

BESTEMMINGSPLAN

Hoeveweg 18 Balgoij



Identificatiecode: NL.IMRO.0296.BGYHoeveweg 18-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 29 februari 2024

Projectnummer: 57 - 021

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	6
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	12
3.3	Functionele structuur.....	13
3.4	Duurzaam en innovatief.....	13
3.5	Landschappelijke inpassing	14
4	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	15
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
4.1.3	Conclusie.....	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	16
4.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	17
4.2.3	Conclusie.....	18
4.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	18
4.4	Gemeentelijk beleid	19
4.4.1	Structuurvisie Wijchen.....	19
4.4.2	Woonvisie 2025 - "Thuis in Wijchen"	20
4.4.3	Dorpsontwikkelingsplan Balgoij, "Un durpke an de Moas"	21
4.4.4	Welstand.....	21
4.4.5	Conclusie.....	21
5	Uitvoeringsaspecten	22
5.1	Milieuaspecten.....	22
5.1.1	Geluid	22
5.1.2	Luchtkwaliteit	24
5.1.3	Bodemkwaliteit.....	25
5.1.4	Geur	27
5.1.5	Externe veiligheid	28

5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	30
5.1.7	Volksgezondheid	32
5.1.8	Spruitzone gewasbescherming	34
5.1.9	Hoogspanningslijnen	36
5.1.10	Mer(boordelings)plicht	36
5.1.11	Conclusie	37
5.2	Fysieke aspecten	37
5.2.1	Water	37
5.2.2	Flora en fauna	38
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	46
5.4.1	Regeling conform bestemmingsplan Balgoij	46
5.4.2	Conclusie	46
6	Juridische verantwoording	47
6.1	Algemeen	47
6.2	Toelichting op de verbeelding	47
6.3	Toelichting op de regels	47
7	Procedure	48
7.1	Vooroverleg	48
7.2	De te volgen procedure	48
7.3	Zienswijzen	48

Bijlagen

- 1 Landschappelijke inpassing
- 2 Bodem- en asbestdruppelzone-onderzoek
- 3 Bodemadvies ruimtelijke ordening (ODRN)
- 4 Waterparagraaf
- 5 Digitaal wateradvies
- 6 Quicksan flora en fauna
- 7 Akoestisch onderzoek industrielaai
- 8 Spruitzone onderzoek

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Op het perceel Hoeveweg 18 in Balgoij bevindt zich momenteel een in slechte staat van onderhoud verkerende burgerwoning. Bij de woning zijn bijgebouwen aanwezig in de vorm van een garage en een schuur, beiden vrijstaand. De staat van onderhoud van de garage is eveneens slecht. De schuur verkeert in goede staat. Het perceel kent een frontbreedte van circa 31 m en kent verder een langgerekte vorm, waardoor het perceel ver doorloopt in het achterliggende buitengebied.

1.2 Aanleiding en doel

De initiatiefnemers willen de huidige woning opsplitsen in twee woningen en daarbij een mantelzorgwoning realiseren. Gelet op de slechte staat van de huidige woning, wordt deze gesloopt en vervangen door twee halfvrijstaande woningen. De vormgeving van deze nieuwe woningen wordt afgestemd op de huidige vormgeving van de woning. De in goede staat verkerende schuur wordt gehandhaafd als bijgebouw bij de linker woning (gezien vanaf de weg). Bij de rechter woning wordt een nieuw vrijstaand bijgebouw gebouwd, dat in eerste instantie dienst zal doen als mantelzorgwoning.

In de mantelzorgwoning zullen de ouders, die nu nog in de verouderde woning wonen, hun intrek nemen. In de beide woningen zullen twee zonen gaan wonen. Zij zullen gezamenlijk de mantelzorg voor hun ouders op zich nemen. Om bij alle woningen voldoende privacy te krijgen, wordt de mantelzorgwoning op enige afstand achter de rechter woning geplaatst. Uitbreiding van het bestaande woonperceel is hiervoor noodzakelijk. Per saldo ontstaan door het planvoornemen twee extra woningen. De mantelzorgwoning betreft echter een tijdelijke woning. Na het wegvalLEN van de noodzaak tot mantelzorg zal deze woning als bijgebouw bij de rechter woning blijven bestaan en is uiteindelijk slechts sprake van één extra woning.

Bestaande woning Hoeveweg 18, achterzijde



Om de vergroting van het woonperceel met de woonbestemming mogelijk te maken en binnen die bestemming twee woningen te kunnen realiseren is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De huidige woonbestemming maakt het realiseren van een extra woning niet mogelijk. De achterliggende agrarische bestemming staat uitbreiding van het woonperceel niet toe. De bestemmingswijziging voorziet in vergroting van het vlak van de woonbestemming en het toestaan van de bouw van twee woningen daarin. In voorliggende plantoelichting wordt onderbouwd dat het planvoornemen ter plaatse aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het voorste, aan de weg gelegen deel van het perceel met de bestaande woning Hoevevweg 18. De diepte van het plangebied is bedraagt circa 95 m (gemiddeld gezien, gelet op de schuin weglopende voorzijde van het perceel). De toekomstige woonpercelen sluiten daarmee qua diepte aan op de aangrenzende woonpercelen.

Het plangebied wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de Hoevevweg. Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door twee naastgelegen woonpercelen. Aan de noordwest- en noordoostzijde grenst het plangebied aan onbebouwde, in het buitengebied doorlopende agrarische gronden.

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Balgoij, sectie B, nummer 146 (gedeeltelijk).

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de bestemmingsplannen:

- ✓ “Balgoij”, vastgesteld op 10 november 2011
- ✓ “Buitengebied Wijchen”, vastgesteld op 31 januari 2013
- ✓ “Buitengebied herziening 2014”, vastgesteld op 16 oktober 2014

Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)



Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor het plangebied:

- ✓ de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – 1'
- ✓ de dubbelbestemmingen 'Archeologisch waardevol gebied' en 'Waarde – Archeologie 3'
- ✓ een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'
- ✓ de aanduiding 'vrijstaande woningen laag'

Op basis van de aanduiding 'vrijstaande woningen laag' binnen de bestemming 'Wonen' en de bepaling in de regels dat het bestaande aantal woningen per bouwperceel niet mag worden vergroot, is de voorgenomen woningsplitsing niet toegestaan. Daarnaast staat de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' de uitbreiding van het woonperceel niet toe.

1.5 Leeswijzer

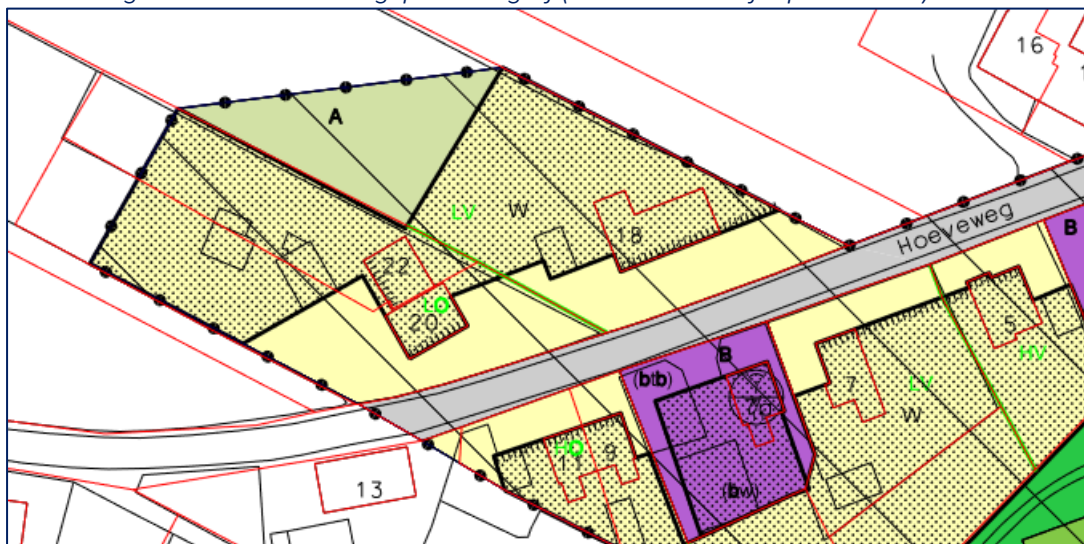
In deze toelichting worden achtereenvolgens kort de huidige situatie (hoofdstuk 2 Huidige situatie) en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 3 Planbeschrijving).

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 geldend bestemmingsplan Balgoij (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. 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, waaronder ook aan de Hoeveweg. Aan de zuidzijde van de Hoeveweg heeft dit geresulteerd in een nagenoeg aaneengesloten lint van bebouwing. Aan de noordzijde zijn nog de nodige doorzichten op het achterliggende open buitengebied bewaard gebleven. 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 uit de eerste helft van de vorige eeuw (1909). Lange tijd blijft de bebouwing beperkt tot een enkel gebouw direct aan de weg. Later worden naast en achter dit gebouw ook enkel bijgebouwen toegevoegd. De meest recent toegevoegde schuur dateert uit het begin van de 20^e eeuw.

Binnen het plangebied staat de bebouwing parallel aan de weg. Het onderliggende perceel is echter schuin op de weg gelegen (onder een hoek van circa 45°). De achterzijde van de woning is daardoor meer op het naastgelegen agrarische perceel georiënteerd, dan op het eigen achterliggende perceel. Dit geldt ook voor de aanwezige bijgebouwen.

Hoeveweg in oostelijke richting met links de woning Hoeveweg 18



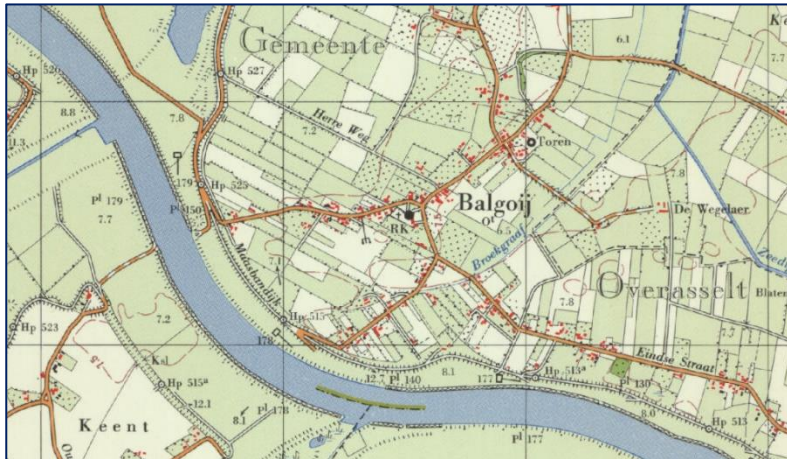
Uitsneden topografische kaarten (bron: topotijdreis)



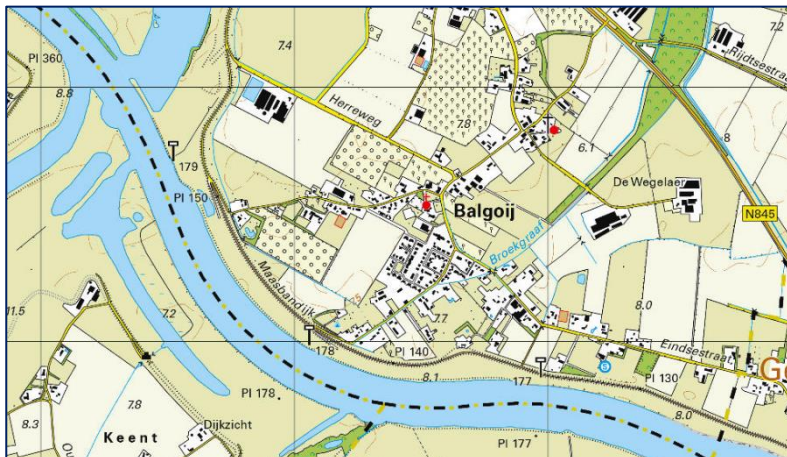
1850



1925



1975



2020

De woning bestaat uit 1 bouwlaag afgedekt met een mansardedak (gebroken kap). Het gebouw is gedateerd en vertoont inmiddels de nodige bouwkundige gebreken (enkelsteens muren, geen isolatie). Bij de aanbouw aan de achterzijde is het dak ingestort. De woning is door de jaren heen vaak verbouwd en daarbij veranderd. Van de originele ramen, deuren en verdere detaillering van de woning is weinig of niets bewaard gebleven.

De recent gerealiseerde schuur beschikt wel over een goede bouwkundige kwaliteit. De schuur doet dienst als bergplaats en hobbyruimte. De schuur is deels onderkelderd, waarbij de toegang tot de kelder aan de buitenzijde van de schuur is te vinden.

2.2 Functionele structuur

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Een uitzondering hierop vormen het aangrenzende agrarische bedrijf Hoeve-
weg 16 en enkele niet-agrarische bedrijven aan Hoeve-
weg 3, 7a (tegenover het
plangebied) en 14. De kern Balgoij bestaat verder ook overwegend uit burgerwonin-
gen, met de daarop afgestemde maatschappelijke, sport- en horecavoorzieningen,
alsmede nog enkele niet-agrarische bedrijven meer.

Het plangebied zelf heeft nu een woonfunctie voor een enkele vrijstaande woning. De achterliggende gronden zijn in agrarisch gebruik als weiland. Het naastgelegen agrarisch perceel is in gebruik voor fruitteelt. Hier vindt stellingenteelt plaats. Deze gronden maken deel uit van het agrarische bouwperceel Hoeve-
weg 14.

De ontsluiting van het plangebied vindt in de huidige situatie plaats via een inrit vanaf de Hoeve-
weg. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte aanwezig om te parkeren.

*Recent gebouwde schuur achter Hoeve-
weg 18*



3 PLANBESCHRIJVING

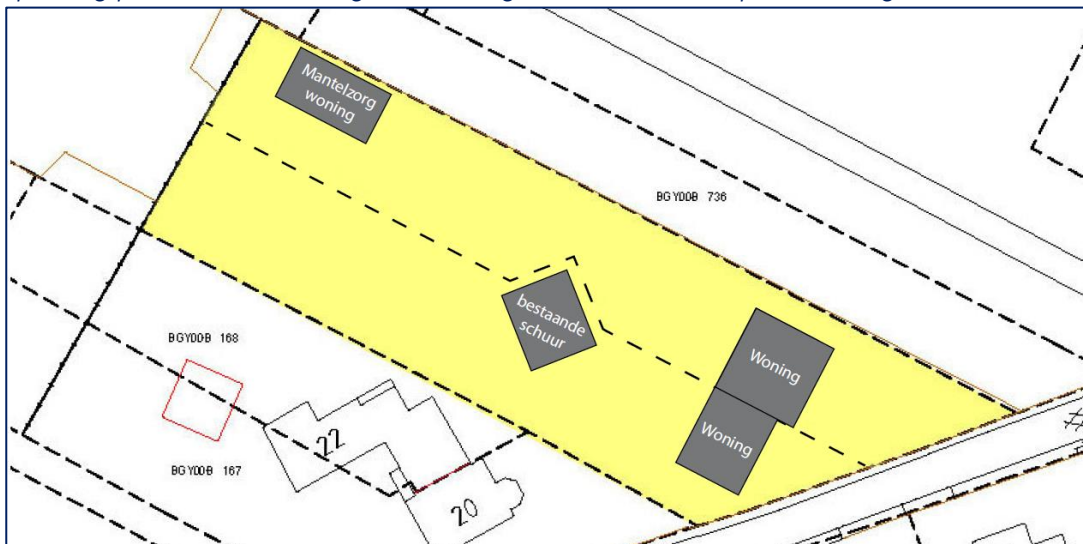
3.1 Ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling is tweeledig. Enerzijds betreft deze het splitsen van de bestaande woning in 2 woningen. Anderzijds betreft deze het slopen van de bestaande bebouwing van de woning en het oprichten van nieuwe bebouwing voor de na splitsing ontstane twee halfvrijstaande woningen met een gewijzigde positie op het onderliggende woonperceel. Daarnaast is bij één van de woningen de realisering van een mantelvoorziening in een achterliggend vrijstaand bijbehorend bouwwerk voorzien.

Bij de voorgestane splitsing wordt het bestaande perceel in de lengterichting gesplitst. Daarbij ontstaan 2 woonpercelen met een perceelsbreedte van circa 14 m. Aan de zuidwestzijde resteert dan nog een strook van circa 3 m breed, die fungeert als toegang tot het achterliggende resterende agrarische perceel. Mocht de noodzaak tot deze toegang in de toekomst vervallen, dan wordt de strook toegevoegd aan het aangrenzende woonperceel. De grens tussen de beide nieuwe woonpercelen loopt niet geheel recht. Ter plaatse van de te handhaven schuur van recenter datum wordt de perceelsgrens om deze schuur heen gelegd (afstand tot schuur circa 1,5 m). Deze schuur gaat als bijbehorend bouwwerk bij de woning op het zuidwestelijk woonperceel fungeren.

De bestaande, in slechte staat verkerende woning wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een groter bouwvolume opgericht, waarin twee halfvrijstaande woningen worden ondergebracht. Het bouwvolume wordt verdraaid ten opzichte van de bestaande woning. Het bouwvolume gaat de hoofdrichting van de onderliggende woonpercelen volgen. Het achteruitzicht van de beide woningen wordt daarmee gericht op het bijbehorende bouwperceel. Dit komt de oriëntatie en privacy van de woningen ten goede. Aan de noordzijde van de Hoeveweg is op meerdere plaatsen al sprake van bebouwing, die niet parallel aan de weg is gelegen, maar de richting van de onderliggende percelen volgt. Het planvoornemen sluit hierbij aan.

Splitsing perceel en situering toekomstige bouwvolumes op Hoeveweg 18



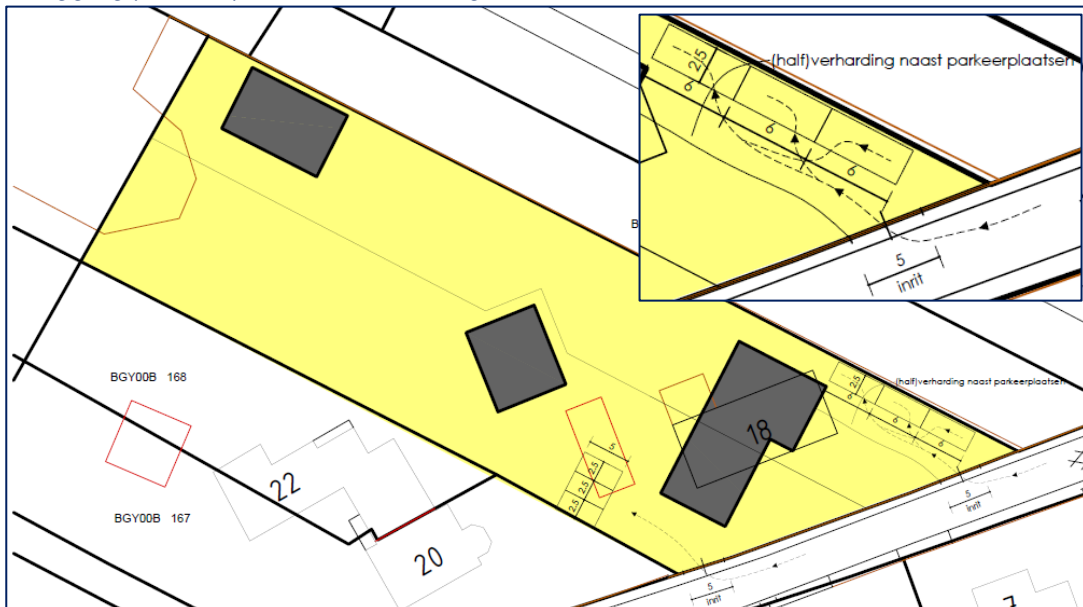
3.2 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur ondergaat door het planvoornemen een beperkte wijziging. Nu nog is sprake van een parallel aan de weg gelegen woning. Het planvoornemen voorziet in een bouwvolume dat de richting van de onderliggende woonpercelen volgt en daardoor wijkt van de weg. Gemiddeld is de bebouwing op vergelijkbare afstand tot de weg gelegen. De minimum afstand van het nieuwe bouwvolume tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens bedraagt 4 m. Het nieuwe bouwvolume wordt net als de huidige woning uitgevoerd in 1 bouwlaag en afgedekt met een mansardedak. Het nieuwe bouwvolume sluit daarmee op vergelijkbare wijze aan op de omliggende bebouwing als de bestaande woning.

Bij de noordoostelijk woning wordt in de achtertuin, achter de woning een bijbehorend bouwwerk met een oppervlak van circa 100 m² gebouwd. Dit bouwwerk zal ingericht worden als mantelzorgwoning. Bij de zuidwestelijke woning gaat de bestaande schuur, met een oppervlak van circa 90 m², fungeren als bijbehorend bouwwerk. Daarmee worden de maximale oppervlakken voor bijbehorende bouwwerken, zoals deze heden ten dage van toepassing zijn in de kern Balgoij, overschreden. De regels voorzien in een gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen van maximaal 110 m² per bouwperceel en een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 50 m². De omvang van de onderliggende bouwpercelen, circa 1.380 m en circa 1.260 m² (exclusief strook met ontsluitingsweg naar achterliggende agrarisch perceel met oppervlak van circa 240 m²) en de daaruit af te leiden achtererfgebieden en bebouwingsgebieden, staan de aanwezigheid van genoemde bijbehorende bouwwerken vergunningvrij toe (maximaal 150 m² per woning).

De nieuw te bouwen bouwvolume krijgt een met de huidige woning vergelijkbare uitstraling en is daarmee passend in de lintbebouwing aan de Hoeveweg. Met het planvoornemen neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding beperkt toe. Daarnaast is een extra inrit vanaf de Hoeveweg noodzakelijk. Bij de woningen is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Situering toekomstige bebouwing t.o.v. bestaande bebouwing en ligging parkeerplaatsen Hoeveweg 18



bestemmingsplan Hoeveweg 18 Balgoij - toelichting

3.3 Functionele structuur

Door het planvoornemen blijft ter plaatse de woonfunctie van kracht. Echter wordt deze niet langer ingevuld door een enkele vrijstaande woning, maar door twee half-vrijstaande woningen en tijdelijk een mantelzorgwoning. De beide halfvrijstaande woningen zullen bewoond worden door (het huishouden van) twee broers. Zij nemen samen de mantelzorg voor hun ouders op zich. De ouders nemen daartoe hun intrek in de mantelzorgwoning.

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 2,7/afgerond 3 parkeerplaatsen per woning.

Aan de westzijde van het plangebied resteert een pad naar het achterliggende agrarische perceel. Hiervan zal slechts sporadisch gebruik gemaakt worden. In verband met de bereikbaarheid van het agrarische perceel moet het pad voorsnog wel in stand gehouden worden. Mocht het agrarische perceel in de toekomst worden samengevoegd met andere agrarische percelen en het pad voor de ontsluiting niet meer nodig zijn, dan kan de betreffende strook grond aan het woonperceel van de westelijke woning worden toegevoegd.

3.4 Duurzaam en innovatief

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

- ✓ met ingang van 1 januari 2020 moeten alle nieuwe woningen bijna energie neutrale gebouwen (BENG) zijn, zo ook de beide te realiseren halfvrijstaande woningen;
- ✓ het bouwbesluit stelt meerdere eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste daarvan is de energie prestatie coëfficiënt (EPC). Bij het ontwerp van de woningen zal nadrukkelijk worden gekeken naar de mogelijkheden om warmte terug te winnen en te werken met een warmtewisselsysteem. Dit systeem kan door middel van zonnepanelen worden voorzien van energie;
- ✓ gevels, daken, beglazing en vloeren moeten gaan voldoen aan thermische isolatie-eisen (Rc). In combinatie met een goed ventilatiesysteem moet dit uiteindelijk gaan zorgen voor de juiste balans in luchtkwaliteit, wooncomfort en energieprestatie van de woningen en leiden tot lagere energiekosten.

3.5 Landschappelijke inpassing

In de bestaande situatie is de woning Hoeveweg 18 al van een goede landschappelijke inpassing voorzien. Op het perceel zijn diverse bomen aanwezig. Grotendeels betreft dit fruitbomen, als appel, noot, peer, pruim, perzik en kers, maar ook gaat het om een enkele wilg en spar. In het kader van het planvoornemen kan de bestaande landschappelijke inpassing voor het grootste deel intact blijven. Enkel aan de straatzijde, waar de bestaande woning wordt vervangen door twee nieuwe half-vrijstaande woningen, is beperkte aanpassing noodzakelijk. Hier verdwijnen een wilg en een spar, daarvoor in de plaats worden nieuwe (beuken-)hagen geplaatst. De beide bestaande notenbomen aan de straatzijde blijven wel behouden. De notenbomen in de voortuin zijn karakteristiek voor de plek en essentieel voor de groene uitstraling. De nieuwe hagen bakenen de woonpercelen af richting de openbare weg. Doordat het merendeel van de bomen behouden blijft, kan het karakter van 'wonen tussen het groen' gehandhaafd blijven.

In de landschappelijke inpassing zijn ook de 3 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Deze kunnen worden gerealiseerd binnen de hagenstructuur om de beide nieuwe woningen.

Een overzicht van de bestaande en toekomstige landschappelijke inpassing is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

Toekomstige landschappelijke inpassing



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 2 woningen op de plaats waar nu nog 1 woning is gelegen, bij gelijkblijvend ruimtebeslag. 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 2020. 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 Hoeveweg 18 in Balgoij beperken zich in de Omgevingsvisie tot de aanduidingen van 'windenergie aandachtsgebied' en op de omliggende gronden van '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. De beide woningen uit het planvoornemen beschikken over 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 2020-2030” richtinggevend. Op basis van deze woonagenda bestaat de woningbouwopgave voor de gemeente Wijchen kwantitatief uit de bouw van circa 1.430 woningen in de periode 2020 tot 2030. De afspraak is om tot 130% van de opgave aan plancapaciteit te reserveren. Voor Wijchen betekent dit het maken van plannen voor ruim 1.850 woningen voor de periode tot 2030.

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 1 extra woning draagt het planvoornemen op bescheiden schaal bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave van Wijchen. Daarnaast wordt ook invulling gegeven aan de kwalitatieve woningbehoefte. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en ingezet voor mantelzorg. Met de woningen uit het planvoornemen wordt in een bestaande woningbehoefte voorzien. De toekomstige bewoners van de woningen zijn voorafgaand aan de bouw daarvan al bekend.

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 met afscherpende beplanting 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 1 extra woning op een bestaand woonperceel. 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 dorpontwikkelingsplannen 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 in een mantelzorgconstructie. Door deze mantelzorgconstructie wordt aan ouderen de mogelijkheid geboden in de bekende woonomgeving te blijven wonen. Het planvoornemen draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering doordat de bouw gepaard gaat met de sloop van een verouderde woning, die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoet. 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 verbetert
- ✓ 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 woningbouwinitiatieven. Het betreft een woningbouwlocatie voor 2 woningen. Op deze locatie wordt de bestaande woning gesloopt en vervangen door 2 woningen.

Voor de woningen zijn de toekomstige bewoners al concreet bekend. 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 verouderde bestaande woning verdwijnt.

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 lijn ‘toestaan van splitsing van bestaande woningen en niet alleen slechts voor mantelzorg’. Bij het binnen de kernen bouwen van woningen gaat de voorkeur uit naar lintbebouwing boven kernbebouwing.

Planvoornemen in relatie tot DOP

De woningsplitsing conform het planvoornemen past binnen het DOP. Daarbij betreft het een ontwikkeling binnen de lintbebouwing aan de Hoeveweg. Door het planvoornemen kunnen op het bestaande woonperceel voorlopig 3 en op termijn 2 huishoudens gehuisvest worden. Dit draagt bij aan het instandhouden van een leefbare woonomgeving, zonder dat daarbij het kleinschalige dorpskarakter wordt aangetast.

4.4.4 Welstand

Het plangebied is gelegen binnen een gebied waar extra criteria gelden voor welstand. Bij het uitwerken van de bouwplannen zal hiermee rekening worden gehouden. In het vergunningentraject zullen de uitgewerkte bouwplannen worden getoetst aan genoemde criteria.

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.

Wegverkeerslawaaï

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 twee woningen aan de Hoeveweg. Omdat de Hoeveweg 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 Hoeveweg.

De Hoeveweg fungeert enkel als lokale ontsluitingsweg voor het noordelijke deel van de kern Balgoij en een klein gedeelte aansluitend buitengebied. 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 Hoeveweg, is ook de lokale ontsluitingsfunctie beperkt. Dit zal zijn weerslag hebben op de etmaalintensiteiten en het aandeel daarbinnen van middelzwaar en zwaar verkeer; deze etmaalintensiteiten en genoemd aandeel zullen zeer beperkt zijn. De beperkte 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 Hoeveweg sprake zal zijn van een qua geluid goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het aan de overzijde van de Hoeveweg liggende transportbedrijf betreft eveneens een geluidsbron. Akoestisch onderzoek moet uitwijzen of bij de beide nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of het bedrijf in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd door de extra woning. Derhalve is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De bevindingen van dit “Akoestisch onderzoek industrielawaai Hoeveweg 18 te Balgoij” (G&O consult, 2021) luiden als volgt:

- ✓ Ter hoogte van de gevels van de beoogde woning wordt voldaan aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde. Het maximaal geluidsniveau wordt ter hoogte van de beoogde woning wel overschreden. Ter hoogte van de woningen aan de Hoeveweg 7 en 9 wordt het maximaal geluidsniveau tevens ook overschreden.
- ✓ De indirecte hinder voldoet in de toekomstige situatie aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).
- ✓ De geluidbelasting ter hoogte van de buitenruimten van de beoogde woning ligt beneden de 50 dB. Hieruit blijkt dat de milieukwaliteit ter hoogte van de beoogde woning als goed kan worden ervaren.
- ✓ De overschrijdingen van het maximaal geluidsniveau worden veroorzaakt door de piekgeluiden als gevolg van de vrachtwagen die de inrichting op- en af rijdt. Redelijkerwijs kunnen maatregelen aan de vrachtwagen niet worden verlangd door de initiatiefnemer. Een andere maatregel is het plaatsen van een geluidsscherm ter hoogte van de perceelgrens tussen de beoogde woning en de inrichting aan de Hoeveweg 7a. Echter betreft deze ruimte de voortuin van de beoogde woning en de openbare weg. De toetspunten in de avond- en nachtperiode zijn daarnaast gelegen op 5,0 m + mv. Een geluidsscherm om de geluidbelasting ter hoogte van de gevels te laten dalen dient derhalve een hoogte van minimaal 5 meter te hebben. Dergelijke schermen stuiten op bezwaren van landschappelijke aard.
- ✓ Het berekende maximale geluidsniveau ter hoogte van de beoogde woning bedraagt 77 dB in de dag-, avond- en nachtperiode. Opgemerkt dient te worden dat dezelfde waardes zijn berekend ter hoogte van de bestaande woning aan de Hoeveweg 9. Dit houdt in dat de overschrijdingen in de huidige situatie ook al voorkomen op een andere woning. Derhalve wordt de inrichting in de beoogde situatie niet verder beperkt in zijn bedrijfsactiviteiten dan in de huidige situatie.
- ✓ Volgens het Activiteitenbesluit (waar de betrokken inrichting onder valt) dient bij omliggende woningen een maximaal binnenniveau van 55 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 45 dB(A) in de nachtperiode gewaarborgd te worden. In het Bouwbesluit staat vermeld dat de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) voor bestaande woningen ten minste 20 dB bedraagt. Met de standaard gevelwering van 20 dB bedraagt het maximale binnenniveau van de beoogde woning 57 dB in de dag-, avond- en nachtperiode, waardoor niet aan het maximaal binnenniveau wordt voldaan. Bij de (her)bouw van de beoogde woning dient derhalve rekening gehouden te worden met een gevelwering waarmee een binnenniveau van 55 dB(A), 50 dB(A) en 45 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode gewaarborgd kan worden.
- ✓ Uit de resultaten blijkt eveneens dat de beoogde woning twee geluidluwe gevels heeft waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voorgesteld wordt om in de regels van het bestemmingsplan de minimum gevelwering op te nemen om te kunnen voldoen aan het binnenniveau uit Artikel 2.17 lid 1 van het Activiteitenbesluit.

- ✓ Met de (her)bouw van de beoogde woning worden de bedrijfsactiviteiten van de inrichting aan de Hoeveweg 7a niet verder gehinderd dan in de huidige situatie. Voorgesteld wordt om in de regels van het bestemmingsplan de minimum gevelwering op te nemen om een aanvaardbaar binnenniveau te waarborgen.
- ✓ Ten aanzien van de beoogde woning en de buitenruimten bedraagt de geluidsbelasting voor de huidige en toekomstige situatie minder dan 50 dB(A): er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conform het voorstel is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze bepaalt dat de geluidwering van de te herbouwen woning moet voldoen aan het binnenniveau uit artikel 2.17 lid 1 van het Activiteitenbesluit.

Het akoestisch onderzoek industrielawaai is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

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 één extra woning. 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van 40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

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

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2020 (gegevens 2020) ligt onder de 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (ca. 15,7). 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. 11,4). 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 binnen de geldende woonbestemming in de vervanging van de bestaande vrijstaande woning door twee halfvrijstaande woningen. De bestaande woning met bijbehorende bouwwerken wordt daarbij grotendeels gesloopt. Alleen een recent gerealiseerde schuur blijft behouden. Verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk om aan te tonen dat de betreffende gronden na de sloop van de bestaande bebouwing geschikt is voor de bouw van de beoogde twee woningen.

Derhalve is een verkennend bodem- en asbestdruppelzone-onderzoek verricht aan de Hoeveweg 18 te Balgoij. Uit dit “Verkennd bodem- en asbestonderzoek Hoeveweg 18 te Balgoij” (Montferland Milieu, 2021) kan het volgende worden geconcludeerd:

- ✓ Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- ✓ In het grondwater is geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.
- ✓ In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- ✓ Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrondwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreiniging.
- ✓ De tevoren gestelde hypothese ‘De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd’ dient te worden verworpen.
- ✓ Het verkennend asbestonderzoek (druppelzone) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. In het mengmonster van de fijne fractie is een gehalte van <0,5 mg/kg d.s. aangetoond. Het mengmonster bevindt zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- ✓ De tevoren gestelde hypothese “verdacht” op basis van het vooronderzoek voor de onverharde afwateringszones wordt verworpen.
- ✓ De kwaliteit van zowel de grond (MM04 en MM05) is getoetst aan het ‘Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie’ (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, kenmerk: IENW/BSK2020/126356, d.d. 2 juli 2020) landbodemonderzoek: De kwaliteit van de bovengrond voldoet aan de eisen voor klasse ‘achtergrondwaarde’ en is vrij toepasbaar.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er circa 750 m³ licht verontreinigde grond (klasse NT>Industrie) is met Organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). Geadviseerd wordt om de licht verontreinigde grond met OCB van de locatie te verwijderen en vervolgens middels uitkeuring aan te tonen dat de resterende grond aan bodemkwaliteit ‘Wonen’ voldoet.

Het uitgevoerde bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN). Op basis van de ingediende gegevens wordt geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. De verontreiniging met OCB vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik van de locatie, maar er zijn wel aanvullende voorwaarden van toepassing:

- ✓ Bij grondwerkzaamheden mag de met OCB verontreinigde grond niet vermengd worden met de andere grond.
- ✓ Als grond wordt afgegraven, moeten bodemlagen van verschillende kwaliteit gescheiden van elkaar worden ontgraven, opgeslagen en afgevoerd.

Het indienen van een saneringsplan is hiervoor niet vereist. Ten behoeve van de bestemmingswijziging zijn geen aanvullende acties noodzakelijk.

Het bodem- en asbestdruppelzone-onderzoek en het Advies van de ODRN zijn als bijlagen 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.

Aangepaste geurnorm

In 2013 wees geuronderzoek uit, dat op locatie Hoeveweg 13 (schuin tegenover het plangebied) een odeur van 5,6 aanwezig was, terwijl de norm in de bebouwde kom destijds 2,0 was. Binnen de verstedelijkingscontour voldeed toen in Balgoij overigens geen enkele locatie aan de geldende norm. Uit toentertijd gehouden inspraak bleek voldoende draagvlak voor het accepteren van 5,6 odeur op de locatie Hoeveweg. Een geurbelasting van 5,6 O_u/m³ werd als passend bij de aard en het karakter van Balgoij gezien. Huidige en toekomstige bewoners nemen dit gegeven bewust mee in hun afweging om al dan niet in Balgoij te wonen. Ondanks dat de locatie Hoeveweg binnen de verstedelijkingscontour lag en van extensief in intensief gebruik veranderde, waarbij echter het aantal gehinderden slechts beperkt toenam, was het op basis van voorgaande te verantwoorden af te wijken van de vigerende norm van 2,0. De gemeenteraad heeft daarop in 2013 besloten de geurnorm ter plaatse aan te passen tot 5,6 odeur.

Door het toestaan van een hogere geurbelasting werd bovendien voorkomen dat de omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Aangezien het aantal gehinderden in Balgoij slechts zeer beperkt toeneemt door de bouw van één extra woning en destijds al geoordeeld is dat een geurnorm van 5,6 ter plaatse aanvaardbaar is, wordt er op vergelijkbare wijze vanuit gegaan dat ook voor de locatie Hoeveweg 18 een geurnorm van 5,6 odeur aanvaardbaar is. Van geurhinder voor de te bouwen nieuwe woningen is daarmee geen sprake.

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’ (Maascorridor). Gelet op de aanwezige afstand tot wegen en Maas kan volstaan worden met navolgende ‘standaardverantwoording a’.

Verantwoording groepsrisico a

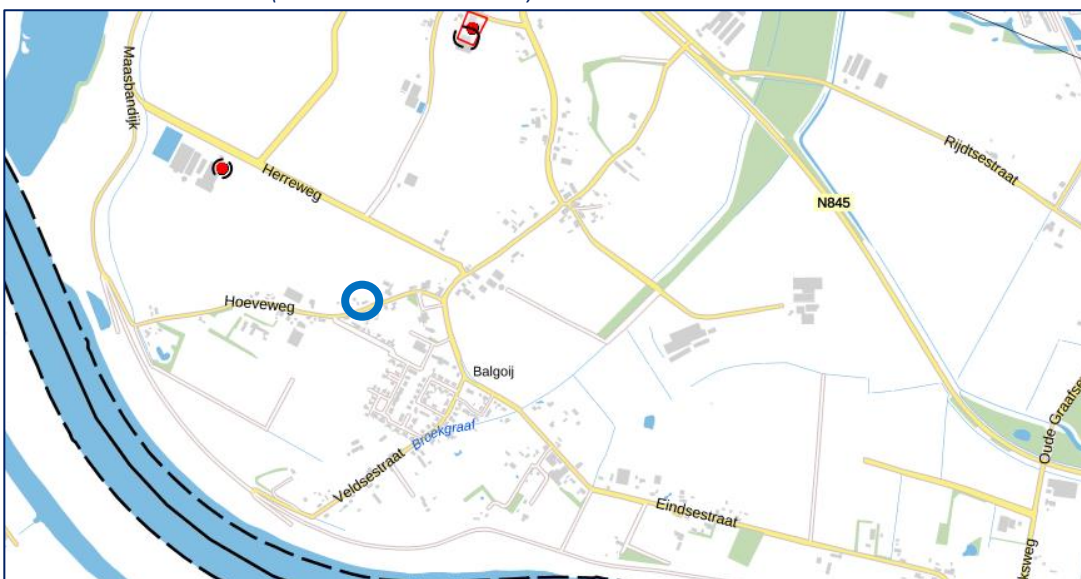
Inleiding

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.

Uitsnede risicokaart (bron: Risicokaart.nl)



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.

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 'gemengd gebied'. Gelet op de hoeveelheid niet-woonfuncties (agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, horecabedrijven) in de lintbebouwing aan de Hoeveweg mag deze aangemerkt worden als een 'gemengd gebied'. In het overzicht is ook de daadwerkelijk aanwezige afstand weergegeven.

Gemengd gebied			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Garagebedrijf, Hoeveweg 3	2	10 m	50 m
Transportbedrijf, Hoeveweg 7a	3.1	30 m	15 m
Horecabedrijf, cat. 1 t/m 4 Hoeveweg 8-10	2	10 m	135 m
Machinebedrijf, Hoeveweg 14	3.2	50 m	55 m
Grondgebonden agrarisch bedrijf (kleinfruit), Hoeveweg 16	2	10 m	5 m
Dierenpension, Hoeveweg 21-25	3.2	50 m	240 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 op basis van het overzicht binnen de richtafstanden van het transportbedrijf en het agrarisch bedrijf. In deze gevallen zal nader beoordeeld moeten worden in hoeverre de woningen hinder van deze bedrijven zullen ondervinden. Andersom moet ook beoordeeld worden in hoeverre de woningen uit het planvoornemen een belemmering voor de omliggende bedrijfsactiviteiten kunnen vormen.

Met betrekking tot het transportbedrijf is daarbij de huidige situatie van belang. In de huidige situatie ligt het transportbedrijf tussen de 2 burgerwoningen Hoeveweg 7 en 9. Tegenover het transportbedrijf ligt de bestaande woning Hoeveweg 18. Bepalend voor de milieuruimte voor het transportbedrijf zijn de aan het bedrijfsperceel grenzende burgerwoningen. De afstanden tussen deze woningen en het bedrijfsperceel zijn circa 3 m en 6 m. Ten behoeve van een aanvaardbaar woonmilieu bij deze woningen is het bedrijf al beperkt in zijn milieuruimte.

Het woonmilieu van de tegenover, op grotere afstand liggende bestaande woning zal daardoor zeker aanvaardbaar zijn. Dit zal bij de vervanging van die woning door de 2 woningen uit het planvoornemen niet anders zijn. De beide naastgelegen woningen vormen in de huidige situatie al de beperkende factor voor de toelaatbare bedrijfsactiviteiten. De op meer dan de dubbele afstand gelegen nieuwe woningen zullen deze beperkende factor niet verder vergroten.

Betreffende het agrarisch bedrijf vormt voor het zuidwestelijke deel van het agrarisch bouwvlak de bestaande woning Hoeveweg 18 de beperkende factor. Om bij deze woning een goed woonmilieu te kunnen garanderen gelden al beperkingen voor de gebruiksmogelijkheden binnen het agrarisch bouwvlak. Bij het planvoornemen blijft de afstand van de dichtstbij gelegen woning gelijk. Voor de toe te voegen woning wordt de bebouwing in westelijke richting uitgebreid, van het agrarische bouwvlak af. Omdat nu al sprake is van een aanvaardbaar woonmilieu bij de bestaande woning, zal dat ook na de vervanging door 2 halfvrijstaande woningen op

gelijk en grotere afstand het geval zijn. Omgekeerd levert de op grotere afstand gelegen extra woning geen verdere beperkingen op voor de gebruiksmogelijkheden binnen het agrarische bouwvlak.

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 0,8 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 Hoeveweg 18 zich niet binnen de richtafstanden van varkens-/pluimveehouderijen in de omgeving bevindt.

2. Het planvoornemen voorziet in de vervanging van een bestaande vrijstaande woning door 2 halfvrijstaande woningen. 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 een vergelijkbaar planvoornemen (Torenstraat 4 Balgoij). 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 vooralsnog 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 gevolge 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 tot 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).

De afstand van 50 m is blijkens een uitspraak uit 2004 gebaseerd op het toenmalige beleid van de provincie Gelderland voor de toelating van nieuwe gevoelige functies nabij boomgaarden en boomteeltpercelen. Ten tijde van dat beleid gold op grond van artikel 13 van de Bestrijdingsmiddelenwet 1963, het daarop gebaseerde Lozingenbesluit open teelt en veehouderij en de bijbehorende Regeling testmethoden driftarme doppen Lozingenbesluit open teelt en veehouderij, een verplichting om driftreductie toe te passen van minimaal 50%. Op grond van het huidige Activiteitenbesluit dient standaard een driftreducerende techniek te worden gehanteerd van minimaal 75%, een norm die kortom de helft strenger is geworden, waardoor bedoelde afstand van 50 m thans in principe kan worden gehalveerd tot 25 m.

Direct grenzend aan het plangebied is fruitteelt mogelijk en heeft in het recente verleden ook plaatsgevonden. Het plangebied is gelegen binnen een afstand van 25 m van deze mogelijke fruitteelt en daarmee binnen de bijbehorende spuitzone. De afstand van 25 m betreft een richtafstand. Gemotiveerd kan hiervan afgeweken worden. Daartoe is in eerste instantie het “Spuitzone onderzoek Hoeveweg 18 Balgoij, Rapportage inzake ruimtelijk acceptabele afstanden” (Adromi Groep, 2022) uitgevoerd. In dit onderzoek is voor de te realiseren woningen gekeken naar de blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen door drift vanwege agrarisch bestemde gronden welke zich op minder dan 25 meter van het bouwperceel Hoeveweg 18 bevinden. Dit onderzoek heeft geleid tot de volgende conclusie en aanbevelingen:

- ✓ feitelijk is aan de achterzijde sprake van grasland, in eigendom van de initiatiefnemer van het plan. Ten noorden is sprake van de teelt van akkerbouwproducten (laatstelijk: uien). Ten behoeve van beoordeling van het drift risico, uitgaande van een representatieve invulling van de maximale planologische situatie, is evenwel uitgegaan van bometeelt en van boomgaarden. Er is gebruik gemaakt van het Efsa-model om een indicatie te geven van de driftblootstelling. Hierbij is een aantal middelen onderzocht welke in de representatieve situatie kunnen worden gebruikt. Er is hierbij geen overschrijding van gangbare blootstellingsnormen geconstateerd;
- ✓ vanuit het voorzorgbeginsel geldt evenwel dat driftblootstelling zo klein mogelijk moet worden gehouden. Op deze wijze kan een situatie worden bereikt waarin blootstelling aan drift van gewasbeschermingsmiddelen kan worden beschouwd als onderdeel van het maatschappelijk risico, vergelijkbaar met blootstelling aan stoffen afkomstig uit verbrandingsgassen;
- ✓ In lijn daarmee wordt geadviseerd om langs de noordwestelijke en noordoostelijke perceelgrens (de grens met agrarisch bestemde gronden) alsook op posities waar deze afstand minder dan 5 meter is, afschermende beplanting aan te brengen;
- ✓ optie hierbij is om eventueel voor de agrarische gronden in eigendom van de initiatiefnemer (het grasland aan de achterzijde) in een vast te stellen bestemmingsplanregeling te bepalen dat hier enkel mag worden gespoten met laagrisico stoffen;
- ✓ aan de wegzijde wordt vooralsnog geen rekening gehouden met de noodzaak voor afscherming.

Het spuitzone onderzoek is als bijlage bij deze toelichting beschikbaar.

De conclusie en aanbevelingen uit het uitgevoerde spuitzone onderzoeken bieden niet de garantie dat niet toch driftblootstelling op zal treden. Derhalve heeft in aanvulling op het onderzoek ook overleg plaatsgevonden met de eigenaren/ gebruikers van de omliggende percelen. Uit dit overleg is gebleken dat deze eigenaren/ gebruikers ten gevolge van het planvoornemen en de daaruit voortkomende aanpassingen geen belemmeringen zien voor de door hen gewenste gebruiksmogelijkheden op hun percelen en kunnen instemmen met het planvoornemen.

Op basis van bovenstaande is het aanvaardbaar in het geval van de locatie Hoeveweg 18 in Balgoij met een aanzienlijk kleinere afstand van ca. 3 m aan te houden.

5.1.9 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 verbleven 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.

5.1.10 Mer(bedoelings)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 vervanging van een bestaande vrijstaande burgerwoning door 2 nieuwe halfvrijstaande 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.

5.1.11 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 vervanging van een bestaande vrijstaande burgerwoning door 2 nieuwe halfvrijstaande burgerwoningen. Daarbij wordt de bestaande bebouwing gesloopt, op de te handhaven schuur na. Daarvoor in de plaats worden 2 halfvrijstaande burgerwoningen gebouwd. De schuur gaat als bijgebouw bij één van die woningen functioneren.

Bij de andere woning wordt een nieuw vrijstaand bijgebouw gebouwd, dat als mantelzorgvoorziening dienst zal gaan doen. De rondom de woningen gelegen gronden zullen verder als onbebouwd erf en tuin gebruikt worden.

De voorgestane ontwikkeling brengt een beperkte vergroting van het verhard oppervlak met zich mee. In de bestaande situatie is circa 310 m² aan bebouwing en 300 m² aan erfverharding aanwezig. In de toekomstige situatie neemt dit toe naar circa 415 m² aan bebouwing en 600 m² aan erfverharding. Een toename van in totaal (1.015 m² - 610 m² =) 405 m².

Voor het planvoornemen is een afzonderlijke “Waterparagraaf woningen Hoeveweg 18 Balgoij” opgesteld. Daarin wordt onder meer geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak slechts beperkt (minder dan 500 m²) toeneemt. 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 riolering onder de Hoeveweg worden aangesloten. Het plan heeft geleid op voorgaande geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding en omgekeerd.

Het planvoornemen is op 20 mei 2021 via de digitale watertoets aangemeld. Dit heeft geresulteerd in toezending van een ‘standaard wateradvies’ door Waterschap Rivierenland. Dit advies is gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf. Op het planvoornemen zijn de korte procedure en standaard waterparagraaf van toepassing.

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 570 m of meer ten zuidwesten 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 bredere omgeving (een vrijstaande burgerwoning wordt vervangen door twee halfvrijstaande burgerwoningen binnen hetzelfde ruimtebeslag), 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 vrijstaande burgerwoning door twee halfvrijstaande 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 2 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 Hoeveweg 18, Balgoij” (BNL Advies, 2021) uitgevoerd. De quickscan leidt tot navolgende conclusies en aanbevelingen.

1 Soorten Vogelrichtlijn

1.1 Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Naderonderzoek naar het voorkomen/ gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt niet 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.

1.2 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 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.

1.3 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 (slopen van bebouwingen) 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.

2 Soorten Habitatrichtlijn

2.1 Vleermuizen

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

2.2 Overige habitatrichtlijnsoorten

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

2.3 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 effecten op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

3 Aanbevelingen/natuur-inclusief bouwen

Door niet alleen te kijken naar 'wat er niet is', is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna voor- en na de bouw van nieuwe bebouwingen op de kavel. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe)soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen. Zo kun je denken aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen, maar ook voor mezen, en andere soorten is van alles te verkrijgen.

Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/ in stand te houden in het gebied kunnen vleermuiskasten opgehangen worden tegen de westgevel van de nieuwe woning, of er kunnen speciale 'vleermuispannen' aangebracht worden op de nieuwe bebouwingen. Er zijn speciale vleermuiskasten te koop via internet: www.vivara.nl. Voor de vleermuizen kunnen ook ruimtes open gelaten worden in de overstek welke toegang bieden tot de spouw, zodat ze zich in de spouw kunnen schuilhouden en voortplanten. Het is ook mogelijk nestkasten voor huismussen en vleermuizen in te metselen in de spouw. Dit heeft geen negatief effect op de isolatiewaarde maar wel een positief effect op de aanwezige soorten in de omgeving. Ook kan ervoor gezorgd worden dat vogels zich onder de nieuwe dakpannen kunnen vestigen, door vogelschroot weg te laten. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld huismussen zich vestigen onder het nieuwe dak. Alles wat hierboven benoemd wordt is geen verplichting of iets wat opgelegd wordt, maar dit zou voor de vogels en vleermuizen in het gebied een welkome verandering zijn en voor ons als mens een kleine moeite.

4 Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, wordt nader onderzoek, naar volgens de Wet natuurbescherming beschermde soorten, nodig geacht. Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vaste rust-, voortplantings- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het woonhuis. De garage/het bijgebouw op de kavel voorziet niet in mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten (waaronder vleermuizen) waardoor deze eventueel wel al verwijderd mag worden. Tijdens werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Het genoemde nader onderzoek zal worden uitgevoerd conform de daarvoor opgestelde protocollen in de daarvoor vastgelegde periode in het jaar. Totdat het nader onderzoek naar vleermuizen en eventuele vervolgstappen zijn afgerond zal op geen enkele manier gestart worden met sloop- en kapwerkzaamheden. Uit het nader onderzoek kan blijken dat mitigerende of compenserende maatregelen getroffen moeten worden of dat een ontheffing Wnb nodig is. Mogelijk te treffen mitigerende of compenserende maatregelen of noodzakelijke ontheffingen Wnb zullen worden uitgevoerd respectievelijk aangevraagd.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal waar mogelijk invulling worden gegeven aan de aanbevelingen voor natuur-inclusief bouwen. In aanvulling daarop zal bij de verdere uitwerking van de bouwplannen ook gekeken worden naar de mogelijkheden van het toepassen van groene gevels en groene daken, het aanbrengen van vogelhuisjes, insectenhoeven en/of ingemetselde vogel- en/of vleermuiskasten.

De Quicksan 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 identiteitsdragere 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.

Op het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' van toepassing. De hieronder vallende cultuurhistorisch waardevolle gebieden betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart uit de intergemeentelijke beleidsnota "Samen in verscheidenheid" en daarin zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

- ✓ de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- ✓ de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- ✓ de maat en schaal van de bebouwing;
- ✓ de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- ✓ de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- ✓ hoofdbouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- ✓ een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

Doordat het planvoornemen betreft de vervanging van een vrijstaande door twee halfvrijstaande woningen met een vergelijkbare verschijningsvorm, is het planvoornemen niet noemenswaard van invloed op genoemde cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd 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'.

De uitbreiding van het bebouwd oppervlak ten gevolge van het planvoornemen is ten opzichte van de bestaande situatie vrij klein. De nieuwe bebouwing is grotendeels gesitueerd over de locatie van de bestaande woning heen en er is sprake van bebouwing in de vorm van een tijdelijke unit voor mantelzorg. Daarnaast is in de directe omgeving (bij de nieuwe woningen ten zuiden van het plangebied, in het plan Hoeveweg 13) een archeologisch booronderzoek uitgevoerd, dat uitwees dat die locatie kom worden afgeschaald van een middelhoge naar een lage verwachting.

Naar verwachting geldt dit ook voor het plangebied op Hoeveweg 18. De lage verwachting gecombineerd met de beperkte bodemverstoring rechtvaardigen de conclusie dat voor het planvoornemen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

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

Gelet op de middelmatige archeologische verwachting wordt aan het plangebied wel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Hiervoor geldt dat er bij toekomstige ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 60 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek nodig is. Zoals hierboven al onderbouwd, mag in het kader van het planvoornemen van archeologisch onderzoek worden afgezien.

5.2.4 Verkeer en parkeren

Na realisering van het planvoornemen blijft binnen het plangebied de woonfunctie relevant voor verkeer en parkeren. De vervanging van een vrijstaande burgerwoning door twee halfvrijstaande burgerwoningen heeft gevolgen voor de verkeersgeneratie. In de huidige situatie is bedraagt de verkeersgeneratie (uitgaande van een verkeersgeneratie van 8,6 motorvoertuigen/weekdag per woning) 10 motorvoertuigbewegingen/werkdag (1,11 x 8,6).

Na realisatie van het planvoornemen (waarbij het aantal burgerwoning van 1 naar 2 gaat) bedraagt de verkeersgeneratie circa 20 (2 x 10) motorvoertuigbewegingen/werkdag. De verkeersgeneratie neemt derhalve beperkt toe. De toename in verkeersgeneratie vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling op de Hoeveweg.

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 2,7 parkeerplaatsen per woning. Conform die parkeernorm moeten in totaal 2 x 2,7 = 5,4 parkeerplaatsen aangelegd worden op eigen terrein.

Omdat het om twee aparte woningen gaat, moeten per woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daartoe is op de beide 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.

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 beperkt of niet 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. Het toevoegen van een woning binnen de richtafstanden rond bedrijven kan leiden tot meer gehinderde objecten waardoor de bedrijfsexploitatie wordt bemoeilijkt. Er bestaat een risico op meer klachten. Dat kan van invloed zijn op de waarde van die bedrijven.

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 conform bestemmingsplan Balgoij

De bestemmingsregeling van onderhavig plan is afgestemd op de bestemmingsregeling uit het geldende bestemmingsplan “Balgoij”. Bij het opstellen van de regels voor dit bestemmingsplan “Balgoij” 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 teruggelezen 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 bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de bouwaanduiding 'twee-aaneen'
- ✓ de maatvoeringen 'maximum aantal wooneenheden' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

Door middel van de aanduidingen wordt vastgelegd dat binnen het bouwvlak maximaal twee halfvrijstaande 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 "Balgooij" 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 korte procedure kan 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

Het ontwerpbestemmingsplan Hoeveweg 18 Balgoij heeft vanaf 9 november 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn over het plan geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.