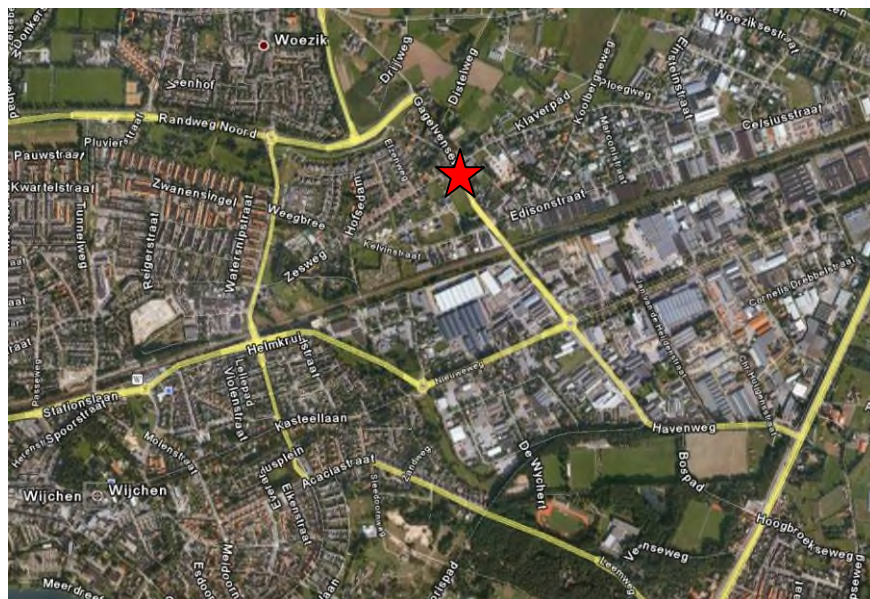


1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging & begrenzing.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BELEIDSKADER.....	6
2.1.	Provinciaal beleid	6
2.2.	Regionaal beleid.....	6
2.3.	Gemeentelijk beleid.....	7
2.4.	Conclusie.....	7
3.	PLANBESCHRIJVING	9
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	10
4.1.	Milieu	10
4.2.	Waterhuishouding	17
4.3.	Flora & fauna.....	18
4.4.	Archeologie	19
4.5.	Leidingen	20
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	21
5.1.	Inleiding	21
5.2.	Bestemmingsregels.....	21
5.3.	Algemene regels	22
5.4.	Overgangsregels en slotregel	23
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25
7.1.	Overleg	25
7.2.	Zienswijzen.....	25



Globale ligging plangebied (rode ster)

Bron: maps.google.nl

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Wijchen is voornemens voor een locatie aan de Gagelvenseweg (ongenummerd) een bouwvergunning te verlenen voor de bouw van een tweetal bedrijfswoningen en de hierbij behorende bedrijfsruimte. De bedrijfsspercelen sluiten aan bij het plangebied van het kleinschalige bedrijventerrein omgeving Kelvinstraat, maar worden georiënteerd op de Gagelvenseweg. Het perceel is kadastraal bekend onder Wijchen sectie B, nummer 3438.

1.2. Ligging & begrenzing

De planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied van de kom Wijchen aan de rand van het woongebied Hofsedam en het eerder genoemde kleinschalige bedrijventerrein Kelvinstraat. Aan de oostzijde van de Gagelvenseweg bevindt zich het bedrijventerrein Oost. De Gagelvenseweg is onderdeel van de verbinding tussen de Graafseweg en de Randweg Noord en vervult mede een ontsluitende functie voor de oostelijk van de kom van Wijchen gesitueerde bedrijventerreinen (Oost en omgeving Nieuweweg).

Het perceel waarop de bedrijfswoningen met de bijbehorende bedrijfsgebouwen worden gesitueerd, is direct gelegen achter het perceel Zesweg 88-100. Het perceel ligt braak, zonder bebouwing en er is geen sprake van bijzondere vegetatie op het terrein.



Planlocatie en de directe omgeving
Bron: google.nl

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie is bestemmingsplan “Noord-Wijchen” van toepassing, vastgesteld op 24 april 2008. Binnen dit plan zijn de gronden voor de locatie bestemd voor ‘Wonen’ en ‘Bedrijventerrein’. De groene zone langs de Gagelvenseweg is bestemd voor ‘Groen’ en de weg zelf voor ‘Verkeer – Verkeer en verblijf’.

De bestemming bedrijventerrein bevat de gronden die in het voorgaande bestemmingsplan Hofsedam waren bestemd voor “Bedrijven” en thans zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Noord-Wijchen.

In het geldende bestemmingsplan zijn dezelfde soorten bedrijven toegestaan als in het hieraan voorafgaande plan. Dit betreft bedrijven voor zover deze behoren tot milieucategorie 1 en 2 van de “staat van bedrijfsactiviteiten” (bijlage bij het plan). Dit betreft voornamelijk bedrijven die passen in de woonomgeving. Bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn in ieder geval uitgesloten.

Via een ontheffing kunnen qua milieuzwaarte vergelijkbare bedrijven worden toegelaten.

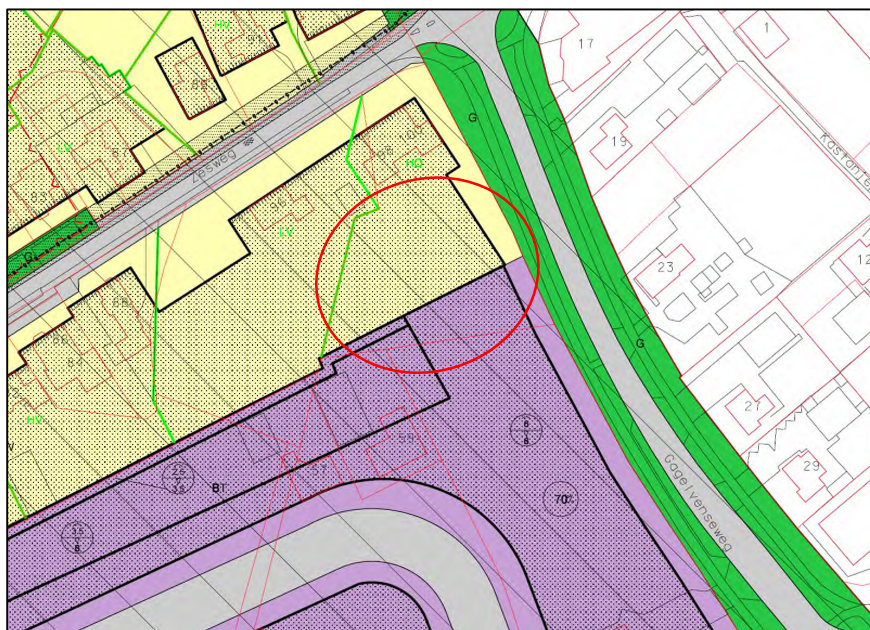
Voor het bouwen (maatvoering en situering) zijn minimum en maximum maatvoeringseisen opgenomen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gevestigd in combinatie met een bedrijf. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 700 m³ bedragen en het brutobedrijfsvloeroppervlak dient ten minste 100 m² te bedragen. De bestemming kent tevens een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde. De planregels stellen tevens voorwaarden aan reclame-uitingen.

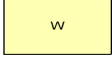
Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn de woningen en de hierbij behorende percelen in het plangebied geregeld. Voor de onderhavige planlocatie geldt dat hier enkel bijgebouwen bij de reeds bestaande woningen mogen worden gerealiseerd.

Voor de beide bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan geldt, dat gebouwen dienen te worden gesitueerd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken.

De situering van bedrijfswoningen met de hierbij behorende bedrijfsruimten op de locatie is strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling planologisch toch mogelijk te maken zal een partiële herzieningsprocedure van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gevoerd moeten worden. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen.



ART. 4		Bedrijventerrein
ART. 8		Groen
ART. 16		Verkeer - Verkeer en verblijf
ART. 18		Wonen

Fragment geldend bestemmingsplan Noord-Wijchen met de planlocatie

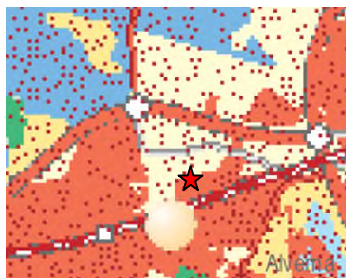
1.4. Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 komt het beleid van de verschillende overheidslagen aan bod.
- In hoofdstuk 3 volgt de beschrijving van het bouwplan.
- In hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid aan bod.
- In hoofdstuk 5 komt vervolgens het juridisch plan aan de orde.
- In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid besproken.
- In hoofdstuk 7 worden tenslotte de resultaten uit overleg en inspraak besproken.

2. BELEIDSKADER

2.1. Provinciaal beleid



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding planlocatie (rode ster)

Streekplan

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van Rijk, Provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de nieuwe wet ruimtelijke ordening is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. De provincie, ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het Streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit reeds kan. In deze agenda, die het bestaand beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur, behorende bij het streekplan, is het plangebied gelegen in het stedelijk netwerk als onderdeel van de bebouwde gebieden. Voor bestaand stedelijk gebied wordt gestreefd naar herstructurering en revitalisering, hetgeen tot uiting komt in het aandeel van het bouwprogramma voor wonen en werken dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Intensivering komt tot uiting in het aandeel van de uitbreiding van de voorraad dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

2.2. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen (KAN)

Dit is het nieuwe regionaal structuurplan voor de regio Arnhem en Nijmegen voor de periode 2005 – 2020 (of liever nog: het Regionaal Plan) is inmiddels vastgesteld. 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.

De stadsregio blijft inzetten op het herstructureren en intensiveren van bestaande bedrijventerreinen. Voor de regionale opgave aan bedrijventerrein past de stadsregio de SER-ladder toe: allereerst

verdichting, hergebruik en revitalisering en pas daarna uitbreiding. Door de behoefte aan uitbreiding te koppelen aan intensivering van bestaande terreinen kan het aantal hectare te reserveren bedrijventerrein worden beperkt.

2.3. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen 2025

In 2007 is de Strategische Visie 2025 vastgesteld. 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.

Voor Noord-Wijchen wordt ingestoken op een herstructurering van het woonmilieu. Afhankelijk van de locatie betekent dit revitalisering, inbreiding (intensivering) of een groene impuls in combinatie met woningbouw.

Met de verwachte bevolkingsgroei en de positie van Wijchen als derde centrum van de Stadsregio Arnhem Nijmegen staat de gemeente voor de opgave om voldoende werkgelegenheid te ontwikkelen. Deze moet voor een belangrijk deel een hoogwaardig karakter hebben als aanvulling op de logistieke sector en aansluitend bij het opleidings- en kennisniveau van de inwoners van Wijchen. Wijchen kent relatief veel startende ondernemers. Dit vergt passende en multifunctionele bedrijfsruimten. De gemeente wil deze broedplaatsfunctie ondersteunen.

In de strategische visie stelt Wijchen voor 2025 de volgende strategische doelstellingen:

- beperkte groei én een kwaliteitsimpuls voor bedrijfsleven;
- het ontwikkelen van kernen en land in duurzame samenhang.

In de strategische visie is voor het bedrijventerrein Oost ingestoken op de ontwikkeling van hoogwaardige werkgelegenheid.

2.4. Conclusie

Beleidsmatig is de ontwikkeling van de woon-werklocaties passend binnen het hier voorgaand beschreven beleid.

De planlocatie ligt op de grens tussen het kleinschalige bedrijventerrein rond de Kelvinstraat en aan het aan de oostzijde van de Gagelvenseweg gelegen bedrijventerrein Oost. Zowel fysiek als ruimtelijk wordt voor de locatie een kleinschalige invulling, in aansluiting op het bedrijventerreintje aan de Kelvinstraat, passend geacht. De woningen oriënteren zich naar de Gagelvenseweg en de bedrijfsgebouwen kunnen hier aansluitend aan de achterzijde worden gerealiseerd. De situering van de woningen vormt de afronding van de hoek Zesweg-Gagelvenseweg en dragen bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteiten rondom het kruispunt.



Woningen Zesweg 89-100

De gemeente acht het voorliggende plan op deze locatie derhalve aanvaardbaar.



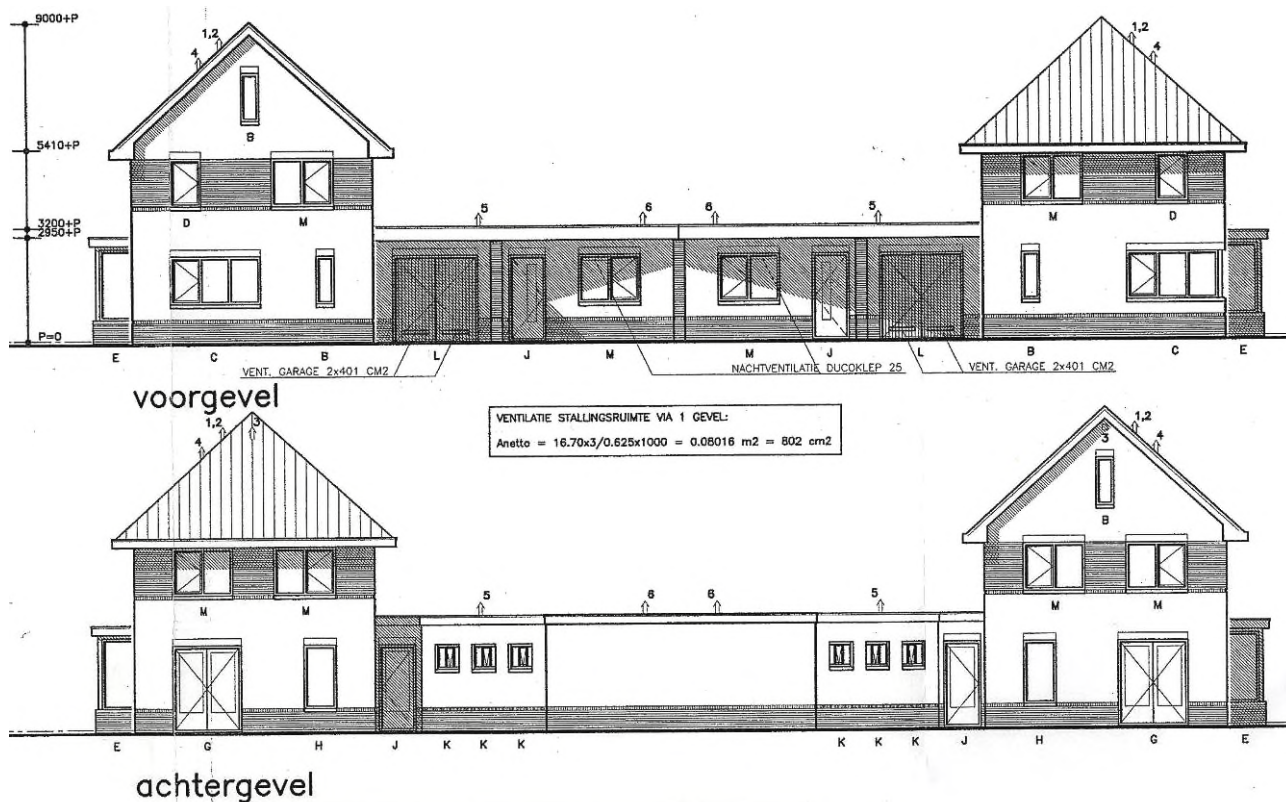
3. PLANBESCHRIJVING



Binnen het plangebied mogen maximaal twee bedrijfslocaties worden ontwikkeld. De planlocatie beslaat een oppervlakte van ca. 2200 m². De perceelsgrootte van de bedrijfspercelen komt overeen met de gemiddelde maat die geldt voor de bedrijfspercelen rond de Kelvinstraat. De woningontwerpen sluiten aan bij het karakter van de bedrijfswoningen in dit gebied en de woningen in het woongebied Hofsedam.

De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met elk een kap. De aangebouwde bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd in één bouwlaag met een minimum van 100 m² per bedrijfslocatie.

De ontsluiting van de percelen vindt plaats op de Gagelvenseweg, waarbij voor de beide percelen één gezamenlijke inrit wordt aangelegd. Ten aanzien van het parkeren wordt uitgegaan van de mogelijkheid om per bedrijf te kunnen voorzien in de aanleg van vier parkeerplaatsen op eigen terrein.



4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Milieu

Bodem

Op de planlocatie aan de Gagelvenseweg is door Öko Care, adviesbureau voor milieumanagement, een verkennend bodemonderzoek (nr. RS5785A.DOC, d.d. 4 juni 2008) verricht volgens de NEN 5740 richtlijnen.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- in grondmengmonster GM-1 (bovengrond) zijn geen verhoogde gehalten (ten opzichte van de betreffende S-waarde) van de onderzochte parameters aangetroffen;
- in grondmengmonster GM-2 (ondergrond) zijn geen verhoogde gehalten (ten opzichte van de S-waarde) van de onderzochte parameters aangetroffen;
- in grondmengmonster GM-2 (ondergrond) zijn geen verhoogde gehalten (ten opzichte van de S-waarde) van de onderzochte parameters aangetroffen;
- het grondwater bij peilbuis PB-1 bevat een concentratie chroom en zink die verhoogd is ten opzichte van de betreffende S-waarde.

Op grond van de analyseresultaten van het grondwatermonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' formeel verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aannahme kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Ten aanzien van de verhoogde concentratie zware metalen in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt. In de regio worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater.

Bij eventuele afvoer van uitkomende grond zal de ontgraven grond geclassificeerd moeten worden volgens het Bouwstoffenbesluit Bodem- en Oppervlaktewaterbescherming (Staatsblad 30 november 1995, nummer 567). Indien het schone grond betreft is deze vrij toepasbaar mits de bijbehorende bescheiden gedurende één jaar worden bewaard. Indien het categorie-1 grond betreft mag deze grond alleen worden toegepast in een werk. Verwerking van categorie-1 grond is meldingsplichtig bij het bevoegd gezag.

De (eventueel) aangetroffen (half)verhardingslagen maken geen onderdeel uit van dit bodemonderzoek en zijn niet onderzocht.

Onderzoek naar de kwaliteit van deze (bouw)stoffen vallen buiten de

scope van dit bodemonderzoek. Bij de afvoer van het puin en hergebruik elders dient het puin conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit te worden onderzocht. Bij hergebruik van het gebroken steenpuin op locatie of elders dient o. a. in verband met de mogelijke aanwezigheid van o.a. asbest zowel met de eisen van de Wet Milieubeheer als ook die van de Arbeidsomstandighedenregeling rekening te worden gehouden. Zo mag het gehalte aan asbest in het (on)gebroken steenpuin de wettelijke norm niet overschrijden.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Geluid

Door Abovo Acoustics is een onderzoek ingesteld naar geluidshinder ten gevolge van het wegverkeerslawaai (nr. Q1002-3-GB, d.d. 1 oktober 2008) vanwege de geplande woningbouw aan de Gagelvenseweg. De voorkeursgrenswaarde op de gevels van woningen bedraagt maximaal 48 dB[L_{den}].

Op grond van het onderzoek wordt geconcludeerd dat ten gevolge van het verkeer op de Gagelvenseweg er een overschrijding optreedt van de grenswaarde van maximaal 11 dB op de gevels van de geplande woningen. Voor deze waarde is in onderhavige situatie nog ontheffing mogelijk. Onderstaand worden mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te verlagen aangegeven. Dit ter ondersteuning van de gemeentelijke afweging voor de ontheffing.

Bronmaatregelen

- Door het vervangen van de huidige bestrating door geluidsarm asfalt of het aanbrengen van een reducerende toplaag over enkele honderden meters kan een maximale reductie van ca. 4 dB worden gerealiseerd. Buiten het feit, dat dit het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde niet (volledig) ongedaan maakt, is dit een zeer kostbare maatregel en het is dan ook niet opportuun deze ten laste van de voorgenomen ontwikkeling uit te voeren. Een mogelijkheid is, dit te combineren met regulier groot onderhoud of vervanging van de toplaag van de asfaltconstructie.

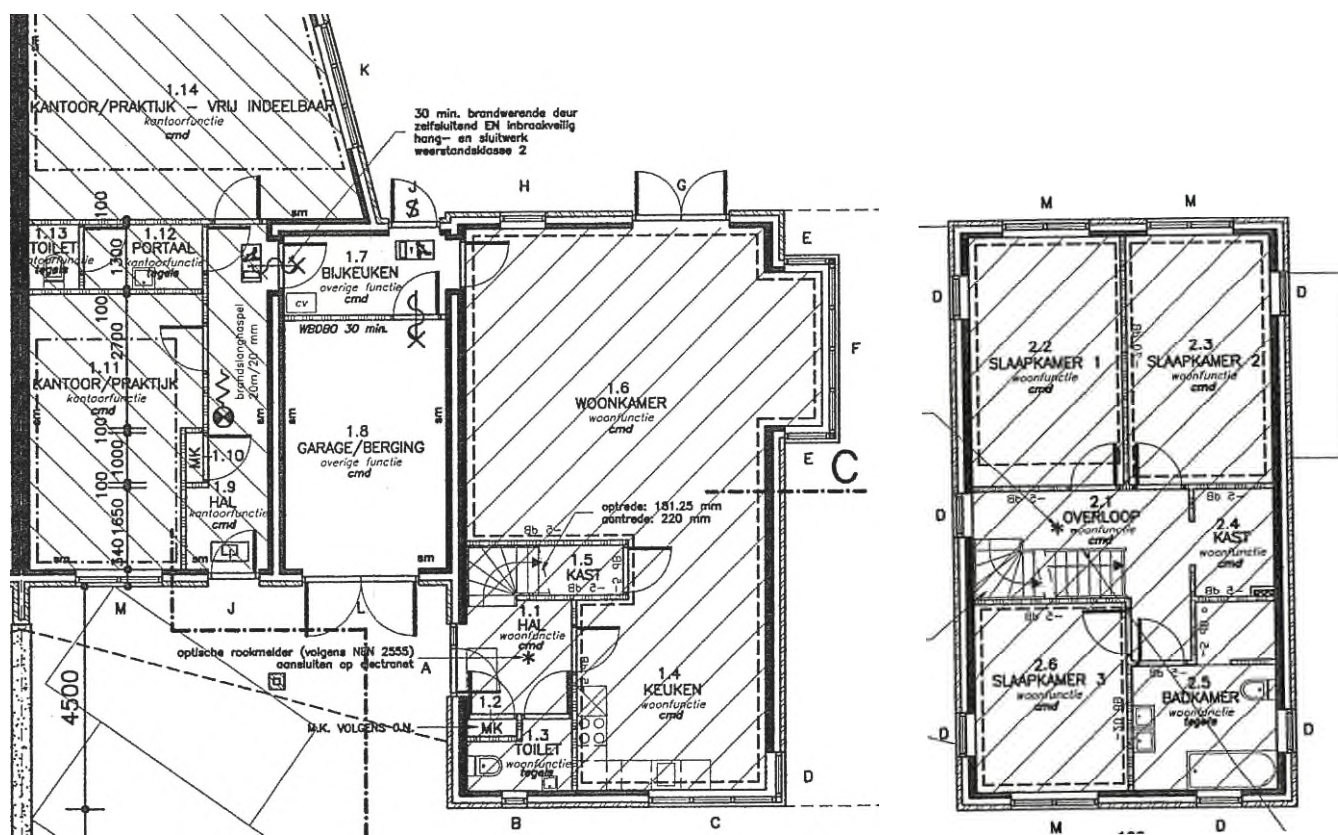
Overdrachtsmaatregelen

- Gezien de situatie ter plaatse is het om stedenbouwkundige redenen en om redenen van verkeersveiligheid, niet wenselijk en mogelijk doeltreffende schermen te projecteren waarmee dit derhalve dus geen optie is.

Maatregelen bij de ontvanger (de geplande ontwikkeling)

- De gevels aan de achterzijde van de woningen (westzijde) kunnen als geluidsluwe zijde worden aangemerkt, zoals de berekeningen in het rapport uitwijzen.

- In principe kunnen op basis van gemeentelijk beleid indelingseisen worden gesteld, waarbij zo min mogelijk de verblijfsruimten worden gepland aan de geluidsbelaste zijde. Het plan houdt hiermee reeds rekening aangezien aan de straatzijde van de woningen zo min mogelijk verblijfsruimten zijn gerealiseerd, nl. de keuken/woonkamer op de begane grond, één van de drie aanwezige slaapkamers op de verdieping en één zolderruimte.
- Voor eventuele buitenruimten geldt hetzelfde. Hiermee is rekening gehouden in die zin, dat de geluidluwe buitenruimte direct achter de woningen is gesitueerd.
- Met geluidisolierende maatregelen kan in elk geval een binnenklimaat worden gerealiseerd conform de karakteristieke geluidwering die het Bouwbesluit vereist, en de maximale binnenwaarde conform de Wgh van 33 dB. Deze maatregelen zullen in de bouwplanfase worden uitgewerkt en in de bouw worden uitgevoerd.



Woning plattegronden
Links de begane grond en rechts de verdieping

Zoals uit voorgaande blijkt wordt voor de geplande woningen niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB [L_{den}], als opgenomen in de art. 82 lid I Wgh. Met 58 respectievelijk 59 dB [L_{den}], is de geluidbelasting zodanig, dat ontheffing -wellicht onder voorwaarden- mogelijk is.

Aan de voorwaarden die de gemeente Wijchen stelt, wordt, zoals de uitwerking in voorgaand hoofdstuk laat zien, voldaan.

Op basis van artikel 83 lid I en 2 kan een hogere waarde tot een maximum van 63 dB [L_{den}] worden verleend. In een voorkomend geval zal in elk geval een afdoende gevelisolatie moeten worden aangetoond. Bij de verlening van de bouwvergunning zal expliciet aan het Bouwbesluit dienen te worden getoetst.

De procedure voor het verlenen van hogere grenswaarden wordt gestart met de planprocedure en dient te zijn verleend vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het akoestisch onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- 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 paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer 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 betekenende 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, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende 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 derogatie heeft verleend.

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

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een toename met twee bedrijfswoningen met bedrijfsruimten. Voor de woningen en de bedrijfsvoering op de percelen kan worden uitgegaan van ca. 24 nieuwe verkeersbewegingen (7 per woning en ca. 5 per bedrijf).

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Met behulp van deze tool is de verslechtering van de luchtkwaliteit bepaald. In onderstaande tabel zijn deze uitkomsten weergegeven. Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate en derhalve voldoet aan de eisen uit art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		24
Aandeel vrachtverkeer		8,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		0,4
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

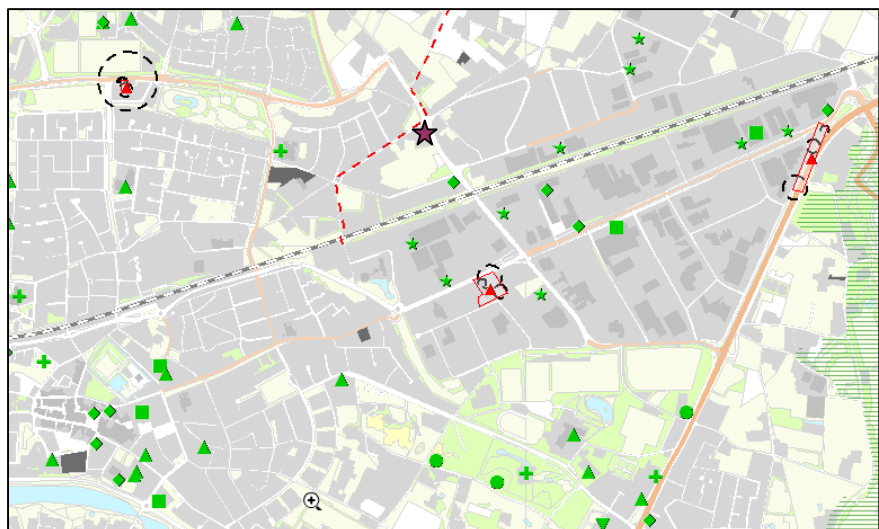
Details van deze berekening zijn aanvullend opgenomen.

Implementatie van Standaard RekenMethode 1 op basis van de worst-case benadering

Type gegevens		NO ₂	PM ₁₀
Weggegevens	Breedte van de ontsluitingsweg	5	5
	Afstand van het rekenpunt tot de wegrand	5	5
	Afstand van het rekenpunt tot de wegas	7,5	7,5
	rekenparameter a	0,000488	0,000488
	rekenparameter b	-0,0308	-0,0308
	rekenparameter c	0,59	0,59
	verduunningsfactor	0,38645	0,38645
Autonoom verkeer	Aantal voertuigen	8200	nvt
	Percentage vrachtverkeer	0%	nvt
Extra verkeer	Aantal voertuigen (weekdaggemiddelde)	24	24
	Percentage vrachtverkeer	8%	8%
Autonoom + extra verkeer	Aantal voertuigen (weekdaggemiddelde)	8224	nvt
	Percentage vrachtverkeer	0,0%	nvt
Emissiefactoren NO _x en PM ₁₀ (gram/km)	Licht verkeer	0,644	0,057
	Vrachtverkeer	13,247	0,556
Emissies NO _x en PM ₁₀ (microgram/m/s)	Autonoom	61,12	nvt
	Extra verkeer	0,46	0,03
	Autonoom + Extra verkeer	61,58	nvt
Fractie direct uitgestoten NO ₂	Licht verkeer	0,236	nvt
	Vrachtverkeer	0,076	nvt
Gemiddelde fractie direct uitgestoten NO ₂	Autonoom	0,236	nvt
	Extra verkeer	0,133	nvt
	Autonoom + Extra verkeer	0,235	nvt
Overige invoergegevens	Bomenfactor	1,5	1,5
	Regiofactor meteorologie	1,05	1,05
Parameters	B	0,6	0,6
	K	100	100
Jaargemiddelde bijdrage NO _x	Autonoom	23,1	nvt
	Autonoom + Extra verkeer	23,2	nvt
Locatiespecifieke achtergrondconcentraties	Jaargemiddelde in µg NO ₂ /m ³	29,2	nvt
	Jaargemiddelde in µg O ₃ /m ³	37,4	nvt
	Totaal autonoom jaargemiddelde in µg/m ³	38,0	nvt
	Bijdrage autonome verkeer in µg/m ³	8,81	nvt
	Bijdrage autonome+extra verkeer in µg/m ³	8,85	nvt
Maximale bijdrage extra verkeer in µg/m ³		0,05	0,01

Externe veiligheid

Het plangebied is binnen stedelijk gebied, aan de rand van een bedrijventerrein. Op onderstaande uitsnede van de Risicokaart Nederland blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de directe omgeving van de planlocatie aanwezig.



Uitsnede uit de Risicokaart Nederland

Nabij het plangebied bevindt zich een ondergrondse aardgastransportleiding (rode stippellijn). Voor gasleidingen met een diameter van tenminste 2 inch en een bedrijfsdruk van tenminste 20 bar zijn in de circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” bebouwings- en toetsingsafstanden vastgesteld. De gasleiding in het plangebied betreft een gasdistributieleiding met een werkdruk van 40 bar. Voor de betreffende leiding geldt ter weerszijde een zakelijk rechtstrook van 4 m, die geen overlap heeft met de planlocatie.

De aardgasleiding (rode stippellijn) en het LPG station (rode driehoek) liggen op een zodanige afstand tot de planlocatie (paarse ster), dat het aspect externe veiligheid niet in het geding is.

Geur

Met de functieverandering mag de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de buurt niet worden belemmerd. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een agrarische of een semi agrarische functie. Van geurhinder of een beperking van bedrijvigheid als gevolg van de nieuwe woningen is geen sprake.

Bedrijven & milieuzonering

De beoordeling van de hinderinvloed van het bedrijventerrein is feitelijk af te pellen in drie niveaus: het theoretisch beoordelingskader, de praktische invulling van dit kader en de feitelijke situatie. In het kader van de theoretisch beoordeling is te zien dat de bouwlocatie ca 35 m van de bebouwingsgrens van het bedrijventerrein Oost ligt. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3 toegestaan. De theoretische beïnvloedingszone/ hinderzone van dergelijke bedrijven ligt op 100 m (ten opzichte van rustige gebieden). Dit betekent dat de nieuwe woningen nieuwe woongebouw binnen de theoretische beïnvloedingszone van mogelijke bedrijven is gelegen.



Tegenover de planlocatie

Het werken met beïnvloedingszones (en daarmee het scheiden van bedrijven en woningen) dient twee doelen: het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen en tegelijk bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Door het toestaan van een woning binnen de beïnvloedingszone is in theorie een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd en zouden in theorie bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden beperkt. De praktijk schetst echter een ander beeld.

Op het bedrijventerrein zijn ter hoogte van de Gagelvenseweg bedrijven gevestigd die niet allemaal de maximaal toegestane hoeveelheid hinder genereren, maar veelal een hindercontour tussen de 25 m en 50 m hebben (maximaal categorie 3.1). Ook is de bedrijfsbebouwing doorgaans niet direct aan de Gagelvenseweg geprojecteerd maar op enige afstand ervan. Hierdoor worden de theoretische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven aan deze zijde van de Gagelvenseweg al beperkt.

Het bedrijventerreintje rond de Kelvinstraat is specifiek ingericht voor woon-werkfuncties, waarmee de nieuwvestiging niet conflicteert.

4.2. Waterhuishouding

Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg met de waterbeheerder (watertoets) op grond van artikel 10 Bro. De watertoets is in beginsel verplicht voor o.a. bestemmingsplannen en vrijstellingen. Een watertoets is noodzakelijk indien de toename van verharding (dak en terrein) > 500 m².

Op de planlocatie is geen sprake van een toename met verharding groter dan 500 m², waarmee een watertoets niet noodzakelijk is.

Huidig watersysteem

De gegevens zijn oriënterend van aard en moeten voor het specifieke bouwplan nader worden verfijnd en uitgewerkt.

- **Geohydrologie en grondwatersysteem:**
De planlocatie Wijksestraat 39 is gesitueerd in stedelijk gebied op de hooggelegen rivierduingronden. De maaiveldhoogte is circa 8-9 m+NAP. De bodem bestaat uit grof zand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is circa 6,0-6,5 +NAP. De gemiddelde grondwaterstand is circa 5,5- 6,0 +NAP. De GHG ten opzichte van maaiveld is circa 2,0-2,5 m-mv ter plaatse van de bebouwing.
- **Oppervlaktewatersysteem:**
Buiten het plangebied is op ca 185 m ten oosten van de planlocatie een A-watgang gelegen; deze watgang ligt in een beïnvloedingsgebied van HEN-SED water; de bufferzone bedraagt 10 m (HEN=Hoogste Ecologisch Niveau / SED= Specifieke Ecologische Doelstelling).
- **Regen- en afvalwatersysteem:**
het plangebied is gerioleerd door middel van drukriolering. Hierop mag geen hemelwater worden aangesloten.

Ecosysteem:

De locatie is niet gelegen in een beschermingszone natte natuur en/of, drinkwaterwingebied.

Maatregelen voor de planlocatie

In verband met de beperkte toename van verharding zijn compensatiemaatregelen in het kader van de waterberging niet nodig. Door de situering van de locatie op de zandgrond is de drooglegging gewaarborgd. Het bouwplan voorziet niet in de aanleg van kelders. Het hemelwater wordt afgekoppeld en infiltratie ervan is mogelijk op de planlocatie. Voorzieningen zullen in overleg met de gemeente worden getroffen.

De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande riolering.

4.3. Flora & fauna

In de directe omgeving van het plangebied is geen Ecologische hoofdstructuur (EHS) of natura 2000 gebieden gelegen.

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving.

De wet 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.

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 verontrusten, 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.

De planlocatie waar de nieuwe woningen worden gebouwd betreft een onbebouwd terreintje, in de vorm van een omheind weilandje. Van enige vegetatie op het terrein, behoudens de weide, is geen sprake.

Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten voorkomen.



Mitigatie

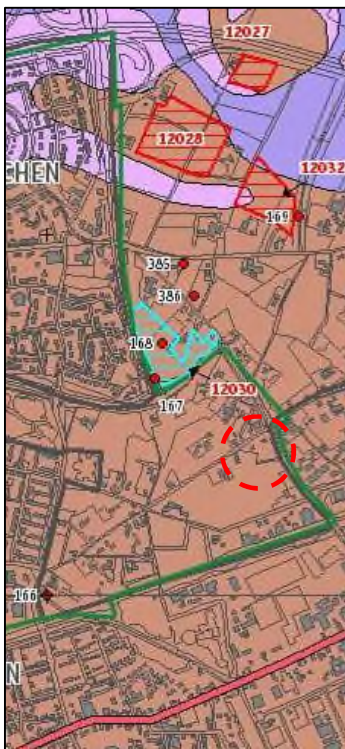
Bij alle werkzaamheden in het gebied dient zorgvuldig gewerkt te worden. Bij realisatie van het plan moet schade aan wilde planten en dieren en hun leefgebieden tot een minimum beperkt worden. Dit kan door middel van een goede fasering van werkzaamheden en kleine aanpassingen in werkwijzen. Hierbij moet getracht worden om de kans op het (onopzettelijk) doden van dieren te verkleinen.

Overtreding van algemene verbodsbepalingen ten aanzien van vogels moeten ten allen tijde voorkomen worden. Dit kan door het verwijderen van gebouwen en de renovatiewerkzaamheden aan de bestaande gebouwen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) uit te voeren.

4.4. Archeologie

Algemeen

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



Archeologische beleidskaart en de planlocatie

Plangebied

Volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart (Raap 2002) ligt het plangebied nagenoeg geheel op een opduiking van het rivierduin. De archeologische verwachting is hiervan hoog voor alle perioden van prehistorie tot en met late middeleeuwen. Hierbij moet gestreefd worden naar behoud in de huidige staat.

Ten behoeve van nieuwbouwplannen op de locatie aan de Gagelvenseweg zijn daar op 5 maart 2007 enkele sleufjes aangelegd om vast te stellen of daar archeologica in het bodemarchief aanwezig zijn, die aanleiding zouden kunnen zijn voor vervolgonderzoek. Een paar honderd meter ten noorden van de locatie zijn vondsten gedaan die wijzen op bewoning met name in de ijzertijd en/of vroeg-Romeinse tijd. Aan de hand van een zestal sleufjes kon vastgesteld worden dat zich vrij snel onder de bovengrond de natuurlijke ondergrond bevindt. Verder werden op diverse plaatsen van oost naar west lopende verstoringen aangetroffen, die op grond van de daarin aangetroffen vondsten als spijkers en plastic vrij recent moeten zijn. Voor de zekerheid is daaronder nog gekeken, maar dat leverde niets op.

Alleen in een sleuf aan de zuidkant (sleuf I) werd in het profiel onder de bouwvoor in een bruinpakket daar direct onder wat scherven-materiaal uit de ijzertijd aangetroffen. Dat was aanleiding net ten westen daarvan een nieuwe sleuf aan te leggen om te kijken of in en/of net onder het bruine pakket ook sporen aanwezig zijn. Daarom werd daar in dunne laagjes verdiept. Dat leverde in dat bruine pakket nog wat scherven uit de ijzertijd op, maar geen sporen.

Besloten is - mede vanwege de aanwezigheid van recente verstoringen - het terrein niet verder te onderzoeken en dus voor bouw vrij te geven.

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Leidingen

In het plangebied komen geen planologisch relevante leidingen voor. Ook vallen er geen beschermingszones van planologisch relevante leidingen binnen het plangebied.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding (plankaart) tezamen.

De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen weergegeven.

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder algemene gebruiksregels een anti-dubbeltelregel en procedureregels;

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

5.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt de enige bestemming die het plan kent afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de planregels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Artikel 3 Bedrijventerrein

De bestemming bedrijventerrein is nagenoeg analoog aan de regeling zoals deze geldt voor de gelijknamige bestemming in het bestemmingsplan Noord-Wijchen. Deze regeling geldt voor het kleinschalige bedrijventerrein in het gebied Hofsedam voor de bedrijfspercelen die rond de Kelvinstraat zijn gesitueerd.

Toegeestaan zijn bedrijven voor zover deze behoren tot de “staat van bedrijfsactiviteiten” maar met uitzondering van bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer en detailhandel. De staat van bedrijfsactiviteiten is een bijlage bij de planregels waarin een selectie van bedrijven is opgenomen in de milieucategorie 1 uit de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Voor het bouwen (maatvoering en situering) zijn minimum en maximum maatvoeringseisen opgenomen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. De maatvoering voor de in de verbeelding onderscheiden bouwvlakken is nader aangeduid in deze verbeelding (plankaart).

De bestemming kent tevens een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde. De regels stellen ook voorwaarden aan reclame-uitingen.

Onder een aantal nader genoemde voorwaarden is via ontheffing het volgende toegestaan:

Bouwen

- een grotere inhoud van de bedrijfswoning;
- een aangepaste maatvoering voor bouwwerken geen gebouw zijnde;

Gebruik

- de vestiging van een bedrijf dat niet is vermeld in de “staat van bedrijfsactiviteiten”;
- voor de vergroting van de in enkele bepalingen opgenomen maten, waaronder andere bouwwerken en de omvang en oppervlakte van reclamezuilen.

5.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel 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.

Algemene bouwregels

In de algemene regels zijn bepalingen opgenomen voor het ondergronds bouwen.

Algemene ontheffingsregels

Via deze regels kan beperkt worden afgeweken van:

- de voorgeschreven maatvoering in het plan;
- afwijken van begrenzingen;

en is er de mogelijkheid voor het opstellen van een antenne-opstelpunt.

Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor grotere antennemasten.

Algemene gebruiksregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7.10 in de Wro wordt in zijn algemeenheid onder gebruik strijdig met de bestemming verstaan, het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Standaard is een ontheffing van de gebruiksbepaling opgenomen, indien deze gebruiksbepaling (artikel 7.10 Wro) zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgtraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van ontheffing ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

5.4. 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, wanneer van dit strijdige gebruik sprake was op het tijdstip dat het vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van de plannen en de daarmee samenhangende kosten van de voorliggende herziening zijn geheel en al voor risico van de initiatiefnemer. De uitvoering van het gehele bestemmingsplan blijft, behoudens personele kosten, voor de gemeente budgetneutraal. De personele kosten worden verhaald via de leges.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aldus voldoende verzekerd.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1. Overleg en inspraak

Vanwege de geringe ruimtelijke relevantie is dit plan geen onderwerp geweest van overleg en inspraak.

7.2. Zienswijzen

Het besluit omtrent de voorbereiding voor de herziening van het bestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken.