

# BESTEMMINGSPAN

## Heikampseweg ong. Alverna



Identificatiecode: NL.IMRO.0296.ALVHeikampsewegong-OW01

Status: Ontwerp

Datum: 31 oktober 2023

Projectnummer: 57 - 021

Van Kempen RO  
Peelkant 33  
5845 EG Sint Anthonis

**T** 06 183 363 42  
**E** [info@vankempenro.nl](mailto:info@vankempenro.nl)  
**I** [www.vankempenro.nl](http://www.vankempenro.nl)

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Geldende bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>8</b>
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur	9
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>10</b>
3.1	Ontwikkeling	10
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Functionele structuur	12
3.4	Duurzaam en innovatief	13
3.5	Landschappelijke inpassing	14
<b>4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>16</b>
4.1	Rijksbeleid	16
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie	16
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
4.1.3	Conclusie	17
4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	17
4.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	18
4.2.3	Conclusie	19
4.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.4	Gemeentelijk beleid	20
4.4.1	Strategisch Kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'	20
4.4.2	Structuurvisie Wijchen	21
4.4.3	Woonvisie 2025 - "Thuis in Wijchen"	22
4.4.4	Welstand	22
4.4.5	Conclusie	22
<b>5</b>	<b>Uitvoeringsaspecten</b>	<b>23</b>
5.1	Milieuaspecten	23
5.1.1	Geluid	23
5.1.2	Luchtkwaliteit	24
5.1.3	Bodemkwaliteit	25

5.1.4	Geur .....	26
5.1.5	Externe veiligheid .....	27
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering .....	29
5.1.7	Volksgezondheid.....	29
5.1.8	Spuitzone gewasbescherming .....	30
5.1.9	Hoogspanningslijnen .....	32
5.1.10	Mer(beoordelings)plicht.....	33
5.1.11	Conclusie.....	33
5.2	Fysieke aspecten .....	33
5.2.1	Water.....	33
5.2.2	Flora en fauna.....	34
5.2.3	Cultuurhistorisch erfgoed .....	39
5.2.4	Verkeer en parkeren .....	42
5.2.5	Conclusie.....	42
5.3	Economische aspecten .....	43
5.3.1	Kostenverhaal .....	43
5.3.2	Planschade.....	43
5.3.3	Conclusie.....	43
5.4	Handhaafbaarheid .....	43
5.4.1	Regeling conform bestemmingsplan Buitengebied Wijchen .....	43
5.4.2	Conclusie.....	43
<b>6</b>	<b>Juridische verantwoording .....</b>	<b>44</b>
6.1	Algemeen .....	44
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	44
6.3	Toelichting op de regels .....	44
<b>7</b>	<b>Procedure .....</b>	<b>45</b>
7.1	Vooroverleg .....	45
7.2	De te volgen procedure .....	45

## Bijlagen

- 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- 2 Verkennend bodemonderzoek
- 3 Waterparagraaf
- 4 Digitaal wateradvies
- 5 Quickscan flora en fauna
- 6 Archeologisch onderzoek
- 7 Selectiebesluit archeologie

## 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Op het perceel Heikampseweg ong. (naast nr. 12) is een 'kleinschalig plan initiatief (KPI)' ontwikkeld voor de bouw van een tweetal nieuwe woningen. Het perceel is gelegen in het buitengebied en is in het verleden agrarisch in gebruik geweest. De initiatiefnemers zijn woonachtig op het adres Heikampseweg 12 en hebben ook het betreffende perceel in eigendom. In het recente verleden is het perceel gebruikt als weide voor hobbydieren. Momenteel is het perceel nog wel ingericht als weide, maar al enige tijd niet meer als zodanig in gebruik.

### 1.2 Aanleiding en doel

De woning Heikampseweg 12 wordt momenteel bewoond door vader, moeder en dochter. De woning is 'traditioneel' in zijn opzet; de woonkamer en keuken bevinden zich op de begane grond, de slaapkamers en badkamer op de verdieping. Omdat de dochter op zichzelf wil gaan wonen, is het voor de ouders een logische volgende stap om de huidige woning te verlaten en te verhuizen naar een levensloopbestendige woning, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Voor de dochter biedt het plan de mogelijkheid om ook een eigen woning te betrekken en daarin met haar vriend een eigen leven op te bouwen. Doordat de woningen voor ouders en dochter op aangrenzende percelen worden gerealiseerd, ontstaat in de toekomst bovendien de mogelijkheid van een mantelzorgsituatie, doordat dochter en ouders direct naast elkaar wonen. Omdat zowel de ouders als de dochter een sterke binding hebben met Alverna, willen ze alle drie graag in het dorp blijven wonen. Met het planvoornemen is dit mogelijk.

Aanvullend op de woningbouwplannen zijn initiatiefnemers ook voornemens om aan de noordzijde van het perceel een klein, openbaar toegankelijk park aan te leggen. De begroeiing van dit park past niet alleen de nieuwe woningbouw landschappelijk in, maar draagt ook bij aan het groene, natuurlijke karakter van de omgeving.

*Zicht op locatie voor 2 nieuwe woningen aan Heikampseweg*





Om de twee-onder-één-kapwoningen te kunnen realiseren is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De huidige agrarische bestemming staat het bouwen van de twee woningen niet toe. De bestemmingswijziging voorziet in het grotendeels vervangen van de agrarische bestemming door een de woonbestemming en het ontstaan van de bouw van twee woningen daarbinnen. Een klein deel van de agrarische bestemming wordt vervangen door een bosbestemming ten behoeve van de aanleg van het kleine park. In voorliggende plantoelichting wordt onderbouwd dat het planvoornemen ter plaatse aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

### 1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het naast de woning Heikampseweg 12 gelegen en als weiland in gebruik zijnde perceel. Het perceel kent een frontbreedte van circa 53 m, een diepte van circa 55 m en heeft daarmee een min of meer vierkante vorm.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Heikampseweg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het woonperceel met de bestaande woning Heikampseweg 12. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan onbebouwde, agrarische gronden.

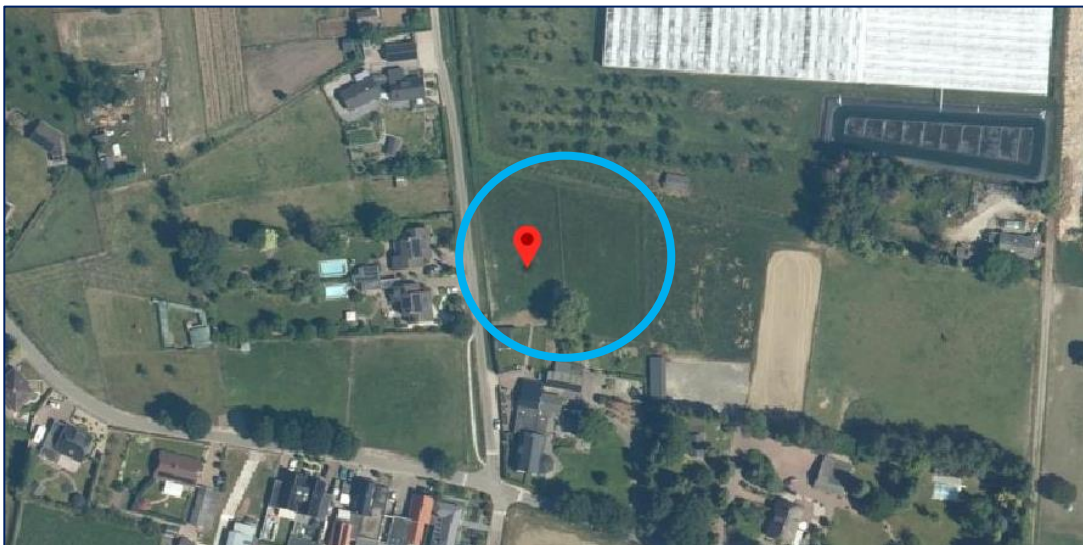
Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Wijchen, sectie C, nummer 2038.

### 1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de bestemmingsplannen:

- ✓ “Buitengebied Wijchen”, vastgesteld op 31 januari 2013
- ✓ “Buitengebied herziening 2014”, vastgesteld op 16 oktober 2014
- ✓ “Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen”, vastgesteld op 3 mei 2017

*Luchtfoto plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*



Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor het plangebied:

- ✓ de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (deels)
- ✓ de gebiedsaanduiding 'milieuzone – hydrologische beschermingszone'

Op basis van de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' is de bouw van twee burgerwoningen binnen het plangebied niet toegestaan.

## 1.5 Leeswijzer

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

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

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

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

*Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied Wijchen  
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)*



## 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ruimtelijke structuur

De kern Alverna is eind 19<sup>e</sup> eeuw ontstaan rond het kruispunt van Graafseweg en Heumenseweg. Geleidelijk aan verspreidde de bebouwing zich langs het bestaande stratenpatroon, waaronder Heikampseweg en Hoogbroekseweg. In de eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw wordt ook de eerste bebouwing op Heikampseweg 12 en 41/43 (tegenover het plangebied) gerealiseerd. In de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw wordt met meer projectmatige woningbouw het vlak tussen Graafseweg, Hoogbroekseweg, Heikampseweg en Heumenseweg verder ingevuld, resulterend in het huidige Alverna. Het plangebied blijft daarbij al die tijd onbebouwd onderdeel uitmaken van het buitengebied. In dat buitengebied wordt eind 20<sup>e</sup> eeuw een begin gemaakt met de bouw van het kassencomplex ten noordoosten van het plangebied. Dit kassencomplex wordt aan de zijde van het plangebied omgeven door een niet meer in gebruik zijnde boomgaard, omgeven door een sloot. Direct achter het plangebied is een weiland gelegen. Het weiland in het plangebied sluit hierop aan.

*Uitsneden topografische kaart 1950 (bron: topotijdreis)*



*Uitsneden topografische kaart 2020 (bron: topotijdreis)*





De bebouwing aan de Heikampseweg naast en tegenover het plangebied bestaat uit (half)vrijstaande woningen in 1 bouwlaag met kap (zadeldak, mansardedak). Zo ook de woningen aan de Hoogbroekseweg, in de nabijheid van het plangebied. De woningbouw kent een grote diversiteit in verschijningsvorm, inherent aan de geleidelijke realisering van de bebouwing door de jaren heen.

## 2.2 Functionele structuur

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Een uitzondering hierop vormen het glastuinbouwbedrijf ten noordoosten van het plangebied en het agrarische bedrijf noordelijker aan de Heikampseweg. De kern Alverna bestaat aan de noordzijde verder ook geheel uit burgerwoningen. Het plangebied zelf heeft nu een agrarische functie als weiland. Dit weiland wordt echter feitelijk niet meer gebruikt. De achterliggende gronden zijn nog wel in agrarisch gebruik, als weiland. Het naastgelegen agrarisch perceel betreft een niet meer in gebruik zijnde boomgaard. De ontsluiting van het plangebied vindt in de huidige situatie plaats vanaf de Heikampseweg.

### *Woningen aan Heikampseweg tegenover plangebied*



### *Kassencomplex met boomgaard ten noordoosten van plangebied*



### 3 PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft een ‘kleinschalig plan initiatief’, gericht op de ontwikkeling van een tweetal nieuwe woningen op een nu nog onbebouwd perceel aan de Heikampseweg in Alverna. Dit perceel is gelegen op de grens van de bebouwde kom, in de kernrandzone, net in het buitengebied. Hoogbroekseweg en Heikampseweg vormen hier de grens tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Inherent aan de ligging in de kernrandzone, liggen in het buitengebied aan deze wegen een aantal (half)vrijstaande woningen.

De initiatiefnemers willen in de kernrandzone, ter plaatse van het plangebied een twee-onder-één-kapwoning aan toevoegen (2 halfvrijstaande woningen). De twee-onder-één-kapwoning wordt levensloopbestendig uitgevoerd en biedt beide gezinnen (ouders en hun dochter) de gelegenheid om zelfstandig, maar toch in elkaars directe nabijheid te gaan wonen. In de toekomst biedt dit de mogelijkheid om, indien de noodzaak daartoe zich aandient, mantelzorg te bieden.

In dit deel van de kernrandzone van Alverna spelen meerdere woningbouwinitiatieven. Recent is aan de Panhuisweg door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) het buurschap “Groenleven” (vier woningen) tot ontwikkeling gebracht. Dichter bij het plangebied is aan de Hoogbroekseweg een planinitiatief in behandeling bij de gemeente voor een CPO-project met acht woningen. Door het toevoegen van de woningen van dit CPO-project én de woningen in het plangebied wordt de bebouwing op deze hoek verdicht. De open plekken in de bebouwing worden opgevuld.

Het plangebied, gelegen in het buitengebied nabij Alverna, wordt gekenmerkt door een natuurlijke, aantrekkelijke omgeving. Het planvoornemen draagt daaraan bij door de ontwikkeling van een openbaar toegankelijk park. Dit park vormt de overgang van de nieuwe woningbouwpercelen naar de groene open weide met boomgaard om de kassen. Dit park wordt ingericht met enkele fruitbomen en een bloemenweide, met daartussen een aantal rustplekken voor wandelaars en/of fietsers.

*Ligging plangebied en gebied voor CPO Hoogbroekseweg, tussen bebouwde kom en buitengebied*



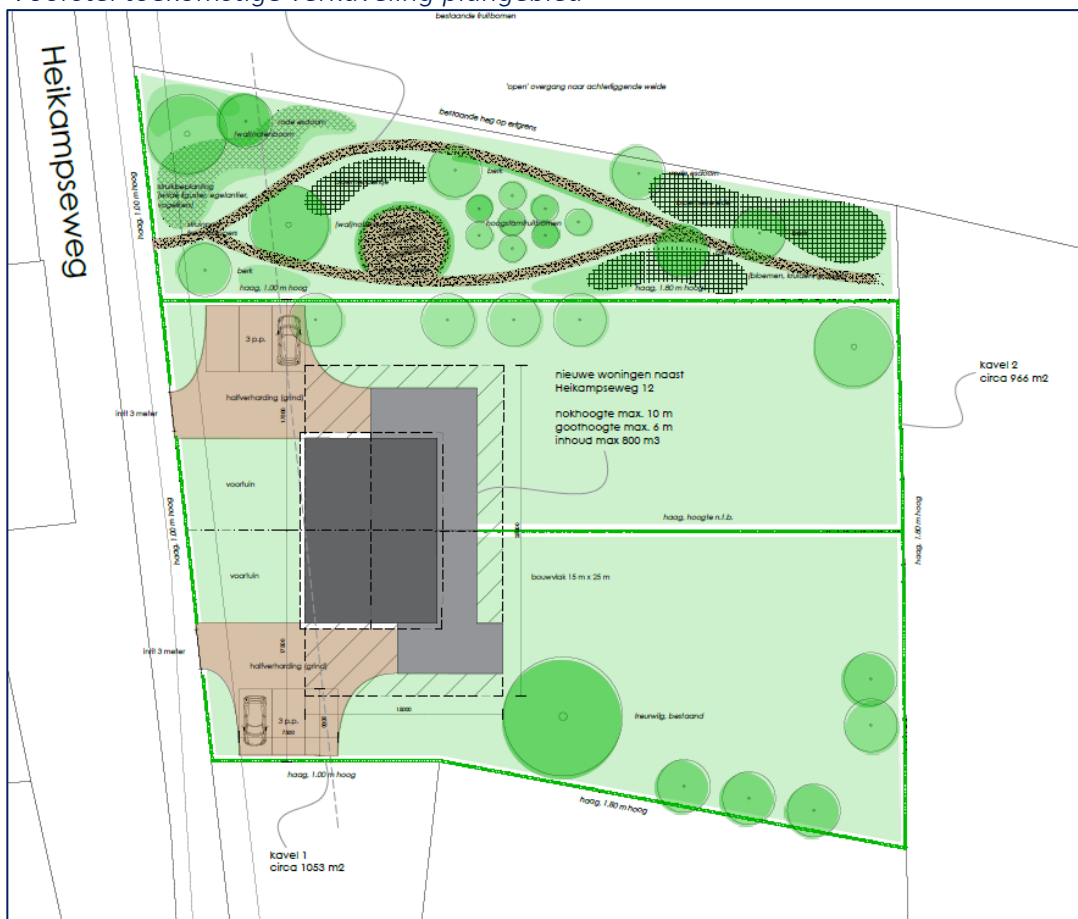
### 3.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2720 m<sup>2</sup>. Daarbinnen worden twee woonpercelen met oppervlakken van rond de 1.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Daarnaast biedt het plangebied voldoende ruimte om door een goede landschappelijke inpassing aansluiting te vinden bij het landelijke karakter van de omgeving.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een twee-onder-één-kapwoning, met twee gelijkwaardige woningen. De woningen worden gebouwd in een landelijke stijl met natuurlijke materialen, die past binnen de directe omgeving en die aansluit bij het dorps karakter van Alverna. Deels worden de woningen uitgevoerd in 1½ bouwlagen, met een goothoogte van maximaal 4,5 m en een bouwhoogte van maximaal 9 m. Deels ook bestaan de woningen uit 1 bouwlaag. Dit betreft de uit- en aanbouwen met daarin een slaap- en badkamer en eventueel een bijkeuken en/of werk-/hobbyruimte, daarmee invulling gevend aan de levensloopbestendigheid van de woningen.

De nieuwe woningen worden binnen een andere typologie dan de omringende woningen ontwikkeld. (geen 'traditionele' woningen), waarbij vooral gelet wordt op een natuurlijke uitstraling van de woningen. De twee-onder-één-kapwoning zal qua architectuur, materiaal en kleur aansluiting zoeken bij de omgeving door een meer duurzame materialisering en natuurlijke uitstraling. Hierdoor zal de woning een eenheid vormen met de omgeving en passen binnen het (semi-)agrarisch karakter van de omgeving.

#### *Voorstel toekomstige verkaveling plangebied*





De beide woningen krijgen ieder een eigen inrit vanaf de Heikampseweg. Deze leidt naar de woning en de bijbehorende parkeervoorzieningen. Per woning worden op eigen terrein 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee voldoet het planvoornemen ruimschoots aan de van toepassing zijnde parkeernormen.

Aan de noordzijde van het plangebied is een klein openbaar park voorzien, dat vrij toegankelijk is, voorzien van beplanting en begroeiing en aangevuld met een aantal rustplekken- en zitplekken in de vorm van bankjes of picknicktafels, te gebruiken door passerende wandelaars en/of fietsers. Hiermee wordt de nieuwe woningbouw landschappelijk ingepast, terwijl ook een bijdrage wordt geleverd aan de lokale leefbaarheid. Door het park gaat het plan op in de omgeving, doet het geen afbreuk aan de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten, maar vormt het juist een passende aanvulling daarop.

De bestaande ruimtelijke structuur wordt door het planvoornemen verder uitgebreid. De bestaande lintbebouwing aan dit deel van de Heikampseweg (nummers 12 en 41/43) wordt door de nieuwe woningen meer met elkaar in verbinding gebracht. Het park aan de noordzijde, sluit aan bij de hier gelegen sloot om de boomgaard. In oostelijke richting sluit deze de sloot aan bij een bebost woonperceel. Verder oostelijk is hier de aanleg van de bebossing om Groenleven voorzien. Park en bebossing geven hier de afronding van de kernrandzone vorm en vormen tevens een buffer naar het verderop in het buitengebied gelegen glastuinbouwbedrijf.

### 3.3 Functionele structuur

Door het planvoornemen wordt ter plaatse de woonfunctie van de kernrandzone om Alverna versterkt. Nu nog is ter plaatse een weiland gelegen, dat echter al langere tijd niet meer in gebruik is. De ligging van het perceel in de kernrandzone, tussen meerdere woningen en met diverse nieuwe woningbouwontwikkelingen, maakt hernieuwd agrarisch gebruik niet aannemelijk.

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 Alverna ('buitengebied' in 'matig stedelijk gebied') van 2,6/afgerond 3 parkeerplaatsen per woning.

Aan de noordzijde van het plangebied versterkt het park de overgang naar het achterliggende agrarische perceel van het glastuinbouwbedrijf.



### 3.4 Duurzaam en innovatief

De woning worden in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase zo duurzaam mogelijk ontwikkeld, waarbij de woningen aantoonbaar nul-op-de-meter zullen zijn. Dit houdt in dat niet alleen het energieverbruik van de woningen wordt gecompenseerd (gebouwgebonden energieverbruik) door energieopwekkende voorzieningen, maar ook het dagelijks gebruik (gebruikersgebonden energieverbruik). De volgende maatregelen zullen in elk geval getroffen worden om de woningen duurzaam te ontwikkelen:

- ✓ er wordt enkel gebruik gemaakt van hout(soorten) die het FSC-keurmerk dragen, zowel bij toepassing als gevelbekleding als constructieve onderdelen. Ook het toepassen van natuursteen en CO<sub>2</sub>-neutraal beton dragen bij aan het duurzame karakter van de woning. Het gebruik van beton en cement wordt overigens tot een minimum beperkt;
- ✓ het toepassen van hoge isolatiewaarden. Het bouwbesluit 2012 stelt al bepaalde waarden waaraan een nieuwbouwwoning moet voldoen (vloer Rc > 3.70, gevel Rc > 4.70 en dak Rc > 6.30). Er zal gebruik worden gemaakt van hogere isolatiewaarden (hoger dan vereist volgens het bouwbesluit), zodat de warmtevraag wordt beperkt en het comfort van de woning wordt verhoogd;
- ✓ door de huidige energieprestatienormen waaraan een nieuwbouwwoning moet voldoen, kan vaak al niet aan het gebruik van zonnepanelen worden ontkomen. Door het aantal zonnepanelen en de oriëntatie van de zonnepanelen te optimaliseren kan de opbrengst worden gemaximaliseerd voor de woning;
- ✓ er zal worden gekozen voor het gebruik van een warmtepomp die voorziet in de duurzame verwarming en koeling van de woningen. Daarbij zal worden voldaan aan de geluidseisen voor buiten opgestelde installaties voor warmte- en koude opwekking. De woningen worden verwarmd door middel van laagtemperatuurverwarming (vloerverwarming);
- ✓ in het kader van waterbesparing zal bij de woningen het opgevangen hemelwater worden opgeslagen, zodat dit te hergebruiken is. Een regenton zou zich bijvoorbeeld prima lenen voor de opslag van het regenwater;
- ✓ door te kiezen voor de juiste duurzame installaties kan naast de keuze voor energiezuinige apparatuur ook een gezond binnenklimaat gecreëerd worden. De juiste keuze voor ventilatieapparatuur voorkomt ophoping van schadelijke stoffen, schimmel en vochtoverlast;
- ✓ in de keuken, badkamer(s) en toilet(ten) wordt gekozen voor waterbesparende kranen en douchekop(pen) en waterbesparend(e) inbouwreservoir(s). Hierdoor wordt niet alleen water bespaard, maar vermindert ook de energievraag, en dus een duurzame keuze.

Daarnaast worden er aanvullende maatregelen genomen om het duurzame en natuurinclusieve karakter van de woningen te versterken. Definitieve uitwerking van deze maatregelen volgt in een later stadium, maar onderstaand al een overzicht van deze maatregelen;

- ✓ de woningen worden opgebouwd middels een houtskeletbouwsysteem (HSB). Alle dragende elementen worden opgebouwd met HSB-elementen, waarna de buitenkant bekleed kan worden met gevelbekleding of (een deel van) het buitenblad met natuursteen bekleed kan worden.

- Het gebruik van HSB-elementen als duurzaam recyclebaar basismateriaal is een betrouwbaar alternatief op de traditionele bouwwijze en levert daarnaast een verminderde CO<sub>2</sub>-uitstoot ten opzichte van traditionele bouw;
- ✓ afvalmateriaal zal tijdens de bouwfase zoveel mogelijk gescheiden worden en waar mogelijk gebruikt voor hergebruik, om de hoeveelheid (bouw)afval tot een minimum te beperken;
  - ✓ er wordt een funderingsprincipe toegepast waarbij de bekisting demontabel is, en niet in de grond verdwijnt. Op de fundering rust een vrijdragende geïsoleerde systeenvloer, met daarop de opbouw van de geïsoleerde bouwdelen. Hierdoor wordt het geheel demontabel opgebouwd en is enkel een lichte strokenfundering nodig;
  - ✓ waar mogelijk wordt waterdoorlatende verharding gebruikt, en worden hagen geplaatst als erfafscheiding in plaats van schuttingen. Met de bouw van de woningen worden in overleg met een ecooloog ook nestkasten ingemetseld, zodat vogels en vleermuizen de mogelijkheid hebben om zich te nestelen. Momenteel zijn er weinig tot geen schuilmogelijkheden voor kleine dieren en vogels. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld (winterslaap)kasten voor vleermuizen, die achter de buitenmuur wordt ingebouwd, en een 'vogelvide' onder de onderste rij dakpannen;
  - ✓ het plat dak wordt voorzien van een sedumbedekking.

Tot slot worden de woningen voorzien van een toereikende bluswatervoorziening. Indien noodzakelijk in verband met de maximum afstand tussen een bluswatervoorziening en een brandweeringang van 40 m, zal hiervoor op kosten van de initiatiefnemer een extra bluswater voorziening aangelegd worden.

### 3.5 Landschappelijke inpassing

Het plangebied wordt gekenmerkt door zijn natuurlijke omgeving, iets wat voor de initiatiefnemers juist de aantrekkingskracht van deze plek bepaalt. Om deze aantrekkingskracht te behouden en te versterken is aan de noordzijde van het plangebied een openbaar toegankelijke park opgenomen (ongeveer 700 m<sup>2</sup>). Dit park is vanaf de Heikampseweg toegankelijk door middel van een opening in de heg. Door middel van een struinpad, gemaakt van losse boomsnippers, is een 'route' uitgestippeld door de verschillende natuurzones. In het midden van het gebied ligt een open plek met een picknicktafel; hier kan vrij gerecreëerd worden. Ook hier liggen boomsnippers als bodembedekking.

Naast de picknickruimte staan, tussen de struinpaden, ook hoogstamfruitbomen. Door deze fruitbomen ontstaat een natuurlijk overgang van het plangebied naar de ten noorden daarvan gelegen weide, met daarin ook een aantal fruitbomen.

Tussen park en weide wordt een open, meer natuurlijke overgang gecreëerd. Hier en daar staan tussen beide percelen nog te behouden stukjes heg. De weide met bestaande fruitbomen is, in tegenstelling tot het park, niet openbaar toegankelijk.

Over het gebied verspreid komen een aantal bomen te staan. Om een gevarieerd en natuurlijk beeld te creëren worden verschillende boomsoorten gebruikt. Aan de westzijde, nabij de ingang, komen een tweetal (wal)notenbomen te staan. Deze bomen zullen beeldbepalend zijn voor het gebied en zijn passend in het buitengebied. Aanvullend worden rode esdoorn en berk geplant op verschillende plekken verspreid over het gebied. Om de bomen heen komen verschillende struiken en laagbegroeiing als de wilde liguster, egelantier en vogelkers. Dit zijn eveneens soorten die passen in het buitengebied.

Aan het einde van het struinpad, aan de oostzijde, ligt aan weerszijden van het pad een bloemenweide. Deze weide zal worden bezaaid met inheemse bloemen, kruiden en verschillende grassoorten, waardoor een wilde en bloeiende bloementuin ontstaat. Daarnaast komt er nabij de picknickruimte een bloemenperkje, waarbij verschillende bloemen uit de bloemenweide terugkomen.

Om de open picknickruimte wordt een lage haag van circa 1 meter hoog geplant. Hierdoor ontstaat een natuurlijke afscheiding die voor wat privacy zorgt. Langs een deel van het struinpad wordt ook een haag geplant, aansluitend bij het karakter van het buitengebied. In het buitengebied worden verschillende percelen ook afgebakend door hagen, dit zorgt voor herkenbaarheid van het landschap. Door dit terug te laten komen in het park, ontstaat dezelfde herkenbaarheid ook in het park.

De beide woonpercelen worden landschappelijk ingepast door gebruikmaking van meerdere passende/inheemse plant- en boomsoorten, zoals gewone es, linde, schietwilg, es, meidoorn, haagbeuk en veldesdoorn. Daarmee wordt aangesloten bij de natuurontwikkeling in het kader van het project 'buurschap Groenleven' aan de Panhuisweg. Door dezelfde passende inheemse boom- en plantensoorten te gebruiken voor de landschappelijke inpassing ontstaat een grote natuurlijke cohesie in het gebied tussen de Panhuisweg en de Heikampseweg.

Een deel van de natuur aan de Panhuisweg is ook vrij toegankelijk, dus ook voor de toekomstige bewoners van de woningen aan de Heikampseweg. Door het kavel op de erfgrenzen te voorzien van de juiste beplanting en begroeiing worden de percelen daarnaast ook als ruimtelijke eenheid herkenbaar.

#### *Toekomstige landschappelijke inpassing met park aan noordzijde plangebied*



## 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 CO<sub>2</sub>-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 twee woningen op een feitelijk niet meer in gebruik zijnde agrarisch perceel in de kernrandzone van Alverna. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen en duurzame energiebronnen. Op de daken van de woningen worden zonnepanelen geplaatst. Het planvoornemen is daarmee in lijn met 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. 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 Heikampseweg ong. in Alverna beperken zich in de Omgevingsvisie tot de aanduidingen van 'windenergie aandachtsgebied' en 'grote zonneparken mogelijk'. Deze komen voort uit de visieschets voor het gesprek over Energietransitie. Deze visieschets duidt de gebieden waar opwekking van zonne-energie en windenergie (onder voorwaarden) momenteel mogelijk is.

#### ***Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie***

Bij het planvoornemen zijn duurzaam materiaal- en energiegebruik belangrijke uitgangspunten. Het gebruik van duurzame bouwmaterialen en energieopwekking door zonnepanelen zijn onderdeel van de planvorming. Daarmee wordt op bescheiden schaal bijgedragen aan de nagestreefde energietransitie en circulaire economie. 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.

##### *Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen*

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

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

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

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Wijchen is 2.060 woningen tot en met 2030. Op dit moment is er tot en met 2030 voldoende plancapaciteit om de opgave in te vullen. Deze capaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3e betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwpoging voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 808-€ 1.123, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

Er wordt gezorgd voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen.

#### *Planspecifiek*

Met de realisering van twee woningen draagt het planvoornemen op bescheiden schaal bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave van de gemeente Wijchen van 2.060 woningen tot en met 2030. Daarnaast wordt ook invulling gegeven aan de kwalitatieve woningbehoefte. De woningen worden uitgevoerd als een twee-ónder-één-kapwoning (2 halfvrijstaande woningen) en voorzien daarmee in de behoefte aan betaalbare koop. Ook worden de woningen levensloopbestendig uitgevoerd en in de toekomst mogelijk benut voor mantelzorg, waarmee wordt ingespeeld op de ondersteuning van de woonbehoefte van ouderen.

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 de aanleg van een klein openbaar park wordt ook bijgedragen aan het streven klimaatadaptief te bouwen. De woningbouw past derhalve binnen de regionale woondeal, 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 twee extra woningen. 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. De ladder hoeft in dit geval niet doorlopen te worden.

### 4.4 Gemeentelijk beleid

#### 4.4.1 Strategisch Kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'

Eén van de speerpunten uit het Strategisch Kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen', zoals dat in oktober 2022 in de raad is behandeld, betreft 'voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase'. In dat kader:

- ✓ wil de gemeente doorgroeien naar 45.000-50.000 inwoners. Daarvoor moeten er de komende jaren ongeveer 4000 huizen worden bijgebouwd
- ✓ wordt gestreefd naar 'flexibel en adaptief bouwen', steeds afgestemd op de veranderende behoeften van de inwoners
- ✓ wordt gewerkt aan groene wijkontwikkeling, om waterrobuust en klimaatbestendig te zijn
- ✓ blijft het dorpskarakter behouden, door in de dorpskernen beperkt te bouwen door middel van kleinere en collectieve wooninitiatieven
- ✓ gaat kwaliteit boven kwantiteit, door woningen duurzaam en klimaatbestendig te bouwen en zoveel mogelijk circulair en natuurinclusief

#### *Planvoornemen in relatie tot Strategisch Kompas*

De bouw van een twee-onder-één-kapwoning conform het planvoornemen past binnen het Strategisch Kompas. Met de bouw wordt voorzien in een bestaande behoefte van enkele inwoners. Daarnaast is sprake van een kleiner wooninitiatief, passend binnen het dorpskarakter van Alverna. Tot slot is bij het ontwerp van de woningen de nodige aandacht aan de aspecten duurzaam, klimaatbestendig en natuurinclusief besteed.



#### 4.4.2 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 levensloopbestendige woningen in een mogelijke 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 aanleg van een klein openbaar park. De woningen zijn gelegen in het buitengebied, maar dit betreft de kernrandzone van Alverna, waarbinnen al meer woningbouwinitiatieven zijn ontwikkeld, veelal in combinatie met ruimtelijke kwaliteitsverbetering door natuur- en landschapsontwikkeling. Daarmee past het planvoornemen binnen de Structuurvisie.

#### 4.4.3 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 2025. 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. Dat vertaalt zich in een behoefte aan meer kleine en betaalbare woningen, zowel in de huursector (sociale en vrije sector) als in de koopsector. De norm om 10% van het contingent te reserveren voor kleinschalige woningbouwinitiatieven blijft behouden en wordt aangescherpt tot maximaal 2 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 twee levensloopbestendige woningen. Voor de woningen zijn de toekomstige bewoners al concreet bekend. De woningen voorzien in een lokale behoefte. Het planvoornemen voorziet in kleinschalige woningbouw en duurzame en innovatieve woningen. De ruimtelijke kwaliteit verbetert doordat tevens een openbaar toegankelijk park wordt aangelegd.

#### 4.4.4 Welstand

Het plangebied is binnen de Nota ruimtelijke kwaliteit Wijchen gelegen binnen het themagebied 'landelijk gebied'. Hierbinnen zijn geen toetsingscriteria van toepassing voor welstand.

#### 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 Heikampseweg en op korte afstand van de Hoogbroekseweg. Ter plaatse van de Heikampseweg en de Hoogbroekseweg geldt gedeeltelijk een maximum snelheid van 60 km/uur. Dit maakt de Heikampseweg en de Hoogbroekseweg (voor zover 60km/uur) zoneplichtig, waardoor de Wet geluidhinder van toepassing is voor deze wegen. Derhalve is het "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Heikampseweg 12 te Wijchen" (G&O consult, 2022) uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de volgende conclusies opgenomen:

- ✓ Wet geluidhinder (Wgh):  
ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen aan de Heikampseweg te Wijchen bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de zoneplichtige wegen, inclusief correctie van artikel 110g, ten hoogste 46 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- ✓ Bouwbesluit:  
de geluidbelasting bij de beoogde woning bedraagt, exclusief aftrek van artikel 110g, ten hoogste 52 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 32 dB bedragen en wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit;
- ✓ Goede ruimtelijke ordening:  
ter hoogte van de buitenruimte aan de westgevel, gelegen aan de wegkant, van de nieuwbouwwoning heerst een redelijke milieukwaliteit. Ter hoogte van de overige buitenruimte heerst een goede milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Het akoestisch onderzoek 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> 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 twee extra woningen. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal het planvoornemen zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

#### ***Luchtkwaliteit omgeving***

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Ze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen.

De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ;
- ✓ 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 2025 (gegevens 2022) ligt tussen de  $14$  en  $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (ca. 14,8). Deze blijft daarmee onder de norm van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2025 (gegevens 2022) ligt tussen de  $10$  en  $15 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$  (ca. 11,6). Deze blijft daarmee onder de norm van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

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

### 5.1.3 Bodemkwaliteit

#### ***Besluit ruimtelijke ordening***

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

#### ***Bodemkwaliteit ter plaatse van de woningen***

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan moet het duidelijk zijn dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen bestemming en dat het plan geen financiële risico's heeft met betrekking tot de haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Het planvoornemen voorziet in de bouw van twee halfvrijstaande woningen. Verkenkend bodemonderzoek is noodzakelijk om aan te tonen dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde twee woningbouw.

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek verricht. Uit dit "Verkennend bodemonderzoek Heikampseweg 12 te Alverna" (Montferland Milieu, 2022) kan het volgende worden geconcludeerd:

- ✓ in zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
- ✓ het grondwater is licht verontreinigd met barium en koper;
- ✓ uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen;
- ✓ in geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden;
- ✓ de tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien



- te worden verworpen. De verhogingen in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden;
- ✓ uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik

Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting beschikbaar.

#### 5.1.4 Geur

##### ***Wet geurhinder en veehouderij***

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

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

##### ***Bronnen geurhinder***

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bronnen van geurhinder meer aanwezig. De dichtstbij gelegen intensieve veehouderij (Heumenseweg) is op meer dan 1,4 km afstand gelegen. Gelet op deze afstand en de grote hoeveelheid tussenliggende burgerwoningen (inclusief de kern Alverna) vormen de nieuwe woningen van het planvoornemen geen beperking voor de bedrijfsvoering van deze of andere intensieve veehouderijen. Evenzo maken de al aanwezige burgerwoningen dussdanige maatregelen bij de intensieve veehouderijen noodzakelijk, dat ook bij de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de Heikampseweg 57 is op kortere afstand van de woningen nog een agrarisch bouwvlak gelegen, waarbinnen een grondgebonden agrarisch bedrijf mag worden uitgeoefend. Momenteel worden hier enkel hobbymatig enkele paarden gehouden. Planologisch zou hier ook een melkveehouderij opgestart kunnen worden. Voor een dergelijke melkveehouderij geldt buiten de bebouwde kom een vaste minimum afstand van 50 m tot geurgevoelige objecten. De daadwerkelijk aanwezige afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het plangebied bedraagt 55m. Aan de vaste minimum afstand wordt voldaan. Bij de nieuw woningen is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 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 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 (LPG-tankstations aan Graafseweg en Nieuweweg) en transportassen (A73, spoorlijn Den Bosch - Nijmegen) reiken niet tot over het plangebied. De locatie is ook op ruime afstand van de PR-plafonds wegvervoer en spoorvervoer, 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 'zoning spoorlijn Den Bosch - Nijmegen' en de 'zoning Rijksweg A73'. Gelet op de aanwezige afstand tot spoorlijn en weg (meer dan 1 km) kan volstaan worden met navolgende 'standaardverantwoording a'.

***Verantwoording groepsrisico a******Inleiding***

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

***Ontwikkeling groepsrisico***

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

***Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico***

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

***De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval***

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

***Mogelijkheden tot zelfredzaamheid***

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-Alert en het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van de gemeente Wijchen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen.

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

### 5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

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

Voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijven mag worden uitgegaan van de navolgende indicatieve richtafstand ten opzichte van woningen in een 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied'. In het overzicht is ook de daadwerkelijk aanwezige afstand weergegeven.

Rustige woonwijk/rustig buitengebied			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Grondgebonden agrarisch bedrijf, Heikampseweg 57	2	30 m	70 m
Glastuinbouwbedrijf, Weideweg 10-12	2	30 m	60 m
Horecabedrijf, cat. 1 t/m 4 Graafseweg 699	2	30 m	330 m

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

Het planvoornemen bevindt zich op basis van het overzicht niet binnen de richtafstanden van enig bedrijf in de directe omgeving. Bedrijven en milieuzonering legt geen beperkingen op aan het planvoornemen.

### 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 Alverna 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 (250 m respectievelijk 1.000 m). 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. Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Er is geen sprake van een verhoogd risico voor de volksgezondheid.

Het Stappenplan 2.0 behoeft op basis van deze informatie niet doorlopen te worden.

### **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. In het geldende bestemmingsplan is deze richtafstand vertaald in het criterium op basis waarvan mede wordt bepaald of binnen de bestemming 'Agrarisch' voor de aanleg van een boomgaard een omgevingsvergunning verleend kan worden. Vergunning kan worden verleend indien de aanleg van boomgaarden binnen een afstand van 50 m rondom de boomgaard geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat.

Momenteel is op het agrarische perceel naast het plangebied een verouderde, niet meer productieve boomgaard aanwezig. Bij deze boomgaard is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet meer aan de orde. Planologisch bestaat de mogelijkheid echter nog wel om de boomgaard te vernieuwen en weer in productie te nemen. De initiatiefnemer is hierover in overleg getreden met de eigenaren van de boomgaard. Dit heeft geleid tot de volgende, schriftelijk vastgelegde afspraken:

- ✓ indien gewenst zal er een haag worden geplant door de initiatiefnemer op eigen perceel, tussen het perceel van initiatiefnemer (ontwikkellocatie) en de boomgaard. Deze haag wordt ca. 1 m hoog of een nader overeengekomen hoogte en is onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan voor de openbaar toegankelijke recreatieruimte
- ✓ als tussentijds de eigenaar van de boomgaard voornemens is gebruik te maken van de planologische mogelijkheid om de boomgaard weer op te starten en de gewassen te spuiten, wordt in overleg gekeken welke maatregelen daarvoor genomen moeten worden zodat beide partijen niet worden beperkt in uitvoering van de bestemming
- ✓ in 2030 worden de afspraken tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van de boomgaard van de afgelopen jaren geëvalueerd

Op basis van deze afspraken kan afgezien worden van een spuitzone-onderzoek en vormt de aanwezigheid van de boomgaard geen belemmering voor het planvoornemen.

De aanleg van een boomgaard op de overige aangrenzende agrarische gronden, is door de aanwezige omliggende bestaande woningbouw niet mogelijk. Uitgaande van spuitzones van 50 m rond de aanwezige woonpercelen, is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen bij een eventuele nieuwe boomgaard niet toe te staan. Eventuele spuitzones staan daarmee het planvoornemen niet in de weg.

### 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 oosten van de A73 is de bovengrondse hoogspanningslijn Druten-Boxmeer (150 kV) aanwezig. Ten zuiden van Wijchen is de bovengrondse hoogspanningslijn Dodewaard-Boxmeer (380 kV) aanwezig. Rond deze laatste 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(boordelings)plicht

#### ***Besluit milieueffectrapportage***

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

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

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

#### ***Vormvrije m.e.r.-beoordeling***

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee 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 bouw van twee nieuwe halfvrijstaande burgerwoningen en de aanleg van een klein park. Bij de bouw van beide woningen zijn aangebouwde bijgebouwen voorzien evenals erfverharding onder meer ter plaatse van de inrit en de parkeervoorzieningen. De rondom de woningen gelegen gronden zullen verder als onbebouwd erf en tuin gebruikt worden. In het park is geen verharding voorzien. Bij de aanleg van de struinpaden en de centrale open plek wordt gebruik gemaakt van losse boomsnippers. De voorgestane woningbouw brengt wel een vergroting van het verhard oppervlak met zich mee. In de toekomstige situatie zal deze circa 505 m<sup>2</sup> bedragen.

Voor het planvoornemen is een afzonderlijke "Waterparagraaf woningen Heikampseweg ong. Alverna" opgesteld. Daarin wordt onder meer geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak slechts beperkt (circa 505 m<sup>2</sup>) toeneemt. Het van dit oppervlak afstromende hemelwater zal worden geborgen in infiltratiekratten bij beide woningen, met een voldoende grote capaciteit. 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 Heikampseweg worden aangesloten. Het plan heeft gelet op voorgaande geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding en omgekeerd.

Het planvoornemen is op 6 december 2022 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 is de korte procedure 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 490 m of meer ten zuiden van het plangebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, de Rijntakken, is gelegen op een afstand van ca. 7 km of meer.

Omdat het planvoornemen daarnaast slechts beperkt voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op natuurgebieden in de wijdere omgeving (de bouw van twee halfvrijstaande burgerwoningen en de aanleg van een klein park), 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 bouw van twee halfvrijstaande burgerwoningen en de aanleg van een klein park.

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 7 km tot het natuurgebied 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Daar vanuit gaande kan worden gesteld dat ook de depositie van twee woningen op een afstand van 7 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 Heikampseweg 12, Alverna” (BNL Advies, 2022) uitgevoerd. De quickscan leidt tot navolgende conclusies en aanbevelingen.



## 1 Soorten Vogelrichtlijn

### 1.1 Vogels met jaarrond beschermde nesten

De kavel zelf is niet geschikt bevonden voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten en nestplaatsen zoals de huismus, gierzwaluw en kerkuil ook zijn er geen sporen van deze soorten aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen en gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt niet nodig geacht.

*Steenuil:* Wel is in de directe omgeving van het plangebied een steenuil aanwezig. Werkzaamheden (bouwrijp maken en ruwbouw woning) mogen niet uitgevoerd worden binnen het broedseizoen van de steenuil (15 maart – 15 juli). Een nadelig effect op het essentieel leefgebied van de steenuil wordt niet verwacht. Aangezien er in de directe omgeving voldoende vergelijkbare structuren aanwezig zijn in de vorm van heggen, bosjes, houtwallen, hoogstamfruitgaarden en dierenweides. Ook blijft de aanwezige dierenwilde op de kavel deels behouden, waardoor er voedsel beschikbaar blijft in de vorm van mestkevers en andere insecten. Mogelijk in het zinnig om in de treurwilg, welke aanwezig is op de kavel, een nestkast voor de steenuil te plaatsen. Dit aangezien het gebouwtje waar ze momenteel verblijven, langzaam in slechtere staat gaat verkeren. Hiervoor kan contact opgenomen worden met Vereniging Natuur Wijchen.

*Landschapselementen:* Ten behoeve van de steenuil, en de werkzaamheden binnen het territorium van de steenuil kunnen negatieve effecten verzacht worden door het aanleggen van diverse landschapselementen.

Het functionele leefgebied wordt hersteld door voor de steenuil ongeschikte delen geschikt te maken. De maatregelen om de functionaliteit te herstellen, zijn afhankelijk van datgene wat verloren gaat. Mogelijke maatregelen zijn:

- ✓ Herstel van voldoende beschikbaar foerageergebied, bijvoorbeeld door:
  - creëren van overhoeken creëren van kruidenzomen
  - creëren van ruigten, bijvoorbeeld tussen een dubbele rij rasters
  - creëren van struwelen
  - creëren van takkenrillen, houtstapels, composthopen en mesthopen
  - creëren van kortgrazige percelen, zoals schapen- en paardenweitjes
  - creëren van hoogstamboomgaarden
  - aanplanten van struiken en bomen die noten of vruchten dragen
  - aanleggen van een poel of vijver met flauwe oevers
  - aanleggen van een moestuin
  - graan de winter laten overstaan.
- ✓ Zorgen voor voldoende dekkingmogelijkheden door de aanplant van bijvoorbeeld (knot)boomsingels en struwelen en door het aanbrengen van takkenhopen, los gestapelde stenen of houtblokken.
- ✓ Zorgen voor voldoende zit- en uitkijkposten, bijvoorbeeld door het aanbrengen van paaltjes.
- ✓ Zorgen voor voldoende rust en voor bescherming tegen bijvoorbeeld predatoren, verdrinking, aanrijding en doorvallen door een schoorsteen.
- ✓ De herstelmaatregelen worden getroffen binnen een straal van 200 meter van de (potentiële) nestplaats, maar niet binnen het territorium van een ander broedpaar.

- ✓ Het effect van de te nemen maatregelen moet duurzaam genoeg zijn.

*Overige soorten:* Binnen en rondom het projectgebied zijn tijdens het veldbezoek geen jaarrond beschermde nesten- of sporen van boombewonende broedvogels waargenomen. Op basis hiervan kunnen soorten als boomvalk, buizerd, havik, sperwer, ransuil en wespindief worden uitgesloten van aanwezigheid en wordt nader onderzoek naar overige soorten met jaarrond beschermde nesten niet nodig geacht.

### *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 zoals de ekster in nesten in bomen, koolmees, pimpelmees in nestkasten. 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, dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle uit te voeren op aanwezige nesten. Wanneer bewoonde nesten aanwezig zijn, dan dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden, tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

### *1.3 Algemene broedvogels*

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen- en nabij 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). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle uit te voeren op aanwezige nesten. Wanneer bewoonde nesten aanwezig zijn, dan dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden, tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

## *2 Soorten Habitatrichtlijn*

### *2.1 Vleermuizen*

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet 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 aange troffen 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 de nieuwe woning. 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 kan gedacht worden aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huis-  
mussen, 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, of ingebouwd worden  
in de gevel van de woning of tegen de bomen en bebouwingen in de directe omge-  
ving. Er zijn speciale vleermuiskasten te koop via internet, welke onderdak kunnen  
bieden aan de diverse soorten vleermuizen.

## *4 Conclusie*

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, hoeft geen aanvullend flora- of faunaonderzoek uitgevoerd te worden voorafgaand aan de geplande werkzaamheden wanneer gewerkt wordt buiten het broedseizoen.

Wel dient rekening gehouden te worden met de bouw van de nieuwe woning met de aanwezige steenuil nabij het plangebied. Zie overzicht werkzaamheden en landschapselementen onder 1.1 van de beschrijving van de quickscan.

Belangrijk is om gedurende de ontwikkeling van de nieuwe woningen de aanbevelingen mee te nemen in het ontwerp. Dit zou voor (beschermde) soorten in de directe omgeving een welkome aanvulling zijn.

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

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de steenuil. Waar mogelijk zal ook invulling gegeven worden 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 daken, het aanbrengen van vogelhuisjes, insectenhôtels en/of ingemetselde vogel- en/of vleermuiskasten.

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

### 5.2.3 Cultuurhistorisch erfgoed

#### *Wettelijk kader*

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

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

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

#### **Cultuurhistorie**

Het landschap van dit deel van Alverna is getypeerd als oude bossen op hogere plateaus (td2). Wijchen was in 1850 rijk aan bossen, iets wat zeker niet van elke gemeente in Nederland gezegd kan worden. Zo'n groot bosgebied lag op een hoog terras bij de Boschkant. Kleinere bossen bevonden zich ten westen en noordoosten van Alverna. De bossen bij Alverna zijn minder intact dan die van Hernen. Het bosgebied ten westen van het dorp is verwijderd, mogelijk ten behoeve van de aanleg van sportvelden, en daardoor gehalveerd. Het kleinere bos aan de noordoostkant van het dorp is zelfs volledig verdwenen<sup>1</sup>.

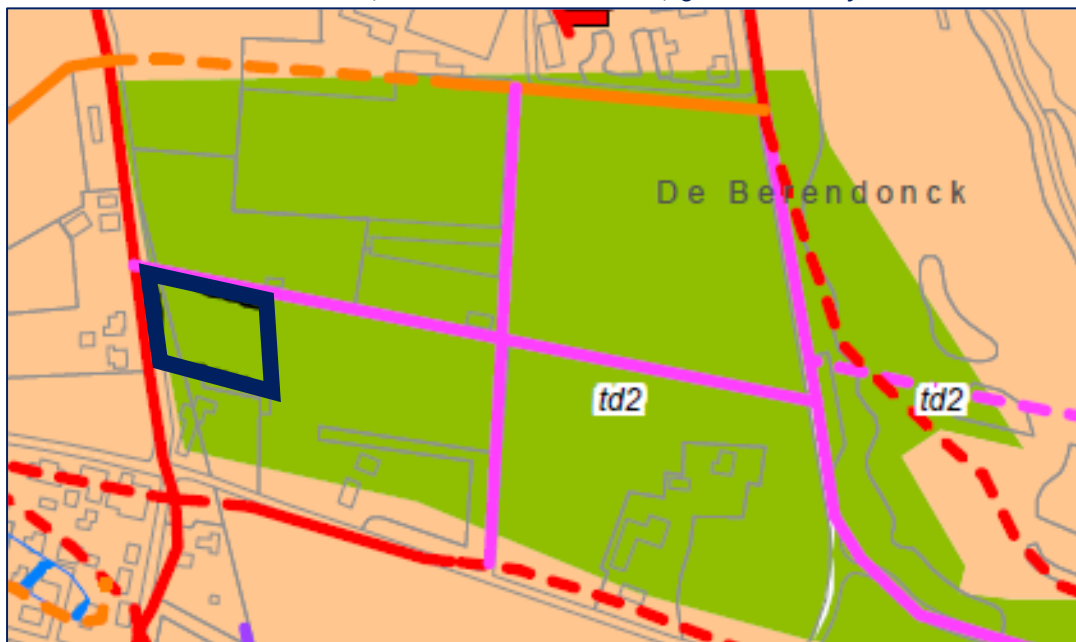
---

<sup>1</sup> RAAP-rapport 3040, Tussen stad en land, tussen Maas en Waal, gemeente Wijchen. Een cultuurhistorische inventarisatie (actualisatie)

Op het aspect cultuurhistorie is van toepassing het bestemmingsplan Parapluplan Cultuurhistorie en de beleidsnota Samen in Verscheidenheid (Raasbesluit 3 mei 2017). Het bestemmingplan voorziet in de bescherming van cultuurhistorische waarden in de gemeente. Dit gebeurt door een zogenaamde dubbelbestemming op te leggen. De bescherming heeft vooral betrekking op gebieden met middelhoge of hoge waarden. Voor de in het plan opgenomen panden met een karakteristieke beeldbepalende waarde geldt een sloopvergunningplicht. Het parapluplan beslaat het hele grondgebied van de gemeente Wijchen. De beleidsnota Samen in Verscheidenheid maakt, met bijlagen, onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In deze beleidsnota wordt aangegeven hoe de gemeente Wijchen met cultuurhistorie omgaat.

De cultuurhistorische waarderingskaart Gemeente Wijchen maakt onderdeel uit van de beleidsnota. Het plangebied heeft is volgens de waarderingskaart, cultuurlandschappelijk laag gewaardeerd. Het plangebied ligt dan ook in een zone zonder beleidsmatige vertaling. Het parapluplan cultuurhistorie is hier niet van toepassing.

*Uitsnede Tussen stad en land, tussen Maas en Waal, gemeente Wijchen*



*Uitsnedes cultuurhistorische waarderingskaart en beleidsnota*





## **Archeologie**

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

### *Archeologisch onderzoek*

Teneinde eventuele archeologische waarden in beeld te brengen is het “Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (booronderzoek), karterende fase Heikampseweg 12 te Wijchen” (KSP Archeologie, 2023) uitgevoerd.

Daarin worden de volgende conclusies vermeld:

- ✓ Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is aan de zuidwestelijke helft van het plangebied een hoge archeologische verwachting toegekend en aan de noordoostelijke helft een lage verwachting. Daarnaast stond aangegeven dat in het gehele plangebied sprake kan zijn van verstoringen van de bodem. Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting gespecificeerd per periode. Het plangebied heeft oorspronkelijk op een dekzandwieling gelegen die later tot ca. 90 cm -mv is afgegraven. Op basis hiervan en de archeologische onderzoeksmeldingen en vondstlocaties uit de omgeving is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is op basis van de historische ontwikkeling ook een lage verwachting aan het plangebied toegekend.
- ✓ Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, karterende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de natuurlijke veldpodzolgrond in vrijwel het hele plangebied is verdwenen doordat het gebied is afgegraven ten behoeve van de zandwinning (wat al tijdens het bureauonderzoek was vastgesteld). Met uitzondering van boring 3 is er geen dekzand meer aangetroffen. Er zijn tijdens het booronderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis hiervan blijft de lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.
- ✓ Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

### *Selectieadvies*

Op grond van het ontbreken van archeologische indicatoren en het feit dat het plangebied grotendeels ontzand is en daarmee een lage archeologische verwachting heeft, adviseert KSP Archeologie om de archeologische dubbelbestemming te laten vervallen en geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit selectieadvies betekent nog niet dat reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Wijchen), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het rapport is beoordeeld door de beleidsadviseur archeologie van de Werkorganisatie Druten Wijchen. Het rapport is akkoord bevonden en het advies is overgenomen.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologische informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.

Het archeologisch onderzoek en het selectiebesluit zijn als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

#### **5.2.4 Verkeer en parkeren**

Na realisering van het planvoornemen wordt binnen het plangebied de woonfunctie relevant voor verkeer en parkeren. De bouw van twee halfvrijstaande burgerwoningen heeft gevolgen voor de verkeersgeneratie. Na realisatie van het planvoornemen bedraagt de verkeersgeneratie circa 18 (2 x 9) motorvoertuigbewegingen/werkdag (uitgaande van een verkeersgeneratie per woning van 8,2 motorvoertuigen/weekdag, 9,1 motorvoertuigbewegingen/werkdag (1,11 x 8,2)). De verkeersgeneratie neemt derhalve beperkt toe. Deze toename in verkeersgeneratie vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling op de Heikampseweg.

De gemeentelijke parkeernorm voor woningen is gekoppeld aan de CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren". Dit betekent voor halfvrijstaande woningen in Alverna ('buitengebied' in 'matig stedelijk gebied') een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Conform die parkeernorm moeten in totaal  $2 \times 2,6 = 5,2$  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.

## 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 weliswaar, maar daarbij zal sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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 Buitengebied Wijchen

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

### 5.4.2 Conclusie

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

## 6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

### 6.1 Algemeen

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

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

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

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Bos' en 'Wonen';
- ✓ de 'milieuzone – hydrologische beschermingszone';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de bouwaanduiding 'twee-aaneen'
- ✓ de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden'.

Door middel van de aanduidingen wordt vastgelegd dat binnen het bouwvlak maximaal twee halfvrijstaande woningen zijn toegestaan.

De milieuzone is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Dit betreft een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter bescherming van de waterhuishoudkundige situatie en de voorkomende natuurwaarden in de grotere omgeving.

### 6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

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

De van toepassing zijnde regels zijn zoveel als mogelijk overgenomen van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied" 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

