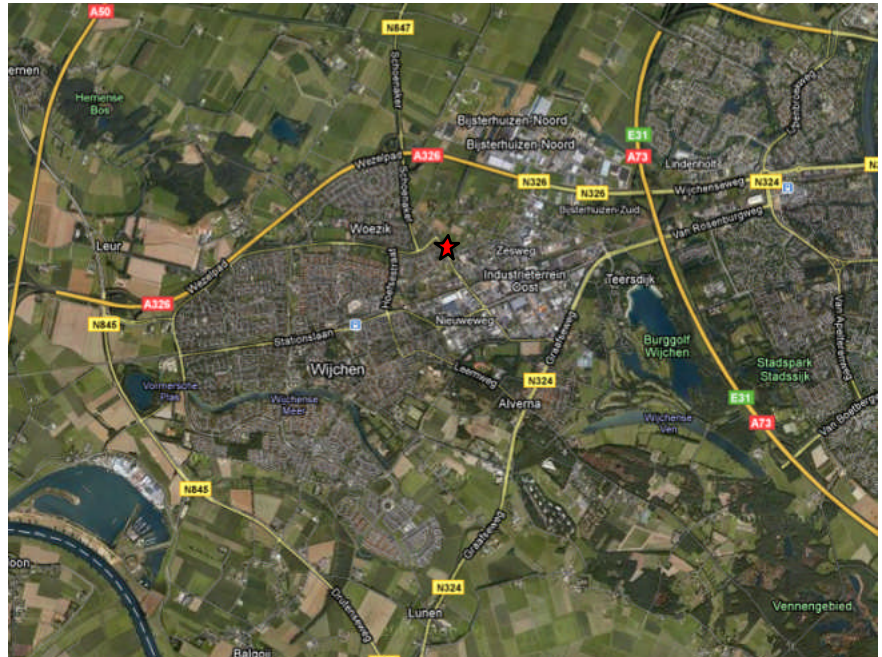


|           |                                              |           |
|-----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                       | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding .....                             | 3         |
| 1.2.      | Ligging plangebied .....                     | 3         |
| 1.3.      | Aanpak .....                                 | 4         |
| 1.4.      | Vigerend bestemmingsplan .....               | 5         |
| 1.5.      | Leeswijzer .....                             | 5         |
| <b>2.</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>              | <b>6</b>  |
| 2.1.      | Ruimtelijke & functionele structuur .....    | 6         |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                    | <b>7</b>  |
| 3.1.      | Rijksbeleid .....                            | 7         |
| 3.2.      | Provinciaal beleid .....                     | 7         |
| 3.3.      | Regionaal beleid .....                       | 8         |
| 3.4.      | Gemeentelijk beleid .....                    | 8         |
| <b>4.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                | <b>12</b> |
| 4.1.      | Bouwplan .....                               | 12        |
| 4.2.      | Het bedrijfsterrein .....                    | 14        |
| 4.3.      | Verkeer & parkeren .....                     | 14        |
| <b>5.</b> | <b>MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN .....</b> | <b>15</b> |
| 5.1.      | Milieu .....                                 | 15        |
| 5.2.      | Waterhuishouding .....                       | 22        |
| 5.3.      | Flora & fauna .....                          | 26        |
| 5.4.      | Archeologie .....                            | 26        |
| 5.5.      | Leidingen .....                              | 27        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE PLANOPZET .....</b>            | <b>28</b> |
| 6.1.      | Inleiding .....                              | 28        |
| 6.2.      | Regels besluitvlak .....                     | 28        |
| 6.3.      | Algemene regels .....                        | 29        |
| 6.4.      | Slotregel .....                              | 29        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>     | <b>30</b> |

|           |                                              |           |
|-----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>8.</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b> | <b>31</b> |
| 8.1.      | Inspraak en overleg .....                    | 31        |
| 8.2.      | Zienswijzen .....                            | 31        |



*Globale ligging plangebied in gr oter verband (rode ster)*

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

De gemeente Wijchen is voornemens voor een locatie aan de Gagelvenseweg een bouwvergunning te verlenen voor de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning met garage/berging en een bedrijfsruimte met een overkapping. Dit in ruil voor de uitplaatsing van het bestaande hoveniersbedrijf, tuincentrum Erica, uit de driehoek 'Zesweg, Hoefsestraat en Weegbree' in het bestaande bebouwde gebied van Wijchen. Hierdoor ontstaan in het gebied 'Zesweg, Hoefsestraat en Weegbree' mogelijkheden voor woningbouw. Het plangebied staat kadastraal bekend als sectie K, nummer 427 en 1339 (gedeeltelijk).

In 2008 en 2009 is het plan voor het plangebied nader uitgewerkt en dit heeft geleid tot een aanvraag voor een bouwvergunning. Deze aanvraag dient als basis voor het onderhavige projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro), teneinde het plan juridisch/planologisch mogelijk te maken.

### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het stedelijk uitloopgebied (landschapspark) Woeziksestraat en omgeving, op de hoek van de Gagelvenseweg en de Zesweg. Landschapspark Woezik is het gebied rondom de Woeziksestraat, ingeklemd tussen Bedrijventerrein Wijchen Oost, Bijsterhuizen en de bebouwing van de kern Wijchen.



Global e begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

### 1.3. Aanpak

Sinds de inwerkingtreding van de Wro zijn de veelgebruikte vrijstellingsmogelijkheden van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) komen te vervallen. Het betreft de leden 1, 2 en 3 van artikel 19 WRO. Met artikel 19 lid 1 en 2 WRO kon vooruitgelopen worden op een herziening van het geldende bestemmingsplan. Voordeel was dat bouwplannen met een behoorlijke snelheid gerealiseerd konden worden. Aan het uitblijven van een herziening stonden wetgeving en jurisprudentie niet in de weg en van een sanctie was feitelijk geen sprake. In de Wro is het huidige projectbesluit ex artikel 3.10 Wro de feitelijke tegenhanger van de vrijstelling ex artikel 19 WRO.

Voor de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang, kan de gemeenteraad een projectbesluit nemen. Delegatie van deze bevoegdheid aan het dagelijks bestuur, het college, is mogelijk<sup>1</sup>.

Het projectbesluit kan worden gebruikt om medewerking te verlenen aan elk willekeurig project. Een project kan een of meer bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden of het daarbij behorende gebruik omvatten. Onder deze brede definitie kunnen vrijwel alle ruimtelijke ontwikkelingen worden geschaard. Het toepassingsbereik is daarmee nagenoeg gelijk aan de mogelijkheden van een bestemmingsplan.

Aan het projectbesluit is het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing gekoppeld, waarin moet worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling past binnen het toekomstige bestemmingsplan. Daarnaast moet er binnen een jaar nadat het projectbesluit onherroepelijk is geworden een ontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig het projectbesluit ter inzage worden gelegd.

De termijn van een jaar kan worden verlengd met 2 of 4 jaren (dus in totaal 3 of 5 jaren) op het moment dat het projectbesluit wordt genomen. Daartoe moet aannemelijk gemaakt zijn dat hetzij binnen 2 jaar een nieuw ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd wordt of binnen 4 jaar, wanneer aannemelijk is dat binnen die periode nog andere projectbesluiten 'in de buurt' worden genomen.

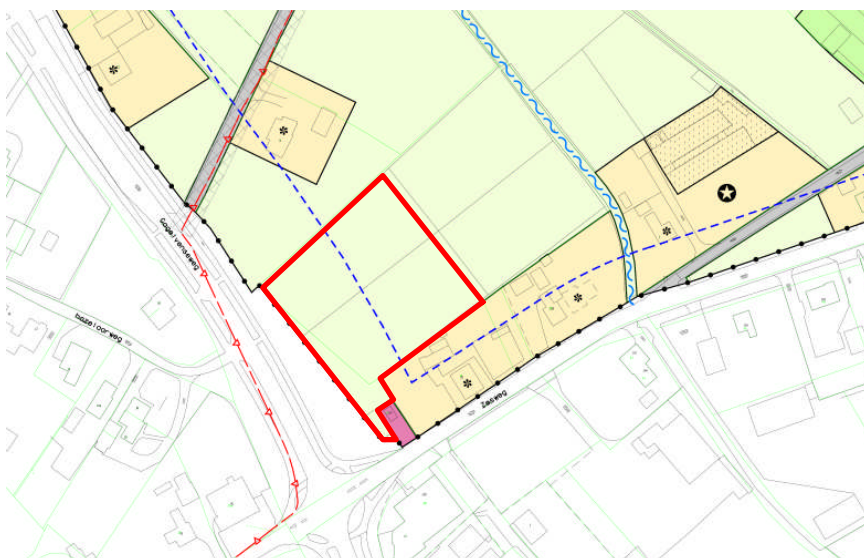
Het belang van het te nemen projectbesluit is gekoppeld aan de ontwikkeling van het plangebied 'De Tuin Van Woezik' in de driehoek 'Zesweg, Hoefsestraat en Weegbree'. In dit gebied worden ca. 138 woningen gerealiseerd. Het hier gelegen Hoveniersbedrijf moet hiervoor worden verplaatst. Voorliggend projectbesluit voorziet in de planologische regeling voor de nieuwe vestigingslocatie voor het hoveniersbedrijf.

---

<sup>1</sup> Artikel 3.10, vierde lid Wro

#### 1.4. Vigere nd bestemmingsplan

In het plangebied is het bestemmingsplan “Woezikse straat e.o.” van toepassing. Binnen dit plan hebben de gronden waarop het nieuwe woongebouw is geprojecteerd de bestemming “Agrarisch gebied”. De als dusdanig bestemde gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van het agrarisch grondgebruik. De situering van een nieuwe woning met bedrijfsruimte in het plangebied is strijdig met het bestemmingsplan. Ook is er een gastransportleiding gelegen op enkele tientallen meters ten westen van het plangebied.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)*

#### 1.5. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 komt het beleid van de verschillende overheidslagen aan bod;
- In hoofdstuk 4 volgt de beschrijving van het bouwplan;
- In hoofdstuk 5 komen de milieu- en omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid aan bod;
- In hoofdstuk 6 komt vervolgens het juridisch plan aan de orde;
- In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid besproken;
- In hoofdstuk 8 worden tenslotte de resultaten uit overleg en inspraak besproken.



## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

Evenwijdig aan de overgang tussen de zandgronden en de vruchtbare kleigronden zijn in het verleden, nog juist op het zand, de Woezikse straat en de Zesweg aangelegd. Langs deze wegen hebben zich vanouds agrarische bedrijven gevestigd. Beide, vrijwel parallel lopende wegen, werden met elkaar verbonden door o.m. de Koolbergseweg, de Gagelvenseweg en de Distelweg.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het uitloopgebied Woeziksestraat e.o. op de hoek van de Gagelvenseweg en de Zesweg op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied.



De Zesweg heeft een overwegend gesloten bebouwingslint met doorzichten naar het kleinschalige landschap. Enkele doorzichten worden gevormd door ruime open plekken. De bebouwing langs de Zesweg bestaat uit een menging van nagenoeg alleen vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperioden, waarvan een aantal voormalige agrarische panden. De meeste bebouwing oriënteert zich naar de Zesweg. Aan de zuidzijde van de Zesweg bevindt zich het bedrijventerrein Oost, met direct aan de Zesweg kleinschalige bedrijvigheid.

De nieuwe woning met de bedrijfsruimte is geprojecteerd op een weiland/braakliggend terrein aan de Gagelvenseweg. Deze weg heeft ter hoogte van het plangebied een voornamelijk stedelijk karakter en vormt de verbinding tussen de Randweg-Noord en het bedrijventerrein Oost ten zuiden van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen.



### **3. BELEIDSKADER**

In dit hoofdstuk worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

#### **3.1. Rijksbeleid**

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging 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 Wro 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. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

##### *Nota Ruimte*

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. In het buitengebied kan herstructurering en transformatie eveneens in een deel van de vraag naar ruimte voorzien. Het rijk ziet de mogelijkheden van bestaande voorraad bebouwing graag ruim benut, mits aan een aantal doelstellingen en randvoorwaarden (onder meer vanuit water) wordt voldaan.

In onderhavige planontwikkeling wordt een bestaand hoveniersbedrijf uit de kern van Wijchen verplaatst naar een meer passende locatie in het overgangsgebied tussen stad en platteland. Op deze wijze komt er een groot gebied vrij in de kern Wijchen voor woningbouw en wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Hiemee is onderhavig initiatief passend binnen het rijksbeleid.

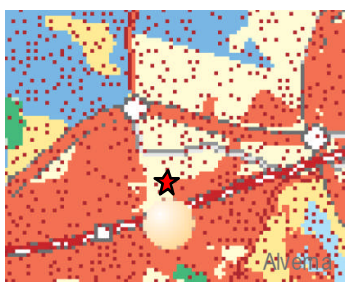
#### **3.2. Provinciaal beleid**

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen en projectbesluiten 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 al kan. In deze agenda, die het bestaande 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 vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

#### *Streekplan Gelderland*

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.



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

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur, behorende bij het streekplan, is het plangebied gelegen in het multifunctioneel gebied met de nadere aanduiding multifunctioneel platteland. Hierop is geen specifieke provinciale sturing gericht. Het voornemen past derhalve binnen het vigerende provinciale beleid. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

### **3.3. Regionaal beleid**

#### *Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen*

In het regionaal plan is geen aanvullend beleid opgenomen ten opzichte van het streekplan. Derhalve hoeft geen nadere afweging van onderhavig initiatief plaats te vinden met betrekking tot het regionaal beleid.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### *Strategische Visie Wijchen 2025*

De strategische visie Wijchen 2025 (Royal Haskoning) is in maart 2007 afgerond en geeft een strategische visie op de gemeente Wijchen voor de komende vijftien jaar.

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

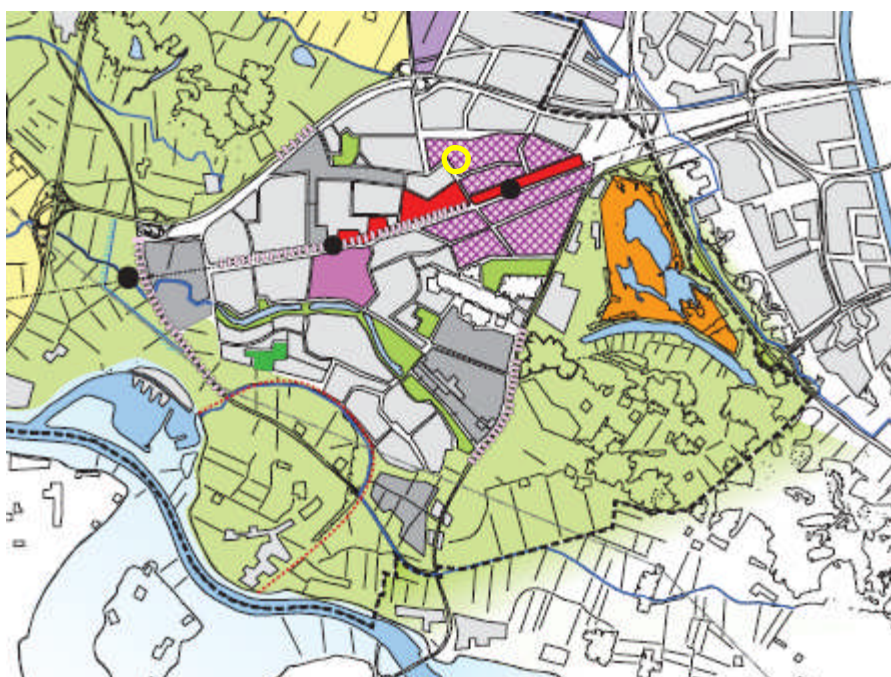


een belangrijk deel een hoogwaardig karakter hebben als aanvulling op de logistieke sector en aansluitend bij het opleidings- en kennisniveau van de inwoners van Wijchen. Toekomstige werklocaties zijn duurzaam ingericht, veel aandacht gaat uit naar groen en water, en naar het terugdringen van het aantal verkeersbewegingen.

Het industriegebied Wijchen-Oost (ten zuiden van het plangebied) is onlangs gerevitaliseerd. Daarbij heeft de ontwikkeling van hoogwaardige werkgelegenheid voorop gestaan.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'revitalisering werkmilieu'. Het oprichten van een bedrijfswoning met bedrijfsruimte ten behoeve van een hoveniersbedrijf ter plaatse van het plangebied is passend binnen het kader van de 'Strategische Visie'.

- kwaliteitsimpuls centrum
- inbreiding accent werken
- revitalisering werkmilieu
- ontwikkelen werken
- behoud/versterking dagrecreatie
- aanleg regionaal
- verbeteren ontsluiting autoverkeer
- verbreden landbouw
- schaalvergroting/ intensiveren landbouw
- bestaande bebouwing
- uitbreiding wonen



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)

### Structuurvisie Wijchen 2009

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wro in werking getreden. Deze wet geeft aan dat de gemeenteraad voor zijn gehele grondgebied een of meerdere structuurvisies dient vast te stellen. De gemeente Wijchen heeft voor het eerste gekozen: één structuurvisie voor de hele gemeente. Het is niet de bedoeling dat met de structuurvisie nieuw beleid wordt gemaakt. De gemeente heeft in 2007 al een strategische visie vastgesteld. Met deze visie heeft de gemeente een "instrument in handen waarmee vorm en inhoud wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Wijchen in de komende jaren". De gemeenteraad heeft de structuurvisie in juli 2009 vastgesteld.

Aan de noordoostkant van Wijchen liggen twee grote bedrijventerreinen: Wijchen Oost en Bijsterhuizen. Bedrijventerrein Wijchen Oost grenst direct aan het plangebied. Het is een verzamelnaam voor de bedrijventerreinen Oost, Zesweg en Kelvinstraat. Het is het oudste bedrijventerrein van de gemeente. Onlangs heeft er een revitalisering plaatsgevonden. Wijchen Oost is een gemengd bedrijventerrein dat ruimte biedt aan een veelheid aan lokale en bovenlokale bedrijvigheid, variërend van kleinschalige ambachtelijke bedrijven tot een aantal grote industriële bedrijven.

De gemeente streeft naar uitbreiding van de werkgelegenheid. Hieraan wordt op onderstaande wijze invulling gegeven.

- Zonering bedrijventerrein Wijchen Oost en bedrijventerrein Bijsterhuizen: De ontwikkeling van de bedrijvigheid en de ontsluiting van bedrijventerrein Wijchen Oost en bedrijventerrein Bijsterhuizen op elkaar afstemmen;
- Stedelijke afronding naar het landelijk gebied: De gemeente kiest op deze manier voor een geleidelijkere overgang tussen landschap en stad. Het plangebied kan gezien worden als een overgangsgebied van stad naar land en maakt onderdeel uit van de van oudsher agrarische overgangszone rond de Woeziksestraat. Een hoveniersbedrijf is een passende functie in het overlooptgebied van bedrijventerrein Wijchen-Oost naar de Woeziksestraat.

#### *Bestemmingsplan Woeziksestraat e.o.*

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Woeziksestraat e.o. Hierin is expliciet beleid opgenomen voor dit uitlooptgebied van de kern Wijchen. Met het bestemmingsplan 'Woeziksestraat e.o.' wordt beoogd richting te geven aan een proces waarbij de bestaande van oudsher overwegend agrarische overgangszone rond de Woeziksestraat, op een verantwoorde wijze wordt omgezet in een duurzaam, gevarieerd, landschapsparkachtig uitlooptgebied tussen het bedrijventerrein Bijsterhuizen, het bedrijventerrein Oost en de woonkern Wijchen.

Het voorliggende projectgebied ligt op de grens van dit bestemmingsplan, tegen de bebouwde kom van Wijchen. Aan de noordzijde is sprake van een kleinschalig, deels open gebied met een agrarisch en landschappelijk karakter. Aan de zuidzijde van de Zesweg en de westzijde van de Gagelvenseweg bevindt zich het bedrijventerrein Wijchen Oost.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar onder andere het behoud van het open karakter van het gebied en waar mogelijk extensivering van bebouwing, zoals door sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Nieuwe functies en functiewijziging zijn

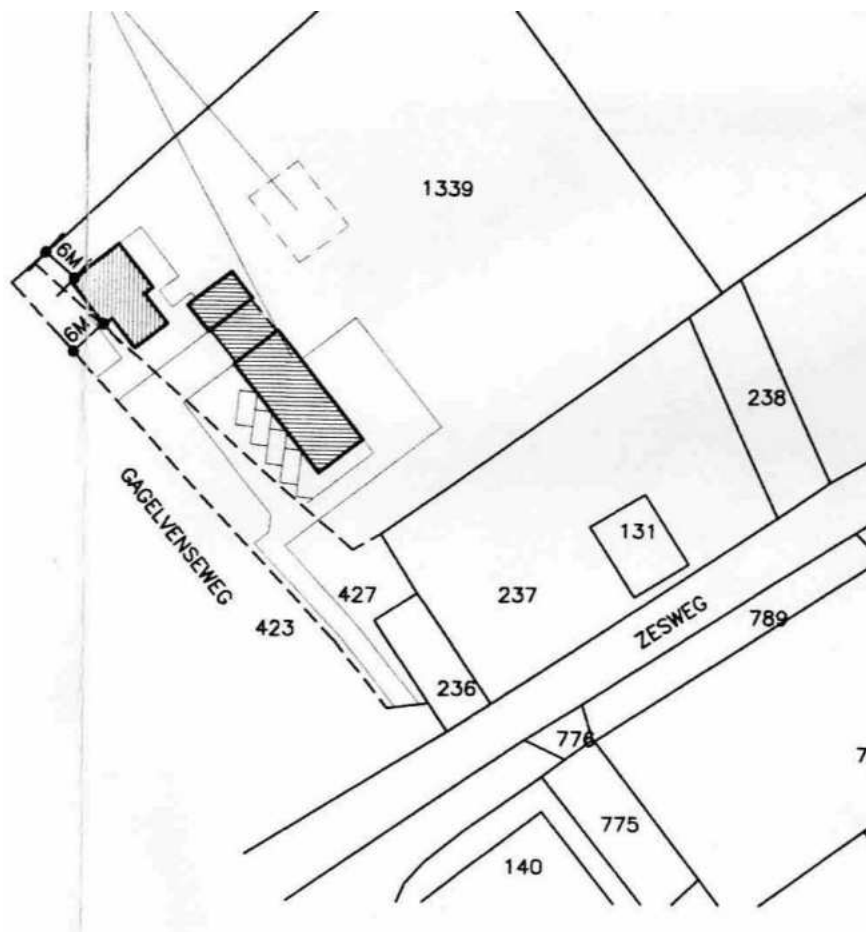
uitsluitend toegestaan indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

In dit geval is echter sprake van een groter maatschappelijk belang. Een hoveniersbedrijf wordt uit de kern verplaatst naar een locatie aansluitend hierop. Op deze manier komt grond vrij voor woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied. Bovendien is een hoveniersbedrijf een functie die passend is in een gebied waar sprake is van agrarisch karakter.

## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1. Bouwplan

Het plan betreft de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning met garage/berging en een bedrijfsruimte en overkapping ten behoeve van een hoveniersbedrijf.

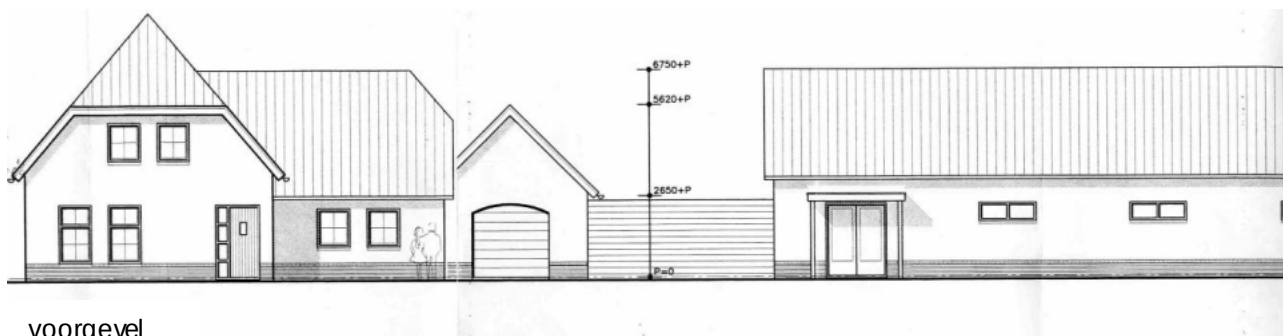


De situering van de gebouwen op het perceel vindt plaats zoals weergegeven op bovenstaande tekening. Hierbij wordt wat de bedrijfswoning betreft een afstand van 6 m aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens. De garage, overkapping en de bedrijfsruimte liggen ca. 2,5 m achter de achtergevelrooilijn van de hoofdbouwmassa van de woning.

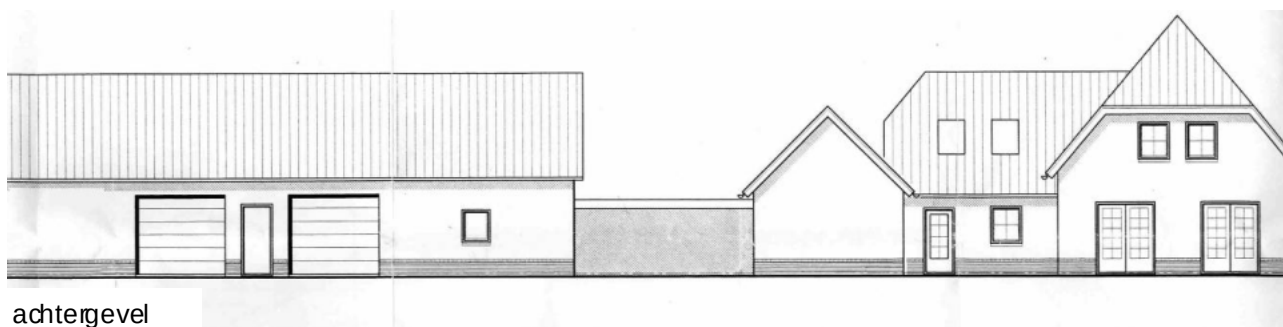
#### Bedrijfswoning

De voetprint van de woning heeft een T-vorm en bedraagt 8,0 m x 9,0 m voor de woonkamer (hoofdbouwmassa) en 5,5 m x 6,0 m voor de keuken (aanbouw). De woning is voorzien van een zadeldak met wolfseinden. Het zadeldak met wolfseind van de aanbouw staat loodrecht op het dak van de hoofdbouwmassa. De goot- en bouwhoogte van de

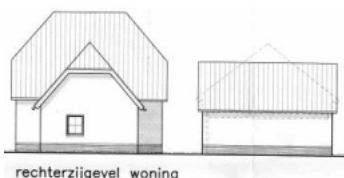
hoofdbouwmassa bedragen respectievelijk ca. 3,2 m en ca. 8,6 m. De goot- en bouwhoogte van de aanbouw bedragen respectievelijk ca. 2,7 m en ca. 6,8 m. De hoofdbouwmassa beschikt ook nog over een kleine zolder. De bruto inhoud van de woning bedraagt 600 m<sup>3</sup>.



voorgevel



achtergevel



rechterzijgevel woning



linkerzijgevel woning



rechterzijgevel bedrijfsruimte

### Garage/berging

De garage/berging is gelegen schuin achter de woning. De voetprint hiervan bedraagt ca. 5,0 m x 8,0 m. De garage/berging is voorzien van een zadeldak. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk ca. 2,7 m en ca. 5,6 m. De bruto inhoud van de garage/berging bedraagt 165 m<sup>3</sup>.

De gevels van de woning en de garage/berging worden uitgevoerd in metselwerk en voorzien van stucwerk in de kleur gebroken wit in combinatie met een donkergrijze plint. De dakbedekking bestaat uit antracietkleurige dakpannen. Verder worden de boeiboorden, overstekken, kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd in donkergrijs.

### Overkapping

Tussen garage/berging en de bedrijfsruimte is een overkapping gesitueerd (plat dak) met een bouwhoogte van ca. 2,7 m. De voetprint van de overkapping, ten behoeve van de opslag van (pot)grond, bedraagt ca. 6,0 m x 8,0 m.

### Bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte ligt in het verlengde van de garage/berging en de overkapping. De voetprint bedraagt ca. 20,0 m x 8,0 m. Het gebouw is





voorzien van een zadeldak en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk ca. 3,2 m en ca. 6,8 m. In het gebouw zijn een entree, een kantoor, een kantine, een toilet en een grote bedrijfsruimte opgenomen. Op zolder bevindt zich nog extra opslagruimte. Het totale bruto vloeroppervlak voor de bedrijfsruimte bedraagt ca. 320 m<sup>2</sup>.

De gevels van de bedrijfsruimte worden uitgevoerd in rood genuanceerd metselwerk in combinatie met een donkergrijze plint. De dakbedekking bestaat uit antracietkleurige dakpannen. Verder worden de boeiboorden, overstekken, kozijnen, ramen en deuren, net zoals bij de woning en de garage/berging, uitgevoerd in donkergrijs.

#### 4.2. Het bedrijfsterrein

Het terrein ligt ingesloten tussen de bestaande woonpercelen aan de Zesweg en het perceel Gagelvenseweg 11. In verband met de landschappelijke inpassing en de afscherming naar de naburige percelen, is voorzien in een landschappelijke groenstrook rondom het terrein, behoudens naar de Gagelvenseweg. De woning en het bedrijf oriënteren zich naar deze weg.

De bedrijfswoning (en de hierbij behorende bijgebouwen), is gesitueerd aan de westzijde van het perceel. De overige bedrijfsbebouwing wordt centraal binnen het perceel gesitueerd, op voldoende afstand tot de naburige percelen. Aan de zijde van de Gagelvenseweg is vóór de gebouwen, of het verlengde daarvan, geen buitenopslag toegestaan.

#### 4.3. Verkeer & parkeren

De woning en de garage worden ontsloten via de Gagelvenseweg. De bedrijfsruimte wordt daarentegen ontsloten via de Zesweg. Gezien het feit dat de Gagelvenseweg een drukke weg is, is dit de meest wenselijke oplossing.

Parkeren gebeurt verder op eigen terrein. Zowel ten behoeve van de eigen woning als ten behoeve van de bedrijfsruimte voor het hoveniersbedrijf. Gezien de lengte van de oprit en de aanleg van 4 parkeerplaatsen vóór de bedrijfsruimte is hier in eerste instantie voldoende capaciteit voor.

Overigens zal er, naar gelang het gebruik van de gronden, dienen te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigene terrein. In dit verband vindt een afstemming plaats met de CROW-normen of de geldende gemeentelijke parkeernormen.

## 5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1. Milieu

#### *Bodem*

Ecopart bv heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek (nr. 14975, d.d. 30 juni 2009) uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor onverdachte locaties.

In december 2007 is op een groot gedeelte van het terrein reeds door Ecopart bv een verkennend bodemonderzoek (nr. 14614) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de boven- en ondergrond niet zijn verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. In het grondwater is voor cadmium een sterk verhoogd gehalte gemeten, voor zink is een matig verhoogd gehalte gemeten en nikkel is licht verhoogd aangetroffen. Met betrekking tot de verhoogde gehalten cadmium, zink en nikkel is gesteld dat mede vanwege het ontbreken van bronlocaties op het terrein, de gehalten waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong zijn. Nader bodemonderzoek is dan niet noodzakelijk.

Omdat het te overdragen plangebied iets groter is dan het reeds onderzochte terrein, heeft er een aanvulling van bovenstaand onderzoek plaatsgevonden, waarbij ter plaatse van het nog niet onderzochte terrein enkel gericht onderzoek is verricht naar de bovengrond.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

- Veldwerkzaamheden: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen;
- Analyseresultaten bovengrond: uit de analyseresultaten van het mengmonster van de bovengrond blijkt dat enkel voor cobalt een licht verhoogd gehalte is gemeten; de gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke waarde gelegen.

#### Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond in het plangebied licht verontreinigd is met cobalt.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreiniging van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengt. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigde stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

### *Geluid*

In het kader van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevels van de woning getoetst te worden aan de grenswaarden welke zijn gesteld in de Wet geluidhinder. Tevens dient in het kader van de projectbesluit beoordeeld te worden of sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Voor het aspect wegverkeerslawaai heeft Peutz een nader onderzoek (Rapportnummer F 1 946 9-2-RA d.d. 8 december 2009) uitgevoerd naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai op de nieuw op te richten bedrijfswoning.

Op basis van verkeersgegevens aangeleverd door de gemeente Wijchen is een akoestisch rekenmodel opgesteld waarmee de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de gevels van de geprojecteerde woning is berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat met betrekking tot wegverkeerslawaai plaatselijk niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder voldaan wordt.

Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Twee wegen zijn nader onderzocht: de Gagelvenseweg en de Zesweg. De geluidbelasting ten gevolge van de Gagelvenseweg overschrijdt plaatselijk de voorkeursgrenswaarde tot 58 dB. Hiervoor dient een procedure hogere waarden te worden gevolgd. Ook voor deze hogere waarde wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot woningontwerp- en indeling.

Ten gevolge van de Zesweg wordt een geluidbelasting berekend tot 45 dB. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde en daarmee zonder meer acceptabel.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt op de door geluid belaste gevels tot 1 dB hoger dan de geluidbelasting van één van de individuele wegen. Dit betekent dat nauwelijks tot geen cumulatie-effecten optreden, hetgeen eveneens acceptabel is.

Vanuit akoestisch oogpunt voldoet de geprojecteerde woning derhalve aan de eisen die daaraan op grond van de Wet geluidhinder en in het kader van goede ruimtelijke ordening worden gesteld.

### *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en 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 onder meer in een gebiedsgerichte 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 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

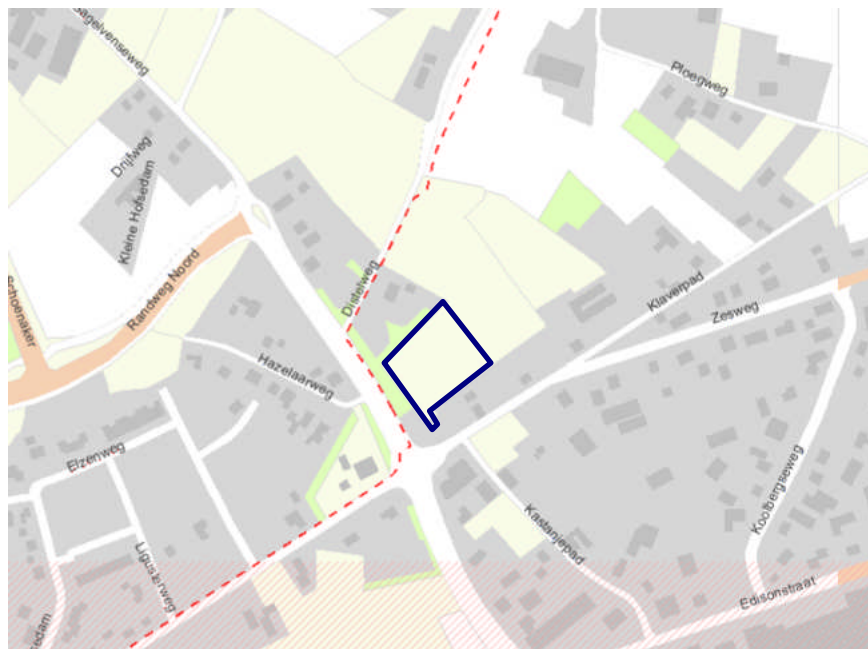
De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 1 vrijstaande bedrijfswoning met bedrijfsruimte. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig dat gesproken kan worden van een niet-in-betekenende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### *Externe veiligheid*

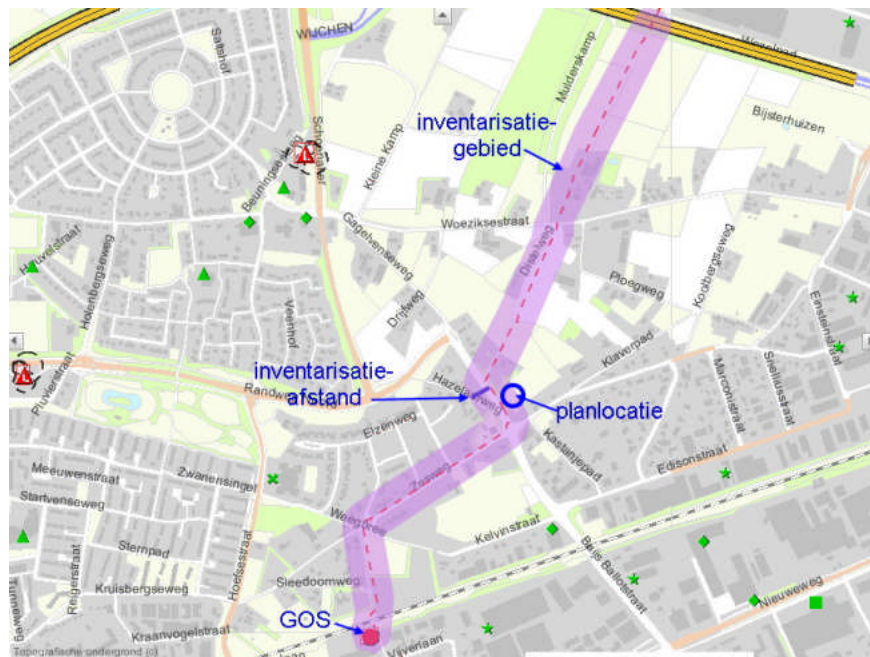
Het plangebied is gelegen aan de rand van een bedrijventerrein en het landelijk gebied. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart van de

provincie Gelderland is het bedrijf aangegeven. Nabij het bedrijf ligt een hogedruk aardgastransportleiding. De leiding (N576-71-KR-003) een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 4”.



*Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)*

Formeel is op dit moment nog de Circulaire Zonering langs Hogedruk aardgastransportleidingen uit 1984 van toepassing. De toetsingsafstand bedraagt 20 m en de minimale afstand tot gebouwen bedraagt 4 m. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in het ontwerp. Hierin wordt onder andere de link gelegd tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico zoals deze is opgenomen in het Bevi. De minister heeft aangegeven dat ook van het Bevb moet worden uitgegaan, vooruitlopend op de vaststelling. De  $10^{-6}$ /jr PR-contour is nihil en ligt op de leiding. De inventarisatieafstand bedraagt 45 m. Het plangebied ligt hier binnen. De totale lengte bedraagt 2.210 m. In onderstaande afbeelding is het inventarisatiegebied weergegeven.



*Inventarisatie gebied gastransportleiding*

De leiding loopt vanuit het bedrijventerrein Bijsterhuizen naar het gasontvangststation (GOS) aan de Vijverlaan, ten zuiden van de spoorlijn Nijmegen - 's-Hertogenbosch. Ten zuiden van het plangebied liggen in het aandachtsgebied circa 75 woningen en bedrijf van 400 m<sup>2</sup>. Binnen dit gebied zijn ongeveer 180 mensen aanwezig. In het gebied ten noorden van het plangebied zijn ongeveer 10 woningen en 7.200 m<sup>2</sup> aan bedrijven (volgens vigerend bestemmingsplan) gesitueerd; Dit betekent dat er ca. 80 mensen aanwezig zijn. Het aantal mensen dat door de realisatie onderhavig plan extra worden “toegevoegd” in het invloedsgebied bedraagt ‘2,4’ personen voor de bedrijfswoning en ‘4’ voor de bedrijfsruimte.

Indien er een incident met de buisleiding plaatsvindt, zullen er dus zo’n 3% meer slachtoffers zijn. Dit is dusdanig weinig dat hierdoor de oriënterende waarde nauwelijks zal toenemen.

Verder zijn er geen andere risicovolle inrichtingen op de risicokaart aangeduid. Ook bevinden zich geen hoogspanningslijnen in, of in de directe nabijheid van het plangebied.

### Geur

Met de functieverandering naar hoveniersbedrijf met bedrijfswoning mag de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de buurt niet worden belemmerd. In het plangebied Woeziksestraat e.o. bevindt zich nog een beperkt aantal bedrijven met een agrarische of een semi-agrarische functie. De omvang van deze bedrijvigheid is dusdanig klein, dat deze geen milieu-uitstraling hebben over het plangebied. Van geurhinder of



een beperking van bedrijvigheid als gevolg van de nieuwe bedrijfswoning is geen sprake.

### *Bedrijven & milieuzonering*

Het hoveniersbedrijf (SBI-2008: 016.3) betreft volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uit 2009 bij een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> een bedrijf uit milieucategorie 3.1. Hierbij wordt de grootste richtafstand veroorzaakt door het aspect geluid (industrielawaai), zijnde 50 m. Voor de aspecten geur, stof en gevaar bedragen de aan te houden afstanden respectievelijk 30 m, 10 m en 10 m. De verkeersindex staat op 2 voor goederenvervoer. Dit betekent een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.

### Industrielawaai

Voor het aspect Industrielawaai heeft Peutz een nader onderzoek (Rapportnummer F 19469-1-RA d.d. 6 november 2009) uitgevoerd naar de vraag of de geluiduitstraling vanwege het hoveniersbedrijf naar de omgeving voldoet aan milieuregeling (i.c. het Activiteitenbesluit) en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van door het hoveniersbedrijf verstrekte gegevens over de bedrijfsvoering op de beoogde locatie, algemeen gangbare gegevens aangaande hoveniersbedrijven, ervaringsgegevens en kengetallen is een akoestisch rekenmodel opgesteld voor de representatieve bedrijfssituatie.

De resultaten uit dit onderzoek zijn als volgt samengevat:

### Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege hoveniersbedrijf Erica Gardenstylist bedraagt bij woningen tot respectievelijk 48 en 28 dB(A) gedurende de dag en avondperiode. Dit voldoet aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Ook in het kader van ruimtelijke ordening (o.a. Kadernota Wijchen) is dit zonder meer acceptabel.

### Maximale geluidniveaus

In het kader van het Activiteitenbesluit worden bij woningen maximale geluidniveaus berekend tot respectievelijk 69 dB(A) en 57 dB(A) in de dag- en avondperiode. Dit voldoet aan de standaard grenswaarden. Maximale geluidniveaus die in het kader van het Activiteitenbesluit niet getoetst hoeven worden, zoals vanwege laden en lossen in de dagperiode, zijn beoordeeld in het kader van goede ruimtelijke ordening. Deze bedragen tot 68 dB(A) bij woningen. Dit is niet hoger dan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en niet hoger dan maximale geluidniveaus die vanwege andere bronnen kunnen optreden.

Deze maximale geluidniveaus zijn daarmee acceptabel in het kader van ruimtelijke ordening.

Verkeer van en naar de inrichting

De geluidbelasting ter hoogte van de beschouwde woningen aan de Zesweg ten gevolge van verkeer van en naar de inrichting bedraagt tot 46 dB(A) in de dagperiode en 43 dB(A) in de avondperiode. Dit voldoet aan de voorkeurswaarden in deze perioden op grond van de Circulaire. In het kader van ruimtelijke ordening is dit als acceptabel te kenmerken.

#### Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de akoestische situatie van hoveniersbedrijf Erica Gardenstylist op het nieuwe perceel aan de Zesweg acceptabel is en in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening.

#### Overige aspecten

Er kan gesteld worden dat ter hoogte van het plangebied sprake is van gemengd gebied. Dit is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Aan de Zesweg en de Gagelvenseweg (ter hoogte van het plangebied) is namelijk sprake van lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid (zoals de agrarische bedrijven in het gebied Woezikse straat e.o. ten noorden en het bedrijventerrein Wijchen Oost ten zuiden van het plangebied). Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen (zoals de Gagelvenseweg), behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Dit betekent dat de aan te houden richtafstand tot het hoveniersbedrijf voor het meest relevante aspect geur kan worden verminderd met één afstandsstap van 30 m tot 10 m.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee woningen: Gagelvenseweg 11 en als dichtstbijzijnde woning Zesweg 131. De hoek van deze laatste woning (nr. 131) is gelegen op ca. 35 m van de dichtstbijzijnde hoek van de geprojecteerde bedrijfsruimte (binnen het bouwvlak) zoals opgenomen in dit projectbesluit. De afstand van het hoofdgebouw van de woning op nr. 131 tot de perceelsgrens bedraagt ca. 16 m. Hiermee wordt aan de gevraagde richtafstand voldaan.

#### Bedrijfswoning

Er wordt één nieuwe gevoelige bestemming mogelijk gemaakt in de vorm van een bedrijfswoning. De eigen inrichting (in casu het hoveniersbedrijf) blijft hierbij buiten beschouwing.

#### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt, gezien bovenstaande afwegingen, geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

## 5.2. Waterhuishouding

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitentoepassingverklaring van beheersverordeningen en ontheffingen voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water (2003 en 2008).

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en vooroverleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

### *Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer*

In november 2003 is de Strategische 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 moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Voorts beschikt de gemeente over een rioleringsplan (GRP) waarin is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering. De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

### *Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan*

#### Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in

de directe omgeving nader te worden bekeken. In geval van aanleg van open water wordt dit voorzien van veilige oevers.

#### *Afkoppeling en waterberging*

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. 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. benutting;
2. bodeminfiltratie;
3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
4. afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA).

In eerste instantie dient te worden onderzocht in hoeverre hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken en wegen, 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. Type en benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden bepaald. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen (zie Waterkwaliteit).

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan > 500 m<sup>2</sup> (stedelijk gebied) of > 1.500 m<sup>2</sup> (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verzekerd te worden.

#### *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-uitlopende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. In het bouwplan moet hiemee rekening

worden gehouden.

#### *Natuurwaarden*

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstige beheer van het plangebied mag geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Indien het plangebied zich bevindt in een *beschermingszone voor natte natuur* (WHP-3), moet rekening worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden. Van belang is dat natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd dan wel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit).

Indien het plangebied is gelegen in de *Ecologische hoofdstructuur (EHS)* geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij geen reële alternatieven beschikbaar zijn en sprake is van redenen van groot openbaar belang. Uitgangspunt is dat wordt bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Bij eventuele aanleg van open water wordt gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

#### *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. Bij de aanleg van sanitaire voorzieningen dient hiermee rekening te worden gehouden.

#### *Beleving*

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. 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.

### *Plangebied*

#### Geohydrologie en grondwatersysteem:

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied nabij bedrijventerrein Oost en gelegen op de hogere rivierduingronden. De maaiveldhoogte is circa 8 m +NAP, dit is iets lager gelegen dan de omgeving (ca. 9 m +NAP buiten een straal van ca. 500 m t.o.v. de planlocatie). De bodem bestaat voornamelijk uit grof zand (rivierduingronden).

De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG ligt op circa 1,00-2,00 m beneden maaiveld. De gemiddelde grondwaterstand ligt op circa 5,5-6,0 m +NAP.

#### Oppervlakte- en afvalwatersysteem:

In of nabij het plangebied is geen A/B-watgang en gelegen. Het plangebied is gerioleerd door middel van een gemengd systeem.

#### Ecosysteem:

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS).

### *Maatregelen*

In het plangebied neemt het aantal vierkante meters verharding toe ten opzichte van de huidige situatie.

Echter, pas als de verharding in het buitengebied met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> toeneemt moeten, dienen er volgens het beleid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. Dit is in de voorliggende situatie niet aan de orde.

Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen.

Het hemelwater wordt in het plangebied afgekoppeld. Omdat er goede mogelijkheden zijn voor infiltratie ter plaatse, zal in overleg met de gemeente en het waterschap worden bepaald op welke wijze infiltratie kan plaatsvinden. Hiertoe kunnen bijvoorbeeld voorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd in de vorm van infiltratiekratten.

De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande riolering. Tot aan de perceelsgrens wordt er een gescheiden rioolstelsel aangelegd dat vooralsnog wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel.

Gezien de grondwaterstanden ter plaatse van het plangebied kan de drooglegging worden gegarandeerd. Het woongebouw wordt niet onderkelderd.

Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

### *Overleg met waterbeheerder*

Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien toename verharding  $> 500 \text{ m}^2$  (stedelijk gebied) en  $> 1.500 \text{ m}^2$  (landelijk gebied). Omdat het hier landelijk gebied betreft waarbij de toename van het verhard oppervlak onder de  $1.500 \text{ m}^2$  blijft, is geen formeel advies van de waterbeheerder (het waterschap) vereist.

### **5.3. Flora & fauna**

Het plangebied ligt op de grens van het stedelijk gebied van Wijchen naar het landelijk gebied van het zogenaamde landschapspark Woezik. In het verleden is er een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van verschillende flora en fauna van het landschapspark. Volgens deze onderzoeken komen er in het gebied geen bijzondere soorten voor. In het gebied zijn verschillende landschapselementen aanwezig zoals heggen, houtwallen, sloten, bomenlanen e.d. Het plangebied is niet gelegen binnen of in de directe nabijheid van de ecologische hoofdstructuur.

Voor kleine fauna, met name vogels, vormen de aanwezige bosjes, heggen, houtwallen en andere landschapselementen in het landschapspark een belangrijke stapsteen tussen natuurlijke gebieden in de omgeving. Deze zijn echter niet aanwezig op de locatie waarop de woning en de bedrijfsruimte zijn geprojecteerd. Dit blijkt ook uit de quick scan Flora- & faunawet (d.d. november 2009) die Adviesbureau Mertens bv heeft uitgevoerd naar het voorkomen van wettelijk beschermde planten- en diersoorten.

De conclusie van dit onderzoek luidt dat het in het gebied ontbreekt aan matig en zwaar beschermde soorten. Wel komen er (rondom) licht beschermde soorten voor. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

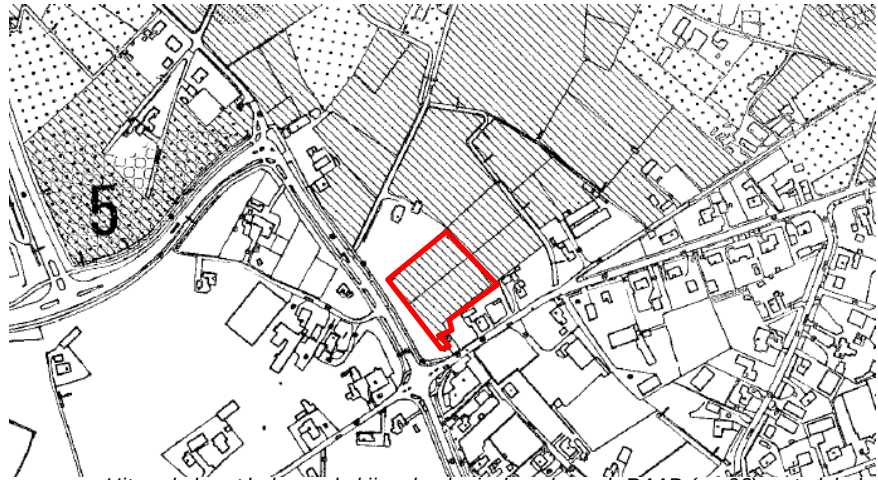
Op grond hiervan staat de Flora- en faunawet de aanleg en het gebruik van de woning met bedrijfsruimte niet in de weg.

### **5.4. Archeologie**

Het plangebied ligt volgens een archeologisch onderzoek van RAAP 'kartering, inventarisatie en waardering' (nr. 63, d.d. april 1992) voor Wijchen en Groot Bijsterhuizen in een gebied waarin het bodemprofiel verstoord (vergraven) is. Derhalve wordt nader onderzoek naar de archeologische waarden niet noodzakelijk geacht.



-  vindplaats
-  vindplaats buiten onderzoeksgebied
-  vindplaats niet teruggevonden
-  bodemprofiel intact
-  bodemprofiel verstoord (vergraven)
-  geen toestemming, niet onderzocht
-  mogelijke locatie grafveld Mussenberg



*Uitsnede kaart behorende bij archeologisch onderzoek RAAP (nr. 63) met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)*

## 5.5. Leidingen

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

## **6. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **6.1. Inleiding**

Aan het projectbesluit zijn regels gekoppeld en een verbeelding. Deze dienen in onderlinge samenhang te worden beoordeeld.

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

Op de verbeelding is de grens van het projectgebied aangegeven. Het besluitvlak valt samen met het projectgebied.

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 voor het besluitvlak ;

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

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat de titel van het projectbesluit.

### **6.2. Regels besluitvlak**

#### **Artikel 3 Bedrijf**

Binnen het besluitvlak 'bedrijf' wordt voorzien in de realisatie van een hoveniersbedrijf met bedrijfswoning aan de Gagelvenseweg. Daarnaast zijn siertuinen en de teelt van gewassen toegestaan. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met het gegeven dat het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen die van invloed zijn op milieugevoelige functies (nabijgelegen woningen en tuinen bij deze woningen) niet zijn toegestaan. Detailhandel die verband houdt met het hoveniersbedrijf is in beperkte omvang toegestaan.

De maatvoering voor gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, is vastgelegd in de regels, evenals de maximum bebouwde oppervlakte voor de bedrijfsgebouwen. Dit laatste is exclusief de bedrijfswoning, waarvoor de inhoudsmaat is gemaximaliseerd.

Daarnaast stellen de regels voorwaarden aan reclame-uitingen en de buitenopslag.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het besluitsubvlak 'bouwvlak', met hierbinnen een specifiek gebied waar de bedrijfswoning en de hierbij behorende bijgebouwen mogen komen (besluitsubvlak 'bedrijfswoning').

De maatvoering voor bouwwerken geen gebouw zijnde is mede opgehangen aan de voorgevelroolijn en het verlengde hiervan; in dit geval de bouwgrens die gericht is naar de Gagelvenseweg.

#### *Specifieke gebruiksregels*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7.10 in de Wro, waarin het strijdig gebruik van gronden en opstallen niet is toegestaan, is aanvullend het

gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen die van invloed zijn op milieugevoelige functies niet toegestaan. Daarnaast is hier de regeling voor buitenopslag ondergebracht en is 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 uitgesloten.

Voorts mag een strook grond langs de perceelsgrens, nader aangeduid als besluitsubvlak 'groen', uitsluitend worden benut voor afschermende groenvoorzieningen met een gebiedseigen beplanting (beplanting die van nature voorkomt in de regio). Aanvullend hierop is opgenomen dat deze gronden niet mogen worden gebruikt voor publiek toegankelijke kweekvelden of showtuinen en dat het aanbrengen van verhardingen op deze gronden niet is toegestaan.

### **6.3. 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.

#### *Algemene bouwregels*

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

### **6.4. Slotregel**

In de slotregel is de citeertitel van het projectbesluit vermeld.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De ontwikkeling van de plannen is geheel en al voor risico van de initiatiefnemer. De daarmee samenhangende kosten van de voorliggende herziening komen ten laste van de gemeentelijke exploitatie voor het project Tuin van Woezik. De verplaatsing en nieuwbouw van het hoveniersbedrijf is een direct gevolg van de realisatie van dit project. De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan aldus voldoende verzekerd.

## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1. Inspraak en overleg**

In het voortraject naar het projectbesluit heeft overleg met omwonenden plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is het plan op onderdelen aangepast.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Met het plan zijn geen belangen in geding van andere overheden of mogelijk betrokken instanties. Met het waterschap is (in de wegwijzer watertoets) de afspraak gemaakt dat er geen overleg noodzakelijk is bij verharding van minder dan 500M2 in stedelijk gebied en minder dan 1500m2 in landelijk gebied. De aangegeven oppervlakte verharding (in dit geval voor het landelijk gebied) wordt niet overschreden. Nader overleg met het waterschap en/of andere overheden of instanties kan achterwege blijven.

### **8.2. Zienswijzen**

Het besluit omtrent het te nemen projectbesluit wordt 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.