

BESTEMMINGSPLAN

Torenstraat 4 Balgoij



Identificatiecode: NL.IMRO.0296.BGBTorenstraat4-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 24 juni 2021

Projectnummer: 56 - 013

Van Kempen RO

Peelkant 33

5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42

E info@vankempenro.nl

I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Geldende bestemmingsplannen	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur.....	10
3	Planbeschrijving.....	11
3.1	Ontwikkeling	11
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Functionele structuur.....	13
3.4	Duurzaam en innovatief.....	14
3.5	Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	15
4	Beleidskader	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	17
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	18
4.1.3	Conclusie.....	18
4.2	Provinciaal beleid	18
4.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	18
4.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	19
4.2.3	Conclusie.....	20
4.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	20
4.4	Gemeentelijk beleid	20
4.4.1	Structuurvisie Wijchen.....	20
4.4.2	Woonvisie 2025 - "Thuis in Wijchen"	21
4.4.3	Dorpsontwikkelingsplan Balgoij, "Un durpke an de Moas"	22
4.4.4	Beleidsnotitie schuilstallen	23
4.4.5	Conclusie.....	23
5	Uitvoeringsaspecten	24
5.1	Milieuaspecten.....	24
5.1.1	Geluid	24
5.1.2	Luchtkwaliteit	25
5.1.3	Bodemkwaliteit.....	26

5.1.4	Geur	27
5.1.5	Externe veiligheid	28
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	31
5.1.7	Volksgezondheid	32
5.1.8	Spuitzone gewasbescherming	34
5.1.9	Mer(beoordelings)plicht	36
5.1.10	Hoogspanningslijnen	36
5.1.11	Conclusie.....	37
5.2	Fysieke aspecten	38
5.2.1	Water.....	38
5.2.2	Flora en fauna.....	39
5.2.3	Cultuurhistorisch erfgoed	42
5.2.4	Verkeer en parkeren	44
5.2.5	Conclusie.....	44
5.3	Economische aspecten	45
5.3.1	Kostenverhaal	45
5.3.2	Planschade.....	45
5.3.3	Conclusie.....	45
5.4	Handhaafbaarheid	45
5.4.1	Regeling in bestemmingsplan Buitengebied Wijchen.....	45
5.4.2	Conclusie.....	45
6	Juridische verantwoording	46
6.1	Algemeen	46
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	46
6.3	Toelichting op de regels	46
7	Procedure	47
7.1	Vooroverleg	47
7.2	De te volgen procedure	47
7.3	Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	48

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek
- 2 Waterparagraaf
- 3 Digitaal wateradvies
- 4 Quicksan flora en fauna
- 5 Geurparagraaf
- 6 Gezondheidskundig advies veehouderijen en omwonenden

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Op het perceel Torenstraat 4 in Balgoij is momenteel een melkveebedrijf gevestigd, met circa 70 melkkoeien en circa 50 stuks jongvee. Bij het bedrijf is bebouwing aanwezig in de vorm van twee stallen, een veldschuur, een mestsilo en een bedrijfswoning met vrijstaande garage. Daarnaast is nog de nodige verharding aanwezig in de vorm van sleufsilos, kuilplaten en erfverharding. Rondom de agrarische bedrijfska-vel beschikt het bedrijf nog over circa 10 ha aan landbouwgrond.

1.2 Aanleiding en doel

De initiatiefnemers willen de agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie Torenstraat 4 beëindigen. Gelet op de ligging tegen de bebouwde kom van Balgoij, op een steenworp afstand van de Sint-Johannes de Doperkerk, is niet aannemelijk dat voortzetting van het agrarisch bedrijf door een derde zal gaan plaatsvinden. De initiatiefnemers hebben dan ook het voornemen om de huidige agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. Daarbij zal alle bestaande agrarische bebouwing worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 6 burgerwoningen, verdeeld over 3 blokken twee-onder-een-kapwoningen. Per saldo is sprake van 5 nieuwe woningen, omdat één van de woningen in de plaats komt van de te slopen bestaande bedrijfswoning.

Met dit planvoornemen sluiten de initiatiefnemers aan bij het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) voor Balgoij. In dit DOP is omschreven dat de even verderop aan de Torenstraat gelegen oude kern rond de Oude Toren (toren van de gesloopte Sint Janskerk) verbonden wordt met de nieuwe kern rond de Sint-Johannes de Doperkerk. Het toevoegen van woningen als lintbebouwing aan de Torenstraat geeft invulling aan de gewenste verbinding.

Stallen en sleufsilos bij Torenstraat 4



Om de omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De agrarische bedrijfsbestemming maakt het realiseren van extra woningen naast de aanwezige bedrijfs-woning niet mogelijk. Daartoe moeten de gronden, waarop de woningen zijn voorzien, onder de woonbestemming gebracht worden. De resterende gronden behouden hun agrarische bestemming, echter zonder de mogelijkheid hier nog agrarische bedrijfsbebouwing op te richten. In voorliggende plantoelichting wordt onderbouwd dat het planvoornemen ter plaatse aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1', voor zover gelegen binnen het voor de locatie Torenstraat 4 toegekende bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en -verharding gelegen, alsmede een strook van het achterliggende wei- en bouwland. Tot het plangebied behoort ook een smalle strook van de aangrenzende bestemming 'Wonen'. Deze strook ligt op het kadastraal perceel met daarop in hoofdzaak het agrarisch bedrijf. In deze strook zijn ook de uiteinden van de aanwezige sleufsilos en kuilvoerplaten gelegen. De betreffende strook lijkt abusievelijk onder de bestemming 'Wonen' te zijn gebracht.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Torenstraat. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een naastgelegen woonperceel. Aan de westzijde vormt een fruitteeltbedrijf de begrenzing van het plangebied. De zuidzijde van het plangebied kent geen duidelijke begrenzing. Het plangebied gaat hier over in het aangrenzende open buitengebied.

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Balgoij, sectie B, nummers 740 en 741 (gedeeltelijk).

Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)



1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden het bestemmingsplan “Buitengebied Wijchen”, vastgesteld op 31 januari 2013, en “Buitengebied herziening 2014”, vastgesteld op 16 oktober 2014. Op basis van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied:

- ✓ de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden - 1’ en ‘Wonen - 1’;
- ✓ de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 3’;
- ✓ een bouwvlak binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden - 1’.

Op basis van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - 1’ met bouwvlak is het gebruik van het plangebied voor de realisering van 6 burgerwoningen niet toegestaan. Allen een bedrijfswoning is ter plaatse, in combinatie met een agrarisch bedrijf, toegestaan.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting worden achtereenvolgens kort de huidige situatie (hoofdstuk 2 Huidige situatie) en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 3 Planbeschrijving).

Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt in gegaan in hoofdstuk 4 Beleidskader.

De effecten van het planvoornemen voor diverse milieuaspecten, fysieke aspecten en economische aspecten en handhaving worden in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling kort toegelicht. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

Uitsnede geconsolideerd geldend bestemmingsplan (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

De oorspronkelijke kern, nu de oude kern, van Balgoij is gesitueerd rond het kruispunt van Torenstraat en Houtsestraat. Op topografische kaarten uit het midden van de 19^e eeuw is hier reeds een verdichting van de bebouwing met daarbij een kerk te zien. De eerste voorlopers van deze kerk dateren al uit de 11^e eeuw. Even verderop is bij de kruising van de Torenstraat en de Herreweg, ter hoogte van het plangebied, op dezelfde kaarten al een kleinere concentratie aan bebouwing te zien. Van de nieuwe kern is enkel de verspreide lintbebouwing aan de Veldsestraat te zien, die later de rand van de nieuwe kern gaat vormen.

In 1914 wordt een nieuwe kerk in gebruik genomen, de Sint Johannes de Doperkerk. De oude kerk werd afgebroken op de toren na. De nieuwe kerk was meer westwaarts gesitueerd, in de richting van Keent, omdat Balgoij en Keent in die tijd nog één gemeente en parochie waren. Rond de nieuwe kerk verdicht de lintbebouwing langs de bestaande wegenstructuur zich geleidelijk. Pas in de laatste decennia van de 20^e eeuw en de eerste decennia van de 21^e eeuw vindt complex-gewijze uitbreiding van de bebouwing plaats achter de eerder ontstane lintbebouwing.

De eerste bebouwing van het plangebied dateert al van 1850 of eerder. Lange tijd blijft de bebouwing beperkt tot de boerderij met een enkele schuur. De grotere stallen en schuur verschijnen pas aan het eind van de vorige eeuw/begin deze eeuw. De bebouwingssituatie aan de Torenstraat tussen de oude en de nieuwe kern blijft nagenoeg ongewijzigd bestaan uit verspreide lintbebouwing. Deze lintbebouwing bestaat voornamelijk uit burgerwoningen en een enkel agrarisch bedrijf.

Torenstraat in noordoostelijke richting met rechts boerderij Torenstraat 4



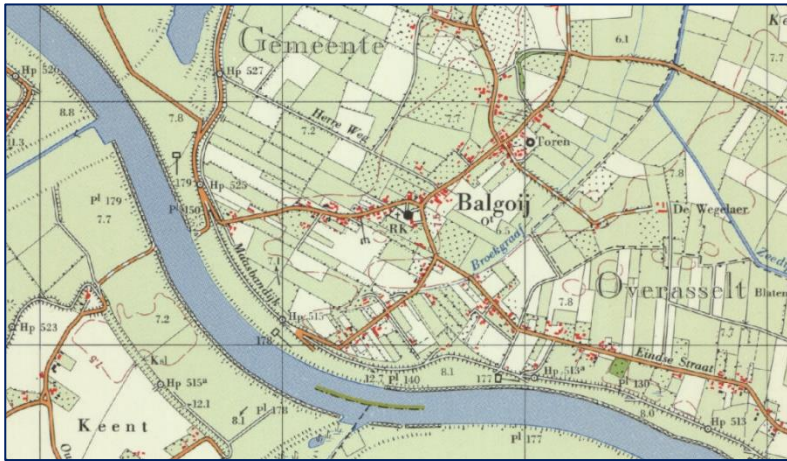
Uitsneden topografische kaarten (bron: topotijdreis)



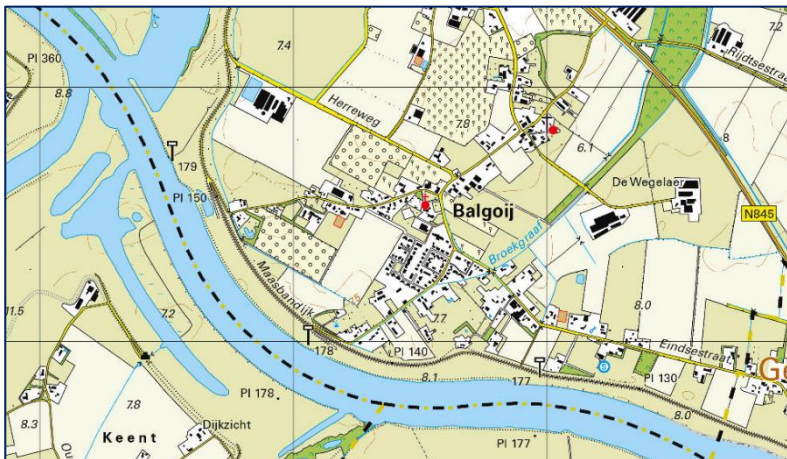
1850



1925



1975



2020

Binnen het plangebied staat de boerderij (woning met achterhuis) ‘omgekeerd’ (met de stal naar de straat) op de kavel, en zéér dicht op, bijna tegen de Torenstraat aan. De boerderij bestaat uit 1 bouwlaag afgedekt met een zadeldak. Het gebouw is gedateerd en heeft de nodige bouwkundige gebreken. Rondom de boerderij zijn twee stallen, een veldschuur en een garage gelegen. Ook deze bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag en is afgedekt met een laag zadeldak. Achter en naast de stallen zijn nog een mestsilo, sleufsilos en kuilvoerplaten aanwezig. Het plangebied heeft 3 ontsluitingen op de Torenstraat, alsmede een ontsluiting (zandweg) naar het achtergelegen buitengebied.

2.2 Functionele structuur

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Een uitzondering hierop vormt het aangrenzende fruitteeltbedrijf Torenstraat 2. De op korte afstand gelegen kern Balgoij bestaat ook overwegend uit burgerwoningen, met de daarop afgestemde maatschappelijke, sport- en horecavoorzieningen, alsmede enkele niet-agrarische bedrijven.

Het plangebied zelf is nu nog geheel agrarisch in gebruik bij de melkveehouderij. De achterliggende agrarische gronden zijn in gebruik als wei- en bouwland. Dit geldt voor het merendeel van de rondom gelegen onbebouwde agrarische gronden. Echter niet voor de ten westen en zuiden van het fruitteeltbedrijf gelegen gronden. Deze zijn als laagstamboomgaard in gebruik.

De ontsluiting van het plangebied vindt in de huidige situatie via 3 inritten plaats vanaf de Torenstraat. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte aanwezig om te parkeren en te laden en lossen.

Boerderij Torenstraat 4 met achterliggende stallen



3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling is tweeledig. Enerzijds betreft deze het omzetten van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming voor in totaal 4 nieuw te bouwen burgerwoningen, conform de Rood voor Rood-regeling. In ruil hiervoor zal de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden en het aandeel verhard oppervlak aanzienlijk verkleinen. In dit kader zullen gesloopt en gesaneerd worden:

- ✓ beide stallen (melkkoeien en jongvee)
- ✓ de veldschuur
- ✓ de mestsilos
- ✓ de kuilplaten en sleufsilos.

Het totaal oppervlak te slopen bebouwing bedraagt 3150 m². Eerder is hiervoor een verzoek ingediend onder de noemer 'kleinschalige particuliere initiatieven' (KPI). Bij brief van 16 september 2019 is aangegeven dat het initiatief behoort tot één van de kwalitatief betere plannen. De gemeente is in principe bereid om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Anderzijds betreft de ontwikkeling het vervangen van de resterende bedrijfswoning met in pandige stal (de oorspronkelijke boerderij) en vrijstaand bijgebouw (garage) door 2 nieuw te bouwen burgerwoningen. Ook hiervoor is aanvullend een verzoek KPI ingediend. Daarop heeft de gemeente aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief.

Per saldo verdwijnen op basis van de totale ontwikkeling alle bestaande opstallen en verhardingen binnen het plangebied en wordt de agrarische bedrijfsvoering gestaakt. In ruil daarvoor worden 6 halfvrijstaande burgerwoningen (3 blokken twee-onder-een-kapwoningen) gebouwd. De resterende gronden behouden hun agrarische bestemming. Deze gronden worden gebruikt als dierenweide en ingezet voor de landschappelijke inpassing en waterberging.

3.2 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur ondergaat door het planvoornemen een wijziging. Nu nog is sprake van een op zeer korte afstand van de weg gelegen boerderij, met daar (schuin) achter op wat grotere afstand van de weg gelegen agrarische bedrijfsgebouwen (stallen, schuur, mestopslag). Daartussen ligt een grote hoeveelheid erfverharding, die aan de noordoostzijde overgaat in kuilvoerplaten en sleufsilos. Bebouwing en verharding lopen over een afstand tot de weg van gemiddeld zo'n 95 m door in het achterliggende buitengebied.

Met het planvoornemen neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding aanzienlijk af. De bebouwing komt op een gelijke afstand van de weg van circa 9 m te liggen, waardoor deze een duidelijke begeleidende bebouwingswand aan de zuidzijde van de Torenstraat vormt. De bebouwing in de vorm van 6 halfvrijstaande woningen sluit aan bij de 2 vrijstaande woningen op het aangrenzende woonperceel Torenstraat 8 en 8A. De achtertuinen van de woonpercelen en eventueel daarin op te richten bijgebouwen steken niet verder dan circa 40 m het buitengebied in.

De situering van de nieuwe woningen is voor een belangrijk deel bepaald door twee zaken:

- ✓ de omschrijving in het dorpsontwikkelingsplan (DOP) dat de oude kern (bij de Oude Toren, de toren van de gesloopte St. Janskerk) verbonden wordt met de nieuwe kern (bij de Sint-Johannes de Doperkerk). Het toevoegen van lintbebouwing aan de Torenstraat draagt bij aan de gewenste verbinding;
- ✓ de aanwezigheid van een 'spuitcirkel' rond de boomgaarden bij het aangrenzende fruitteeltbedrijf. Voor een goed woon- en leefmilieu is het noodzakelijk de woningen buiten deze spuitcirkel te situeren.

Door de voorgestane situering blijft een onbebouwde zone behouden tussen het aangrenzende fruitteeltbedrijf en de nieuwe woningen. Deze zone blijft zicht bieden op het achterliggende open buitengebied, ook vanuit de Herreweg. Van dit zicht profiteert ook de bestaande, aan de overzijde van de straat gelegen woning Torenstraat 6. In de zone is verder de ontsluiting van het achterliggende wei- en bouwland in het buitengebied voorzien. Daarnaast maakt de zone deel uit van de om de nieuwe woningen liggende dierenweide, waarin ook de landschappelijke inpassing en de waterberging van de woningen wordt gerealiseerd.

Situering 6 woningen buiten spuitcirkel rond boomgaard aan overzijde van de Torenstraat



De nieuw te bouwen woningen krijgen een landelijke uitstraling en zijn hiermee passend in de agrarische omgeving. De woningen krijgen vier deels gezamenlijke opritten, waarmee het aantal aansluitingen op de Torenstraat met één toeneemt ten opzichte van het huidige aantal. Bij de woningen is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in de parkeerbehoefte.

3.3 Functionele structuur

Na realisering van het planvoornemen resteert ter plaatse de woonfunctie. Deze wordt ingevuld door 6 halfvrijstaande woningen. 4 van deze woningen zijn bestemd voor starters op de woningmarkt. Uit een eerdere inventarisatie zijn 5 concreet geïnteresseerde jonge mensen naar voren gekomen, die aangeven graag voor één van deze woningen in aanmerking te komen. Eén van de geïnteresseerden is de zoon van de initiatiefnemers. In de toekomst, indien noodzakelijk, zal hij de mantelzorger van de initiatiefnemers zijn. Initiatiefnemers willen graag op de huidige plek blijven wonen, maar niet in de boerderij. De boerderij (woning met achterhuis) staat 'omgekeerd' op de kavel en zéér dicht op/bijna tegen de Torenstraat aan. Ook staat de bestaande boerderij binnen de spuitzone van het aan de overzijde van de straat gelegen fruitteeltperceel. De huidige boerderij is daarnaast gedateerd en heeft de nodige bouwkundige gebreken. Dit maakt het verduurzamen van de boerderij zeer lastig en kostbaar. Derhalve is de keuze gemaakt deze te vervangen door 2 seniorenwoningen. Alle primaire ruimten zullen in deze woningen op de begane grond zijn gelegen. Een van deze woningen gaat bewoond worden door de initiatiefnemers en ook voor de tweede seniorenwoning is al een concreet belangstellende bekend.

De om de woningen liggende gronden mogen gebruikt worden als tuin en erf. Op dit erf worden per woning 3 parkeerplaatsen gerealiseerd, om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm voor halfvrijstaande woningen in Balgoij ('rest bebouwde kom' in 'weinig stedelijk gebied') van 2,6/afgerond 3 parkeerplaatsen per woning.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied resteert een pad naar het achterliggende agrarische perceel. Hiervan zal slechts sporadisch gebruik gemaakt worden. In verband met recht van overpad moet het pad wel in stand gehouden worden.

3.4 Duurzaam en innovatief

De nieuw te bouwen woningen zullen qua bouw en ook qua gebruik duurzaam worden uitgevoerd:

- ✓ er zal worden voldaan aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG);
- ✓ door het toepassen van hogere isolatiewaarden (hoger dan Bouwbesluit-eis), wordt de warmtevraag beperkt en het comfort verhoogd (daarbij valt te denken aan het toepassen van triple-glas);
- ✓ er zal gebruik gemaakt worden van een duurzame installatie (warmtepomp) voor verwarmen, ventileren en warm water, gericht op energiebesparing en een natuurlijk en gezond binnenklimaat. Door toepassing van een warmtepomp worden de woningen op milieuvriendelijke wijze verwarmd en van warm water voorzien;
- ✓ door het toepassen van zonnepanelen wordt voorzien in de elektrische energiebehoefte. De oriëntatie van de woningen ten opzichte van de zon maakt toepassing van zonnepanelen goed mogelijk;
- ✓ er zal gewerkt worden met duurzame materialen, zoals baksteen (buitenmuur), keramische dakpannen en duurzaam hout.

In het kader van een duurzame ontwikkeling van natuur en biodiversiteit zijn ook maatregelen voorzien. In het gebied zijn thans weinig natuurwaarden aanwezig. Onderdeel van de planvorming is instandhouding en zo mogelijk verbetering van de natuurwaarden door:

- ✓ de huismuskasten, die zijn opgehangen aan de te slopen bedrijfswoning, te verplaatsen naar de te realiseren schuilstal;
- ✓ aan de zijkant van de schuilstal een uilenkast op te hangen, met invliegopening gericht op het beschutte gebied van de dierenweide;
- ✓ bij de te bouwen woningen minimaal twee kasten/voorzieningen voor vogels en minimaal één voor vleermuizen te realiseren;
- ✓ bij de landschappelijke inpassing van het project gebruik te maken van inheemse soorten en daarbij ook besdragende soorten toe te passen (zie verder volgende paragraaf voor een beschrijving van de landschappelijke inpassing).

Situering inritten en parkeerplaatsen bij woningen



3.5 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

De nieuw te bouwen halfvrijstaande woningen voor starters krijgen een dorpse en/of landelijke uitstraling. De nieuw te bouwen seniorenwoningen krijgen eveneens die dorpse en/of landelijke uitstraling, en zullen qua architectuur aansluiten op de halfvrijstaande woningen voor starters en zijn hiermee passend in de dorpsrand van Balgoij. De verdere uitwerking van het ontwerp van deze woningen zal in nauw overleg met de dorpsbouwmeester van de gemeente Wijchen plaatsvinden, om te komen tot een op deze locatie in het buitengebied nabij Balgoij passende architectuur.

De woningen en tuinen zullen op natuurlijke/inheemse wijze worden ingepast met behoud van open zichtlijnen. De perceelsgrenzen worden zichtbaar door middel van aan te leggen beukenhagen. In de voortuinen bij de woningen zijn verspreid enkele bomen voorzien. De initiatiefnemer zal daarnaast een dierenweide (hertenkamp) aanleggen, met een schuilstal. De omvang van de schuilstal zal 30 m² bedragen. De goot- en bouwhoogte van de stal zal 2 m respectievelijk 3 m bedragen. Daarnaast zal er in de dierenweide een wadi worden gerealiseerd, waarmee wordt voorzien in de opvang van het hemelwater van de te bouwen woningen.

In de dierenweide zullen bomen aangeplant worden, onder andere als schaduwbomen voor de dieren. Dit betreft een drietal lindes en een drietal rode beuken. Daarnaast worden 8 hoogstamfruitbomen (kers, appel, peer) aangeplant in het gedeelte van de dierenweide dat grenst aan de straat. Aan de zijde van het buitengebied wordt de dierenweide met de schuilstal afgeschermd door een struweelhaag, met soorten als hulst, vlierbes en lijsterbes. Deels wordt de dierenweide echter niet afgeschermd om zicht te blijven bieden op het achterliggende open buitengebied.

Overzicht landschappelijke inpassing met actuele beoogde ligging schuilstal en wadi



De landschapsbomen, hoogstamfruitbomen en struweelhagen zorgen voor verhoging van de biodiversiteit, door de aanwezigheid van bloemen (voor bijen, vlinders en andere insecten) en vruchten (voor vogels en zoogdieren). Ook zorgen deze beplantingstypen voor schuil-, voortplantings- en nestgelegenheid voor diverse soorten struweelvogels.

Afhankelijk van de resultaten van een nog uit te voeren aanvullend flora- en fauna-onderzoek (voorzien in april en mei 2021) zullen naar verwachting extra maatregelen moeten worden getroffen ter compensatie/mitigatie van de gevolgen van de sloop van de stallen voor met name de huismussen. Mogelijk is ook compensatie/mitigatie aan de orde voor vleermuizen en/of steenuilen. Op het moment dat het aanvullend onderzoek is uitgevoerd, wordt bepaald welke aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn en op welke wijze deze een plek kunnen krijgen in het plan.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk richting aan de grote opgaven die de inrichting van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen, zoals:

- ✓ bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- ✓ waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- ✓ zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte

Met het oog op het planvoornemen zijn de volgende keuzes van belang:

- ✓ Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit: de komende jaren krijgt iedereen te maken met de overstap naar duurzame energie. Om de schaarse ruimte goed te benutten, wordt ervoor gekozen zonnepanelen in eerste instantie op daken en aan gevels te plaatsen en pas daarna in landelijk gebied
- ✓ Ruimte voor overgang naar een circulaire economie: de economie verandert en staat voor een overgang naar een circulaire en CO₂-neutrale energievoorziening. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke leef- en woonomgeving voor de werknemers geeft Nederland een goede positie in de internationale concurrentie
- ✓ Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden: er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren
- ✓ Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen: het landschap van Nederland is deel van de identiteit. Om te kunnen blijven genieten van het mooie landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Het planvoornemen voorziet in de bouw van woningen op een plek met niet langer benodigde bebouwing. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen en duurzame energiebronnen. Op de daken van de woningen worden zonnepanelen geplaatst. Het planvoornemen volgt daarmee de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste in 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele concreet betrekking heeft op het plangebied.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

4.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de NOVI en het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zet de provincie in op een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. De focus ligt op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De Omgevingsvisie bevat thematische visieschetsen. Deze schetsen zijn niet bedoeld als geografische plankaart of ontwikkelkaart; ze bieden geen volledig en limitatief beeld. De schetsen zijn wel een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen die de provincie op dit moment ziet vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie. De visieschetsen zijn gericht op energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving.

Concrete aanwijzingen voor de locatie Torenstraat 4 in Balgoij beperken zich in de Omgevingsvisie tot de aanduidingen van 'windenergie aandachtsgebied' en 'grote zonneparken mogelijk'. Deze komen voort uit de visieschets voor het gesprek over Energietransitie. Deze visieschets duidt de gebieden waar opwekking van zonne-energie en windenergie (onder voorwaarden) momenteel mogelijk is.

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Bij het planvoornemen zijn duurzaam materiaal- en energiegebruik belangrijke uitgangspunten. Het gebruik van duurzame bouwmaterialen en energieopwekking door zonnepanelen zijn onderdeel van de planvorming. Daarmee wordt op bescheiden schaal bijgedragen aan de nagestreefde energietransitie en circulaire economie. Het plan resulteert door de sanering van de veehouderij en de situering buiten spuitcirkels in 6 woningen in een goede woon- en leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. In de Omgevingsverordening zijn onder meer instructies voor woonlocaties opgenomen.

Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Voor de gemeente Wijchen is de “Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027” richtinggevend. Op basis van deze woonagenda bestaat de woningbouwopgave voor de subregio kwantitatief uit de bouw van circa 16.400 woningen in de periode 2017 tot 2017. Daarvan zijn er 1.100 (indicatief) toebedeeld aan de gemeente Wijchen. Kwalitatief moeten woningbouwplannen zoveel mogelijk bijdragen aan de volgende uitgangspunten:

1. inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte (sociale woningbouw goedkoop, middeldure huur, levensloopbestendig, woningen voor kleine huishoudens)
2. transformatie-en herstructureringsopgaven van overtollig of verouderd vastgoed
3. inbreiding gaat voor uitbreiding
4. innovatieve en flexibele woonvormen en woonmilieus
5. versterking ruimtelijk-maatschappelijke kwaliteit (behoud van cultureel erfgoed, versterking van het openbaar groen of natuur en landschap in de bebouwde kom, bijzondere architectonische kwaliteit)

Met de realisering van per saldo 5 extra woningen draagt het planvoornemen op bescheiden schaal bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave van Wijchen. Door de bouw van woningen voor starters en senioren wordt ook invulling gegeven aan de kwalitatieve woningbehoefte. De woningen zijn (deels) bestemd voor kleine huishoudens en worden levensloopbestendig uitgevoerd. Dat daarmee in een bestaande woningbehoefte wordt voorzien blijkt wel uit het gegeven dat voor alle woningen al concreet gegadigden beschikbaar zijn.

Het planvoornemen betreft daarnaast ook de herstructurering van een overtollig agrarisch bouwperceel, waarbij 6 nieuwe woonpercelen ontstaan. De woningen worden verder duurzaam en innovatief gebouwd. Zo krijgen de woningen een duurzame installatie, wordt voorzien in duurzame energie (zonnepanelen) en hoge isolatiewaarden.

Door de landschappelijke inpassing in de vorm van een dierenweide met afschermbepanting worden tot slot ook natuur en landschap ter plaatse versterkt. De woningbouw past derhalve binnen de regionale woonagenda, waarmee ook voldaan wordt aan de instructieregel uit de Omgevingsverordening.

4.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit Rijk en provincie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In casu is sprake van de bouw van vijf extra woning op een nu nog agrarisch bedrijfsperceel. Gelet op jurisprudentie rond de ladder voor duurzame verstedelijking is dan geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Eerder zijn woningbouwprojecten met acht en tien woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd. Daarnaast is ook geen sprake van het in gebruik nemen van een nieuwe onbebouwde locatie buiten bestaand stedelijk gebied. De ladder hoeft in dit geval niet doorlopen te worden.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Wijchen

De uit 2009 daterende Structuurvisie Wijchen geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De gemeente Wijchen wil de bestaande, goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving ook in de toekomst behouden. Dit gebeurt door:

- ✓ Behoud en versterking van de woon- en leefomgeving, onder meer door afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu. Behoud van deze hoge kwaliteit is van essentieel belang
- ✓ Dorp- en wijkontwikkelingsplannen. Voor de kleine kernen worden dorppontwikkelingsplannen opgesteld. Hiermee wordt aan het dorp zelf de gelegenheid geboden om een integraal beleidskader te scheppen voor het in stand houden en verder vormgeven van de leefbaarheid van de kernen.

Met betrekking tot 'wonen' worden de volgende accenten gelegd:

- ✓ Een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn door deze groepen voorrang te geven in de verschillende woningbouwprogramma's
- ✓ Nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet. Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Die woningbouw dient dan wel aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied. Aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Het planvoornemen richt zich op woningen voor starters en ouderen. Deze dragen bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering doordat de bouw gepaard gaat met de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, aansluitend aan de rand van het dorp Balgoij. Daarmee past het planvoornemen binnen de Structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie 2025 - "Thuis in Wijchen"

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

- ✓ Versterk het thuisgevoel!
- ✓ Kijk verder dan de trends van nu!

De focus ligt daarbij op de doelgroep van jongeren (tot 23 jaar), sociale huur, middeninkomens, vitale senioren en mensen met een zorgvraag. Daaruit volgt een focus op de realisatie van meer kleine en goedkope woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit betreft zowel koop- als huurwoningen en deze kunnen flexibel van aard zijn. De norm om 10% van het contingent te reserveren voor kleinschalige woningbouwinitiatieven blijft behouden en wordt aangescherpt tot maximaal 4 woningen.

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

- ✓ de (lokale) behoefte is leidend. Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte
- ✓ nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp. Daarbij gaat het om zowel de ruimtelijke kwaliteit als de sociale kwaliteit

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

Planvoornemen in relatie tot woonvisie

Het planvoornemen valt binnen het contingent voor kleinschalige woningbouw-initiatieven. Er is in eerste instantie sprake van een woningbouwlocatie voor 4 woningen. Deze worden via de Rood voor Rood-regeling gerealiseerd als compensatie voor de sloop van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Torenstraat 4. In tweede instantie is een tweede woningbouwlocatie toegevoegd. Op deze locatie wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning met inpandige stal, die in eerste instantie behouden zou blijven, alsnog gesloopt en vervangen door 2 woningen.

Voor de woningen hebben zich al concrete gegadigden gemeld. De woningen voorzien in een lokale behoefte. Het planvoornemen voorziet in vervanging van bestaande bebouwing, kleinschalige woningbouw en duurzame en innovatieve woningen. De bestaande situatie verbetert doordat de agrarische bedrijfsbebouwing en verharding verdwijnt, evenals de bijna op de weg gelegen bedrijfswoning.

4.4.3 Dorpsontwikkelingsplan Balgoij, “Un durpke an de Moas”

De leefbaarheid van de kleine kernen is sinds jaren een belangrijk thema. Dit heeft geleid tot het ontwikkelen van dorpsontwikkelingsplannen (DOP). Het DOP Balgoij is in 2011 opgesteld. De DOP voor de kernen in de gemeente Wijchen omvatten een integraal beleidskader voor het in stand houden en verder vormgeven van de leefbaarheid van de kernen, gebruikmakend van creatieve burgerparticipatie.

De in het DOP opgenomen visie op ‘wonen’ richt zich met name op het behouden van een leefbare woonomgeving met voldoende inwoners om de belangrijkste voorzieningen in stand te houden. Behoud van kleinschaligheid van het dorpskarakter en van het dorpsaangezicht. Daar bij zijn de zichtlijnen vanaf de dijk naar het dorp en vanaf de dorpswegen naar buiten toe belangrijk.

Een toename van de woonmogelijkheden wordt onder meer gezien via de lijnen:

- ✓ mogelijkheden voor woonbestemming op vrijvallende bedrijfsruimten (onder andere ‘rood voor rood’, de ‘Rood voor Rood-regeling’ maakt het mogelijk om de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen te compenseren door de bouw van een of meer burgerwoningen)
- ✓ beperkte (20 tot 30 gedurende de komende 15 jaren, 1 tot 2 per jaar) levensloopbestendige nieuwbouw specifiek voor starters en senioren te realiseren via bouw in eigen beheer onder specifieke condities (reductie grondprijzen)

Als mogelijke locaties voor nieuwbouw wordt ook de Torenstraat aangegeven.

Planvoornemen in relatie tot DOP

In het DOP is omschreven dat de oude kern (Oude Toren, toren van de gesloopte St. Janskerk) verbonden wordt met de nieuwe kern (Sint-Johannes de Doperkerk). Het toevoegen van lintbebouwing op deze locatie aan de Torenstraat zal de gewenste verbinding mogelijk maken. Daarbij wordt ingezet op de 'Rood voor Rood-regeling'. De sloop van de nog aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gecompenseerd door de bouw van (levensloopbestendige) woningen voor starters en senioren. De omliggende 'dierenweide', die doorloopt tot aan de Torenstraat laat een zichtlijn vanaf de Torenstraat naar buiten toe open.

4.4.4 Beleidsnotitie schuilstallen

De "Beleidsnotitie schuilstallen" geldt als het gemeentelijk beleidskader voor medewerking aan schuilstallen in het buitengebied. Schuilstallen zijn op basis van de notitie toegestaan indien het gaat om huisvesting van hobbydieren van een particulier. Er dient sprake te zijn van aantoonbare noodzakelijkheid en doelmatigheid van een schuilstal in het kader van dierenwelzijn. Schuilstallen mogen enkel worden opgericht op percelen met de bestemming agrarische gebied, niet zijnde open gebied, waarbij sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Indien een weiland aansluit op het huisperceel van de aanvrager, dient de schuilgelegenheid binnen het bouwperceel en binnen de vigerende bebouwingsvoorschriften te worden gerealiseerd. Toegestaan is een maximale oppervlakte van 30 m², een goothoogte van 2 m en een nokhoogte van 3 m.

Planvoornemen in relatie tot beleidsnotitie

Onderdeel van het planvoornemen is de bouw van een kleine schuilstal op de omliggende dierenweide. De aanwezigheid van de schuilstal is noodzakelijk vanuit een oogpunt van dierenwelzijn. De schuilstal wordt in het plan niet op het bouwperceel van één van de te realiseren woningen gebouwd. Die woningen betreffen halfvrijstaande woningen op woonpercelen van beperkte omvang. Per kavel ontbreekt de ruimte voor het realiseren van een schuilstal. Daarnaast zou ook hinder voor de op zeer korte afstand gelegen aangrenzende woningen kunnen ontstaan. Derhalve is ervoor gekozen de schuilstal in de dierenweide te situeren, aan de zijde van het aangrenzende buitengebied. Daarmee wordt voorkomen dat overlast voor één van de te bouwen woningen ontstaat. De ligging op enige afstand van de woningen is in dit geval aanvaardbaar omdat de schuilstal wel is gelegen binnen de begrenzing van het bestaande agrarische bouwperceel en binnen de lijn door de achterperceelsgrenzen van de aangrenzende bebouwde percelen. De openheid van het buitengebied is daardoor niet in het geding. Door een goede landschappelijke inpassing wordt de zichtbaarheid van de schuilstal vanuit het buitengebied geminimaliseerd.

4.4.5 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie, Woonvisie en DOP.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Geluidsgevoelige objecten

In de Wgh is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang de zone van de betreffende weg heeft. Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een dergelijke zone worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wgh c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan.

Indien een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie niet is gelegen binnen de zone van een zoneplichtige weg, moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), toch aangetoond worden dat sprake is van een qua geluid goed woon- en leefklimaat.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van zes woningen aan de Torenstraat. Omdat de Torenstraat ter plaatse een maximum snelheid kent van 30 km/uur en daardoor niet zoneplichtig is, is onderzoek in het kader van de Wgh niet aan de orde. Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat, in relatie tot de functie van de Torenstraat.

De Torenstraat fungeert enkel als ontsluitingsweg voor de kern Balgoij. De Torenstraat is onderdeel van de verbinding tussen de kern en de bovenlokale ontsluitingsweg N845 (Drutenseweg). Van een doorgaande verkeersfunctie is geen sprake. Gelet op de beperkte omvang van de kern Balgoij en het beperkte aantal functies in het buitengebied dat ontsluit op de Torenstraat, is ook de lokale ontsluitingsfunctie beperkt. Dit komt tot uiting in de etmaalintensiteiten en het aandeel daarbinnen van middelzwaar en zwaar verkeer. Voor 2018 bedroeg de etmaalintensiteit 1.080 motorvoertuigen (weekdag), met percentages middelzwaar en zwaar verkeer van 5 à 6% respectievelijk 2%. De prognose voor 2030 gaat uit van een etmaalintensiteit van 1.170 motorvoertuigen (weekdag) bij gelijkblijvende percentages middelzwaar en zwaar verkeer. Genoemde intensiteiten, de maximum snelheid van 30 km/uur en het ontbreken van doorgaand verkeer rechtvaardigen de verwachting dat ter plaatse van het plangebied aan de Torenstraat sprake zal zijn van een qua geluid goed woon- en leefklimaat.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van de realisering van vijf extra woningen. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal het planvoornemen zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Ze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van 40 µg NO₂/m³).

Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 18 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (ca. 17,6). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 10 en 15 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ (ca. 14,1). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Bodemkwaliteit ter plaatse van de woningen

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan moet het duidelijk zijn dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen bestemming en dat het plan geen financiële risico's heeft met betrekking tot de haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Het planvoornemen voorziet in de vervanging van de agrarische bedrijfsbestemming door de woonbestemming. Verkennend bodemonderzoek is derhalve noodzakelijk. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN5740. Uit dit "Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Torenstraat 4 te Balgoij" (Montferland Milieu BV, 2020) kan het volgende worden geconcludeerd:

- ✓ de tevoren gestelde hypothese voor deellocatie A (bovengrondse dieseltank) 'De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt verworpen
- ✓ de tevoren gestelde hypothese voor deellocatie B (voormalige bovengrondse dieseltank) 'De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' dient te worden aangenomen
- ✓ de tevoren gestelde hypothese 'De deellocatie C (Nieuwbouwlocatie) kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden
- ✓ in het verkennend asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. In mengmonster C-ASMM01 van de fijne fractie is een gehalte van 19 mg/kg aangetoond. De mengmonsters bevinden zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk
- ✓ de hypothese voor het asbestonderzoek "De onderzoekslocaties kunnen op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd" worden verworpen

Op basis van de bevindingen worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- ✓ ter plaatse van deellocatie C (Nieuwbouwlocatie) is een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. Formeel gezien is er sprake van een nieuw geval. Gezien het lage gehalte lijkt er geen directe noodzaak te zijn tot saneren
- ✓ ter plaatse van deellocatie B (voormalige bovengrondse dieseltank) is een licht tot sterk verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. De verontreiniging beperkt zich tot het gebied binnen de fundatie van de schuur. Geadviseerd wordt de verontreiniging weg te nemen zoveel als redelijkerwijs mogelijk en doelmatig is binnen de fundatie van de schuur. Het betreft circa 35 m³ (70 m² * 0,5 m -mv) licht tot sterk verontreinigde grond. Geadviseerd wordt dit voor te leggen bij de gemeente Wijchen
- ✓ bij het werken in of met licht tot sterk verontreinigde grond is in de meeste gevallen CROW-publicatie 400 van toepassing en dient bij de uitvoering gewerkt te worden volgens gezamenlijk afgesproken veiligheids- en gezondheidsregels.

Samenvattend wordt geadviseerd om geen grondwerkzaamheden ter plaatse van de verontreinigde locatie uit te voeren. Indien er werkzaamheden plaats moeten vinden in de bodem binnen de aangegeven contouren, dient hiervoor een saneringsplan (PvA) of BUS-melding te worden ingediend bij de gemeente Wijchen. Zodra de gemeente heeft ingestemd met het plan, kunnen de werkzaamheden worden opgestart. Zonder goedkeuring van de gemeente is het verboden grondwerkzaamheden uit te voeren.

Het bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting beschikbaar.

5.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Aangetoond dient te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Daarnaast dient gekeken te worden of de nieuwe woonbestemming beperkingen in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen geeft.

Woon- en leefklimaat

Beoordeeld moet worden in hoeverre sprake is van een goede woon- en leefkwaliteit ter plekke van de op te richten woningen. Dit wordt bepaald met de zogenaamde achtergrondgeurbelasting. Hierbij wordt beoordeeld of de cumulatie van geur van alle agrarische bedrijven binnen 2 km een goed woon- en leefklimaat in de weg staat. De berekening is uitgevoerd en hieruit blijkt dat de achtergrondgeurbelasting op de vier hoekpunten van het plangebied varieert van 6,4 tot 6,9 OU_E/m³.

Overeenkomstig de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij, komt deze berekende geurbelasting overeen met circa 14% geurgehinderden (ligging niet-concentratiegebied). Dit betekent dat het woon- en leefklimaat te beoordelen is als 'redelijk goed' tot 'matig'. De locatie is gelegen in het buitengebied met veehouderijen op een behoorlijke afstand. Bij bepaalde weersomstandigheden kan er sprake zijn van een lichte geurwaarneming.

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

In de onmiddellijke nabijheid van het initiatief is geen enkele veehouderij gelegen. Op grotere afstand liggen de volgende bedrijven:

Adres (aard veehouderij)	Afstand
Wegelaar 1 (geitenhouderij)	ongeveer 500 m
Wegelaar 9 (vleesvee- en varkenshouderij)	ongeveer 800 m
Rijdtsestraat 20 (vleesvee- varkenshouderij)	ongeveer 1.060 m
Torenstraat 28 (pluimveehouderij)	ongeveer 850 m
Herreweg 3 (varkenshouderij)	ongeveer 770 m
Luumpt 10 (melk- en vleesveehouderij)	ongeveer 830 m

Met deze grote afstanden wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij (25 m afstand tot gevel woning en 50 m afstand tot emissiepunt).

De genoemde veehouderijen worden door de realisatie van de woningen niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden gezien de grote afstanden. Daarbij komt dat in alle gevallen nu al te beschermen geurgevoelige objecten (woonbestemmingen) op een kleinere afstand van de veehouderijen zijn gelegen. Deze woningen zijn eerder een beperkende factor voor uitbreiding van de betreffende bedrijven dan de nieuw op te richten woningen aan de Torenstraat.

Conclusie

De conclusie is dat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet beperkt worden en dat het woon- leefklimaat aanvaardbaar is.

De Geurparagraaf met berekeningen en tabellen is als bijlage bij deze toelichting beschikbaar

5.1.5 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen/buisleidingen/transportroutes en Regeling Basisnet

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ inrichtingen;
- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan.

In het Bevt en de Regeling Basisnet zijn de normen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Tot slot is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Risicokaart

Op de Risicokaart Gelderland zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportassen. De risicocontouren van op grotere afstand gelegen inrichtingen en transportassen reiken niet tot over het plangebied. De locatie is ook op ruime afstand van het PR-plafond water, samenhangend met het Basisnet, gelegen. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

Beleidsvisie Wijchen externe veiligheid

Door de gemeente Wijchen is in 2016 de “Beleidsvisie Externe Veiligheid” vastgesteld. In deze beleidsvisie is onder meer vastgelegd op welke wijze het groepsrisico verantwoord moet worden. Daarbij geldt hoe dichterbij de risicobron en hoe kwetsbaarder het object, hoe zwaarder de verantwoordingsplicht wordt ingevuld.

Op basis van de beleidsvisie is het plangebied gelegen binnen de ‘zonering provinciale en gemeentelijke wegen’ en de ‘zonering Maas’. Gelet op de aanwezige afstand tot wegen en Maas kan volstaan worden met navolgende ‘standaardverantwoording a’.

Verantwoording groepsrisico a

Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van een risicobron. Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

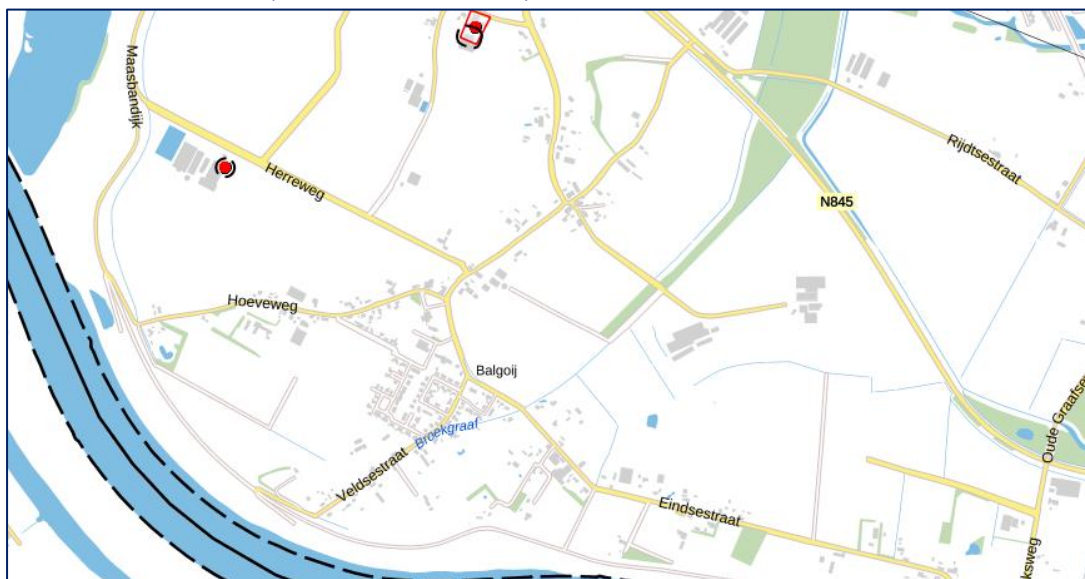
Ontwikkeling groepsrisico

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 beperking 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.

Uitsnede risicokaart (bron: Risicokaart.nl)



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.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Wijchen en de daarin gemaakte keuzes

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven is geïnventariseerd in hoeverre sprake is van een zonering conform de handreiking 'Bedrijven en zonering' (VNG, 2009), die zich uitstrekt over het plangebied.

Voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijven mag worden uitgegaan van de navolgende indicatieve richtafstand ten opzichte van woningen in een 'rustige woonomgeving'. Daarbij is ook de daadwerkelijk aanwezige afstand weergegeven.

Rustige woonomgeving			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Kerkgebouw, Boomsestraat 2	2	30 m	115 m
Dorpshuis, Boomsestraat 2-B	2	30 m	210 m
Basisschool, Boomsestraat 4	2	30 m	185 m
Fruittelbedrijf, Torenstraat 2	2	30 m	35 m
Fruittelbedrijf, Korte Herreweg 6	2	30 m	220 m

De afstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de betreffende woningen.

Het planvoornemen bevindt zich derhalve niet binnen de richtafstanden van de aanwezige bedrijven en zal daarvan geen hinder ondervinden. Andersom vormen de woningen uit het planvoornemen ook geen belemmering voor de omliggende bedrijfsactiviteiten.

5.1.7 Volksgezondheid

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

In en om de kern Balgoij hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Vooralsnog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Op circa 0,5 kilometer van het plangebied ligt een geitenhouderij. Er is sprake van een verhoogd risico voor de volksgezondheid.

Stappenplan 2.0:

1. Aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 is beoordeeld in hoeverre het planvoornemen voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en een gevoelige bestemming. Uit deze beoordeling blijkt dat de locatie Torenstraat 4 zich niet binnen de richtafstanden van varkens-/pluimveehouderijen in de omgeving bevindt.
2. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 6 woningen op de locatie van een agrarisch bedrijf. Daarbij is geen sprake van een toename van de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak, die kan leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.
3.
 - a. Qua geur wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, waarbij er geen sprake is van een overbelaste situatie voor geur (voorground en achtergrond). De afstand tot veehouderijen met dieren zonder emissiefactor is groter dan 100 m (in een kern).
 - b. De voor- en achtergrondbelasting is niet hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al.
4.
 - a. Het planvoornemen betreft niet een veehouderij. Rondom het plangebied zijn in de directe omgeving geen veehouderijen gelegen.
 - b. Niet van toepassing, zie onder 4a.
5. Er is geen sprake van de ontwikkeling van een nieuwe geitenhouderij, pluimveebedrijf of overige veehouderij. Het plangebied is wel gelegen binnen de straal van 2 km van een geitenhouderij (stap 5a). Het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b) of binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c).
6. Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
7. Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Advisering door de GGD wordt gelet op het gestelde onder stap 5a geadviseerd. Door het bevoegd gezag is advies aangevraagd bij de GGD. Het bevoegd gezag neemt het advies van de GGD mee in haar overwegingen of medewerking kan worden verleend aan het planvoornemen en of zo nodig extra voorschriften moeten worden opgenomen.

Advies GGD

De GGD heeft op 25 januari 2021 geadviseerd over het planvoornemen. De GGD geeft aan dat uit onderzoek bij veehouderijen in Brabant en Noord-Limburg al was aangetoond dat omwonenden in de buurt van een geitenhouderij extra kans hebben op het krijgen van een longontsteking. En uit vervolgonderzoek 2019/2020 is gebleken dat deze problematiek ook in Gelderland speelt. De relatie is dus wel aangetoond, maar de specifieke oorzaak nog niet. Op basis van deze kennis en onzekerheid handhaaft de provincie Gelderland het moratorium op nieuwbouw en uitbreiding van geitenhouderijen.

Veehouderijen leiden tot gezondheidsrisico's voor omwonenden. Deze gezondheidsrisico's hangen samen met de uitstoot van fijn stof (PM10), endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) en geur door de veehouderij. Op basis van de huidige inzichten adviseert de GGD om het voorzorgsprincipe toe te passen en terughoudend te zijn met het plaatsen van nieuwe gevoelige bestemmingen op of binnen 250 meter van een veehouderij of in veedichte gebieden met meer dan 15 bedrijven binnen een straal van één kilometer.

Ook op grotere afstand dan 250 meter kunnen gezondheidseffecten optreden door emissies van veehouderijen. Bij geitenhouderijen is er tot 2 km een verhoogd risico op longontsteking gevonden. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is voornamelijk onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek.

Voor geitenhouderijen wordt door de GGD terughoudendheid geadviseerd met vestiging of uitbreiding van geitenhouderijen binnen een afstand van 2 kilometer van gevoelige bestemmingen én terughoudendheid met het bouwen van gevoelige bestemmingen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Daarbij wordt verwezen naar het algemeen "Gezondheidskundig advies veehouderijen en omwonenden", dat als bijlage bij de toelichting beschikbaar is.

De aanwezigheid van de geitenhouderij is gelet op voorgaande zeker een aandachtspunt, maar dan vooral voor potentiële nieuwe bewoners. Deze nieuwe bewoners dienen daarin zelf een weloverwogen keuze te maken. Zij moeten zich ervan bewust zijn dat ze binnen 2 km van een geitenhouderij komen te wonen en daarmee een verhoogd risico lopen. Het wordt echter niet afgeraden om er te gaan wonen.

5.1.8 Spuitzone gewasbescherming

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet ter beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening ook rekening gehouden worden met eventuele spuitzones ten behoeve van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn echter geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden tussen de gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten. In het kader van het planvoornemen moet de aan te houden afstand tussen de gronden waarop de gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen worden dat een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse aanwezig zal zijn.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor bebouwing aangehouden van 50 m, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Deze 50 m is in diverse uitspraken van de Raad van State als 'in het algemeen niet onredelijk' bevonden en geldt als een vaste richtafstand waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een kleinere afstand is mogelijk, mits deze goed onderbouwd wordt. De vaste richtafstand van 50 m is in de open teelt met name van belang voor boomkwekerijen en boomgaarden, omdat gewasbeschermingsmiddelen daarbij niet alleen neerwaarts worden gespoten (onkruidbestrijding), maar ook zij- en opwaarts (voorkomen en bestrijden schimmels en plaagdieren).

Het plangebied bevindt zich deels binnen de spuitzone gewasbescherming van de boomgaard in de hoek van Torenstraat en Herreweg. De spuitzone valt over de meest westelijke punt van het plangebied. Hier zijn geen woningen voorzien, maar loopt de dierenweide door tot aan de Torenstraat.

Bij de situering van de nieuwe woningen is als volgt rekening gehouden met de spuitzone. Zoals aangegeven wordt de spuitzone van 50 m gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Echter omdat de boomgaard hier is gelegen in de hoek van Herreweg en Torenstraat, nabij de kruising van beide wegen, is aannemelijk dat de fruitbomen niet tot op de bestemmingsgrens geplant gaan worden. Daarmee zou de verkeersveiligheid in het geding komen. Daarnaast zou de bereikbaarheid van de fruitbomen in het gedrang komen als deze pal tegen de op de bestemmingsgrens aanwezige afrastering worden geplant. Daarbij betreffen de fruitbomen appelbomen. Appelbomen zijn een langdurig gewas; de appelbomen blijven vaak tientallen jaren staan. Dit overziende is de aanname gerechtvaardigd dat de fruitbomen niet dicht bij het plangebied geplaatst zullen worden en dat voor het bepalen van de spuitzone uit mag worden gegaan van de huidige positie van de fruitbomen. De nieuwe woningen zijn op circa 3 m buiten de aldus bepaalde spuitzone gesitueerd. Overigens zouden de woningen daarmee ook maar 2 m binnen de spuitzone zijn gelegen, als deze uitgezet wordt vanaf de bestemmingsgrens. Die overschrijding zou daarmee eigenlijk ook al verwaarloosbaar en acceptabel zijn.

Situering meest westelijke woningen buiten spuitcirkel door toepassen feitelijke spuitcirkel (groen, vanaf dichtstbijzijnde fruitboom) in plaats van theoretische spuitcirkel (blauw, vanaf grens fruitperceel)



5.1.9 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een perceel voor een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning in een perceel met zes burgerwoningen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

5.1.10 Hoogspanningslijnen

Beleidskader

In 2005 heeft de Staatssecretaris van VROM een beleidsadvies voor bovengrondse hoogspanningslijnen geformuleerd. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen wordt geadviseerd om zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone).

Bovenstaande betekent dat er geen gevoelige bestemmingen (voor hoogspanningslijnen zijn dit woningen en scholen, crèches en kinderopvang) waar langdurig verblijven wordt (tenminste 14-18 uur per dag gedurende minimaal één jaar) opgericht mogen worden binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla.

De magneetveldzone is de strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningslijn uitstrekt en waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Het magneetveld rond een hoogspanningslijn is afhankelijk van een aantal eigenschappen van de lijn. Een belangrijke bepalende eigenschap is de capaciteit van de lijn. Deze wordt op zijn beurt weer bepaald door het spanningsniveau van de lijn en de stroomsterkte die door de lijn kan lopen.

Hoogspanningslijn

Ten noorden van de Drutenseweg is de bovengrondse hoogspanningslijn Dodewaard-Boxmeer (380 kV) aanwezig. Rond deze hoogspanningslijn gelden een zakelijk rechtstrook en een indicatieve zone. De in het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen vastgelegde zakelijk rechtstrook bedraagt 35 m aan weerszijde van de hoogspanningslijn, dus een totale strook van 70 m. In principe moet deze strook worden vrijgehouden. Het plangebied ligt op ruime afstand (meer dan 1 km) van de hoogspanningslijn. De zakelijk rechtstrook vormt geen beperking.

De indicatieve magneetveldzone voor deze hoogspanningslijn is 105 m aan weerszijde van de lijn. Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen deze zone, zorgt de hoogspanningslijn niet voor belemmeringen.

5.1.11 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Water

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Waterparagraaf

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Daarbij wordt de agrarische bebouwing en verharding gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 6 halfvrijstaande burgerwoningen gebouwd. Achter en naast de woningen is de aanleg van een dierenweide met wadi voorzien. De dierenweide en wadi worden landschappelijk ingepast.

Voor het planvoornemen is een afzonderlijke “Waterparagraaf woningen Torenstraat 4 Balgoij” opgesteld. Daarin wordt onder meer geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak afneemt. Het realiseren van watercompensatie is daardoor niet aan de orde. Het plangebied raakt geen ruimtelijk begrensde waterbelangen van het waterschap. Gezien de terreinhoogte en grondwaterstanden wordt voldaan aan de ontwateringseisen. Hemelwater wordt op eigen terrein bewerkt en niet afgevoerd naar riolering en/of oppervlaktewatersysteem, waardoor de noodzaak voor compenserende waterberging komt te vervallen. Het plangebied kan voor wat betreft het afvalwater op de bestaande openbare drukriolering van de Torenstraat worden aangesloten. Hiervoor wordt het bestaande pompgemaal Torenstraat 4 verdiept. Verdere aanpassingen van de drukriolering (pompgemaal en persleiding) zijn niet nodig. Het plan heeft daardoor geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding en omgekeerd.

Het planvoornemen is op 23 september via de digitale watertoets aangemeld. Dit heeft geresulteerd in toezending van een ‘uitgangspuntennotitie normale procedure’ door Waterschap Rivierenland. Deze notitie is gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

De waterparagraaf en het digitale wateradvies zijn als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

5.2.2 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van het NNN of Natura 2000-gebieden. De dichtstbij gelegen onderdelen van het NNN liggen op circa 300 m of meer ten oosten van het plangebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, de Rijntakken, is gelegen op een afstand van ca. 11 km of meer.

Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op natuurgebieden in de ruimere omgeving (een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning wordt vervangen door zes burgerwoningen), mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

Stikstofdepositie

Voor veel projecten geldt een vergunningsplicht (gebiedsbescherming Natura 2000) of een uitgebreidere motivatieplicht om aan te tonen dat een project geen effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als er aangetoond is dat van de bijbehorende stikstofemissie geen effect te verwachten valt op Natura 2000 gebieden. De depositie van stikstof in het natuurgebied mag niet boven de 0,00 mol N/ha/jaar uitkomen. Het planvoornemen betreft de vervanging van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning door zes burgerwoningen.

Door de Rijksoverheid is de “Handreiking woningbouw en AERIUS” uitgegeven. In deze handreiking is een overzicht van de ‘Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied’ opgenomen. Uit dit overzicht blijkt onder meer dat de indicatieve depositie van 50 woningen op een afstand van 10 km tot het natuurgebied 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Daar vanuit gaande kan worden gesteld dat ook de depositie van 6 woningen op een afstand van 11 km tot het natuurgebied niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

Quickscan flora en fauna

Teneinde informatie te verkrijgen over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna is de “QuickScan flora en fauna Torenstraat 4, Balgoij” (BNL advies, 2020) uitgevoerd. De quickscan leidt tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

- 1 Vogels met jaarrond beschermde nesten
 Het plangebied is geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk de huismus. Naderonderzoek naar het voorkomen/ gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt nodig geacht. Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.
- 2 Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)
 Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder boerenzwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.
 Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.
 Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog.

3 Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus).

Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

4 Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Indien vleermuizen tijdens sloop werkzaamheden aangetroffen worden en een overtreding van een verbodsbepaling niet kan worden voorkomen, dient eerst door een deskundige/ ecooloog onderzocht te worden om welke soorten vleermuizen het gaat en zal een ontheffing of vergunning nodig zijn om de werkzaamheden voort te kunnen zetten.

5 Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

6 Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Gelderland een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

7 Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, dient er een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit gevoerd te worden naar de aanwezigheid van huismussen voor de sloop/ verwijderen van de stallen, loods, schuur en woonhuis.

Tijdens werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Voor het aanvullend onderzoek naar huismussen moeten twee gerichte veldbezoeken uitgevoerd worden, binnen de periode van 1 april tot en met 15 mei, met een tussentijd van 10 dagen. Daarbij moet worden gekeken naar eventuele nestlocaties en de functionele leefomgeving (slaapplaats, foerageerplaats, schuilplaatsen, etc.). Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek kan worden bepaald of er een ont-heffing Wnb aangevraagd moet worden en/of dat alternatieve (mitigerende) maatregelen toegepast moeten worden voor tot sloop overgegaan kan worden.

De Quickscan flora en fauna is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

5.2.3 Cultuurhistorisch erfgoed

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorgen cultuurhistorische waarden.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen ook rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorie

In het cultuurhistorische beleid van de provincie Gelderland 'Belvoir' is Gelderland ingedeeld in tien Belvoirgebieden. Ieder gebied heeft zijn eigen regionale cultuurhistorische identiteiten. De dragers van deze identiteiten zijn de DNA structuren. De kaart 'Het Gelders DNA' geeft voor de verschillende Belvoirgebieden de cultuurhistorische identiteitsdragers weer. De provincie zet zich in om dit DNA te behouden, versterken en te ontwikkelen.

Balgoij en omgeving is onderdeel van het Belvoirgebied Rivierengebied. De identiteit van dit gebied wordt bepaald door 'strijd en leven met het water'. Op de kaart 'Het Gelderse DNA' is in de directe omgeving van het plangebied enkel de aanduiding 'Bestaande Kade' van toepassing. Deze kade volgt het tracé van de Herreweg, via de Torenstraat naar de Boomsestraat. Het planvoornemen ligt niet direct aan het tracé van de kade en doet daaraan geen afbreuk.

Verdere cultuurhistorische waarden zijn binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan niet aanwezig.

Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nastreeft de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Op de Archeologische beleidskaart voor de gemeente Wijchen is de omgeving van het plangebied aangeduid als gebied met een 'middelmatige archeologische verwachting'. Archeologisch onderzoek is verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m². Langs de zuidelijke rand van het plangebied is bovendien een archeologische vindplaats aanwezig. Rond deze vindplaats is een aandachtszone van 50 m aanwezig, die deels over het plangebied ligt. In het buitengebied is in deze zone archeologisch onderzoek bij ingrepen altijd verplicht. De aanwezigheid van verwachtingsgebied en aandachtszone is ook vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Dit betreft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' (aandachtszone) en '3' (verwachtingsgebied).

De locatie van de geplande woningen ligt in de zone met middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat er bij ontwikkelingen met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld geen archeologisch onderzoek nodig is. Dat is hier het geval, want de woningen veroorzaken samen (inclusief de bijbehorende infrastructuur) minder dan 1000 m² verstoring van de bodem. Voor de bouw van deze woningen is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig. De archeologische dubbelbestemming moet wel worden gehandhaafd voor het hele plangebied (zowel Waarde - Archeologie 1 als 3).

De oppervlakte van de te slopen agrarische bebouwing is wel groter dan 1000 m². De bedrijfswoning en de veldschuur op het zuidwestelijke deel van het perceel liggen bovendien binnen de aandachtszone van een archeologische vindplaats. Voor de sloop geldt daarmee wel een archeologische verplichting, in de vorm van archeologische begeleiding. Door de sloop echter zo minimaal mogelijk uit te voeren, zodat er zo min mogelijk schade wordt toegebracht buiten de eerdere verstoring door de bouw ervan, kan van archeologische begeleiding bij de sloop worden afgezien. Een te prefereren alternatief is uitsluitend bovengrondse sloop, maar ondergrondse sloop, die zo weinig mogelijk ongeroerde grond raakt is zoals gezegd ook mogelijk. De wijze van slopen moet wel worden vastgelegd zodat tijdens de sloop hierop kan worden getoetst. Voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop, zal de wijze van slopen worden vastgelegd.

Over bovenstaande heeft reeds afstemming plaatsgevonden met de beleidsadviseur archeologie van de Werkorganisatie Druten Wijchen. Door de beleidsadviseur kan hiermee worden ingestemd.

5.2.4 Verkeer en parkeren

Na realisering van het planvoornemen is binnen het plangebied enkel de woonfunctie relevant voor verkeer en parkeren. De omvorming van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar 6 burgerwoningen heeft gevolgen voor de verkeersgeneratie. Voor de huidige functie (agrarisch bedrijf) geeft de CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren" geen cijfers voor de verkeersgeneratie. Afgeleid van de wel bekende cijfers is de aanname gerechtvaardigd dat de verkeersgeneratie van het agrarisch bedrijf met bedrijfswoning circa 20 motorvoertuigbewegingen/weekdag etmaal bedraagt. Na realisatie van het planvoornemen (waarbij 6 burgerwoning resteren in plaats van een agrarisch bedrijf) bedraagt de verkeersgeneratie circa 50 (6 x 8,2) motorvoertuigbewegingen/weekdag etmaal. De verkeersgeneratie neemt derhalve toe. Daar staat tegenover dat de hoeveelheid landbouw- en vrachtverkeer afneemt, doordat daarvan voor de locatie Torenstraat 4 geen sprake meer van zal zijn. De toename in verkeersgeneratie vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling op de Torenstraat.

De gemeentelijke parkeernorm voor woningen is gekoppeld aan de CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren". Dit betekent voor halfvrijstaande woningen in Balgoij ('rest bebouwde kom' in 'weinig stedelijk gebied') een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Conform die parkeernorm moeten in totaal $6 \times 2,6 = 15,6$ parkeerplaatsen aangelegd worden op eigen terrein. Per woning betekent dit dat 3 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Daartoe is op de nieuwe kavels voldoende ruimte aanwezig.

5.2.5 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat fysieke aspecten geen belemmeringen opleggen aan het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden. Wel is mogelijk een ontheffing Wnb of het treffen van mitigerende maatregelen noodzakelijk bij de sloop van de bestaande bebouwing.

Situering inritten en parkeerplaatsen bij nieuw te realiseren woningen



5.3 Economische aspecten

5.3.1 Kostenverhaal

Door de gemeente Wijchen wordt met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst (Wro, afdeling 6.4) worden onder meer afspraken gemaakt over de wijze van realiseren van het plan, het verhalen van door de gemeente te maken kosten en afwenteling van planschade. Daarnaast worden voor het herzien van het bestemmingsplan legeskosten in rekening gebracht.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Wijchen zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden.

5.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De fysieke situatie wijzigt beperkt, waarbij sprake zal zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Verouderde bebouwing wordt vervangen door nieuwe, op meer gangbare afstand van de weg gesitueerde bebouwing.

Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van een te sluiten planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de motiveringen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Wijchen.

5.4 Handhaafbaarheid

5.4.1 Regeling in bestemmingsplan Buitengebied Wijchen

De bestemmingsregeling van onderhavig plan is afgestemd op de bestemmingsregeling uit het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen". Bij het opstellen van de regels voor dit bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen" is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, wordt de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

5.4.2 Conclusie

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelaten worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de maatvoeringen 'maximum aantal wooneenheden' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

Door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt vastgelegd dat binnen het bouwvlak maximaal zes woningen zijn toegestaan.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels;
- ✓ bestemmingsregels;
- ✓ algemene regels;
- ✓ overgangs- en slotregels.

De van toepassing zijnde regels zijn zoveel als mogelijk overgenomen van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied Wijchen" en de herziening daarvan.

7 PROCEDURE

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van de watertoets digitaal ter beoordeling aan het waterschap Rivierenland aangeboden. Het waterschap geeft aan dat de normale procedure moet worden doorlopen.

7.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure.

Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

vaststelling door de Raad

mogelijkheid reactieve aanwijzing

publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

7.3 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Torenstraat 4 Balgoij heeft vanaf 18 maart tot en met 28 april 2021 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn over het plan geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is wel geconstateerd dat de noordoostelijke plangrens niet overeen kwam met de daar gelegen kadastrale grens. Een smalle strook van het plangebied lag over het aangrenzende perceel. Omdat dit perceel geen eigendom is van de initiatiefnemer en derhalve geen onderdeel uitmaakt van het plangebied is de noordoostelijke plangrens aangepast. De betreffende plangrens valt daardoor exact samen met de onderliggende kadastrale perceelgrens. Deze aanpassing van de verbeelding is als ambtshalve wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan ingebracht. Derhalve is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.