

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging plangebied .....	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen .....	4
1.4	Afwijkingen met vigerende plannen .....	4
1.5	Opzet van het bestemmingsplan.....	7
<b>2</b>	<b>HET PLAN.....</b>	<b>8</b>
2.1	Historie plangebied.....	8
2.2	Ruimtelijke structuur.....	8
2.3	Groenstructuur .....	9
2.4	Verkeersstructuur .....	9
2.5	Functionele structuur.....	9
2.6	Beheer bestaande situatie.....	10
<b>3</b>	<b>HAALBAARHEID VAN HET PLAN .....</b>	<b>14</b>
3.1	Rijksbeleid .....	14
3.2	Provinciaal beleid .....	15
3.3	Regionaal beleid.....	17
3.4	Gemeentelijk beleid.....	18
3.5	Milieu .....	25
3.6	Geluid .....	26
3.7	Luchtkwaliteit.....	27
3.8	Externe veiligheid .....	28
3.9	Waterhuishouding .....	30
3.10	Natuur en ecologie .....	36
3.11	Archeologie .....	38
3.12	Cultuurhistorie .....	40
3.13	Economische uitvoerbaarheid.....	41
<b>4</b>	<b>WIJZE VAN BESTEMMEN .....</b>	<b>42</b>
4.1	Plansystematiek .....	42
4.2	De bestemmingen .....	45
4.3	Overige regelingen.....	55
<b>5</b>	<b>PROCEDURE.....</b>	<b>58</b>
5.1	Overleg.....	58
5.2	Inspraak.....	58



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Wijchen heeft besloten de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Wijchen en de kleine kernen te actualiseren door middel van een integrale herziening. Aanleiding hiertoe is dat een groot deel van de vigerende bestemmingsplannen voor de gemeente ouder is dan 10 jaar. Ze vormen geen actueel beleidskader meer en ze zijn gebaseerd op de destijds geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving.

De actualisatie vindt gefaseerd plaats. Het bestemmingsplan Balgoij was één van de eerste plannen die in het kader van het actualisatieproject werden gemaakt. Na een wisseling van stedenbouwkundig bureau is het na de inspraak- en overlegfase aangepast aan de systematiek van het bestemmingsplan Wijchen-West. De systematiek die gehanteerd wordt in dat plan staat namelijk model voor het vervolg van het actualisatieproject. Met deze herziening wordt daarom ook uniformiteit in de regels en wijze van bestemmen aangebracht.

Het bestemmingsplan "Kern Balgoij 2008" is een zogenaamd beheersplan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies zijn mogelijk voor zover zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen. Het betreft hier bijvoorbeeld uitbreiding van de bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis gebonden beroepen en het (her)inrichten van de openbare ruimte.



ligging en begrenzing plangebied

## 1.2 Ligging plangebied

De kern Balgoij ligt ten zuidwesten van Wijchen. Het dorp ligt op een oeverwal die gekarakteriseerd wordt door een kleinschalig halfopen landschap waarbij groot- en kleinschalige bouwlanden, boomgaarden en graslanden elkaar afwisselen. Het wegenpatroon op de oeverwal wordt gekenmerkt door een hoofdweg die de dorpen onderling verbindt. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Hoeveweg en aan de oostzijde door de Boomsestraat/Veldsehoek. De zuid-westelijke begrenzing wordt gevormd door de achterzijden van de woningen aan Den Bogert. Bijgaande afbeelding toont de ligging van het plangebied.

### **1.3 Geldende bestemmingsplannen**

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Balgoij kern
- bestemmingsplan Balgoij-Veldsehoek;
- bestemmingsplan Dorpshuis en omgeving;
- bestemmingsplan Den Bogerd);
- bestemmingsplan Dorpshart Balgoij.

Voorliggend plan herziet tevens alle uitwerkingen, wijzigingen en herzieningen op de bovengenoemde plannen voor wat betreft het aangegeven plangebied alsmede alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

De vigerende bestemmingsplannen zijn nagenoeg gelijkwaardig van opzet en kennen een aantal hoofdbestemmingen te weten:

- Agrarisch;
- Bedrijven;
- Groen;
- Maatschappelijk;
- Verkeersdoeleinden en
- Wonen.

### **1.4 Afwijkingen met vigerende plannen**

Het plangebied van de kern Balgoij wordt planologisch afgedekt door een aantal verschillende geldende (vigerende) bestemmingsplannen. Deze plannen dateren uit verschillende perioden en onderscheiden zich mede hierdoor van elkaar. Daarnaast zijn de plannen verschillend in benaderingswijze; ontwikkelingsgericht, conserverend met de nadruk op behoud van monumentale waarden en herzieningen als gevolg van gedeeltelijke bijstellingen van bestaande plannen. De plannen die op dit moment voor het plangebied geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn, zijn in hoofdstuk 1.3 aangegeven.

Voorts worden alle niet genoemde herzieningen, wijzigingen, alsmede alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO, gesitueerd binnen het plangebied, herzien met het voorliggende bestemmingsplan.

De vigerende bestemmingsplannen worden in afstemming met de feitelijke situatie in de voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgenomen. Als gevolg van de toepassing van een eenduidige plansystematiek zullen verschillen optreden met de vigerende planregeling. Met de plansystematiek en de tekenwijze is zoveel mogelijk aangesloten bij het 'Handboek (Digitale) bestemmingsplannen Gelderland' van maart 2005.

Hiermee sluit het plan tevens aan bij de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006 (SVBP 2006) van VROM. Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

Het belangrijkste verschil met de geldende bestemmingsplannen heeft betrekking op de volgende aspecten:

- Aansluiting wordt gezocht bij de regeling voor actualisatieplannen van de gemeente Wijchen die zijn afgestemd op de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM. Als gevolg hiervan hebben onder andere bestemmingen andere benamingen gekregen;
- Een aantal aspecten ten aanzien van de woonfunctie is binnen het nieuwe plan op een andere wijze geregeld. Waar voorheen het aan huisverbonden beroep op grond van de jurisprudentie onderdeel was van de woonfunctie, is thans de standaardregeling voor het aan huis verbonden beroep opgenomen. Via een ontheffing is het onder voorwaarden mogelijk een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit te ontplooiën.

Tevens bevat het nieuwe plan een ontheffing voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg.

#### Dubbelbestemmingen

Het bestemmingsplan kent een aantal dubbelbestemmingen waaronder archeologisch waardevol gebied en waardevolle bomen. Voor deze bestemmingen is een aanlegvergunning of een ontheffingsbevoegdheid van toepassing.

#### Algemene bepalingen

Een aantal algemene bepalingen voorziet aanvullend onder andere in een gemeentebrede regeling van het oprichten van antennemasten.

Voorts is analoog aan de standaardregeling een bepaling opgenomen die fungeert als een soort vangnet, dat moet voorkomen dat legale bouwwerken, die groter of juist kleiner zijn dan de bouwregels toestaan, onder het overgangsrecht komen te vallen. Voor deze bouwwerken gelden de werkelijke afmetingen als maximum dan wel minimum. Door dit in een algemeen artikel te regelen is het niet noodzakelijk om in de eigenlijke bouwregels allerlei uitzonderingen en voorbehouden te maken, hetgeen de leesbaarheid van de regels ten goede komt.

Binnen het plangebied zijn voorts verschillen aan te geven ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen, die betrekking hebben op:

- een andere bestemming;
- afwijking in het bestemmingsvlak;
- ander bouwvlak (zone);

- afwijking zone bijgebouwen;
- afwijking in maatvoering;
- afwijking t.o.v. de plangrens.

Deze aspecten zijn allemaal terug te voeren op veranderingen in de feitelijke situatie en aanpassingen aan de reeds genoemde toepassing van een eenduidige plansystematiek.

Het nieuwe bestemmingsplan Balgoij is grotendeels conserverend van opzet. Het onderscheidt zich door een meer gedifferentieerde regeling waarbij de bestaande functies in de volgende bestemmingen zijn opgesplitst.

#### Bedrijven

Binnen deze bestemming zijn de verspreid voorkomende bedrijven in het plangebied geregeld. Via een ontheffing zijn hier ook andere bedrijven toegestaan.

#### Groen

Het groen in het dorp is opgesplitst in het structurele groen en het groen dat een belangrijke component vormt binnen de nadere inrichting van de wijken. Omdat in sommige gevallen gronden worden gebruikt als tuin is dit gebruik onderdeel van de bestemming.

Binnen de bestemming groen is al het groen opgenomen dat een structurele functie vervult en onderdeel is van de groene dragers van de wijk. De gebieden uit het vigerende bestemmingsplan met de bestemming groenvoorzieningen zijn hierbinnen grotendeels verwerkt. Enkele kleine strookjes die wel betekenis hebben, maar geen wezenlijk onderdeel zijn van het structurele groen of het belangrijke overige groen, vormen een nader aangeduid onderdeel van de bestemming verkeersdoeleinden.

Binnen de bestemming groen zijn de wat grotere speelplekken en de hondenuitlaatplaatsen specifiek bestemd. Via een ontheffing zijn op andere plekken deze voorzieningen toe te staan. Kleine speelplekken kunnen binnen de bestemming bij recht overal worden gesitueerd.

#### Maatschappelijk

Deze bestemming regelt de functies die zich richten op voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur. Binnen deze bestemming is o.a. de school geregeld..

De contouren van de bouwvlakken binnen deze bestemming zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan ofwel aangepast aan de huidige of gewenste situatie.

### Verkeer en verblijf

Deze functie was in de vigerende bestemmingsplannen eveneens als zodanig bestemd, al dan niet uitgesplitst in verkeer en verkeer en verblijf, paden, wegen en groen. In het voorliggende plan hebben de gronden één bestemming. Belangrijk onderdeel binnen deze bestemming vormen de nader bestemde groenvoorzieningen (subbestemming groen). Omdat in sommige gevallen gronden worden gebruikt als tuin, is dit gebruik onderdeel van de subbestemming. Net als bij de bestemming groen (structureel groen) is hier de identieke regeling voor speelplekken opgenomen. De subbestemming groen mag onder voorwaarden worden omgezet naar een andere functie binnen de hoofdbestemming verkeer en verblijf.

### Wonen

Binnen deze bestemming zijn specifiek de woonpercelen en de hierbij behorende bebouwing geregeld. De hoofdgebouwen zijn in afstemming met de vigerende planregeling vastgelegd op de huidige omvang. Voorts heeft er een specifieke onderverdeling plaatsgevonden naar woningcategorieën met hieraan gekoppeld de maatvoering overeenkomstig de feitelijke situatie.

De regeling voor de bijgebouwen is verruimd en de uitbreiding van hoofdgebouwen kan mogelijk worden gemaakt via een ontheffingsbepaling. De onderscheiden woningcategorieën komen in deze toelichting nader aan bod.

Voorts kent het bestemmingsplan Balgoij, in afwijking van de vigerende plannen nog een aantal dubbelbestemmingen waaronder archeologisch waardevol gebied en waardevolle bomen. Voor deze bestemmingen is een aanlegvergunning of een ontheffingsbevoegdheid van toepassing.

## **1.5 Opzet van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en deze toelichting.

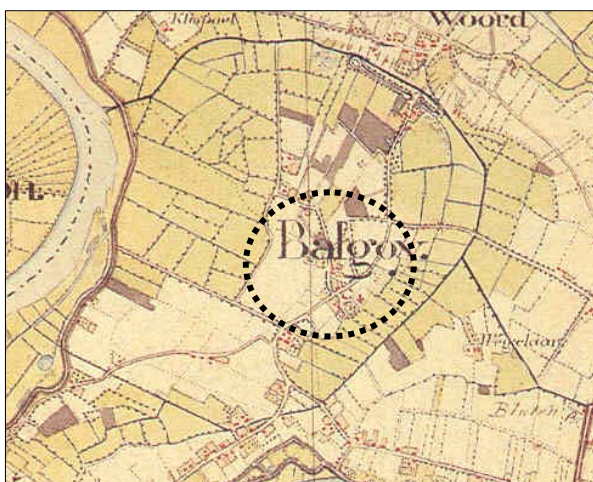
De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 "het plan" binnen het beheerskader aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch beheerst wordt en welke planologische afwegingen hieraan ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuhygiënische aspecten, water, archeologie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de plankaart en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

## 2 HET PLAN

### 2.1 Historie plangebied

De kern Balgoij is oorspronkelijk een agrarische kern, welke is ontstaan op hogere gronden langs de Maas. Het dorp heeft in de tweede wereldoorlog veel te lijden gehad en heeft daardoor veel jaren 40-50-bebouwing. Onderstaand beeld toont een fragment uit de historische atlas en de meer recente topografische kaart.

Het historische dorp Balgoij is feitelijk rond de oude kerk ontstaan die noordelijk van de huidige kern is gelegen.



Balgoij omstreeks 1850



Balgoij omstreeks 2000

De lintbebouwing in zuidelijk richting sloot aan op het zuidelijker gelegen dorpje Keent (in de huidige situatie gelegen aan de overzijde van de Maas). Begin 20e eeuw besloten beide plaatsen een gezamenlijke kerk te bouwen tussen de kernen in; de huidige kerk aan de Hoeveweg. Rondom deze kerk ontstond de huidige dorpskern van Balgoij. De samenhang tussen beide dorpen is echter volledig verdwenen toen de oeverwal bij de kanalisatie van de Maas, in 1936-1937, is doorsneden. De verplaatsing van het zwaartepunt van het dorp heeft waarschijnlijk in samenhang met de bouw van de kerk (1917) plaatsgevonden.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 Bebouwingsstructuur

Het dorp Balgoij bestaat grotendeels uit bebouwing in linten langs enkele wegen. De bebouwing krijgt naar het buitengebied toe geleidelijk een meer open karakter. De lintbebouwing verdichtte zich aan de Hoeveweg, Boomsestraat en Veldsestraat, hetgeen in het midden van de jaren '70



van de vorige eeuw resulteerde in een uitbreiding met de S. Toonen Dekkerstraat. Dit was de eerste, duidelijk planmatige uitbreiding van het dorp.

### **2.3 Groenstructuur**

De groenstructuur van het dorp wordt met name bepaald door de landelijke ligging en de relatieve openheid van de bebouwing met houtopstanden tussen de verschillende (agrarische) percelen. Achter de kerk en het dorpshuis bevindt zich een grote groene ruimte met speelplekken en tennisbanen.

Langs de Boomsestraat met doorkijk richting de Wegelaar en oude Toren zijn er ook prachtige vergezichten daar de meeste percelen in gebruik zijn als grasland. Tegenover de school bevindt zich een van de vele waardevolle fruitboomgaarden die op de vruchtbare komgronden in Balgoij goed gedijen. In het wijkje Den Bogerd is een centraal grasveld met speelattributen.

### **2.4 Verkeersstructuur**

Kenmerkend voor de structuur van het dorp Balgoij zijn de twee opeenvolgende driesprongen, die worden gevormd door de Torenstraat-Hoeveweg-Boomsestraat, en door de Veldsestraat-Boomsestraat. De Hoeveweg en de Veldsestraat vormden de rechtstreekse verbindingen met het dorp Keent. De oude linten zijn nog steeds herkenbaar als doorgaande routes door het dorp. In de huidige situatie vormt de Boomsestraat de voornaamste doorgaande route.

### **2.5 Functionele structuur**

#### *2.5.1 Woonfunctie*

In Balgoij vormt de woonfunctie de belangrijkste en meest omvangrijke functie. De woonfunctie is met name geconcentreerd in het zuidelijke deel van de kern. De woningen bestaan grotendeels uit vrijstaande en dubbele woningen.

#### *2.5.2 Voorzieningen*

Het dorp kent een beperkt aantal voorzieningen. Naast de kerk met begraafplaats en het dorpshuis beschikt Balgoij over een schoolgebouw. Daarnaast komt er een horeca-gelegenheid voor (een café annex zalencentrum aan de Hoeveweg). Detailhandel is niet aanwezig.

#### *2.5.3 Bedrijvigheid*

De in het dorp aanwezige bedrijvigheid bestaat uit een garagebedrijf en een transportbedrijf aan de Hoeveweg.

## 2.6 Beheer bestaande situatie

Het bestemmingsplan "Kern Balgoij 2008" is gericht op het behoud en beheer van de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in het plangebied. Het plan voorziet, naast de mogelijkheid om aanvullend twee woningen aan de zuidzijde van Den Bogerd te realiseren, niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een wijziging in de bestaande structuur kunnen aanbrengen. Wel worden binnen bestaande functies in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. Onderstaand worden deze mogelijkheden per functie beschreven. Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan "Balgoij" (circa 10 jaar) alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan kan worden gemaakt.

### 2.6.1 *Wonen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven*

De woonfunctie is de overheersende functie in het plangebied "Balgoij". Het bestemmingsplan is er op gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheersgerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen. Voor een meer uitgebreide toelichting op de bebouwingmogelijkheden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (wijze van bestemmen).

In elke woning zijn onder voorwaarden aan huis verbonden beroepen toegestaan. Tot de aan huis verbonden beroepen kunnen worden gerekend de functies die zich verenigen met de woonfunctie. Het aan huis verbonden beroep mag niet leiden tot overlast naar de omgeving toe. Het betreft doorgaans kantoorfuncties met een introvert en niet specifiek publieksgericht karakter. Omdat de bestemmingsplanregeling het beroep aan huis direct toestaat, vindt er geen nadere afweging plaats. In het al dan niet introverte en/of specifiek publieksgericht karakter van de activiteit is planologisch juridisch geen nuance aan te brengen, als gevolg waarvan het direct toestaan van een aan huis verbonden beroepuitsluitend mogelijk is indien voldaan wordt aan de in het plan opgenomen definitie en aan de voorwaarden ten aanzien van het aan huis verbonden beroep binnen de bestemmingen. Dit betekent onder andere dat:

- de activiteit niet publieksgericht mag zijn (zie definitie);
- de activiteit zich slechts mag uitstrekken over een beperkte oppervlakte van de woning;
- er geen sprake mag zijn van vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen;
- de beroepsuitoefenaar tevens de bewoner is;
- er geen detailhandel is toegestaan (behoudens verkoop via internet);

- de activiteit niet mag leiden tot gebruik van extra parkeren in het openbaar gebied.

Vaak heeft het uitoefenen van een vrij beroep een publieksgericht karakter. Dit betekent dat het direct toestaan van het uitoefenen van een vrij beroep (arts, tandarts, notaris) een onevenredig zware druk kan leggen op de omgeving (bv. parkeerdruk door patiënten, cliënten), hetgeen wel als een ruimtelijk relevant aspect kan worden getypeerd. Deze activiteiten zijn dan ook niet te scharen onder het in dit bestemmingsplan bedoelde begrip 'aan huis verbonden beroep', maar dienen te worden gerangschikt onder 'aan huis verbonden bedrijven'.

Ten aanzien van aan huis verbonden bedrijven is het bestemmingsplan meer terughoudend. Bedrijvigheid hoort in beginsel niet thuis in een woonomgeving. Daarom kunnen alleen kleinschalige bedrijfjes met een geringe ruimtelijke en/of milieuhygiënische uitstraling worden toegelaten als aan huis verbonden bedrijf in een woning of een bijbehorend bijgebouw.

Het verschil met het aan huis verbonden beroep zit hem hierin dat sprake is van een ruimtelijke impact in die zin dat de functie meer publieksgericht en verkeersaantrekkend is. Het gaat dan om bedrijvigheid waarvan het karakter is te kenmerken als kleinschalig, de functie wordt door de bewoner uitgeoefend. Gedacht kan worden aan persoonlijke dienstverlening waaronder kapper, pedicure, manicure, schoonheidsspecialiste etc. en ambachtelijke bedrijvigheid, medische/therapeutische dienstverlening, kunstzinnige activiteiten (ateliers) en bed en breakfast. Voor deze laatste functie is specifiek beleid ontwikkeld dat in het kader van deze ontheffing kan worden getoetst.

Detailhandel en andere bedrijfsactiviteiten die in geen geval wenselijk zijn, zijn echter uitgesloten. Een uitzondering hierop vormen verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet. Voorts geldt ook voor aan huis verbonden bedrijven dat deze ondergeschikt dienen te zijn aan de woonfunctie en dat voorzien dient te worden in parkeergelegenheid op eigen terrein. De toegestane bedrijfsruimte is ondergeschikt aan de woonfunctie en heeft dezelfde omvang als die van het aan huis verbonden beroep.

De activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn. Ook hier geldt dat vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan.

Ten aanzien van de genoemde handelsactiviteiten via het internet (zowel bij beroep als bij bedrijf aan huis) moet uitdrukkelijk worden vermeld dat dit niet mag leiden tot de levering en of verspreiding van goederen vanuit

het betreffende perceel. Voor zover er sprake is van activiteiten die afwijken van de bepalingen ten aanzien van het aan huis verbonden beroep/bedrijf zal een aparte regeling deze activiteiten mogelijk dienen te maken. Een voorbeeld hiervan zijn de wat grotere kantoor en praktijkruimte in het plangebied.

#### *2.6.2 Voorzieningen*

De enkele voorzieningen die binnen het plangebied liggen worden alle als zodanig bestemd.

Maatschappelijke voorzieningen, zoals de school, worden in het bestemmingsplan algemeen bestemd als maatschappelijk. Voor maatschappelijke doeleinden geldt dat geen onnodige beperkingen worden opgelegd, doch dat wel een maximum is gesteld aan de bebouwingmogelijkheden.

#### *2.6.3 Bedrijven*

Bedrijven horen in beginsel niet thuis in een overwegende woonomgeving. In een dorp komt bedrijvigheid echter van oudsher voor en leidt ook niet tot onaanvaardbare (milieu)hinder of overlast. Om die reden worden bestaande bedrijven in het plangebied gerespecteerd en zijn zij in het bestemmingsplan van een passende bestemming voorzien. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven zijn echter gering en beperken zich tot een uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 10% ten opzichte van de huidige bebouwde oppervlakte. Grotere uitbreidingen zijn in beginsel niet toelaatbaar en kunnen slechts worden gerealiseerd door gehele of gedeeltelijke verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. Voorts geldt dat verandering van bedrijfstype of vestiging van een nieuw, andersoortig bedrijf slechts mogelijk is voor zover het nieuwe bedrijf of bedrijfstype behoort tot ten hoogste categorie 1 volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2007. Detailhandel is in alle gevallen uitgesloten.

#### *2.6.4 Verkeer, verblijf, groen*

De bestaande wegenstructuur en groenvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor wat betreft groen wordt een onderscheid gemaakt tussen zogenaamd structureel groen en niet-structureel groen. Tot het structureel groen behoren de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de groenstructuur van het plangebied als geheel. Structureel groen dient als zodanig behouden te blijven. Niet-structureel groen kan onder daarvoor gestelde voorwaarden uitgeefbaar zijn en is daarom en vanwege de functionele uitwisselbaarheid binnen de verkeers- en verblijfsfunctie niet specifiek als groen bestemd.

Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, niet-structureel groen en uitritten zonder specifieke

functie biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal bestemd.

#### *2.6.5 Antenne-installaties*

De gemeente Wijchen heeft een beleid geformuleerd voor de plaatsing van GSM-antennes en UMTS in de gemeente. Dit beleid is vastgelegd in de notitie "Plaatsing antenne-installaties in Wijchen". De notitie heeft betrekking op antenne-opstelpunten en antennemasten waarvoor een bouwvergunning is vereist. Antenne-opstelpunten zijn op grond van de Woningwet onder voorwaarden vergunningvrij. In de per 1 januari 2003 in werking getreden gewijzigde Woningwet en het daarop gebaseerde Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken wordt de regeling voor vergunningvrij plaatsen van antenne-opstelpunten nader uitgewerkt.

Het beleid is erop gericht antenne-opstelpunten te weren van woongebouwen. Ook antennemasten mogen niet geplaatst worden op percelen waarop zich gebouwen met een woonfunctie bevinden. Hoewel aangenomen wordt dat de door antennes veroorzaakte straling geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid heeft, worden aanbieders van mobiele telefonie toch verzocht een alternatieve locatie te zoeken en geen antennes bij/op woongebouwen te plaatsen.

Voor de plaatsing van antennemasten geldt een gebiedsgericht beleid, dat een onderscheid maakt in drie zones: zone woongebied, zone landelijk gebied en zone industriegebied. Balgoij is aan te merken als een zone woongebied. Belangrijk criterium voor plaatsing van een nieuwe mast is dat deze daadwerkelijk noodzakelijk is voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telefonie. De aanbieder dient dat aan te tonen. Daarbij dient hij bovendien goed te motiveren waarom site-sharing (gebruikmaking van al bestaande masten van andere aanbieders) niet mogelijk is. Ook de toe te laten hoogte van de mast wordt bepaald door datgene wat noodzakelijk is voor een dekkend netwerk. In de zone woongebied mogen antennemasten echter in geen geval hoger worden dan 20 meter.

### 3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Van belang is dat met voorliggend plan wordt voldaan aan artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening waarin is bepaald dat de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld. Dit betekent dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de 10 jaar moet worden herzien. Na het overschrijden van deze periode blijft het plan van kracht tot het moment dat een herziening is vastgesteld. Het bestemmingsplan Kern Balgoij 2008 beoogt met een eenduidige en uniforme regeling in de wijze van bestemmen en de regels een actueel beheerskader te zijn voor het plangebied. Een hernieuwde afstemming met het voortschrijdende beleid heeft in het kader van het actualiseringsplan plaatsgevonden.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Streekplan

Op 29 juni 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld en daarmee de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015.

Het streekplan vindt zijn verdere uitwerking in de regionale structuurvisie voor de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, waarvan Wijchen deel uitmaakt.

#### Multifunctioneel gebied

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland;
- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit;
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing. Hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen is mogelijk.



Fragment kaart ruimtelijke structuur

- okergeel: waardevol landschap
- lichtgroen: ecologische verbindingzone
- donkergroen: EHS natuur
- blauw : zoekruimte voor waterberging

Balgoij is gelegen binnen waardevol landschap. De rivierduin Wijchen-Bergharen is aangegeven als een kernkwaliteit met de volgende aspecten:

- Kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen;
- Onregelmatige blokvormige verkaveling;
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken;
- Overgang naar de Maas met open kommen en kleinschalige oeverwallen, talrijke oude Maasarmen herkenbaar.

#### Extensieve verblijfsrecreatie

De groeiende behoefte aan de beleving van natuur & landschap, rust, stilte, en het buitenleven in het algemeen heeft geleid tot nieuwe

toeristische concepten als natuurtoerisme, cultuurtoerisme en plattelandstoerisme. Deze vormen van recreatie & toerisme kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en kunnen ook een nieuwe functie vormen voor vrijgekomen agrarische bedrijven. Hierbij spelen zowel reguliere toeristische bedrijven in het landelijk gebied als recreatieve nevenactiviteiten op agrarische bedrijven een rol. De provincie wil dan ook de extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied wordt daarom gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Het is daarbij gewenst dat gemeenten aan functieverandering van vrijgekomen (agrarische) bebouwing in het buitengebied naar een extensieve recreatieve functie meewerken. Met de afschaffing van de Wet op de Openluchtrecreatie en via de Stankwet krijgen gemeenten een grotere rol in de wet- en regelgeving rondom extensieve vormen van plattelandstoerisme. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij (de interpretatie van) wet- en regelgeving regionaal op elkaar afstemmen. Onder extensieve recreatie wordt verstaan: kleinschalige nevenactiviteiten, zijnde verhuur van recreatieve producten of horeca aan huis, een minicamping of gelijksoortige vormen met een beperkte capaciteit.

### **De kleine kernen en dorpen**

#### **Bereikbaarheid**

De ruimtelijke inrichting is steeds minder gebaseerd op 'nabijheid' en meer op 'bereikbaarheid'. Een groot deel van de dagelijkse vervoersbewegingen speelt zich op regionaal niveau af. De werklocaties, de steden en dorpen moeten op regionale schaal goed verbonden zijn, ook per openbaar vervoer. Een betere benutting van de capaciteit van aanwezige infrastructuur is een van de beleidsdoelen van het Gelderse Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan.

#### **Bundeling stedelijke functies – stedelijke netwerken**

Er bestaat een aanzienlijke behoefte aan 'dorps' en aan 'landelijk wonen'. De opgave is om dit te accommoderen zonder een aanzienlijke aanslag op het buitengebied. Transformaties en inbreidingen in bestaand bebouwd gebied van dorpen kan hier in beperkte mate aan bijdragen. Het omvangrijke aantal vrijgekomen en vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen kan een belangrijke rol vervullen in het accommoderen van de behoefte aan landelijk wonen.

#### **Inrichtingsaspecten steden en dorpen**

De inrichting van een locatie in een stad, dorp, wijk/buurt moet zo goed mogelijk aansluiten bij de kwaliteiten van de locatie zelf en/of die van de directe omgeving. Dit biedt voor de bewoners en gebruikers van zo'n gebied een gevoel van herkenbaarheid, van identiteit van die plek. In dorpen, buurten/wijken kan op die manier bijvoorbeeld de



ontstaansgeschiedenis van de plek blijvend tot uitdrukking komen. Dit cultuurhistorisch aspect is waardevol voor de mensen die er dagelijks leven of regelmatig komen. De afweging tussen hergebruik of sloop/nieuwbouw moet zorgvuldig geschieden en gemotiveerd worden. Een voldoende aanbod van groenvoorzieningen in de stad of in het dorp is ook een inrichtingsaspect van betekenis. Zeker het karakteristieke groen vereist behoud omdat het mede de identiteit van een locatie bepaalt.

Het overige voorzieningenaanbod in een stad, dorp, wijk of buurt moet zo goed mogelijk aansluiten bij de behoeften van de bewoners, die immers tegelijk de beoogde gebruikers ervan zijn. Dit betekent bijvoorbeeld dat het aanbod van accommodaties van scholen, culturele-, zorg- en sportieve voorzieningen moet passen bij de vraag van mensen in de betreffende stedelijke kern. Gelet op de ontgroening/vergrijzing, die zich de komende decennia overal in sterke mate zal voordoen, is het vooral wenselijk dat gemeenten investeren in woonservice-voorzieningen en multifunctionele gemeenschapsvoorzieningen (brede scholen, Kulturhuser).

Voor dergelijke gebouwen moet daarom in de wijken/buurtten en dorpen voldoende ruimte worden gereserveerd. Ook de beschikbaarheid en de bereikbaarheid van gezondheidszorg is een aandachtspunt bij de inrichting van stedelijke gebieden.

Daartegenover kan het aanbod aan monofunctionele school- en sportvoorzieningen in de loop van de tijd worden aangepast aan een andere, waarschijnlijk verminderende vraag vanuit de bevolking. Voor wat betreft de commerciële voorzieningen (m.n. winkels) zal de economische noodzaak tot een voldoende rendement blijven gaan in de richting van concentratie en schaalvergroting. De bereikbaarheid van dergelijke voorzieningen, vanuit de wijk of buurt, maar ook van verderaf vormt dan een belangrijk aandachtspunt bij de inrichting van steden en dorpen. Parkeervoorzieningen en aanbod van collectief vervoer moeten daarbij worden meegenomen.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### *3.3.1 Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen (KAN)*

Als uitwerking van het streekplan is het 'ontwerp Regionaal Plan 2005 - 2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen' afgerond. Dit beleidsplan geeft de ambities weer over de ontwikkeling van de Stadsregio in de komende jaren op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen. Met de in het structuurplan opgenomen transformatiegedachte wordt getracht een impuls te geven aan de kwaliteit van het stedelijke netwerk KAN als een aantrekkelijke regio. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied betekent dat gestreefd wordt naar het versterken van vitaliteit van (dorpen in) het landelijk gebied.

De transformatieopgave in het landelijk gebied is onder andere gericht op vernieuwing van centrumdorpse milieus en landelijk wonen op landschappelijke gradiënten.

#### Agenda strategische projecten

In deel A: Visie zijn de doelen en ambities geformuleerd die de basis vormen voor dit Regionaal Plan. Op het gebied van landschap luidt de doelstelling: vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie. Om deze doelstelling dichterbij te brengen, moeten - naast het beleidsmatig sturen op plannen van anderen - ook strategische projecten worden uitgevoerd die concreet invulling geven aan deze doelstelling.

In deel B: Plan staat in het teken van ontwikkelingsplanologie door middel van concrete strategische projecten. Om tot een voorstel voor kansrijke uitvoeringsprojecten te komen heeft het KAN op basis van de uitwerking van dit thema 'Landschap en recreatie' drie bestuurlijke prioriteiten bepaald, die leidend zijn voor de selectie van projecten. Ten eerste gaat het om het ontwikkelen van het Regionaal Landschapspark KAN, waarbij het vooral gaat om het realiseren van een regionaal netwerk van recreatieve routes. Ten tweede wordt de bestuurlijke prioriteit gelegd bij de het realiseren van een kwaliteitsverbetering van de groenprojecten onder de stedelijke invloedssfeer. Derde prioriteit richt zich op cultuurhistorie: het zichtbaar maken van cultuurhistorische relictten, monumenten en landschappen. Deze drie prioriteiten, die in deel A in de Top-10 zijn opgenomen:

- ontwikkelen van een regionaal netwerk van recreatieve routes;
- gerichte kwaliteitsverbetering van de natuur (in en om de stad);
- zichtbaar maken van cultuurhistorische relictten en landschappen.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 *Strategische Visie Wijchen 2025*

Vanaf november 2003 is de Strategische Visie 2025 opgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.

Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Wijchen zet in op een beheerste groei van de recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen. Het aanwezige voorzieningenniveau vormt een belangrijke pijler voor de leefbaarheid van de kernen. Dit geldt niet alleen voor het basisonderwijs, zorg en welzijn maar ook voor bijvoorbeeld het sociaal-cultureel werk en

detailhandel. Voor alle kleine kernen in de gemeente bestaat de zorg dat het voorzieningenpakket in de toekomst niet kan voldoen aan de basisbehoeften op dit gebied. De vraag die zich daarbij voordoet is welk voorzieningenniveau realistisch is voor de gemeente als geheel en voor de afzonderlijke kernen. Dit is sterk afhankelijk van:

- de aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen elders, zoals zorgvoorzieningen, ziekenhuis, HBO en universiteit (in Nijmegen);
- de ontwikkeling van het aantal inwoners;
- autonome ontwikkelingen in de voorzieningensector, zoals schaalvergroting, privatisering, samenwerking tussen instanties et cetera.

Een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer is essentieel, tussen de kleine kernen onderling en naar de kern Wijchen. Dit is met name aan de orde voor voortgezet onderwijs, meer specialistische gezondheidszorg (eerstelijns- en tweedelijns-) en culturele voorzieningen (theater, bibliotheek).

Een belangrijke nieuwe economische impuls is de recreatief-toeristische ontwikkeling van Wijchen. De groene ambities zijn nader vorm gegeven in het gemeentelijke groenstructuurplan (april 2004) en het Landschapsontwikkelingsplan (december 2006).

#### *3.4.2 Landschapsontwikkelingsbeleidsplan (LOP) Beuningen Druten Wijchen*

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan op laten stellen. Het streven van de gemeente Wijchen is het LOP in december 2007 in zijn geheel ter besluitvorming voor te leggen.

Het landschapsontwikkelingsplan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzes voor het landschap voor de komende tien jaar. De visie gaat uit van een landschap dat zich ontwikkelt binnen de gestelde kaders, maar niet van een vast eindbeeld. Hierbij staat de gewenste gebiedskwaliteit voorop. Bij nieuwe ontwikkelingen in het landschap zal de gemeente, mede aan de hand van een checklist, een landschapstoets uitvoeren. De hoofddoelstellingen van het landschapsontwikkelingsplan zijn:

- versterken van de identiteit van het fraaie rivierenlandschap, welke zich uit in de landschappelijke en ecologische samenhang binnen de en tussen de acht landschapstypen en hun overgangen, alsmede het tegengaan van de versnippering van het landschap;
- bevorderen van een actienatuur- en landschapsontwikkeling;
- uitgangspunt is een vitaal platteland met ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van landbouw, recreatie, ontgronding, nieuwe landgoederen en eventueel nieuwe vormen van energie, mits deze bijdragen aan de karakteristiek van het landschap.

Om de hoofddoelstellingen te bereiken is het nodig actief vorm te geven aan natuur- en landschapsontwikkeling met als uitgangspunt een economisch vitaal platteland en begeleiding van de verstedelijking. Hierbij wordt de identiteit in de in de visie genoemde deelgebieden behouden en verder ontwikkeld. Vorm wordt gegeven aan natuur- en landschapsontwikkeling door onder andere:

- het versterken van (cultuurhistorische) patronen;
- de realisatie van een ecologisch netwerk;
- het volgen van wateropgaven;
- het completeren van de groenstructuur langs wegen en waterlopen;
- het kiezen van beplanting.

Het bereiken van de hoofddoelstellingen uit het plan geschiedt in samenwerking met diverse organisaties en particulieren in het gebied en op basis van heldere afspraken (uitvoeringsplan). De visie op hoofdlijnen is voor de omgeving van het plangebied als volgt samen te vatten:

- in de Waal- en Maaskommen blijven lucht en ritme de belangrijkste eigenschappen met een sterke agrarische sector, waarbij het ritme van waterlopen en wegen wordt versterkt;
- rivierduinen, riviervlaktes en donken blijven uniek door hun opvallende hoogteligging, bebossing en hieraan verbonden natuur en recreatiewaarden. Ingezet wordt op uitbreiding van deze waarden;
- op de moeilijk zichtbare oude oeverwallen vormt de versterking van oude patronen een belangrijk doel voor natuur- en landschapsontwikkeling;
- bij versterking van de smalle Maasoeverwal blijven de historische kernen parels in het landschap;
- de Maasuitewaard krijgt een meer natuurlijk karakter met behoud van fraaie vergezichten.

Kwaliteit van de omgeving van monumenten met name in de beschermde stads-/dorpsgebieden (Leur en Batenburg) dient te worden gewaarborgd. De overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied dient zorgvuldig te worden vormgegeven.

#### Maasoeverwal

De kwaliteiten van de Maasoeverwal

- Verspreide bebouwing aan de dijk en veel openheid en doorzicht ertussen.;
- Zeer smalle zone achter de dijk met steile overgang naar het Maaskommen- en oude oeverwallengebied;
- Compacte en historische dorpen, waarin rust en ruimte heerst. Elk dorp en haar omgeving heeft een eigen identiteit;
- Balgoij ligt op de oeverwal. De wegen in de omgeving hebben een radiale structuur, door regionale infrastructuur doorsneden. Vroeger vormde Balgoij een eenheid met Keent. Door de rivierverlegging in de jaren '30 zijn de dorpen gescheiden.

Het diverse agrarische gebruik dient in dit deelgebied behouden te blijven. Kansen kunnen worden benut door verbreding in de sfeer van uitbreiding van het recreatieve netwerk. Uitzichten vanaf de dijk op de historische kernen Batenburg, Niftrik en Balgoij als beleefbare ijkpunten in het kleinschalige landschap dienen te blijven bestaan.

#### Groenstructuurplan 1995

Om de ecologische waarden in en om Wijchen te behouden en waar mogelijk verder te ontwikkelen en/of versterken, is het gewenst een ecologische structuur te realiseren. Dit is een netwerk van ruimtelijke eenheden en verbindingen waardoor bepaalde levensgemeenschappen zich in stand kunnen houden en/of zich uitbreiden. De ecologische structuur bestaat uit kerngebieden, verbindingzones (corridors) en stapstenen.

Bij het ontwikkelen van de stedelijke ecologische hoofdstructuur wordt uitgegaan van de volgende doelstelling: 'handhaven, versterken en ontwikkelen van de natuurwaarden in en om het stedelijk gebied van Wijchen door middel van het aangeven van ecologische kernen en verbindingzones hiertussen.

#### 3.4.3 *Wijchen in onderdelen - Nadere uitwerking gemeentelijk groenstructuurplan (april 2004)*

Voor de kleine kernen in de gemeente Wijchen heeft er een nadere uitwerking van het groenstructuurplan plaatsgevonden (Alverna, Bergharen, Hernen, Batenburg, Niftrik, Balgoij en Leur). Elke kern heeft een heel eigen karakter, verkregen door de omvang, ligging in het landschap en ontstaans- en ontwikkelingswijze.

Voor de kleine kernen worden in het verlengde van het Groenstructuurplan 1995, aanvullende uitgangspunten gehanteerd:

- Het is van groot belang om de eigen identiteit van de kleine kernen te waarborgen door de karakteristieke kenmerken duurzaam in stand te houden, waar mogelijk te versterken en waar nodig te ontwikkelen;
- Door de beperkte omvang hebben de kleine kernen een grote en directe relatie met het omringende landschap. De overgang naar het buitengebied is zowel vanuit de kern als vanuit de landschappelijke beleving van belang. Dit betekent dat harde overgangen moeten worden voorkomen of worden verzacht door middel van beplanting, maar bijvoorbeeld ook een zorgvuldige inpassing van uitbreidingen in het landschap;
- In de kleine kernen heeft het openbare groen vaak een andere betekenis en functie dan in grote kernen. Aankleding van woonstraten met openbaar groen is door de aanwezigheid van relatief veel privé-groen vaak niet nodig. Aanleg van openbare groenvoorzieningen bij kleinschalige uitbreidingen kan meestal achterwege blijven. Wel dient met de mogelijkheid voor het inrichten

van een speelplek of de aanleg van bijvoorbeeld een hondentoilet rekening te worden gehouden;

- Om problemen met bomen (en boomwortels) in de toekomst te voorkomen moet bij de aanplant van bomen zorgvuldig worden gekeken naar de groeiplaats.

#### Dorpskarakteristiek

Balgoij is een langgerekt dorp met twee kernen. In de Veldsehoek en in het gebied tussen de Boomsestraat en de Veldsestraat heeft sinds 1970 uitbreiding plaatsgevonden. Door inklemming tussen oorspronkelijke linten is de visueelverstorende invloed op het landschap beperkt gebleven. Door deze uitbreidingen is het zwaartepunt van Balgoij komen te liggen tussen de Hoeveweg en Veldsestraat. De bebouwing rondom de kruising Torenstraat/Houtsestraat met de oude kerktoren is een bebouwingsconcentratie die nu los ligt van de rest van Balgoij.

Het openbare groen in Balgoij is beperkt en is voornamelijk gelegen rond het. De sportvelden aan de Eindsestraat liggen buiten de kom van Balgoij. Direct naast het sportcomplex ligt een waardevol Broekbos dat de overgang vormt tussen Balgoij en Nederasselt. Het overige groen, binnen de kom, is kleinschalig van aard en bevindt zich in de S. Toonen Dekkersstraat, in de Veldsehoek en Den Bogerd. De meeste wegen in het dorp zijn niet beplant. Het groenbeeld wordt in belangrijke mate bepaald door het omringende landschap en groene erven. Zo vormt het groen rondom de kerk, dorps huis en school een beeldbepalende, aaneengesloten groenzone langs de Boomsestraat en Hoeveweg. Karakteristiek zijn ook de kastanjelaan bij de kerk, de monumentale treurbomen op het kerkhof en de vele grote (meestal noten)bomen op particuliere percelen. De Oude Toren vormt een bijzondere groenplek en een belangrijk punt in recreatieve routes langs Balgoij. De plek ligt verscholen achter de lintbebouwing. De toren en de RK kerk vormen de oriëntatiepunten en bepalen het aanzicht van Balgoij al van grote afstand. Het buitengebied direct rond het dorp heeft een afwisselend besloten en meer open karakter. Direct grenzend aan het dorp liggen enkele boomgaarden. Mede door aanplant in het kader van de Ruilverkaveling Rijk van Nijmegen-Zuid is het karakteristieke heggenlandschap rond het dorp deels hersteld. Naast deze heggen zijn ook de vele verspreid staande knotbomen (es, eik, wilg) opvallend en karakteristiek voor Balgoij.

Vanuit divers plaatsen in het dorp zijn de hoge bakenbomen (populieren) langs de Maas zichtbaar (o.a. vanaf de begraafplaats).

## Groenstructuur

Binnen de (gewenste) groenstructuur van Balgoij worden onderscheiden:

### Lijnen (doorlopend in buitengebied)

Eindsestraat  
Boomsestraat  
Veldsestraat  
Hoeveweg  
Torenstraat  
Houtsestraat  
De Wegelaar  
Herreweg

### Vlakken

Groenzone bij kerk, school en dorps huis  
Begraafplaats  
Grotere speel- groenplek(ken) in de uitbreidingsbuurten  
Groenplek rondom de Toren  
Sportvelden en broekbos (Bos De Wissen) aan de Eindsestraat

### Punten

Kruising Boomsestraat/Veldsestraat  
Entree Dorps huis aan de Boomsestraat  
Kruising Torenstraat/Hoeveweg bij kerk  
Kruising Houtsestraat/Torenstraat (incl. de toegang naar de Toren)  
Entree Houtsestraat  
Entree Torenstraat  
Entree Eindsestraat

### Knelpunten/aandachtspunten

#### Beeld en structuur

- De karakteristieke wegenstructuur wordt onvoldoende ondersteund door hagen en boom beplanting, hier is soms ook weinig ruimte voor (bijvoorbeeld elzen Veldsestraat)
- Bij nieuwbouw: het relatief grote aantal bomen met grote diversiteit aan soorten en te krappe omvang van de standplaats (bijv. elzen Veldsestraat) of bomen die op den duur te groot worden (Veldsehoek)
- Onduidelijke entree vanuit Nederasselt (dorpen vloeien in elkaar over).

#### Gebruik en beheer

- Onduidelijke entree toren
- Onduidelijke entree woonbuurten achter Veldsestraat
- Verdwijnen sport-/recreatieterrein als gevolg van woningbouw
- Snippergroen in de S. Toonen Dekkersstraat.

## Aanbevelingen/potenties

### Lijnen

- In aansluiting op de laanbeplanting langs de Balgoijseweg ten noorden van de Drutenseweg (s110) is het gewenst het karakteristieke wegenpatroon rond Balgoij, waar mogelijk door middel van verspreid staande bomen te accentueren. Het betreft de Houtsestraat, Torenstraat, Boomsestraat en Eindsestraat;
- Behouden van zichtlijnen bijvoorbeeld vanaf de begraafplaats richting de dijk en de bakenbomen langs de Maas;
- Het is wenselijk meer wandelroutes vanuit de kern door het buitengebied, bijvoorbeeld langs hagen, te creëren..

### Vlakken

- Bij uitbreiding moeten zichtlijnen vanuit het woongebied richting de dijk en achterliggende landschap gewaarborgd te blijven en er dient aandacht te zijn voor de bebouwingsranden. Gezien de omvang van uitbreidingen en de directe nabijheid van het buitengebied hoeven er geen groenvoorzieningen opgenomen te worden;
- Bijplaatsen van losse bebouwing tussen de twee kernen aan de Torenstraat kan een middel zijn om de twee kernen meer samenhang te geven en met elkaar te verbinden. Bestaande zichtlijnen dienen gehandhaafd te worden en woningen dienen op groene erven en direct aan de weg gesitueerd te worden.;
- De groenvoorzieningen in de S. Toonen Dekkersstraat en de Veldsestraat dienen aangepast te worden, waarbij sommige groenvakken parkeerplaatsen kunnen worden. Hierbij moeten de groeiomstandigheden voor de bomen worden geoptimaliseerd. Indien er niet meer ruimte kan worden gemaakt voor de bomen, dienen deze vervangen te worden door kleinere bomen, of dienen er alleen enkele bomen op markante plekken gehandhaafd of vervangen te worden..

### Punten

- Verbeteren van de entree van de toren aan de Torenstraat, i.o.m. LBG Balgoij en Pagus Balgoie;
- Accentueren entree dorps huis en entree achterliggende woongebied aan de Boomsestraat.

Particuliere beplantingen bepalen grotendeels het beeld van de kern. Behoud en bescherming van monumentale bomen bij boerderijen (bijv. notenbomen) en hoogstamfruit is van groot belang, naast het stimuleren van aanplant van hagen en erfbeplantingen in de directe omgeving van de kern.



### 3.5 Milieu

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat een goed woon- en leefmilieu moet zijn gewaarborgd. Anderzijds moet het voortbestaan van de bedrijven in het plangebied niet in het gedrang komen. Ook hier geldt echter weer dat het bestemmingsplan "Kern Balgoij 2008" hoofdzakelijk een beheersgericht plan is, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In het plan wordt slechts de bestaande situatie vastgelegd met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

In het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn.

#### 3.5.1 *Bedrijven en milieuzonering*

In het plangebied komt het voor dat een bedrijf gevestigd is op een zodanig korte afstand van woningen, dat feitelijk niet wordt voldaan aan de afstandsnormen als genoemd in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Het gaat echter in alle gevallen om bestaande bedrijven. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. Bij de afgifte van bouwvergunningen wordt het milieuaspect aan een nadere toets onderworpen, waarbij ook bedrijven buiten het plangebied in ogenschouw worden genomen. Dit betreft dan voornamelijk bedrijven met beperkingen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij.

Op basis van quick scan uitgevoerd op 11 maart 2008 zijn de veehouderijen met dieren geïnventariseerd die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Het betreft de navolgende bedrijven.

- Balgoijseweg 80a
- Herreweg 3
- Hoeveweg 15, vaste afstanden
- Hoeveweg 23, vaste afstanden
- Torenstraat 4, vaste afstanden
- Wegelaar 1
- Wegelaar 9

#### 3.5.2 *Bodemkwaliteit*

In het kader van dit bestemmingsplan is geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt de bestaande situatie vast. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

De gemeente Wijchen beschikt over een bodembeheerplan en een bodemkwaliteitskaart. Uit deze gegevens blijkt dat in de kleine kernen de

achtergrondwaarden voor enkele zware metalen en PAK worden overschreden. Daarnaast beschikt de gemeente Wijchen over een groot aantal bodemonderzoeken. De afwijkende resultaten uit deze onderzoeken zijn hieronder opgenomen. Wel moet de kanttekening gemaakt worden dat deze onderzoeken gedateerd kunnen zijn.

Voor Balgoij geldt dat de bodem en het grondwater plaatselijk licht verontreinigd zijn met diverse stoffen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

### **3.6 Geluid**

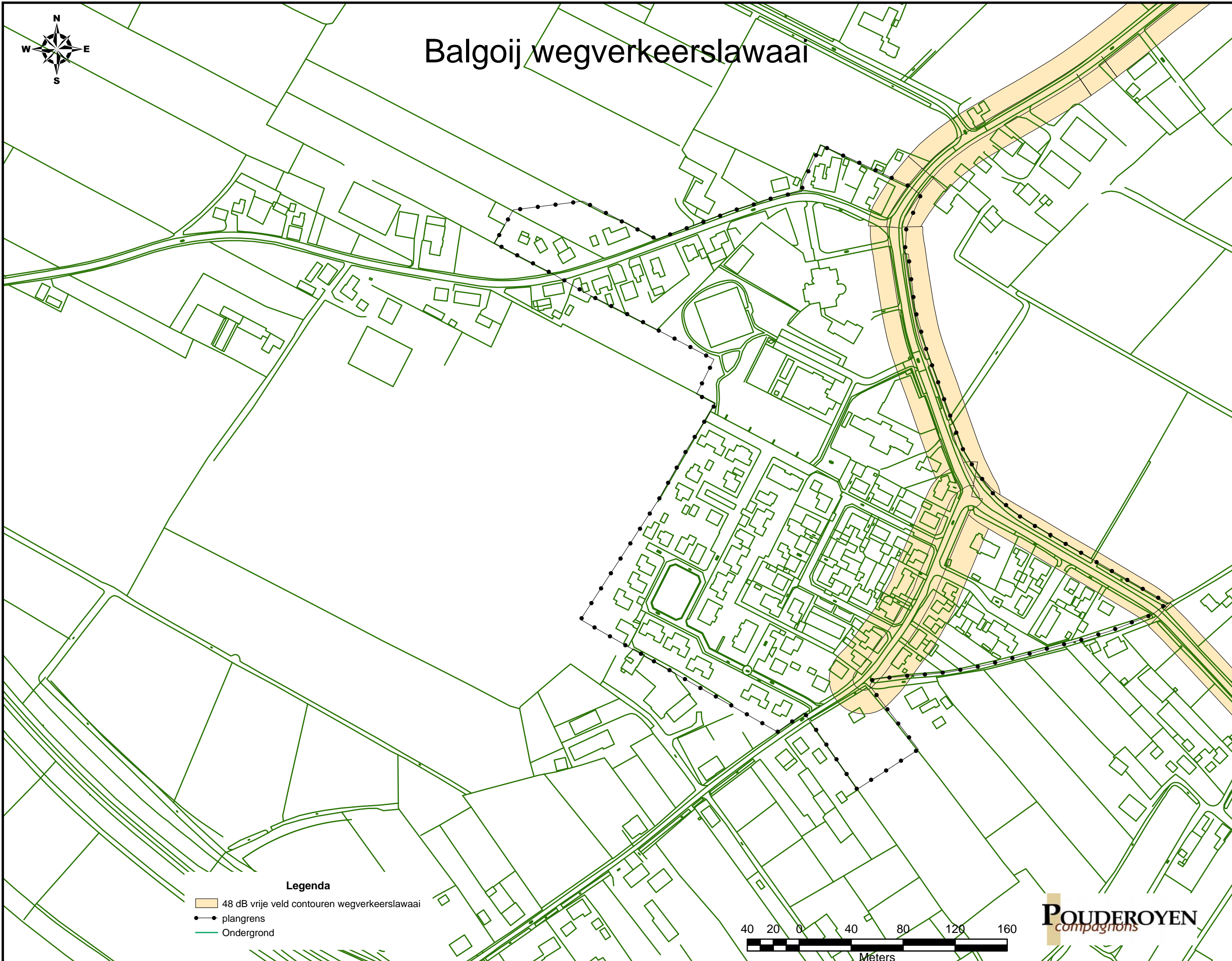
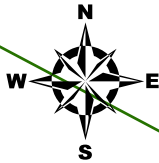
De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet bepaalt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet de 48 dB(A) mag overschrijden (de voorkeursgrenswaarde).

Omdat het bestemmingsplan niet direct geluidgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht. Bovendien heeft de gemeente Wijchen in het kader van Duurzaam Veilig Verkeer maatregelen genomen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Het betreft hier aanpassingen in het wegenstelsel (drempels, plateaus) en verkeersmaatregelen (30 km-zones). Het grootste gedeelte van Balgoij is aangewezen als 30 km-zone, waardoor voor deze gebieden de Wet geluidhinder niet meer van toepassing is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan een akoestisch onderzoek wel nodig of gewenst zijn. Zelfs als een geluidsgevoelige bestemming al is beoordeeld in het kader van de Wgh moet vanwege de aanwezigheid van een andere geluidsbron die niet onder de Wgh valt, in het kader van een goede ruimtelijke ordening een aanvullende beoordeling plaatsvinden.

Voor de bestaande situaties in het plangebied wordt de toegestane geluidsbelasting voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien. Ten aanzien van de twee nog te realiseren woningen aan Den Bogerd kan worden gesteld dat deze worden gesitueerd aan een rustige buurtstraat binnen een 30 km-zone. Van hinderlijke geluidbronnen in de omgeving is geen sprake.

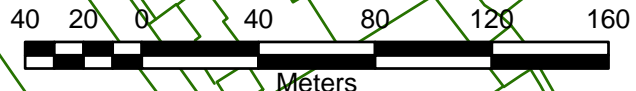
Voor zover er binnen het plangebied bij de beoordeling van bouwplannen getoetst dient te worden aan de Wet geluidhinder fungeert de bijgevoegde kaart (Balgoij wegverkeerslawaai) als referentiekader. Zonodig dient een akoestisch onderzoek te worden verricht.

# Balgoij wegverkeerslawaaï



### Legenda

- 48 dB vrije veld contouren wegverkeerslawaaï
- plangrens
- Ondergrond



Ten behoeve van deze kaart zijn met behulp van een Gis-model de 48 dB contouren vrije-veld berekend en weergegeven.

Ook het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### 3.7 Luchtkwaliteit

Al de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de 'Wet Milieubeheer' met betrekking tot luchtkwaliteitseisen en het 'Besluit' en de 'Regeling Niet In Betekende Mate Bijdrage', die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) is hiermee komen te vervallen. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om in het kader van de luchtkwaliteit:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet milieubeheer' voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU hiervoor toestemming heeft verleend (derogatie).

**NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:**

< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,  
< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van woningen. Gezien de geringe woningbouwbehoefte en de geringe bouwmogelijkheden in Balgoij wordt (ook in de toekomst) geen 'in betekenende mate' bijgedrage aan de luchtverontreiniging verwacht (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde).

#### *De planlocatie*

Het plangebied van de kern Balgoij betreft een bestaand woongebied. Het bestemmingsplan is conserverend en vervult een functie in het kader van het ruimtelijke beheer, gestoeld op de feitelijke situatie. Als gevolg van het bestemmingsplan zal er geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen en/of een mogelijke negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit.

### **3.8 Externe veiligheid**

#### **Algemeen**

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van dodelijke slachtoffers ten gevolge van een incident met een risicobron. Met betrekking tot de externe veiligheid kunnen twee type risico's worden onderscheiden nl:

- a. risico's van bedrijven
- b. risico's van transport van gevaarlijke stoffen.

Een risico kan toenemen doordat het bedrijf uitbreidt of het transport toeneemt maar ook doordat risicovolle objecten opschuiven naar de risicobron. Deze paragraaf richt zich op de beheersing van de risico's voor het onderhavige bestemmingsplan.

#### **Wet en regelgeving**

##### Bedrijven

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan de lokale overheid die besluiten neemt over bestemmingsplannen (WRO art. 10,11, eerste en tweede lid, 15, eerste lid, 17, eerste lid 19, eerste, tweede en derde lid 28,37, 39b en 40, eerste lid van de wet op de Ruimtelijke Ordening) waarbij externe veiligheid een rol speelt. Enkele bedrijven binnen het bestemmingsplan vallen onder het BEVI.

Bij de veiligheidsnormen wordt onderscheidt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico kent een grenswaarde (een toegevoegd risico van 1 dodelijk slachtoffer op de miljoen mensen die op een bepaalde plek onbeschermd zich 24 per dag bevinden) die niet mag worden overschreden voor kwetsbare objecten. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt er een richtwaarde die slechts mag worden overschreden indien daar zwaarwegende argumenten voor zijn. Het groeprisico kent de

verantwoordingsplicht zonder dat daar strikte normering in de vorm van grens- of richtwaarden onder liggen. Wel is er sprake van een oriënterende waarde. Indien sprake is van een wijziging van het groepsrisico dienen de volgende zaken te worden verantwoord in het te nemen besluit.

- de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de desbetreffende inrichting op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld;
- het groepsrisico van de inrichting waarop het besluit betrekking heeft en, in een geval als bedoeld in artikel 4, derde lid, tevens de bijdrage van de verandering van de inrichting aan het totale groepsrisico van de inrichting, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-5 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-7 per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-9 per jaar;
- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- de mogelijkheden tot de voorbereiding op de bestrijding van en de beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval als bedoeld in artikel 1 van de Wet rampen en zware ongevallen in de inrichting waarop het besluit betrekking heeft, en
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting waarop het besluit betrekking heeft, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet.

### **Transport**

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen, water en door buisleidingen zijn circulaire's gepubliceerd. Deze circulaire's sluiten zoveel als mogelijk aan bij de systematiek van het BEVI.

### **Beleid gemeente Wijchen**

Bovenstaande regelgeving laat ruimte voor de gemeente Wijchen voor het vaststellen van eigen beleid. Dit heeft met name betrekking op het groepsrisico en het al dan niet toelaten van risicobronnen in bepaalde gebieden. Voor het bestemmingsplan Balgoij is de volgende beleidsregel van toepassing:

- Voor woongebieden zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten acceptabel in de pr 10-6 contour van een risicobron.
- De toename van het groepsrisico door risicobronnen is niet acceptabel.
- De toename van personen in een invloedsgebied is acceptabel indien voldaan wordt aan de verantwoordingsplicht en er geen overschrijding van de oriënterende waarde plaatsvindt.

## Vervoer gevaarlijke stoffen

### Water

Ten zuiden van het plangebied ligt de Maas. De meest recente data over de vervoerstromen over de Maas zijn af te leiden uit de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland van februari 2003. Daarnaast zijn bij de ontwikkeling van het basisnet water diverse groeiscenario's van transport over de Maas uitgewerkt. Uit deze data blijkt dat er geen plaatsgebondenrisicocontour van 10<sup>-6</sup> of meer op de oever zal vallen. Tevens blijkt dat er geen knelpunten optreden ten aanzien van het Groepsrisico. Het invloedsgebied van bepaalde vervoerstromen zal mogelijk wel over Balgoij vallen. Ook zal in de toekomst het vervoer van gevaarlijke stoffen aanzienlijk toenemen. In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS, 2004) is echter bepaald dat effecten van de Maas vanaf 200 meter van de oever geen invloed kunnen hebben op ruimtelijke besluiten.

### Buisleidingen

Binnen het plangebied liggen geen hogedruk-aardgastransportleidingen. De circulaire 'Zonering langs hogedruk-aardgastransportleidingen' uit 1984 is hier niet van toepassing.

### Wegen

Binnen het plangebied liggen geen wegen die zijn opgenomen in de Risicoatlas weg. Doorgaande wegen zoals de Drutenseweg liggen op dusdanige afstand dat hiervan geen risico's te verwachten zijn.

## 3.9 Waterhuishouding

Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets verplicht voor o.a. bestemmingsplannen en projectbesluiten. Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt met name de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en vooroverleg (watertoets). Onderstaande waterparagraaf geeft een algemene beschrijving van gemeentelijk waterbeleid, huidige situatie, kansen en beperkingen van het watersysteem en het resultaat van het vooroverleg met het waterschap.

De gegevens zijn oriënterend van aard en moeten in het kader van bouwplannen nader worden verfijnd en uitgewerkt.

### 3.9.1 Huidig watersysteem

#### Geohydrologie en grondwatersysteem

Het grondwater van de gemeente Wijchen wordt gedomineerd door zeer lokale stromingsstelsels. Het rivierkleigebied is in sterke mate gereguleerd; wateroverschot wordt middels het watergangenstelsel

afgevoerd naar de Maas. Zelfs het water op de rivierduinen wordt uiteindelijk naar deze rivier afgevoerd. Daarmee kent Wijchen geen grondwaterstromingen die gevoelig zijn voor grote ingrepen in de bodemstructuur.

Balgoij is gelegen op de oeverwal die uit zavel bestaat; een menging van zand en klei. De gronden op de oeverwal zijn ten opzichte van de komgronden minder dicht en daardoor beter doorlatend (grondwatertrap IV-V). In een zone achter de winterdijk kan tijdens en na een periode van hoog water plaatselijk kwel aan de oppervlakte komen.

De maaiveldhoogte is circa 7-8m+NAP. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) varieert van 6,0-6,5 m+NAP in de kern Balgoij tot 5,5-6,0 m+NAP in het omliggende gebied. De GHG ten opzichte van het maaiveld varieert van 1,0-1,5 m-mv in de kern Balgoij tot 1,5-2,0 m-mv in het omliggende gebied. Aan de noordoostzijde van het plangebied (Boomsestraat) is een klein gebied met ondiepe grondwaterstanden (0,1-1,0 m-mv).

#### Oppervlaktewatersysteem

In de kern Balgoij zijn diverse A- en B-watergangen aanwezig. Deze watergangen staan in verbinding met het oppervlaktewatersysteem dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Verbindingszone (EVZ).

Onderdeel van dit watersysteem is tevens de Balgoijse Wetering, een A-watergang met een Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-water). De A-watergang grenzend aan de oostzijde van het plangebied is aangemerkt als liggend in het beïnvloedingsgebied van het SED-water, waarvoor een bufferzone van 10m geldt.

#### Regen- en afvalwatersysteem

De kern van Balgoij is gerioleerd door middel van een gemengd stelsel en heeft één rioloverstort. Het buitengebied is gerioleerd door middel van een drukriolering. Het afvalwater van Balgoij en Nederasselt wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Overasselt. In de toekomst zal dit worden gewijzigd en wordt het afvalwater afgevoerd naar de RWZI van Nijmegen.

#### Ecosysteem

Het droge ecosysteem heeft geen bijzondere waarde. Er is geen nat ecosysteem aanwezig.

### 3.9.2 *Beleidskaders*

#### Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in



Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de "haarvaten" van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

#### Provinciaal beleid

Het nieuwe Waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen. Voor stedelijk gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand stedelijk gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts: 1) vasthouden, bergen en afvoeren van water, 2) niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

#### Waterschapsbeleid

Het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006 geeft voor het Land van Maas en Waal een beschrijving van het watersysteem, en een nadere concretisering van doelen en aandachtspunten ten aanzien van kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater. Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de

bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor deze problematiek benadrukt. De oplossingen zullen in de lijn liggen van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren". In de Stroomgebiedsvisie Rivierengebied wordt een ruimtelijke doorvertaling gegeven van de wensbeelden van het waterschap. De visie maakt onderscheid tussen sturende en mede-ordenende wateropgaven bij ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot wateroverlast, natuur en drinkwater.

#### Waterbeleid gemeente

November 2003 is de gemeentelijke waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets maakt de gemeente in overleg met de waterbeheerder en nadere afweging en praktische vertaling in een concrete plansituatie. Thema's en uitgangspunten van het gemeentelijk waterbeleid zijn: veiligheid (waarborgen droge voeten en veiligstellen volksgezondheid), waterkwantiteit (bewaren van water en besparen van drinkwater), waterkwaliteit (waarborgen van schoon water en waterbodems), ruimtelijke functies (afstemmen watersysteem en grondgebruik, versterken cultuurhistorische en landschappelijke belevingswaarde) en communicatie (samenwerken met betrokkenen, zoals waterschap). Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP (2006-2010), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

#### Beheer waterschap en gemeente

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater (kwaliteit en kwantiteit) en zuivering van afvalwater. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt bij het hoofdgemaal van de kern, (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

### 3.9.3 Knelpunten en mogelijkheden

#### Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Onderhavig plangebied wordt gevormd door de bestaande bebouwde kom. Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn onder andere gericht op het voorkomen of beperken tot een aanvaardbaar risico van wateroverlast voor wegen en bebouwing. Aandachtspunten zijn het tegengaan van wateroverlast en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid (vocht in kruipruimten).

#### Afkoppeling en berging van water

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Hierbij wordt een balans gevonden tussen vasthouden, bergen en afvoeren van water. Transport en bewerking van schoon hemelwater wordt vermeden door scheiding van schone en vuile waterstromen.

Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. bodeminfiltratie, 2. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 3. afvoeren via verbeterd bestaand rioolstelsel en 4. afvoeren via gemengd rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer en droogweerafvoer); ofwel niet-aankoppelen van hemelwater op de riolering.

Gezien de bodemsamenstelling en grondwaterstanden biedt het plangebied waarschijnlijk mogelijkheden voor bodeminfiltratie van hemelwater. Bij bouwplannen dient in eerste instantie te worden bekeken in hoeverre hemelwater afkomstig van daken, wegen en overige verharding kan worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. In tweede instantie kan, in overleg met het waterschap, worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is. Hierbij is van belang dat verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen (zie Waterkwaliteit). De benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden berekend. Conform het waterschapsbeleid is een toename van verhard oppervlak compensatieplichtig indien > 1500 m<sup>2</sup> (landelijk gebied) en > 500 m<sup>2</sup> (stedelijk gebied). De extra hemelwaterafvoer dient te worden gecompenseerd door reservering van voldoende ruimte voor de aanleg van infiltratie- of retentievoorzieningen.

#### Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Dit is met name relevant in geval van wijziging van bestaande bebouwing en nieuwbouw.

Verontreinigd hemelwater wordt zoveel mogelijk op lokaal niveau bewerkt en in het watersysteem teruggebracht. Zo wordt verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en ander verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage (bv filter of wadi). Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

#### Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Het is van belang hiermee in het bouwplan rekening te houden.

#### Natuur

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan.

Bij nieuw aan te leggen oppervlaktewater wordt gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

#### Beleving

Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd.

Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bv. door aanleg van gootjes.

#### 3.9.4 Overleg met waterbeheerder

De waterparagraaf is tot stand gekomen op basis van de gemeentelijke waternota en nader overleg met de waterbeheerder in het kader van de watertoets. Hierbij is afgesproken dat in het plan rekening gehouden moet worden met de Keur van het waterschap Rivierenland. Dit houdt in dat A-watgangen aan weerszijden een bebouwingsvrije zone van 4 m

hebben en B-watgangen een beschermingszone van 1 m hebben. De zones van de A-watgangen worden planologisch beschermd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens in het kader van het artikel 10-overleg toegezonden naar het Waterschap Rivierenland. Nadere uitwerking in concrete plansituaties zal in nauw overleg met de waterbeheerder plaatsvinden.

### **3.10 Natuur en ecologie**

#### *3.10.1 Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet (waaronder Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied) zijn beschermd. De ontwikkelingen hebben daarnaast evenmin negatieve effecten op Natuurbeschermingsgebieden. Een nadere toetsing is in dit verband niet aan de orde.

#### Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen of nabij gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet (waaronder Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied) zijn beschermd. De ontwikkelingen hebben daarnaast evenmin negatieve effecten op Natuurbeschermingswetgebieden. Een nadere toetsing in dit verband is niet aan de orde.

#### *3.10.2 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

In Nederland maken de Habitatrichtlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS.

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en -ontwikkeling, waar de natuur (plant en

dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

### 3.10.3 Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

#### Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit ontheffing beschermde dieren en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een ontheffing of dient een ontheffing te worden aangevraagd.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart - 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

#### *3.10.4 De planlocatie*

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plant- en diersoorten op grond van de Flora- en Faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet.

### **3.11 Archeologie**

#### **Algemeen**

In archeologisch opzicht is Wijchen een zeer rijke gemeente. Met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie Wijchen heeft de gemeenteraad vastgesteld, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Er moet daarbij niet alleen rekening worden gehouden met vastgestelde archeologische waarden, maar ook met archeologische verwachtingswaarden.

#### **Archeologische kenmerken van het plangebied**

*Landschap en archeologische verwachting:* volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart (RAAP, 2002) ligt het zuidelijke en oostelijke deel van het plangebied in een brede restgeul van een grote meanderbocht van een vroegere Maasloop die bekend staat als de meanderbocht van Balgoij. Het noordoostelijk deel van het plangebied ligt op de zandige oever van deze geul. Aan de meandergordel van Balgoij is op grond van de fysische kenmerken ten aanzien van bewoningsmogelijkheden in het verleden gecombineerd met de relatief

jonge datering van de afzettingen een middelmatige archeologische verwachting toegekend voor vindplaatsen uit de late middeleeuwen. Deze verwachting heeft voor de oeverzone binnen het plangebied betrekking op sporen van bewoning, terwijl ter hoogte van de geul eerder rekening dient te worden gehouden met watergerelateerde archeologische objecten zoals beschoeiingen, dammen, vaartuigen etc. De middelmatige archeologische verwachting voor de meandergordel wordt onder andere ondersteunt door enkele geregistreerde vindplaatsen uit de late middeleeuwen in de omgeving van de middeleeuwse toren van Balgoij ca. 500 meter ten noordoosten van het plangebied op de oever van de restgeul (cat.nr's 214, 220, 254).

Er zijn geen aanwijzingen voor intensieve bodemverstoringen in het verleden. Alleen ter plaatse van funderingen, riolering en andere aantoonbare diepe bodemverstoringen is de kans op het aantreffen van (deels) intacte archeologische resten te verwaarlozen.

*Bekende archeologische vindplaatsen:* binnen de grenzen van het plangebied ontbreken bekende archeologische vindplaatsen. Ook in de ruime omgeving (straal 500 meter) zijn geen vindplaatsen geregistreerd.

### **Beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen**

Voor het gehele plangebied (de oeverzone) is het AMZ-beleid gericht op het tijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen. Behoud van de huidige situatie heeft gezien de middelmatige verwachting en het ontbreken van bekende vindplaatsen vooralsnog geen prioriteit. De zorgvuldige omgang met archeologische waarden is juridisch planologisch geregeld via een stelsel van bouw- en aanlegregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Deze zijn gekoppeld aan de archeologische beleidsadvieskaart en de hierop voorkomende archeologische waarden en verwachtingen. Dit beleid is vertaald naar het bestemmingsplan. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in:

- archeologische gebieden (zones waar in het verleden archeologische waarden zijn vastgesteld). Dit zijn de terreinen met archeologische status waarvan de omvang is vastgelegd en de overige vindplaatsen die als punt op de plankaart zijn weergegeven en waarvoor een straal van 50 meter rondom als vindplaatsbegrenzing wordt gehanteerd.
- archeologische verwachtingsgebieden (gebieden met een middelmatige of hoge archeologische verwachting waar geen waarden bekend zijn maar deze wel worden vermoed op grond van landschappelijke kenmerken).

Ten aanzien van de mogelijkheid tot ontheffing van een archeologische onderzoeksplicht gelden de volgende randvoorwaarden:

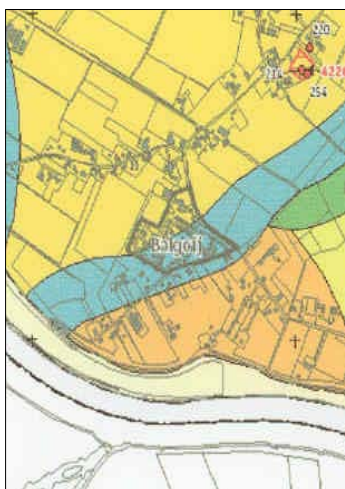


Archeologisch onderzoek is alleen noodzakelijk als de geplande bodemingreep dieper is dan 30 cm –Mv. én het oppervlak van deze ingreep groter is dan 30 m<sup>2</sup> voor archeologische gebieden, dan wel 60 m<sup>2</sup> voor archeologische verwachtingsgebieden. Kleinere bodemingrepen behoeven in principe geen archeologisch onderzoek.

Daarnaast is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor bodemingrepen in reeds bestaande bodemverstoringen in het bijzonder:

- het graven van leidingsleuven in reeds bestaande leidingsleuven;
- vervanging van rioleringen, voor zover de hiermee gepaard gaande vergravingen zich beperken tot de reeds geroerde grond;
- vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- uitbreiding van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering.

Indien archeologisch onderzoek noodzakelijk is zal vergunningverlening zal pas plaatsvinden als door middel van onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad (behoud *in site*), dan wel op een zorgvuldige manier zijn gedocumenteerd en geborgen (behoud *ex site*). Hiertoe dient een document te kunnen worden voorgelegd dat is opgesteld door een erkent bedrijf/instelling en dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.



Fragment archeologische beleidsadvieskaart

Het is in alle gevallen aan de gemeente toegestaan om archeologische waarnemingen te verrichten ten tijde van de werkzaamheden. In de bepalingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om op basis van nieuwe inzichten, gebieden op te waarden dan wel af te laten vallen/devalueren.

Uitgangspunt van beleid is dat de verstoorder betaald. De kosten van verplicht archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen komen in beginsel voor rekening van de aanvrager. Kosten van niet verplicht onderzoek komen voor rekening van de gemeente.

### 3.12 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten.

Wel bevinden zich binnen het plangebied een aantal gemeentelijke monumenten. Dit zijn de volgende:

Boomsestraat 2	R.K. Kerk (1913-1914)
Boomsestraat 8	Herenhuis (1913)
Torenstraat 1,3/Hoeveweg 2	Het (oude) Verenigingsgebouw

Bescherming van de monumenten vindt plaats via de gemeentelijke monumentenverordening.

### **3.13 Economische uitvoerbaarheid**

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

## 4 WIJZE VAN BESTEMMEN

### 4.1 Plansystematiek

#### *Algemeen*

Het bestemmingsplan 'Kern Balgoij' bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting. De plankaart en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Kaart en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is aan te merken als een beheersplan. Met de plansystematiek en de tekenwijze is zoveel mogelijk aangesloten bij het 'Handboek (Digitale) bestemmingsplannen Gelderland' van maart 2005. Hiermee sluit het plan tevens aan bij de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006 van VROM. Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemmingen (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de diverse bestemmingen / dubbelbestemmingen). Dubbelbestemmingen kunnen meer dan een bestemming overlappen en hebben een aanduiding op de kaart: bijv. Archeologisch waardevol gebied); de dubbelbestemmingen vormen de primaire toets;
- de bouwvlakken (binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de bebouwing zich mag bevinden);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies, te beschermen karakteristieke waarden en/of maatvoeringseisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen. Binnen de woonbestemming is een zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms-) gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.) hebben alle op de plankaart aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

### *De planregels*

De planregels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin begripsbepalingen en meetregels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen, waarin per bestemming een doeleindenomschrijving, bouwregels en eventueel ontheffingsbevoegdheden of bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen worden gegeven;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder algemene gebruiksregels, een anti-dubbeltelbepaling en procedureregels. In dit hoofdstuk is tevens een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

### *Bestemmings(vlak), bouwvlak en bouwperceel*

Belangrijke begrippen in het plan zijn de begrippen bestemming(svlak), bouwvlak en bouwperceel. Hoewel deze begrippen worden omschreven in artikel 1 van de regels is enige toelichting op zijn plaats.

Een bestemming(svlak) is een aaneengesloten vlak op de plankaart, dat één en dezelfde bestemming heeft. De bij een bestemming behorende regels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming. Voor zover daarop uitzonderingen bestaan, wordt dat in de regels uitdrukkelijk aangegeven.

In de meeste bestemmingsvlakken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een nader begreemd gebied, waar gebouwen (zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen) zijn toegestaan. Buiten het bouwvlak mogen in de regel enkel gebouwen worden opgericht voor zover hiervoor specifieke bepalingen zijn opgenomen, zoals bijvoorbeeld zijdelingse aanbouwen via een ontheffing en binnen de bestemming "Maatschappelijk (M)" in verband met het oprichten van een gebouwtje op de begraafplaats.

Het bouwperceel is niet op de plankaart aangegeven. In artikel 1 van de regels wordt het omschreven als "een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels één bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan". In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen één bestemmingsvlak, maar hoeft daarmee niet samen te vallen. Met name in de bestemming "wonen" komen meerdere bouwpercelen binnen één bestemmingsvlak voor. Die bouwpercelen vallen in de regel samen met de feitelijke

begrenzing van het erf. Waar die feitelijke begrenzing tevens de eigendomsgrens is, valt het bouwperceel samen met het kadastrale perceel.

#### *Bouw- en gebruiksregels*

Bij elke bestemming zijn bouwregels gegeven. Daarnaast is een aantal algemene regels opgenomen die van belang zijn voor de toegestane bebouwing. Afgezien van de relevante begripsbepalingen en de meetregels in artikel 1 en 2 gaat het daarbij in het bijzonder om de artikelen 16 en 19.

Artikel 16 (bestaande afmetingen, afstanden en percentages) is een soort vangnetbepaling, die moet voorkomen dat legale bouwwerken, die groter of juist kleiner zijn dan de bouwregels toestaan, onder het overgangsrecht komen te vallen. Voor deze bouwwerken gelden de werkelijke afmetingen als maximum dan wel minimum. Door dit in een algemeen artikel te regelen is het niet noodzakelijk om in de eigenlijke bouwregels allerlei uitzonderingen en voorbehouden te maken, hetgeen de leesbaarheid van de regels ten goede komt.

Artikel 19 (anti-dubbeltelbepaling) is een standaardbepaling, die met name beoogt te voorkomen dat door bewuste of onbewuste veranderingen van bouwpercelen en de grenzen van een bouwperceel dubbel gebruik gemaakt kan worden van dezelfde eenmalig bedoelde bouw mogelijkheden.

De gebruiksregels hebben betrekking op alle bestemmingen en zijn ondergebracht in artikel 15. De gebruiksregels zijn in aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Als specifiek strijdig gebruik met betrekking tot dit plan is het gebruik van aan- uit- of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte en het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf.

Van de bepaling met betrekking tot onafhankelijke woonruimte kan ontheffing worden verleend.

Onder gebruiken wordt overigens mede verstaan "doen gebruiken", "laten gebruiken" en in "gebruik geven" (zie begrippen). Dit om de handhaafbaarheid van het gebruiksverbod te waarborgen.

#### *Ondergronds bouwen*

In artikel 20 is een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen. Regels met betrekking tot maatvoering gelden ook ondergronds, met daarbij de beperking, dat de diepte maximaal 5 m mag bedragen, tenzij in de regels anders is bepaald.

### *Regels in verband met de bestemmingen*

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle eenzelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende bepalingen:

- doeleinden;
  - bouwen;
- en, voor zover aanwezig:
- nadere eisen;
  - ontheffingen;
  - aanlegvergunning;
  - wijzigingen.

De doeleindenomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de doeleindenomschrijving worden limitatief de functies genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. Voorts is in de meeste gevallen ten aanzien van beschreven doeleinden een nadere detaillering opgenomen. De bouwregels zijn gerelateerd aan de doeleindenomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de doeleindenomschrijving (via artikel 7.10 Wro en de in het plan opgenomen specifieke gebruiksregels).

Op grond van een in de bestemming opgenomen eisenregeling kunnen nadere eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering, van gebouwen. Hierbij wordt afstemming gezocht bij het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van bijvoorbeeld behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of te verwachten archeologische resten.

De ontheffingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen zijn gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifiek voorschrift of nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen.

Wijzigingen zijn, voor zover het plan hierin voorziet, mogelijk op grond van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening. Voor zover deze wijzigingen van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

## **4.2 De bestemmingen**

In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde geplaatst. Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het plan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld.

### **Artikel 3 “Agrarisch (A)”**

Deze bestemming heeft betrekking op gronden binnen het plangebied met een agrarische functie. Naast agrarisch grondgebruik is tevens water toegestaan, onverharde paden en landwegen en extensief recreatief medegebruik.

### **Artikel 4 “Bedrijf (B)”**

In deze bestemming zijn de verspreid in het plangebied voorkomende bedrijven bestemd. Het betreft een garagebedrijf en een transportbedrijf. Voor de gebouwen is op de plankaart een bouwvlak aangeven met de hierbij behorende maatvoering. De aanwezige bedrijfswoningen zijn positief bestemd en in hun toegestane omvang vastgelegd. De bestemming kent tevens een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Via een ontheffing is het mogelijk om binnen de bestemming een andere bedrijfsactiviteit te vestigen voor zover passend binnen de woonomgeving.

### **Artikel 5 “Groen (G)”**

De in het plangebied aanwezige groengebieden die door de gemeente zijn aangemerkt als structureel groen zijn bestemd tot "Groen (G)". Tot het structureel groen behoren de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de groenstructuur van het plangebied als geheel, waaronder groene berm langs belangrijke wegen in het plangebied.

De gronden binnen de bestemming zijn, naast plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, eveneens bestemd voor water, paden e.d, speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen, beeldende kunst, alsmede voor waterhuishoudkundige voorzieningen (hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen bijv. in de vorm van wadi's, bergbezinkbasins) en tuinen.

Kleine speelvoorzieningen zijn rechtstreeks toegestaan; een wat grotere speelvoorziening is specifiek bestemd via een aanduiding op de plankaart. Voor de situering van jongerenontmoetingsplaatsen geldt een minimum afstand tot woningen en de omvang ervan is gelimiteerd. Daarnaast worden eisen gesteld aan de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Via een ontheffing is het mogelijk om binnen de bestemming op andere locaties grotere speelvoorzieningen en eventueel hondenuitlaatplaatsen toe te staan.

### **Artikel 6 “Horeca (H)”**

Het horecabedrijf aan de Hoeweweg is ondergebracht binnen deze bestemming. Voor de horecavoorzieningen wordt een onderscheid gemaakt in categorieën, waarbij met name de uitstraling naar de

omgeving van belang is. De horecabedrijven zijn ingedeeld in de categorieën waar ze nu toe behoren.

- h2 (horecabedrijven in de categorie 1 en 2);
- h3 (horecabedrijven in de categorie 1 t/m 3);
- h4 (horecabedrijven in de categorie 1 t/m 4)

In het plangebied is voor de Hoeveweg 8, in verband met de zaalactiviteiten, de aanduiding (h4) op de plankaart aangegeven. Deze categorie wordt nader verklaard in artikel 1 onder de definitie "horecabedrijf". Uitgangspunt hierbij is de mate van impact van deze bedrijven op hun omgeving.

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen met de daarbij behorende maatvoering. De bestemming kent tevens een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde en is gelegen in de dubbelbestemming archeologie.

### **Artikel 7 "Maatschappelijk (M)"**

De bestemming 'maatschappelijk' regelt de functies die zich richten op voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur. Binnen deze bestemming zijn de school, het buurthuis en de kerk en de begraafplaats geregeld. De begraafplaats is binnen deze bestemming apart aangeduid.

Naast maatschappelijk doeleinden zijn maatschappelijke dienstverlening en speelvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "gemeentelijk monument" zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden.

Ook binnen deze bestemming mag gebouwd worden binnen het bouwvlak. De goot- en de (nok)hoogte zijn op de plankaart aangegeven. Het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart een ander percentage is aangegeven. Voor de op de plankaart aangeduide monumenten is de bestaande maatvoering van toepassing.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een specifieke maatvoering.

Via een ontheffing kunnen, indien de noodzaak hiertoe aanwezig is, kleine bijgebouwen voor bijv. een fietsenstalling buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

### **Artikel 8 "Sport (S)"**

De bestemming "Sport (S)" is opgenomen voor de tennisvelden binnen de centrale groenzone in het plangebied. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sport- en spelbeoefening, de bijbehorende groenvoorzieningen alsmede nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op het terrein zijn in beperkte mate kleine gebouwen toegestaan ten behoeve van o.a. materiaalberging, met een maximale totale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> en een hoogte van 3 m. De bestemming kent tevens een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde.



### **Artikel 9 “Verkeer - Verkeer en verblijf (V-V)”**

Binnen deze bestemming zijn de verblijfsgebieden, waarbinnen zich tevens de verkeersafwikkeling binnen het plangebied plaatsvindt, geregeld. Naast wegen, voet- en fietspaden vallen hieronder eveneens parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten alsmede tuinen, water(lopen) en beeldende kunstwerken, nutsvoorzieningen, alsmede voor waterhuishoudkundige voorzieningen (hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen bijv. in de vorm van wadi's, bergbezinkbasins).

De binnen deze bestemming met “groen” aangeduide gebieden zijn bestemd voor groen (met bijbehorende voorzieningen). Via een ontheffing kan onder voorwaarden de verkeers- en parkeerfunctie worden toegestaan. Kleine speelvoorzieningen zijn rechtstreeks toegestaan. De realisering van jongerenontmoetingsplaatsen kan eveneens rechtstreeks, maar is gebonden aan specifieke regels.

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming (nutsvoorzieningen,abri's e.d. en bouwwerken geen gebouwen zijnde). Voor de situering van jongerenontmoetingsplaatsen geldt een minimum afstand tot woningen en de omvang ervan is gelimiteerd.

Via een ontheffing is het mogelijk om binnen de bestemming op andere locaties (grotere) speelvoorzieningen toe te staan.

### **Artikel 10 “Water (WA)”**

Deze bestemming regelt de A-watgangen in het plangebied. Uitsluitend mogen worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming.

### **Artikel 11 “Wonen (W)”**

#### *Woningtypen*

De in het plangebied voorkomende woningen vallen onder deze bestemming. Omdat in het plangebied diverse typen woningen voorkomen, is binnen de bestemming een nader onderscheid in de volgende woningtypen gemaakt.

- HV en LV vrijstaande woningen.  
De V staat hierbij voor 'Vrijstaand', en de H voor 'Hoog', waarbij het kenmerk in bouwtechnische zin doorgaans overeenkomt met twee lagen met een kap. De L staat voor 'Laag'. In de regels zijn bouwbepalingen opgenomen voor de situering van het hoofdgebouw op het perceel. Aan de H en L zijn bouwbepalingen gekoppeld, daarover hierna meer;
- HO en LO vrijstaande en dubbele woningen.  
Vrijstaande en dubbele woningen geven in samenhang nog altijd een open bebouwing te zien. De letter O staat daarom voor 'Open

bebouwing'. In de regels zijn bouwbepalingen opgenomen voor de situering van het hoofdgebouw op het perceel. De letters H en L zijn hiervoor al beschreven.;

- LG minimaal drie aaneengebouwde woningen.  
Het aaneen bouwen van meerdere woningen leidt tot een gesloten straatbeeld. De G staat voor 'Gesloten'. In de regels zijn bouwbepalingen opgenomen voor de situering van het hoofdgebouw op het perceel. De letter L is hiervoor al beschreven;

In de planregels zijn de aan de diverse woningcategorieën de volgende maximale goot- en nokhoogten gekoppeld.

<b>Categorie</b>	<b>Goothoogte maximaal</b>	<b>(nok)Hoogte maximaal</b>
HV, HO,	6 m	9 m
LV, LO, LG,	3,5 m	8 m

Ter plaatse van de aanduiding "gemeentelijk monument" is de bestaande de goothoogte en de (nok)hoogte van toepassing.

Daarnaast zijn in de regels de maximale breedtes van de voorgevel voor de onderscheiden woningcategorieën vastgelegd. Dit om te voorkomen dat op zeer grote percelen onbeperkte uitbreidingen van hoofdgebouwen kunnen plaatsvinden.

De woningtypen zijn op de plankaart aangegeven. Indien in een bestemmingsvlak meerdere woningtypen voorkomen, wordt het bestemmingsvlak door middel van een scheidingslijn opgedeeld (bestemmingsvlakdeel).

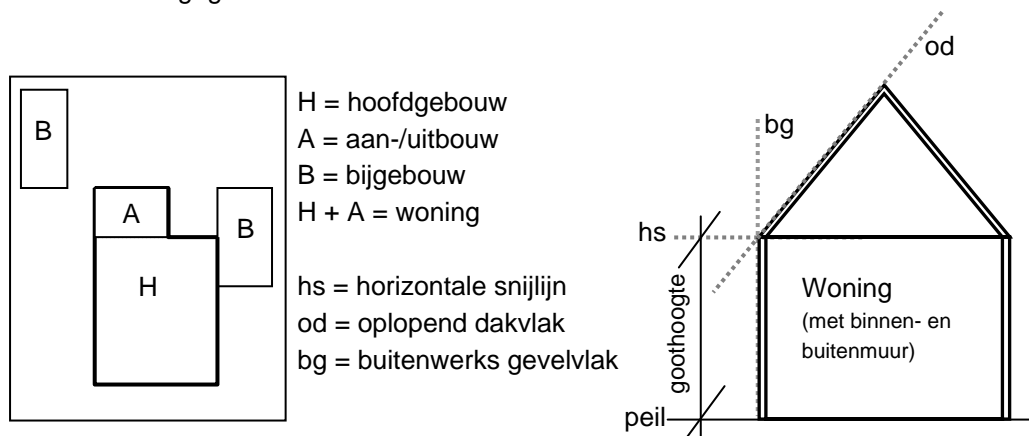
Het aantal woningen dat is toegestaan is beperkt tot het aantal dat reeds bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan. Daarmee is toevoeging van extra woningen uitgesloten, behoudens waar dit uitdrukkelijk is toegestaan aan Den Bogerd, waar twee extra woningen zijn toegestaan op de nog open locatie.

#### *Hoofdgebouw, aan- en/of uitbouw, bijgebouw*

Aan elke woning mogen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd. Ook vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. De bouwregels van de bestemming "Wonen W" bieden hiervoor een vrij gedetailleerde regeling, die moet voorkomen dat stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan. De aan- en bijgebouwenregeling is afgestemd op de gewijzigde Woningwet en het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Afstemming met de nieuwe Woningwet is wenselijk om in de praktijk toepassings- en interpretatieproblemen te voorkomen. Allereerst wordt binnen de bestemming "Wonen W" een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen.

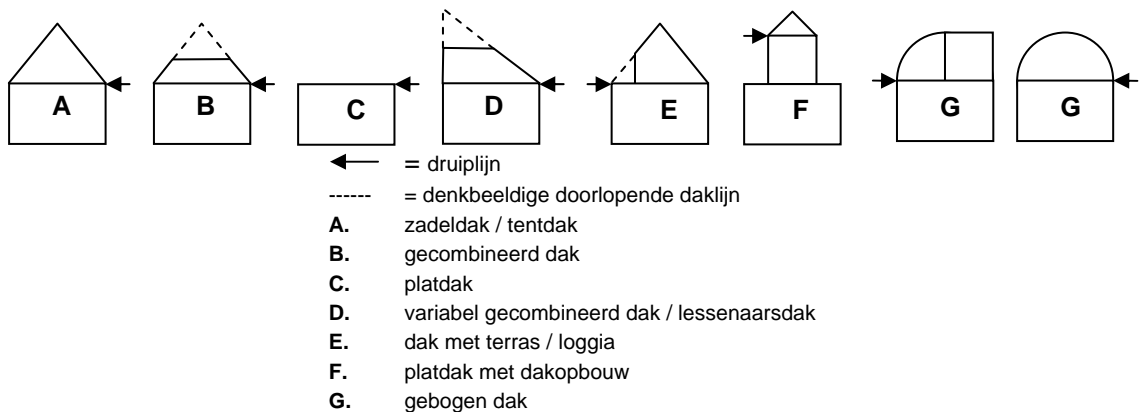
Deze drie begrippen worden in artikel 1 van de regels omschreven. Het hoofdgebouw is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk is aan te merken. Het gaat met andere woorden om de hoofdmasse van de woning. Een aan- of uitbouw behoort niet tot het hoofdgebouw en wordt omschreven als: "een aan een woning aangebouwd gebouw, dat een voor bewoning bestemde uitbreiding van de woning vormt". Aan- en uitbouwen maken derhalve functioneel wel onderdeel uit van de woning, maar zijn bouwkundig als een uitbreiding daarvan te onderscheiden. Onder bijgebouwen ten slotte worden begrepen vrijstaande of aangebouwde gebouwen, die niet voor bewoning zijn bestemd, maar die wel een functionele eenheid met de woning vormen. Bedoeld worden vrijstaande of aangebouwde garages, berguimtes e.d.

In de hierna volgende figuur wordt een en ander schematisch weergegeven.



*Schematische weergave woning met hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bepaling goothoogte*

In het volgende figuur is ook schematisch aangegeven hoe de goothoogte dient te worden bepaald. De snijlijn (druiplijn) van het dakvlak en de kap zijn hierbij bepalend. In de wijze van meten is de druiplijn bij de verschillende daktoepassingen in beeld gebracht.



*De nadere bepaling van de druiplijn zoals opgenomen in artikel 2 van de regels*

Een regeling voor ondergeschikte aanbouwen aan de voorgevel (erkers e.d.) maakt het mogelijk deze te realiseren buiten het bouwvlak, behoudens bij monumenten.

#### *Bouwregels*

De bestemming bevat bouwregels voor hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Van belang is echter om tevens te wijzen op artikel 16, waaruit volgt dat wanneer bestaande afmetingen afwijken van datgene, wat is toegestaan in deze bestemming, die bestaande afmetingen als maximum dan wel minimum gelden.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze in alle gevallen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan en dat de voorgevel in de voorgevelrooilijn moet worden gesitueerd en zelfs voor een deel hierin moet worden gebouwd. Voor de in het plan onderscheiden woningcategorieën is de maximale breedte van de voorgevel bepaald.

Daarnaast is voor hoofdgebouwen de horizontale diepte (afstand tussen voor- en achtergevel) gemeten vanaf de voorgevelrooilijn gefixeerd op de achtergevelrooilijn. De achtergevelrooilijn betreft in dit geval de denkbeeldige lijn of het verlengde daarvan in de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Als het oorspronkelijke hoofdgebouw kan worden aangemerkt het hoofdgebouw zoals dit in eerste instantie is gebouwd. Aan de hand van de destijds verleende bouwvergunning kan dat veelal worden bepaald.

Bij het meten op de kaart dient uit te worden gegaan van het hart van de begrenzing van het bouwvlak c.q. voorgevelrooilijn (zie ook wijze van meten, artikel 2 van de regels).

Tevens is de dakhelling alsmede een afstand tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel vastgelegd. De goot- en de (nok)hoogten zijn eerder besproken. Met de maatvoerings- en de situeringseisen zijn de locatie en afmetingen van hoofdgebouwen gefixeerd.

Aan- en uitbouwen zijn zowel voor de voorgevelrooilijn (en dus buiten het bouwvlak, behoudens bij monumenten) als achter de voorgevelrooilijn toegestaan. Vóór de voorgevelrooilijn gaat het echter uitsluitend om kleine aan- en uitbouwen in de vorm van erkers of daarmee gelijk te stellen uitbouwen, alsmede een gebouwtje ten behoeve van de stalling van een scootmobiel voor minder validen. De vrij gedetailleerde bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zoveel mogelijk afgestemd op het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken.

Daarnaast is er een carport-regeling opgenomen en een regeling voor andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, met nader in de regels omschreven maatvoeringseisen.

#### *Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten*

Aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn in de regels toegestaan overeenkomstig het beschreven beleid. Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegestaan in de doeleindenomschrijving; aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten alleen met ontheffing, vanwege de voor deze bedrijven doorgaans noodzakelijke milieutoets en de publieksaantrekkende werking.

#### *Ontheffingen*

Naast de hiervoor genoemde ontheffing voor de vestiging van een aan huis verbonden bedrijf bevat de bestemming nog de volgende ontheffingen ten behoeve van:

- het uitbreiden van het hoofdgebouw;
- vergroting van de horizontale diepte van het hoofdgebouw;
- uitbouwen alsmede bijgebouwen buiten het bouwvlak op het zijerf;
- het toestaan van een andere dakhelling;
- het vergroten van de goot- en/of de (nok)hoogte van de hoofdgebouwen in de aangegeven categorieën;
- toestaan van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen uit een oogpunt van mantelzorg.

Aan de genoemde ontheffing zijn voorwaarden gekoppeld.

#### *Wijziging*

Via een planwijziging is het mogelijk om woningen in een andere categorie toe te staan.

De wijziging kan bijvoorbeeld worden toegepast indien een woning door een (stedenbouwkundig) aanvaardbare wijziging in een bouwplan niet langer zou passen binnen de aangeduide categorie.

De verandering mag niet leiden tot een aantasting van het bebouwde karakter in de directe omgeving en mogen geen bezwaren bestaan vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

Daarnaast mag geen toename plaats vinden van het aantal woningen op het bouwperceel en mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden

van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en mag het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast.

### *Mantelzorg*

De bestemming wonen biedt in combinatie met de specifieke gebruiksregels (paragraaf 'Algemene regels') mogelijkheden voor mantelzorg. Het gemeentebestuur vindt het belangrijk om de mogelijkheid te geven om bijvoorbeeld voor een bejaarde ouder of een gehandicapt kind te zorgen door middel van een directe zorgrelatie vanuit de woning.

De bestemming geeft een ontheffingsmogelijkheid aan het college voor het toestaan van een afhankelijke woonruimte, in een (gedeelte van een) aan- of bijgebouw ten behoeve van de huisvesting uit een oogpunt van mantelzorg. Onder mantelzorg wordt verstaan het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De maximale oppervlakte van een afhankelijke woonruimte bedraagt 75 m<sup>2</sup>.

De algemene gebruiksbeplanning regelt wanneer van de in de bestemming wonen genoemde ontheffing gebruik kan worden gemaakt.

Als voorwaarden worden gesteld dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

Noodzaak wordt geacht aanwezig te zijn als het bejaarde ouders betreft (> 70 jaar) of wanneer een medische verklaring van de huisarts van de zorgbehoevende wordt overgelegd waaruit een zorgbehoefte blijkt.

Zoveel mogelijk moet voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwing op het perceel. De ontheffing kan zich richten op puur het gebruik van bestaande ruimten (algemene gebruiksbeplanning) maar kan ook worden gecombineerd met het bouwen voor mantelzorg, boven de op grond van de bestemmingsplanregeling toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen (ontheffing in de bestemming wonen).

De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kan worden overschreden met 25 m<sup>2</sup>. Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden vergroot naar maximaal 75 m<sup>2</sup>.

Voor zover het bestemmingsplan al voorziet in de bovengenoemde oppervlakte (reeds bestaand of al mogelijk op grond van de bestemmingsplanregeling) dient van deze mogelijkheid gebruik te worden gemaakt en is enkel een ontheffing van het gebruik noodzakelijk (gebruiksbeplanning).

Ontheffing wordt alleen verleend als een overeenkomst wordt gesloten met de gemeente, waarin wordt bevestigd dat binnen 1 maand nadat de

reden voor de verlening van de ontheffing niet meer aanwezig is hiervan schriftelijk mededeling wordt gedaan aan het gemeentebestuur; tevens dat dan binnen 3 maanden de afhankelijke woning voor bewoning ongeschikt wordt gemaakt na intrekking van de ontheffing op basis van de hierop betrekking hebbende bepaling uit de algemene gebruiksbeplanning.

#### **Artikel 12 “Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)”**

De gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde zijn op de plankaart aangewezen als dubbelbestemming ‘Archeologisch waardevol gebied’.

Binnen de bestemming mag tot 60 m<sup>2</sup> zonder ontheffing worden gebouwd. Daarboven mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming tenzij voldaan wordt aan een aantal specifieke voorwaarden waaronder het verrichten van archeologisch onderzoek. Ontheffing kan worden verleend om toch te bouwen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een ontheffing kunnen in ieder geval een aantal regels worden verbonden.

Voor het verrichten van werken en/ of werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht bij een oppervlakte groter dan 60 m<sup>2</sup>. Onder nader in de regels omschreven voorwaarden is geen aanlegvergunning benodigd. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden. Voorts zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wro is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de omgeving in archeologisch opzicht op te waarderen of af te waarderen. Opwaardering geldt voor nieuw vastgestelde waarden.

#### **Artikel 13 “Waardevolle bomen (dubbelbestemming)”**

Binnen het plangebied bevindt zich een waardevolle boom die planologische bescherming behoeft. In de bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin wordt geregeld welke werken en werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

#### **Artikel 14 “Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)”**

Ten behoeve van het mogelijk onderhoud van de A-watergang gelegen in het plangebied, zijn de gronden met een breedte van 4 m ter weerszijden hiervan primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden.

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming. Via een ontheffing kunnen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de watergangen en/of retentievoorzieningen in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de watergang en/of retentievoorziening gehoord.

### **4.3 Overige regelingen**

Specifieke gebruiksregels

Deze zijn in aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 in de Wro.

Als specifiek strijdig het gebruik met betrekking tot dit plan is het gebruik van aan- uit- of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte en het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf.

Van de bepaling met betrekking tot onafhankelijke woonruimte kan ontheffing worden verleend.

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

Dit is een soort vangnetbepaling, die moet voorkomen dat legale bouwwerken, die groter of juist kleiner zijn dan de bouwregels toestaan, onder het overgangsrecht komen te vallen. Voor deze bouwwerken gelden de werkelijke afmetingen als maximum dan wel minimum. Door dit in een algemeen artikel te regelen is het niet noodzakelijk om in de eigenlijke bouwregels allerlei uitzonderingen en voorbehouden te maken, hetgeen de leesbaarheid van de regels ten goede komt.

Algemene ontheffingsregels

Het plan bevat een algemene ontheffingsbevoegdheid voor Burgemeester en wethouders om beperkt af te kunnen wijken van de in het plan opgenomen maatvoering en begrenzingsen alsmede voor het oprichten van antennemasten.

Planregels mogen slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatig gebruik mogen inhouden. Om te voorkomen dat gemeenten in hun regelgeving te ver doorschieten wordt in elk bestemmingsplan een algemene regel opgenomen (ook wel ‘toverformule’ genoemd) die een ontheffing van het meest doelmatige gebruik mogelijk moet maken.



#### Wijziging ten behoeve van een antennemast

Het plan bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en wethouders om het plan te wijzigen, ten behoeve van antennemasten voor de telecommunicatie met een hoogte van maximaal 40 m.

#### Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

#### Ondergronds bouwen

De algemene regeling voor ondergronds bouwen bepaald dat ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is, waarbij de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen. In afwijking hiervan mag in aansluiting op ondergrondse bebouwing, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m<sup>2</sup> extra ondergronds worden gebouwd.

De regeling omvat een ontheffing voor de realisatie van waterbergende kelders.

#### Algemene procedureregels

Hier is de procedureregeling opgenomen voor het verlenen van een ontheffing danwel het stellen van nadere eisen.

#### Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij de verandering naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming en wanneer van dit strijdige

gebruik sprake was dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.  
In de slotregel is de verwijzing naar de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

## 5 PROCEDURE

### 5.1 Overleg

Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 ter beoordeling toegezonden aan de VROM-inspectie Oosten het waterschap Rivierenland.

#### **VROM-inspectie Oost**

In haar brief van 1 juli 2005 geeft de inspectie aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het voorontwerpbestemmingsplan kan aangemerkt worden als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

#### **Waterschap Rivierenland**

In zijn brief van 26 juli 2005 geeft het waterschap een reactie op het plan die tevens is aan te merken als wateradvies binnen de watertoetsprocedure. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de waterparagraaf.

### 5.2 Inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 22 september 2005 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is op 10 oktober 2005 een inspraakbijeenkomst gehouden.

#### **5.2.1 Samenvatting van en commentaar op de inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Balgoij**

De heer R. van Haren, Het Veldje 3 6613 BC Balgoij

De heer Van Haren is van mening dat de lijst van voorzieningen en bedrijven bij paragraaf 2.3 van de toelichting niet volledig is.

*Van gemeentewege zijn geen andere dan de genoemde bekend, die vermeld zouden dienen te worden. Daarnaast gevraagd werd verder niet gereageerd.*

De heer Van Haren geeft aan dat de spelling van de straatnaam Het Veldje op de kaart onjuist is weergegeven (nl 't Veldje).

*Dit is juist. Op de ondergrond wordt dit aangepast.*

De groenstroken in deze wijk zijn niet juist ingetekend.

*De groenstroken zijn inmiddels gewijzigd aangelegd en zullen op de kaart worden aangepast. Overigens worden niet alle groenstroken als zodanig aangegeven, alleen het zgn. structurele groen.*

De nieuwe situatie rond het dorps huis is niet juist ingetekend.

*De nieuwe situatie zal worden ingebracht.*

Een perceel in de Bogerd heeft een groenbestemming gekregen, terwijl dit een woonbestemming had.

*Aan de woonbestemming was goedkeuring onthouden vanwege een milieucirkel. Sinds kort is deze niet meer aanwezig; daarom zal het perceel nu alsnog een woonbestemming krijgen.*

De plangrens vanaf Het Veldje richting de Hoeveweg dient zuidelijker te liggen, omdat daar een toekomstige uitbreiding van Balgoij zou kunnen plaatsvinden.

*Een dergelijke uitbreiding is in het geheel nog niet concreet en wordt daarom in dit plan niet meegenomen.*

De heer E. Theunissen, Kruishout 34 5431 CR Cuijk namens de heer R. Willems en mevrouw E. van den Berg te Balgoij

De heer Theunissen deelt mee er niet mee in te stemmen dat de algemene (10%-) vrijstellingsbepaling niet zou gelden voor bijgebouwen. Deze is namelijk heel gebruikelijk in bestemmingsplannen, zeker ook in Gelderland, en was ook opgenomen in Wijchen-Oost dat als model voor de overige plannen zou gelden.

*Bijgebouwen zijn in deze bepaling nadrukkelijk uitgezonderd om te voorkomen dat een tweede woonlaag gerealiseerd kan worden. Dit is dus een bewuste keus op basis van stedenbouwkundige argumenten en wordt overigens al heel lang als beleid gehanteerd.*

De heer J. Thijssen, Hoeveweg 7a 6613 AD Balgoij

De nieuwe bedrijfsbebouwing op mijn perceel ligt in het nieuwe bestemmingsplan gedeeltelijk buiten het bouwperceel.

*Het bouwperceel zal worden aangepast.*

### **5.2.2 Verslag van de inspraakbijeenkomst d.d. 10 oktober 2005 in het kader van de procedure voor de voorontwerpbestemmingsplannen Alverna, Balgoij, Bergharen, Hernen en Niftrik**

Aanwezig:

- wethouder Piet de Bruijn en Jeroen Wagenaar namens de gemeente;
- de heer P. Cornelissen, Molenweg 5 Bergharen;
- de heer J. van Heumen, Zandweg 9 Wijchen;
- de heer E. Theunissen namens R. Willemsen en E.v.d. Berg Balgoij

Na een woord van welkom van de wethouder worden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld hun reactie kenbaar te maken.

De heer Cornelissen wil graag dat de achterlijn van het bouwvlak op zijn perceel rechtgetrokken wordt zodat daar de ruimte ontstaat om daar een nachthok voor zijn dieren te bouwen.

Dit zal bekeken worden. Het lijkt op zich geen probleem.

De heer Van Heumen heeft 3 opmerkingen.

De kadastrale ondergrond is niet juist omdat een strook grond naast Dorpsstraat 28 verkocht is. Hierop wordt geantwoord dat bij het maken van de kaart de op dat moment meest recente kadastrale gegevens zijn toegevoegd.

Op de grond naast Dorpsstraat 28 ligt in het huidige bestemmingsplan een woonbestemming. Deze wil hij daar weer op hebben in het nieuwe plan.

Gesteld wordt dat dit perceel binnen de milieucirkel van het agrarisch bedrijf Dorpsstraat 21 is gelegen en er dus geen bouwmogelijkheid is. Hierop zegt de heer Van Heumen dat de woonbestemming er al op lag voor de milieucirkel erop kwam.

Toegezegd wordt dat als de milieucirkel weg is in principe planologische medewerking zal worden verleend aan de realisering van woonbebouwing.

Ten slotte stelt de heer Van Heumen dat het perceel Dorpsstraat 17 geen agrarisch bedrijf meer is en op het met de heer Van Stippent van Dorpsstraat 13 gedeelde perceel een bouwblok is gelegd.

Geantwoord wordt dat dit geen bouwblok is maar geeft aan waar bebouwing mag staan. Het aantal woningen mag niet vermeerderd worden.

De heer Theunissen zegt dat de algemene 10%-vrijstellingsregeling niet van toepassing is op aan- en bijgebouwen. Dit is met een stickertje aangegeven. De regeling geldt wel overal elders en ook in voorbeeldplannen. De vrijstellingsmogelijkheid voor het college moet voor alle bebouwing gelden.

Hierop wordt gezegd dat de regeling in Wijchen-Oost eerst was opgenomen. Maar het is steeds beleid van de gemeente geweest om bij aan- en bijgebouwen geen medewerking te verlenen o.g.v. stedenbouwkundige argumenten. Het werd daarom duidelijker geacht om deze mogelijkheid te schrappen.

Hierna bedankt de wethouder de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de bijeenkomst.