehouders: Geert Gerrits en Titus Burgers

Doelen

In 2023 is alle nieuwbouw
die is vergund na 1 juli
2018 aardgasloos en
energie neutraal gebouwd.

Bron: *Energieplan op hoofdlijnen gemeente Wijchen, pagina 41*

Duurzaam materiaalgebruik - De initiatiefnemers gaan met duurzame materialen bouwen waarmee zo veel als mogelijk gewerkt wordt volgens de principes van circulair bouwen. Onderstaand deze principes:

- Maak zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke en herbruikbare bronnen.
- Eindige bronnen dienen zo efficiënt mogelijk toegepast te worden.
- Gebruikte materialen dienen bij een eventuele sloop weer hergebruikt te kunnen worden.
- Behoud de bestaande constructie van de schuur zo veel mogelijk.

Onderstaand een overzicht van de toe te passen materialen waarbij aangegeven staat waarom voor deze materialen is gekozen.

- Minimaal 25 procent van de toe te passen materialen zijn gerecycled of afkomstig uit sloopwerkzaamheden elders (circulair – hergebruik).
- Het toepassen van isolatie van steenwol. Steenwol is een natuurlijk product gemaakt van het vulkanisch gesteente basalt, een ruim beschikbare grondstof welke volledig recyclebaar is. Nieuwe steenwolproducten bestaan tot wel 50% uit gerecyclede grondstoffen en daarmee heeft het een lage milieu impact.
- De rioolleidingen worden opgebouwd van pvc materialen. Deze materialen zijn volledig recyclebaar en als grondstof van nieuwe leidingen is het al heel gebruikelijk recycling toe te passen.

Doordat de woning gebouwd wordt in bestaande bebouwing zonder de toevoeging van verharding ontstaan er geen extra klimaatrisico's.

CONCLUSIE

Op basis van het bovenstaande vormt het aspect 'Duurzaamheid en klimaat' geen belemmering voor het voornemen en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 MER-BEOORDELING

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (MER) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de MER is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en

kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de MER. Op deze manier vormt de MER een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een Omgevingsplan of een afwijking daarvan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34).

De Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

- de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn; en
- als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt;
- de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
- het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT MER BEOORDELING

In Bijlage V. bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In deze lijst zijn zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

J10	Industrieterrein	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Beoordelingskader project-mer-beoordeling

Het projectvoornemen valt onder de categorie J11 zoals opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor deze ontwikkelingen geldt geen mer-plicht. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject geldt in het kader van een omgevingsplan een mer-beoordelingsplicht.

De regelgeving zoals opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit is de 'Nederlandse vertaling' van Europese regelgeving. In artikel 16.43 lid 3 sub a is opgenomen dat het bevoegd gezag bij beoordeling rekening moet houden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn. Dit betreffen de criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect van het project.

In deze paragraaf wordt invulling gegeven aan deze drie criteria.

Kenmerken van het project - De kenmerken van onderhavig project zijn in hoofdstuk 1 en 2 van voorliggende ruimtelijke motivering uitgebreid omschreven. Er is hierbij geen sprake van cumulatie met andere projecten. De risico's voor de menselijke gezondheid en het risico van zware ongevallen en/of rampen zijn in hoofdstuk 4 in overweging genomen en vormen geen belemmering voor het projectvoornemen.

Plaats van het project - De locatie is op dit moment in gebruik als functie wonen. Het projectgebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarde, landschappelijke waarde, cultuurhistorische waarde.

Kenmerken van het potentiële effect van het project – In hoofdstuk 4 van deze motivering zijn de verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan (geen) negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. De locatie, aard en omvang van het voornemen leiden niet tot dusdanige omstandigheden of milieueffecten, op basis waarvan alsnog een nadere project-mer-beoordeling noodzakelijk is.

Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201901439/1/R1) is gezien de zeer beperkte omvang met dit voornemen geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit betreft daarmee geen m.e.r.-plichtige activiteit.

CONCLUSIE

Uit de mer beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.15 BESCHERMEN VAN DE GEZONDHEID

Het bevoegd gezag moet een afweging maken of vanwege (onzekere) gezondheidsrisico's uit voorzorgmaatregelen nodig zijn. In de paragrafen 4.3 t/m 4.7 is gemotiveerd dat voor de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem geen voorzorgmaatregelen benodigd zijn. Uit deze motiveringen blijkt dat het project geen gezondheidsrisico's voor de omgeving met zich meebrengt en andersom dat die omgeving een goede gezondheidssituatie binnen het projectgebied niet in de weg staat. Naast deze aspecten is er ook het aspect gewasbeschermingsmiddelen welke onderstaand beschreven wordt.

4.15.1 GEWASBESCHERMINGSMIDDELEN

Wettelijk kader - In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Toetsing - Op basis van vaste jurisprudentie dient een vaste afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen gevoelige functies en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Doorgaans vindt spuiten met name plaats in (fruit)boomgaarden. De gemeente Wijchen heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' een regeling opgenomen dat het oprichten van nieuwe boomgaarden binnen 50 meter afstand geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woon- en leefklimaat.

De nieuwe woning wordt op de begane grond gerealiseerd waarbij er al appartementen op de verdiepingen aanwezig zijn. Binnen 50 meter van de locatie zijn agrarische percelen aanwezig. Om te zorgen voor een goed woon en leefklimaat wordt er een spuitzone aangeduid van 50 meter vanuit de nieuwe woning. Binnen de aanduiding '**milieuzone – spuitvrije zone**' is het gebruik maken van chemische gewasbeschermings- en

bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat niet toegestaan.

CONCLUSIE

Door de motivering in paragrafen 4.3 t/m 4.7 en het toevoegen van een spuitvrije zone van 50 meter is er op deze locatie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 JURIDISCHE BESTUURLIJKE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe bestemmingsplannen meer in procedure gebracht. Tenzij het gaat over een ontwerp (zoals bedoeld in artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet) dat voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Deze plannen worden nog volgens de oude wetgeving behandeld; Wet ruimtelijke ordening [oud].

Nieuwe plannen die niet voor 1 januari 2024 ter inzage zijn gelegd, dienen volgens de nieuwe wettelijke procedures behandeld te worden.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente over een Omgevingsplan.

Op basis van artikel 4.6 lid 1 Invoeringswet Omgevingswet bestaat een deel van het Omgevingsplan o.a. uit: bestemmingsplannen, beheersverordeningen en wijzigingsplannen. Dit gedeelte van het Omgevingsplan valt op basis van artikel 22.1 Omgevingswet in het 'tijdelijk deel' van het Omgevingsplan. Daarnaast bestaat het 'tijdelijk deel' uit (rijks)regels die voor 1 januari 2024 golden; artikel 22.2 Omgevingswet. Dit gedeelte wordt ook wel de zogenaamde bruidsschat genoemd.

Iedere gemeente dient in de zogenaamde transitiefase het tijdelijk deel aan te passen en 'Omgevingsplan proof' te maken. Hiermee wordt bedoeld dat iedere gemeente het tijdelijk deel dient te verwerken in het (definitieve) Omgevingsplan. Deze transitiefase geldt tot 1 januari 2032 en deze transitiefase is bij koninklijk besluit vastgelegd; artikel 22.5 Omgevingswet.

5.2 JURIDISCHE SYSTEMATIEK

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente over één tijdelijk omgevingsplan. Dat tijdelijke omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd, die is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het omgevingsplan gewijzigd. Via het Omgevingsloket is op termijn daarom nog maar één, geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekkend omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

Ook al lijkt het juridisch deel van deze wijziging van het omgevingsplan op een bestemmingsplan, het karakter is anders. Inhoudelijk dient deze wijziging namelijk te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet aan een omgevingsplan stelt, met uitzondering van de wijze van digitale vormgeving en publicatie. Anders dan een

bestemmingsplan maakt deze wijziging van het omgevingsplan géén onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, maar maakt deze onderdeel uit van het nieuwe deel. In juridisch opzicht worden de in dit TAM-omgevingsplan opgenomen regels en locaties dus fictief toegevoegd aan het initieel omgevingsplan zoals dat per 1 januari 2024 is te raadplegen via het Omgevingsloket. Daarmee vormt het ook één geheel met de bruidsschat die reeds is opgenomen in hoofdstuk 22 van dat plan, de begripsbepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van dat plan en de slotbepaling die is opgenomen in hoofdstuk 23 van dat plan.

Dit TAM-omgevingsplan is gebaseerd op de Werkafspraken TAM-Omgevingsplan van Geonovum, de bijbehorende technische handreiking en de Bijsluiter TAM-IMRO omgevingsplan van de VNG. Dat houdt in het kort het volgende in:

- Met dit TAM-omgevingsplan wordt één hoofdstuk toegevoegd aan het Omgevingsplan, tussen hoofdstuk 22 en hoofdstuk 23, in dit geval hoofdstuk 22q.
- Aangezien het omgevingsplan zoals dat raadpleegbaar is via het Omgevingsloket technisch alleen inhoudelijk kan worden gewijzigd volgens STOP/TPOD, vindt die toevoeging fictief plaats door een TAM-omgevingsplan op te stellen volgens de IMRO-standaard (plantype bestemmingsplan) en dat als zodanig te publiceren via ruimtelijkeplannen.nl, waarna het plan via de zogenoemde overbruggingsfunctie alsnog in het Omgevingsloket zichtbaar wordt. De plannaam maakt duidelijk dat sprake is van een TAM-omgevingsplan, waarbij ook het beoogde hoofdstuknummer in de plannaam terugkomt. In dit geval is dat hoofdstuk 22q.
- De regels binnen een hoofdstuk van een omgevingsplan kunnen worden ondergebracht in paragrafen en subparagrafen. IMRO kent geen paragrafen en subparagrafen binnen een hoofdstuk en de nummering van hoofdstukken begint binnen IMRO altijd bij 1. Gelet op het voorgaande is daarom een zogenoemde preambule nodig die onder meer toelicht dat het gehele IMRO-plan moet worden gezien als hoofdstuk 22q van het omgevingsplan en dat de daarin opgenomen hoofdstukken daarom moeten worden gelezen als paragrafen. Dit wordt in paragraaf 5.4 nader toegelicht.
- Voor de aanduiding van locaties in de regels c.q. het koppelen van regels aan een locatie wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die IMRO biedt en de beperkingen die daaruit voortvloeien. Denk aan het gebruik van hoofdgroepen van bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen,
- Een TAM-omgevingsplan kan niet worden voorzien van annotaties.
- Voor deze motivering wordt conform de genoemde werkafspraken gebruik gemaakt van het objecttype 'toelichting' en is daarom onder dat kopje terug te vinden in het omgevingsloket.
- De zogenoemde 'pons' die er kortgezegd voor zorgt dat (delen van) bestemmingsplannen die inmiddels zijn 'overschreven' door een nieuw deel van het omgevingsplan niet meer worden getoond in het omgevingsloket werkt niet voor TAM-omgevingsplannen. Daarom is het noodzakelijk door middel van voorrangsregels duidelijk vast te leggen of, en zo ja welke delen van een bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) komen te vervallen bij de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan.

5.3 WERKINGSBEREIK/ TOEPASSINGSBEREIK TAM-OMGEVINGSPLAN

Dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan een hoofdstuk 22q wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22q van het omgevingsplan Wijchen

Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke omgevingsplan (zie artikel 1.2 en 1.3).

5.3.1 JURIDISCHE LEESWIJZER VAN HET TAM-OMGEVINGSPLAN

De voorgeschreven regels in dit plan zijn uitsluitend opgenomen, indien dit uit een oogpunt van een goede ruimtelijke inrichting van het plangebied noodzakelijk is.

Het juridisch-bindende deel van de omgevingsplanwijziging bestaat uit een verbeelding en de regels. De regels dienen te worden begrepen in samenhang met de verbeelding.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de algemene bepalingen; de begrippen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 bevat de functies. Deze worden in deze paragraaf inhoudelijk nader toegelicht.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

De regels in hoofdstuk 1 van het TAM-omgevingsplan vormen paragraaf 22q.1 van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk zijn onder andere de begripsbepalingen en wijze van meten opgenomen.

Bij het opstellen van een lijst met begripsbepalingen in het TAM-omgevingsplan is rekening gehouden met de begripsbepalingen uit de bijlage bij de Omgevingswet. Op grond van artikel 1.1 van de Omgevingswet zijn die begripsbepalingen van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet en dus ook op (TAM-IMRO) omgevingsplannen. Begrippen in het TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de omgevingsplan, maar in het TAM-omgevingsplan kunnen wel aanvullende begripsbepalingen worden opgenomen.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

De regels in hoofdstuk 2 van het TAM-omgevingsplan vormen paragraaf 22q.2 van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk is per functie bepaald welke activiteiten zijn toegestaan, welke activiteiten niet zijn toegestaan en voor welke activiteiten een omgevingsvergunning nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

De regels in hoofdstuk 3 van het TAM-omgevingsplan vormen paragraaf 22q.3 van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

De regels in hoofdstuk 4 van het TAM-omgevingsplan vormen paragraaf 22q.4 van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk is de bescherming van bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden geregeld. De voormalige 'dubbelbestemming' is terug te vinden in dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 5 Overgangsregels

De regels in hoofdstuk 5 van het TAM-omgevingsplan vormen paragraaf 22q.5 van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk zijn overgangsregels opgenomen. Een TAM-omgevingsplan heeft geen slotregel, omdat het TAM-omgevingsplan slechts één hoofdstuk betreft van het gebiedsdekkend omgevingsplan van de gemeente.

5.4 BESCHRIJVING PER FUNCTIE/AANDUIDING

Voor het toekennen van functies en het opstellen van regels voor deze functies is gebruik gemaakt van bestaande regels uit de omgeving. Er is aansluiting gezocht bij de regels van het (ontwerp) bestemmingsplan Stedelijk Gebied Wijchen. Deze regels zijn vervolgens geschikt gemaakt voor het gebruik in een TAM-omgevingsplan.

5.4.1 WONEN

De functie 'Wonen' is behouden bij het bijgebouw. Om de toevoeging van een woning op de begane grond mogelijk te maken is het aantal wooneenheden verhoogd van 3 naar 4. Onder een wooneenheid wordt verstaan: een woning die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning door één huishouden, voorzien van eigen voorzieningen voor wonen, slapen, koken, sanitair en berging.

5.4.2 MILIEUZONE - SPUITVRIJE ZONE

Binnen de aanduiding '**milieuzone – spuitvrije zone**' is het gebruik maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat niet toegestaan.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Alle kosten die gemaakt worden voor voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

7 PARTICIPATIE

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een participatietraject doorlopen waarbij de directe omgeving benaderd is haar visie te geven op de ontwikkeling. Met de eigenaar van de percelen waar een spuitvrije zone wordt aangeduid is overeenstemming bereikt.