

GP

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan Tuin van Woezik

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
3.	BELEIDSKADERS	7
3.1.	Nationaal beleid.....	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid.....	10
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	10
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	16
4.1.	Bodem	16
4.2.	Geluid	17
4.3.	Luchtkwaliteit Regelgeving.....	18
4.4.	Externe Veiligheid	21
4.5.	Milieuzonering	23
4.6.	Waterhuishouding	23
4.7.	Flora & Fauna.....	27
4.8.	Archeologie	29
4.9.	Leidingen	32
5.	PLANBESCHRIJVING	33
5.1.	Thema's.....	33
5.2.	Stedenbouwkundig plan	33
5.3.	De velden	35
5.4.	Verkeer & parkeren	35
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	38
7.1.	Zienswijze.....	38

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan richt zich op het reguleren van een bijzondere woonlocatie: Tuin van Woezik genaamd. De locatie is gelegen tussen de Hoefsestraat, Zesweg en Weegbree in Wijchen. Het plan is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen ontwikkelaar Proper-Stok, Mecanoo architecten, Woningcorporatie Talis en de Gemeente Wijchen

Binnen onderhavig plangebied zijn drie woongebieden herkenbaar. Het eerste noordelijk gelegen woongebied ('veld B') is reeds gerealiseerd en omvat 37 appartementen. Het gebied ('veld C') is tegelijkertijd ontwikkeld en omvat 35 grondgebonden woningen. Het meest zuidelijk gelegen gebied (veld D) wordt in 2013 – 2014 ontwikkeld en zal plaats bieden aan 19 grondgebonden woningen. De realisatie van het hele plangebied was en is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling van de velden B en C is mogelijk gemaakt door het verlenen van een buitenplanse omgevingsvergunning ex artikel 2.12 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

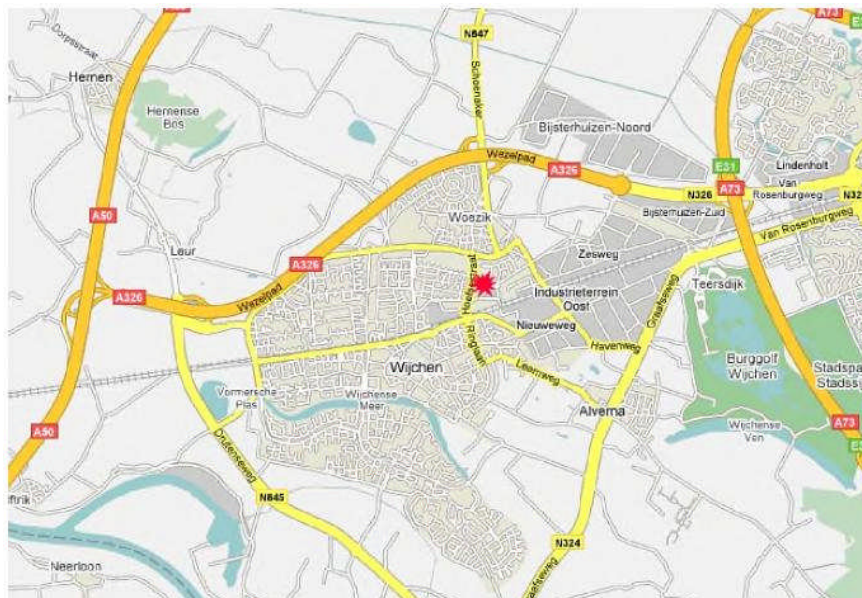
Het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie is gebaseerd op het



winnende prijsvraagontwerp 'De Tuin van Woezik' (maart 2006). Dit ontwerp is door Proper-Stok opgesteld in samenwerking met Mecanoo Architecten. Zoals hierboven aangegeven maken de velden B, C en D onderdeel uit van het plangebied. De velden B en C zijn reeds gerealiseerd. De gronden die deel uitmaken van veld D zijn inmiddels bouwrijp gemaakt.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Wijchen ten noorden van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen en direct ten oosten van de Hoefsestraat.



Globale ligging plangebied (rode ster) Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Noord-Wijchen' vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 24 april 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 juni 2008. De gronden in het plangebied zijn bestemd als "Woongebied - Uit te werken (WG-U) (artikel 19)" en dan met name voor wonen, kleinschalige bedrijfsmatige en zakelijke dienstverlening, bedrijven, verkeers- en verblijfsdoeleinden, groen- en speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen en water(lopen). Dit met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen, tuinen, erven en overige (on)bebouwde gronden.

In de uitwerkingsregels zijn randvoorwaarden opgenomen waarbinnen woningen gerealiseerd mogen worden.

Van de mogelijkheid om uit te werken is geen gebruik gemaakt, omdat het gekozen stedenbouwkundig ontwerp enigszins afwijkt van de randvoorwaarden. Om toch zo snel mogelijk tot realisatie te kunnen komen, heeft de gemeente voor de eerste fase (de ontwikkeling van veld

B en C) gekozen voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komen vervolgens de ruimtelijke beleidskaders aan bod die relevant zijn voor dit plan. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de relevante milieu- en omgevingsaspecten besproken. De beschrijving van het stedenbouwkundig plan volgt in hoofdstuk 5. Tenslotte komen nog de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en het vooroverleg aan bod (hoofdstuk 7).

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied heeft lange tijd onderdeel uitgemaakt van een onbebouwde enclave binnen het stedelijk gebied van de kern Wijchen. Dit gebied maakte voorheen deel uit van een groter gebied met een nog landelijke uitstraling rondom de Zesweg tot aan de Woeziksestraat. De Zesweg is de oorspronkelijke landweg richting Woeziksestraat in oostelijke richting. Het genoemde gebied heeft met name in het laatste decennia een gedaantewisseling ondergaan.

Ten oosten van de Gagelvenseweg heeft zich het bedrijventerrein Oost ontwikkeld en nadat, direct ten noorden van de planlocatie, het verpleeghuis op de hoek aan de Hoefsestraat is gebouwd, is het woonwijkje Hofsedam met een kleinschalig bedrijvenparkje ontstaan. Met de aanleg van de wijk Hofsedam is de Zesweg afgesloten voor het autoverkeer ter hoogte van de Weegbree.

Aan de westzijde van de Hoefsestraat bevindt zich de uitbreidingswijk uit de 60er jaren met op de koppen van de hier doodlopende straten een parallelweg voor de ontsluiting van de hier gesitueerde parkeervoorzieningen. Aan de oostzijde wordt het gebied afgebakend door de spoorlijn Nijmegen 's Hertogenbosch. Aan de overzijde van de spoorlijn bevinden zich de bedrijfsgebouwen rondom de Vijverlaan. Ten noorden van het plangebied ligt het verzorgingshuis en de nieuwe woonwijk Hofsedam.

De gronden binnen het plangebied zijn voor een deel reeds bebouwd.



Het gebied is voor wat betreft de velden B en C volledig bebouwd en veld D is reeds gedeeltelijk bouwrijp gemaakt.

3. BELEIDSKADERS

In deze paragraaf worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Nationaal beleid

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

Trede 1 - Is er genoeg regionale behoefte?

De kern Wijchen kan worden beschouwd als een regionale groei- en opvangkern. Dergelijke kernen zullen in hun woningbestand en voorzieningen mee moeten groeien met een vergrijzende bevolking. Dit vraagt zowel om aanpassingen in de woningvoorraad – en differentiatie, als in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid.

Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2 personen in 2015 leidt tot een geplande toename van circa 3.500 woningen in Wijchen.

De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als nieuwe uitbreidingslocaties Wijchen-West (800 woningen) en het in ontwikkeling zijnde Huurlingsedam (1.100 woningen). Voor het overige wordt de woningvoorraad aangevuld met enkele lopende grootschalige inbreidingsprojecten binnen de bebouwde kom, zoals de Oostflank en Westflank (centrum) en De Tuin van Woezik (het plangebied).

De te realiseren woningen passen binnen het regionale woningbouwprogramma.

Trede 2 - Is de behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?

Ja, de locatie is binnenstedelijk gelegen.

Er wordt voldaan aan de bepalingen uit de Ladder duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld en in september 2005 in werking getreden. Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen. Uitgangspunt van het Streekplan is dat het niet méér regelt dan strikt noodzakelijk is. Er komt meer vrijheid voor regionale en gemeentelijke afwegingen. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik. Voor bestaand stedelijk gebied wordt gestreefd naar herstructurering en revitalisering.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de woningbouwcontour van de Stadsregio, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is.

Nieuwe woningen zijn conform artikel 3 RVG enkel toegestaan voor zover deze passen binnen het Kwalitatief Woonprogramma (Nu KWP3: 2010 - 2019) en de regio-opgaven. In het KWP3 wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. Hier past onderhavige ruimtelijke ontwikkeling binnen.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Het regionaal (structuur)plan voor de regio Arnhem en Nijmegen voor de periode 2005 – 2020 en vastgesteld op 26 oktober 2006. 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. Het regionaal plan gaat voor de bestaande stedelijke gebieden uit van herstructurering van de woningvoorraad in bestaande wijken, om deze beter te laten aansluiten bij de behoeften van de vergrijzende samenleving en de wensen van de moderne woonconsument. De groei- en opvangkernen, waartoe Wijchen behoort, hebben een kwaliteitsimpuls nodig om sociaal-economisch vitaal te blijven. Zij zullen in hun woningbestand en voorzieningen mee moeten groeien met een vergrijzende bevolking. Dit vraagt zowel om aanpassingen in de woningvoorraad als in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid daarvan.

Met de inwerkingtreding van de RVG zijn de woningbouwcontouren uit het regionaal plan hierin overgenomen. De RVG is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst.

3.4. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen 2025

In november 2003 is de Strategische Visie 2025 opgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's te weten: 1) Bedrijvig Wijchen, 2) Sociaal sterk, 3) Duurzaam groen en de 4) Wijchense identiteit.

Inbreiding en revitalisering

Het streven naar inbreiding is inmiddels actief opgepakt (bouwen binnen bestaande stedelijk gebied). De invulling van het onderhavig plangebied: 'De Tuin van Woezik' is een van de invullingen van de beleidsvisie 'inbreiding voor uitbreiding'.

Het beleid voor het bestaand stedelijk gebied is ook gericht op een kwaliteitsimpuls. Wijchen is een zeer gewaardeerde woongemeente, maar dit neemt niet weg dat de leefomgeving van een aantal wijken aandacht behoeft. Dit betekent revitalisering, gericht op het vergroten van de differentiatie in het woningaanbod, het verhogen van de kwaliteit van het woonmilieu en de openbare ruimte. Bewonersparticipatie is hierbij onontbeerlijk.

Kwaliteit en diversiteit

Bij nieuwbouw en revitalisering staat het verhogen van kwaliteit en diversiteit aan woonmilieus centraal. Dit wordt onder meer bereikt door de kwaliteiten van de omgeving, het landschap en de fysieke ondergrond (stuifduin, rivierklei en dergelijke) nadrukkelijk een plaats te geven in het ontwerp. Gezien de Wijchense uitbreidingen van de afgelopen decennia valt - ondanks de ruime en groene opzet - op dit punt winst te boeken. Ook de verschillende typen woonmilieus moeten hierop aanhaken: wonen in waterrijke en bosrijke omgevingen, etagebouw en stedelijk wonen in het centrum, spannende architectuur et cetera. Deze werkwijze draagt bij aan goede relaties tussen stad en land en een herkenbare identiteit van wijken en kernen.

Wijchen ontwikkelt een gedifferentieerd woningaanbod voor alle lagen in de bevolking. De huidige woningvoorraad is te eenzijdig. Er is een groot aanbod in het middensegment, weinig goedkope huur en koop en weinig aanbod in het duurdere segment. Vooral het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen moet op korte termijn structureel worden aangepakt. De woningvoorraad moet ingesteld worden op de toekomstige woonwensen: flexibiliteit, veranderende huishoudingsamenstellingen, levensloopbestendigheid en dergelijke. De mogelijkheden voor doorstroming in de woningmarkt moeten worden verbeterd.

Structuurvisie Wijchen

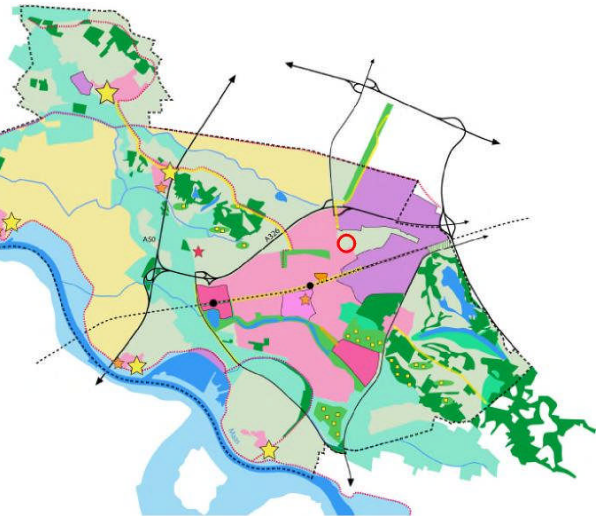
In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2 personen in 2015 leidt tot een toename van circa 3.500 woningen. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als nieuwe uitbreidingslocaties Wijchen-West (800 woningen) en het in ontwikkeling zijnde Huurlingsedam (1.100 woningen). Voor het overige wordt de woningvoorraad aangevuld met enkele lopende grootschalige projecten binnen de bebouwde kom, zoals de Oostflank en Westflank (centrum) en De Tuin van Woezik (het plangebied).

Structuurvisie Wijchen

Legenda

- Kwaliteitsimpuls centrum
- Transformatie wonen / werken
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand bedrijventerrein / werkmilieu
- Ontwikkelen wonen
- Beschermde dorpsgracht (Leus)
- Ontwikkelen landgoedwonen/ontwikkelbouw en wonen in het groen
- Versterken groen en water structuur
- Opwaarderen fietsroute Wijchen-Beuningen en Wijchen-Heumen
- Behoud leefbaarheid kleine kernen en essentiële open ruimtes
- Aandag regionaal
- Verlengen Meerdreef naar Zuidendreef
- Verminderen barrièrewerking infrastructuur
- Gemengde functies buitengebied
- Gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw
- Schaalvergroting/grootschalige ontwikkeling landbouw
- Ruimte voor de rivier
- Behoud en ontwikkeling landschap en natuur
- Behoud bos
- Ontwikkelen EVZ
- Waterloop
- recreatieve route op oude lijn
- recreatieve ontwikkeling cultuurhistorisch object



Globale ligging plangebied (rode cirkel)

Groenstructuurplan

In februari 1995 werd de beleidsnota 'Groenstructuurplan Wijchen', (groenstructuurplan 1995), door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan legde op hoofdlijnen het groenbeleid voor de kern Wijchen en de kleine kernen vast. Het plan diende een belangrijke bijdrage te leveren aan de instandhouding en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

Het vastleggen van een groenstructuur tot op kavelniveau en de wens om het groenbeleid op lager schaalniveau inzichtelijk te maken, leiden in 2007 tot het opstellen van een nieuw, actueel groenstructuurplan voor de kern Wijchen (voor de kleine kernen bestond er al een aangepaste visie).

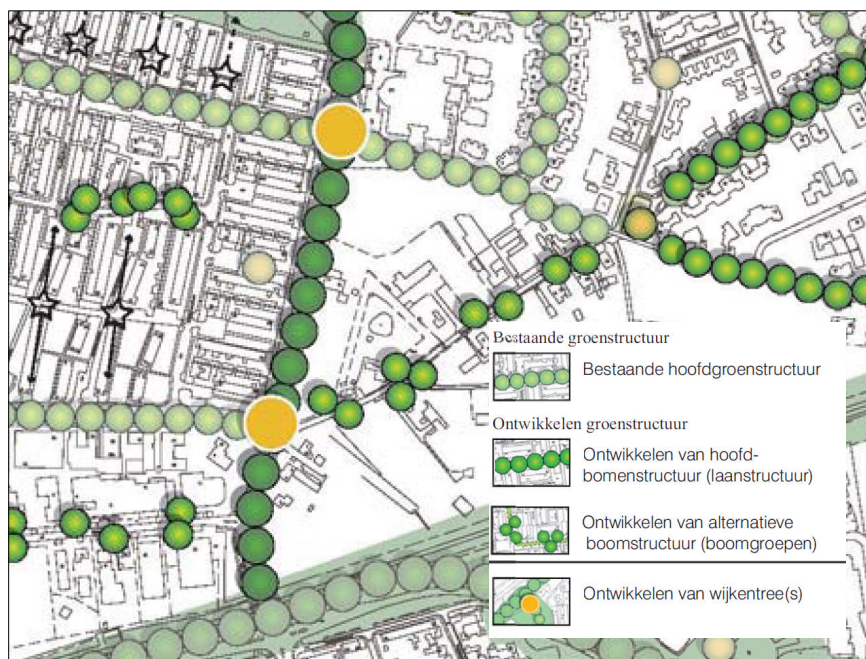
Het accent op de groenvisie ligt op het ontwikkelen van ontbrekende schakels en het optimaliseren van kwaliteit en het gebruik van elementen in de bestaande groenstructuur.

Belangrijke deelonderdelen daarbij zijn:

- markeren van bijzondere plekken, knooppunten en entrees.
- beeldbepalende bomen, boomgroepen en boomstructuren.
- complementeren van bomenstructuren.
- duidelijk en herkenbaar groen.
- ecologisch netwerk.

Rond de planlocatie wordt gestreefd naar accentvorming ter plaatse van het kruispunt Zesweg-Hoefsestraat-Kruisbergseweg-Kraanvogelstraat met opvallende, contrasterende beplantingen.

Ter versterking van de onderlinge samenhang van de hoofdgroenstructuur in het Wijchen Noord wordt de primaire en secundaire hoofdbomenstructuur aangevuld door ontbrekende en verbindende schakels aan te planten met bomen. De bomen worden aangeplant in een laanstructuur (o.a. langs de Hoefsestraat) of een alternatieve boomstructuur met verspreide boomgroepen (o.a. langs de Zesweg).



Overigens maakt de beschreven groenstructuur als zodanig geen onderdeel uit van het plangebied. Het ten uitvoer brengen van dit groenstructuurplan is derhalve uitsluitend mogelijk bij een herinrichting van de omgeving (bv de Zesweg).

Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010

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.

Tevens wordt aandacht geschonken aan de relatie van het watersysteem en de waterketen met de omgeving.

De afgeleide doelen zijn:

- het geven van inzicht in het functioneren van watersysteem en waterketen;
- het opstellen van een gezamenlijke visie van alle waterpartners ten aanzien van duurzaam waterbeheer in Wijchen;
- een structurele integratie van duurzaam waterbeheer in de gemeentelijke plannen

- het formuleren van de hoofdrichting van maatregelen in de vorm van een werkprogramma.

De waternota fungeert binnen de gemeentelijke planvorming als parapluplan, waaraan de overige gemeentelijke plannen (zoals bestemmingsplannen, rioleringsplannen en inbreidingsplannen) getoetst worden.

In het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering.

Hier wordt in de paragraaf milieu- en omgevingsaspecten nader op ingegaan.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2008 – 2018 / in oktober 2008 door de raad vastgesteld).

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.
- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. parkeerterreinen met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst.
- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen kan een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

Hier wordt in de paragraaf planbeschrijving, verkeer en parkeer nader op ingegaan.

Gemeentelijk geluidbeleid

De uitgangspunten van het gemeentelijk geluidbeleid zijn vastgelegd in de Kadernota geluid van januari 2008.

Het gemeentebestuur van Wijchen wil de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit voor zijn bewoners ook in de toekomst behouden. De gemeente wil in situaties, waar de leefomgevingskwaliteit nu te kort schiet, streven naar oplossingen. Wijchen wenst een hoge geluidkwaliteit te handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven. In principe zou men willen uitgaan van een uniforme plandrempel van 48 dB L_{den} voor wegverkeerslawaaï en van 50 dB(A) etmaalwaarde voor industrielawaai voor de gehele gemeente en voor alle situaties.

Hier wordt in de paragraaf milieu- en omgevingsaspecten nader op ingegaan.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

Voor het plangebied zijn in 2006 de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend onderzoek asbest in bodem, Ecopart nr. 13622 (Wijchen 2004.103).
- Verkennend en nader onderzoek asbest in puin, Ecopart nr. 13622 (Wijchen 2004.104).
- Verkennend bodemonderzoek, Ecopart nr. 13621 (Wijchen 2004.106).
- Verkennend onderzoek asbest in bodem Ecopart nr. 14050 (Wijchen 2006.010).
- Verkennend onderzoek, Ecopart nr. 14047 (Wijchen 2006.017).
- Nader bodemonderzoek, Ecopart nr. 14063 (Wijchen 2006.038).
- Verkennend onderzoek asbest in puin Ecopart, nr. 14050 (Wijchen 2006.039).

De gemeente Wijchen heeft de betreffende onderzoeken beoordeeld. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de Risicobeoordelingen bodemkwaliteit, d.d. 20 maart 2006 en 25 juni 2009 (nr. 14047 (Wijchen 2006.017) ten behoeve van Zesweg 9). In de beoordeling zijn de resultaten van het bodemonderzoek getoetst aan de wettelijke normen. Ook is vastgesteld of het plangebied geschikt is voor de geplande bestemming en het geplande gebruik.

De conclusies van de beoordelingen luidt dat er op basis van de beoordeelde onderzoeksresultaten geen redenen zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen realisatie van de bouwplannen in het plangebied. De resultaten van het onderzoek in relatie tot de bestemming geven geen aanleiding tot het nemen van milieutechnische maatregelen of het uitvoeren van een nader onderzoek.

Voor het perceel Zesweg 9 heeft Ecopart ook op 15 juli 2009 nog een verkennend bodemonderzoek (nr. 14991, Wijchen 2009.031) uitgevoerd. De conclusie luidt dat de hypothese (NEN 5740) dient te worden verworpen. De geconstateerde afwijking op de norm heeft geen invloed gehad op de kwaliteit van het uitgevoerde bodemonderzoek. De onderzoeken laten wat fluctuaties in de kwaliteit van het grondwater zien. Dit is iets wat zeer regelmatig in Wijchen voorkomt en dit heeft een natuurlijke oorzaak. De resultaten van het onderzoek in relatie tot de bestemming geven geen aanleiding tot het nemen van milieutechnische maatregelen of het uitvoeren van een nader onderzoek.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de beoordeelde onderzoeksresultaten er geen redenen zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de voorgenomen plannen.

4.2. Geluid

De gemeente Wijchen heeft een eigen geluidsbeleid dat vorm gegeven is in de Kadernota geluid (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2008). Met deze nota geeft de gemeente aan hoe zij met geluid omgaat bij toekomstige ontwikkelingen in Wijchen. Bestaande knelpunten zullen worden onderzocht en aangepakt. Beleidsuitgangspunt van de gemeente is de huidige kwaliteit in Wijchen te behouden. Uitgedrukt in grenswaarden impliceert dit, dat geen grote behoefte is aan verruiming van de grenswaardestelling.

De nota is een direct gevolg van de wijziging van de Wet geluidhinder (Wgh) en is tevens een voortvloeisel van de doelstellingen uit het Milieubeleidsplan 2004-2007. In de Wgh is de beheersing van de geluidshinder geregeld om ongewenste gezondheidseffecten door geluidshinder te beperken. Verder is de notitie hogere waarden vastgesteld. In deze notitie zijn de regels opgenomen die worden toegepast als de gemeente zelf hogere grenswaarden moet of wil vaststellen in het kader van de Wet geluidhinder.

Binnen het bestemmingsplan Tuin van Woezik wordt alleen veld D nieuw ontwikkeld. De overige velden zijn reeds in eerdere ruimtelijke ordeningstrajecten beschouwd in het kader van weg- en railverkeerslawaaï. Door Pouderoyen Compagnons is derhalve alleen voor veld D een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï verricht (projectnummer 007-544, d.d. oktober 2013). (zie *bijlage 1*).

Het plan ligt binnen de zones van de Hoefsestraat en de Stationslaan (de zone bedraagt 200 meter, de wegen zijn binnenstedelijk gelegen en hebben maximaal twee rijstroken) en de spoorlijn Nijmegen - 's-Hertogenbosch. De andere wegen hebben geen zone, zoals de Zesweg en de Kruisbergsestraat (30 km/uur wegen). Voor een goede ruimtelijke ordening zijn de wegen wel onderzocht. De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Wijchen. De vervoersgegevens van de spoorlijn zijn ontleend aan het Geluidsregister Spoor.

De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor woningen binnen een geluidszone ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde bedraagt (indien daar gronden voor aanwezig zijn) 63 dB. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor woningen binnen een geluidszone van een spoorlijn bedraagt 55 dB. De maximaal te ontheffen waarde bedraagt (indien daar gronden voor aanwezig zijn) 68 dB.

Beleidsuitgangspunt van de gemeente is de huidige kwaliteit in Wijchen te behouden. Uitgedrukt in grenswaarden impliceert dat, dat geen grote behoefte is aan verruiming van de grenswaardestelling. Het beleid behelst het beheersen van geluidshinder bij toekomstige ontwikkelingen

in Wijchen. Bestaande knelpunten zullen worden onderzocht en aangepakt.

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van de Hoefsestraat met het huidige wegdek de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden, met 11 dB. De gemeente zal in 2014/2015 het wegdek voorzien van stilasfalt, met een minimale reductie van 4 dB ten opzichte van een standaard wegdektype. Hierdoor zal de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting met 7dB worden overschreden. Dit heeft een direct effect op de treffen gevelmaatregelen en de kosten die dit te weeg brengen. In het huidige verkavelingsplan komt dat neer op 11 woningen. Door de Stationslaan wordt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting niet overschreden.

De geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Nijmegen – 's-Hertogenbosch bedraagt op het bouwvlak 60 dB. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden met 5 dB. In het huidige verkavelingsplan komt dat neer op 2 woningen.

Daar er overschrijdingen plaatsvinden van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting dient er een maatregelenstudie verricht te worden. Naast een ander wegdektype zijn ook andere zowel bron- en overdrachtsmaatregelen en een combinatie hiervan, overwogen. Technisch, financieel en landschappelijk zijn er bezwaren om de volledige overschrijding weg te nemen. Er zal een hogere grenswaarde procedure doorlopen dienen te worden voor 11 woningen ten gevolge van de Hoefsestraat en 2 woningen ten gevolge van de spoorlijn Nijmegen – 's-Hertogenbosch (uitgaande van de voorliggende verkaveling).

De procedure Hogere Grenswaarden dient parallel aan de ruimtelijke procedure te lopen. Opgemerkt dient te worden dat de woningen op een lege kavel, nabij het centrum van Wijchen en het station van Wijchen komen te liggen. De woningen hebben een geluidsluwe (geluidsbelasting lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting) zijde.

4.3. Luchtkwaliteit Regelgeving

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.

In dit geval is het project niet in betekende mate , aangezien er sprake is van de ontwikkeling van ongeveer 91 nieuwe woningen binnen het plangebied.

Hoewel er formeel geen onderzoek meer hoeft te worden gedaan is het vanuit het oogpunt van het bieden van een goede ruimtelijke onderbouwing toch aan te raden een onderzoek uit te voeren.

Adviesbureau De Haan bv heeft al in juni 2007 een onderzoek uitgevoerd (nr. H.07.166.B), nog onder het oude regime van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De resultaten worden hierna weergegeven.

Resultaten

Toetsing aan jaargemiddelde en (24)uurgemiddelde grenswaarden 2007
In onderstaande tabel is een samenvatting van de resultaten en de toetsing opgenomen voor 2007. Uit de berekeningen blijkt dat er geen overschrijdingen van de jaargemiddelde niveaus en het aantal overschrijdingsdagen plaatsvinden.

	PM ₁₀		NO ₂	
	Jaargemiddelde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	# Overschrijding- en 24-uurnorm ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Jaargemiddelde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	# Overschrijding- en 24-uurnorm ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
Grenswaarde	40	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ /35x	46 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	230 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ /18x
Hoefsestraat	26	25	30	0
Stationslaan	27	27	31	0
Weegbree	25	21	27	0
Zesweg	24	19	25	0

Hiermee voldoet de luchtkwaliteit voor 2007 aan de grenswaarden uit het Blk2005.

Toetsing aan jaargemiddelde en (24)uurgemiddelde grenswaarden 2010
In onderstaande tabel is een samenvatting van de resultaten en de toetsing opgenomen voor 2010. Uit de berekeningen blijkt dat er voor 2010 geen overschrijdingen van de jaargemiddelde niveaus en het aantal overschrijdingsdagen plaatsvinden.

	PM ₁₀		NO ₂	
	Jaargemiddelde (µg/m ³)	# Overschrijding- en 24-uurgem.	Jaargemiddelde (µg/m ³)	# Overschrijding- en 24-uurgem.
Grenswaarde	40	50 µg/m³ /35x	46 µg/m³	230 µg/m³ /18x
Hoefsestraat	24	17	27	0
Stationslaan	25	20	29	0
Weegbree	22	13	23	0
Zesweg	22	13	22	0

Toetsing aan de grenswaarden voor 2010, inclusief aftrek ex Mik 2005

Hiermee voldoet de luchtkwaliteit voor 2010 aan de grenswaarden uit het Blk2005.

Voor 2017 is de luchtkwaliteit ook berekend. De concentratie van de stoffen blijft dan gelijk of neemt verder af en de luchtkwaliteit in 2017 zal hiermee dus ook voldoen aan de grenswaarden uit het Blk2005.

4.4. Externe Veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

De kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

De kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen:

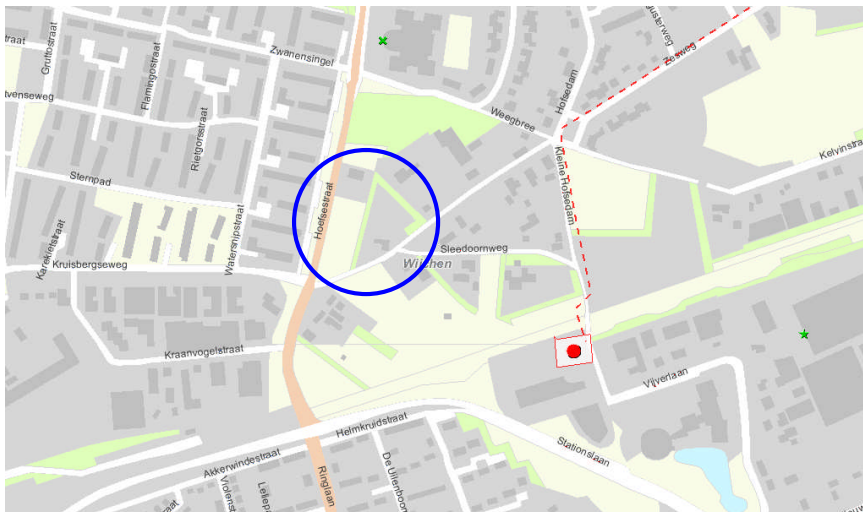
Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

Provinciale risicokaart

De risicokaart Gelderland informeert onder andere de inwoners van Gelderland over de risico's waarmee zij in hun leefomgeving kunnen worden geconfronteerd en hoe te handelen. Op navolgend kaartfragment van de risicokaart is het plangebied blauw omcirkeld.



De rode stippellijn betreft een (hogedruk) aardgastransportleidingen met een werkdruk van 40 bar. De leiding een plaatsgebonden 10^{-6} /jr risicocontour van 0 meter (10^{-6} /jr). Het invloedsgebied bedraagt 45 meter. Het invloedsgebied is van belang voor de beoordeling van het groepsrisico. Wanneer zich nieuwe ontwikkelingen voordoen binnen het invloedsgebied zal de toename van het groepsrisico dienen te worden beoordeeld en verantwoord. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van de gasleiding.

Er bevinden zich voorts geen hoogspanningsleidingen in of in de directe omgeving van het plangebied.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.5. Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In het plangebied en de directe omgeving ervan komen de volgende bedrijven voor:

- Zesweg 18: De kindertuin, kinderopvang. SBI-2008: 8891. De aan te houden afstand tot gevoelige functies bedraagt 30 m in verband met geluid. Aan deze afstandseis wordt voldaan.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.6. Waterhuishouding

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van een 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 Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg 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.

4.6.1. Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

De planlocatie is gesitueerd in het stedelijk gebied van de gemeente Wijchen op de hoge rivierduingronden. De bodem bestaat voornamelijk uit rivierduinzand. De maaiveldhoogte varieert van circa 7 - 8 m+NAP (noordpunt en oostpunt) en 8-9 m+NAP (zuidpunt). Het zuidelijk deel van het plangebied is daarmee iets hoger gelegen dan het overig plangebied.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG in het westelijk deel van het plangebied (5,5 - 6 m+NAP) is lager dan in het oostelijk deel (6 - 6,5 m+NAP). De gemiddeld laagste grondwaterstand GLG is circa 5,5 - 6,0 m+NAP in het gehele plangebied.

De GHG ten opzichte van het maaiveld varieert van circa 1,0 - 1,5 m-mv (centrum plangebied), 2,0 - 2,5 m-mv (zuidpunt) en 1,5 - 2,0 m-mv (overig). Gezien bodemsamenstelling en grondwaterstand biedt het plangebied in beginsel goede mogelijkheden voor bodeminfiltratie van hemelwater.

Oppervlaktewater en afvalwatersysteem

In het plangebied zijn geen A- of B-watergangen danwel ander open water gelegen. Het ecosysteem van het plangebied heeft geen bijzondere waarde. Natte natuur is voor zover bekend niet aanwezig. De omgeving van het plangebied is gerioleerd door middel van drukriolering. Hierop mag geen hemelwater worden aangesloten.

4.6.2. Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Het gemeentelijk waterbeleid (strategische waternota en uitvoeringsplan) 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. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

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/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen. Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder

andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de RWZI, (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer. Op grond van de Waterwet (art 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevegd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap.

4.6.3. 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. 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. Aangegeven moet worden of aan de ontwaterings- of droogleggingseisen wordt voldaan. In geval de ontwateringsdiepte niet kan worden gegarandeerd moet worden aangegeven welke maatregelen worden genomen om overlastsituaties te voorkomen, zoals het waterdicht uitvoeren van kelders.

Gezien de ligging van het plangebied zijn droge omstandigheden grotendeels gewaarborgd. Zo nodig wordt ter plaatse van bebouwing aanvullend de drooglegging of ontwatering verbeterd. Wat betreft onderkeldering en de (halfverdiepte) parkeergarage is in het bouwplan rekening te worden gehouden met eventuele grondwateroverlast alsook de eventuele gevolgen voor de grondwatersituatie in de omgeving. De kelders zijn waterdicht uitgevoerd.

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 gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer).

De locatie biedt goede mogelijkheden voor bodeminfiltratie van hemelwater. In eerste instantie is nagegaan in hoeverre hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken, wegen en terreinverharding, kan worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor kan de beoogde groenstructuur en wadi worden benut. Voorts dient de benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen nader te worden berekend. Dit is echter een uitvoeringsaspect, en derhalve geen onderdeel van de bestemmingsplanregulering.

Waterkwaliteit

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater wordt zoveel mogelijk op lokaal niveau bewerkt en in het watersysteem teruggebracht. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en ander verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage (bv filter of wadi).

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 de planlocatie mag geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Bij eventuele aanleg van open water moet worden 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.

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.

4.6.4. Overleg met waterbeheerder

In het kader van de watertoets wordt het plan voorgelegd aan het waterschap.

4.7. Flora & Fauna

Het terrein voor de Velden B en C zijn bebouwd en veld D is reeds voor een deel bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat opstallen zijn gesloopt en beplanting is verwijderd. In het kader van de Flora en fauna zijn in het gebied diverse onderzoeken verricht die hebben aangetoond dat geen ontheffing nodig is van de van de Flora- en faunawet. In deze toelichting zijn de conclusies van het meest recente onderzoek, te weten 'actualiserende quick scan Flora – en faunawet Tuin van Woezik te Wijchen' d.d januari 2014, opgenomen. (zie *bijlage 2*)

Plantensoorten

Gedurende het verkennend veldonderzoek op 11 november 2013 zijn geen (beschermde) plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt het voorkomen van beschermde plantensoorten uitgesloten.

Vleermuizen

Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten. Binnen het gebied ontbreekt het aan bebouwing met geschikte openingen en tevens zijn er geen bomen aanwezig met gaten waarin vleermuizen zich zouden kunnen ophouden. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Het voorkomen van vliegroutes kan worden uitgesloten. De huidige bebouwing is niet rechtlijnig in relatie tot overige landschapselementen en deze bebouwing is tevens zeer recent gerealiseerd (veld B/C).

Het voorkomen van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en vaarten niet aansluiten op het plangebied van de Tuin van Woezik te Wijchen.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied van vorm veranderen. Het gebied krijgt een deel groen terug in de vorm van cultuurgroen (tuin) waardoor er gelijke aantallen foerageermogelijkheden zullen blijven bestaan. In de aanlegfase zijn er voldoende alternatieven in de omgeving. Effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve niet voorzien.

In het verleden (Adviesbureau Mertens, 2007) werden tevens geen verblijfplaatsen en de daaraan gerelateerde vliegroutes gevonden.

Overige zoogdieren

Gelet op de verharding, braaklegging van het plangebied en de aanwezige ecotopen wordt het voorkomen van overige beschermde zoogdieren niet aannemelijk geacht. Mogelijk bevindt wel mol en huisspitsmuis. Gedurende het verkennend veldonderzoek is daarnaast de haas vastgesteld. Voor deze algemeen voorkomende soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Broedvogels

Het voorkomen van broedvogels in de deelgebieden waar concrete veranderingen zijn voorzien wordt uitgesloten. Voor die delen die op termijn mogelijk ontwikkeld worden kunnen wel algemene vogels zoals merel voorkomen. Door te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels in deze deelgebieden niet tot broeden komen wordt voorkomen dat verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. In het verleden (Adviesbureau Mertens, 2007) is de huismus vastgesteld. De Flora- en faunawet ziet toe op de bescherming van gebruikte nesten en nesten die jaarrond of jaarlijks worden gebruikt; deze zijn ook buiten het broedseizoen beschermd. Sinds de zomer van 2009 heeft het bevoegd gezag inzake de Flora- en faunawet een indicatieve lijst met jaarrond beschermde vogels gepubliceerd (LNV, 2009). De verblijfplaatsen van deze vogels zijn ook buiten het broedseizoen beschermd via de Flora- en faunawet (LNV, 2009). Op deze lijst staat de huismus als soort met vaste rust- en verblijfplaatsen. Binnen het plangebied van de Tuin van Woezik te Wijchen komt momenteel geen geschikte bebouwing meer voor waarin de huismus kan verblijven. Effecten op de huismus worden derhalve uitgesloten. Tevens worden andere soorten met vaste rust- en verblijfplaatsen zoals gierzwaluw uitgesloten wegens het ontbreken aan geschikte ecotopen.

Amfibieën en vissen

Als gevolg van het ontbreken van oppervlaktewater wordt het voorkomen van amfibieën en vissen uitgesloten. De aanwezige ecotopen zijn daartoe ook niet geschikt.

Overige soorten

Er zijn geen overige beschermde soorten aangetroffen; deze worden ook niet verwacht.

Conclusie

Er zijn plannen voor de verdere (planologische) realisatie van woningbouwlocatie de Tuin van Woezik te Wijchen. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde soorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten.

Er is vastgesteld dat er algemene kleine grondgebonden zoogdieren voorkomen in de tuin. Deze soorten komen in lage tot zeer lage dichtheid voor. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Daarnaast komen er algemene broedvogels voor. In verband met het voorkomen van deze algemene broedvogels wordt aangeraden om te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen.

Uit het onderzoek komt verder naar voren dat het plangebied en directe omgeving is foerageergebied voor vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen is het mogelijk dat vleermuizen ter plaatse en in de directe omgeving blijven foerageren. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Op grond van bovenstaande kan worden gesteld dat de (verdere)realisatie van het plan niet in strijd is met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

4.8. Archeologie

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.

Plangebied

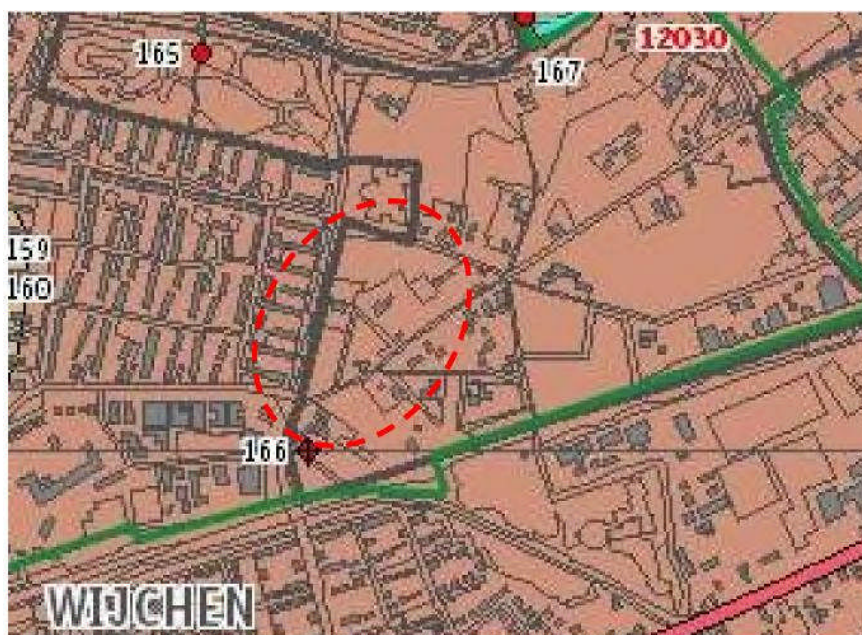
Volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart (Raap 2002) ligt het plangebied voor de 'Tuin van Woezik' geheel op een opduiking van het rivierduin. De archeologische verwachting voor het rivierduin is hoog voor alle perioden.

Bij grondwerkzaamheden in het plangebied dient de aantasting van archeologische bodemstructuren te worden tegen gegaan.

Onderzoek

BAAC heeft in het plangebied onderzoek (nr. A-10.0022, d.d. juli 2010) gedaan naar de aanwezigheid van archeologische sporen door middel van een proefsleuvenonderzoek op de hoek Zesweg - Hoefsestraat en een verkennend booronderzoek op het perceel aan de Zesweg 7.

Tijdens het booronderzoek is vastgesteld dat het onderzoeksgebied Zesweg 7, evenals het onderzoeksgebied aan de Hoefsestraat, gelegen is op een rivierduin. Deze rivierduin heeft zich ontwikkeld op de Laag van Wijchen, die binnen het plangebied ter hoogte van boring 1 en 4 op een diepte van 80 cm -mv is aangetroffen. Als deze gegevens worden vergeleken met de geomorfologische situatie zoals waargenomen in het vrijwel naastgelegen onderzoeksgebied Hoefsestraat 16, waar bij een opgraving een grafveld uit de ijzertijd is aangetroffen, valt op dat de Laag van Wijchen zich ter hoogte van plangebied Zesweg 7 aanmerkelijk minder diep bevindt. De hoogtekkaart laat zien dat het maaiveld ter hoogte van Zesweg 7 circa 50 tot 100 cm lager is gelegen dan Hoefsestraat 16, waardoor geconcludeerd kan worden dat Zesweg 7 op de flank van de daar aanwezige rivierduin is gelegen.



Hoewel de archeologische indicatoren bij dit booronderzoek als zodanig geen aanwijzingen vormen voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied, moet, afgaande op de geomorfologische context, alsmede de matig tot redelijke intactheid van de bodem, een hoge archeologische verwachting gegeven worden op, met name, ijzertijdcomplexen. Het zeer nabij gevonden grafveld heeft zich mogelijk over de rivierduin uitgebreid tot binnen het plangebied Zesweg 7, maar dergelijke structuren zijn zeer lastig te prospecteren daar ze – indien intact- niet specifiek gekenmerkt worden door een strooiing van

aardewerk en/of andere archeologische indicatoren. Voor alle overige perioden geldt eveneens een middelhoge- tot hoge archeologische verwachting.

Sporen

In het noorden en midden van werkput 1 is sprake van begravingen in de vorm van crematies. Van 1 graf is vastgesteld dat deze dateert uit de (midden-) ijzertijd. De grens van het grafveld zou mogelijk bij de overgang naar de grijzere laag in het zuiden van werkput 1 kunnen liggen. Deze grijzere laag wijst mogelijk op een vochtiger bodem, die minder geschikt is voor huizenbouw en/of begravingen. In werkput 2 gaat de bouwvoor direct over naar de C-horizont en zijn resten van recente verploeging zichtbaar tijdens de vlakaanleg, hier zijn nog enkele sporen waargenomen. Werkput 3 het westen leverde vele kuilen op. De functie en datering hiervan is onbekend.

Vondsten

Het vondstmateriaal bestaat uit aardewerk, bouwmetaal, natuursteen, vuursteen, metaal, slak en verbrand menselijk botmateriaal. Het aardewerk zou uit de midden ijzertijd kunnen dateren, echter een datering in de late bronstijd - vroege ijzertijd of late ijzertijd is niet uit te sluiten. Op basis van een C14-datering van het verbrande bot uit de urn zou mogelijk een nauwkeurigere datering bepaald kunnen worden. Het menselijk botmateriaal dient nader onderzocht te worden om geslacht, aantal individuen en leeftijd te kunnen bepalen. Naast het ijzertijdaardewerk is uit het esdek en de bouwvoor aardewerk uit de middeleeuwen en nieuwe tijd afkomstig, evenals bouwkeramiek dat dateert uit de nieuwe tijd, metaal uit de nieuwe tijd en vuurstenen voorwerpen uit het neolithicum. Het natuursteen is onbewerkt en kan niet aan een bepaalde periode toegewezen worden. De slak zou mogelijk met de bewoningsfase van het terrein te maken kunnen hebben.

Gezien de waardering van de resten van het onderzoeksgebied aan de Hoefsestraat zijn de sporen uit de werkputten 1, 2, en 3 behoudenswaardig. BAAC bv adviseert daarom behoud in-situ, wat inhoudt dat geen bodemverstorende graafwerkzaamheden mogen plaatsvinden. Indien behoud in-situ niet mogelijk is, wordt behoud ex-situ geadviseerd. Dit houdt in dat vóór het bouwrijp maken van het terrein nader onderzoek in de vorm van een definitief archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Op basis van de conclusies van het booronderzoek aan de Zesweg 7 wordt geadviseerd vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek dient erop gericht te zijn de archeologisch relevante niveaus, gevormd door de B-, BC- en de top van C-horizont, te waarderen. Hierbij dient speciale aandacht te bestaan voor de mogelijkheid dat het bij recent onderzoek aan de Hoefsestraat 16 aangetroffen deel van een grafveldcomplex uit de ijzertijd zich tot binnen

het voorliggende plangebied uitstrekt. Naast ijzertijd bestaat er, gezien de geomorfologische context, tevens een middelhoge tot hoge kans op de aanwezigheid van archeologische waarden uit de bronstijd, Romeinse tijd en vroege middeleeuwen.

Selectiebesluit d.d. 25 augustus 2011

In februari 2011 heeft een definitief onderzoek (archeologische opgraving) plaatsgevonden op het perceel Hoefsestraat 16, ter hoogte van veld C en D in het plangebied Tuin van Woezik. Met dit onderzoek is het laatste gedeelte van het plangebied archeologisch onderzocht. Eerder was al voor de rest van het plangebied geconstateerd dat er door afgravingen in het verleden geen archeologische waarden in de bodem zouden zijn bewaard gebleven. Nu is ook het laatste, nog wel intacte, deel van het plangebied archeologisch onderzocht en kan ook dit deel vrijgegeven worden voor verdere ontwikkeling.

In het selectiebesluit d.d. 25 augustus 2011 wordt geconstateerd dat archeologisch onderzoek niet meer nodig is op de velden B, C en D binnen het plangebied Tuin van Woezik. (*zie bijlage 3*)

4.9. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Thema's

Naar aanleiding van de landschapsanalyse en de prominente ligging als scharnierpunt tussen de verschillende omliggende buurten wordt het stedenbouwkundige plan opgehangen aan drie heldere en krachtige thema's.

1. De groene schakel

Het groene, landelijke karakter wordt behouden als schakel binnen de groene hoofdstructuur. De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande, historische landschapsstructuur. Daarbij zullen binnen het plangebied substantiële open en groene stukken behouden blijven;

2. 'De Tuin van Woezik'

Binnen het plangebied zal een buurt met een herkenbare openbare ruimte gemaakt worden, die niet alleen voor de nieuwe buurt zelf een belangrijke ontmoetingsplek zal zijn, maar ook voor de omliggende buurtbewoners. De tuin is een veilige plek om te spelen, een goede plek om je burens te ontmoeten en een groene plek om heerlijk van het zonnetje te genieten.

3. Eén kenmerkend architecturaal beeld met verschillende woontypologieën

De verschillende gebouwen en woontypologieën zijn architectonisch familie van elkaar. De verschillende nieuwe gebouwen zijn zo geplaatst dat de aanhaking van de verschillende omliggende buurten goed leesbaar is in het plangebied. Op deze manier ontstaat een nieuwe buurt met een duidelijk herkenbaar handschrift en met een duidelijke ruimtelijke aansluiting bij de omliggende buurten.

5.2. Stedenbouwkundig plan

De 'Tuin van Woezik' ontleent zijn identiteit aan het samenbrengen van 3 ingrediënten:

1. een verkeersvrije openbare tuin;
2. een compositie van gesloten bouwblokken & herenhuizen;
3. een eenheid in architecturale expressie van de bebouwing.

Het samenspel van de centraal gelegen karakteristieke openbare tuin, de kleinschalige compositie van bouwblokken en herenhuizen, het architecturale handschrift en de unieke, historische ligging van het plangebied in Wijchen maken het bijzonder in zijn beleving. De nieuwe buurt heeft een duidelijke eigen identiteit en is tevens een belangrijke ontbrekende schakel binnen het functioneren van de omliggende buurten.

Bebouwing

De bebouwing vormt de randen van de openbare ruimte. De gesloten bouwblokken zorgen voor een heldere scheiding tussen openbaar en collectief/ privé. De maat van de bouwblokken is zodanig dat er nog genoeg ruimte is voor het maken van ruime tuinen en terrassen, zonder dat de bouwblokken de kleinschalige, dorpse sfeer van het plangebied teniet doen. Het totale architectonische concept uit zich in een herkenbare buurt met een duidelijke signatuur. Deze signatuur is terug te vinden in drie thema's: expressieve daken, uitspringende ramen en een eenheid van warme materialen (baksteen, metaal, hout en glas).

De entreegebouwen in het noorden aan de Hoefsestraat en in het zuiden aan de Zesweg vormen een uitnodigend gebaar naar de buurt en geven een duidelijk accent aan de Hoefsestraat. De bouwblokken zorgen tevens voor een ruimtelijke begeleiding van de openbare ruimte. De sociale veiligheid wordt gewaarborgd doordat de meeste stadswoningen uitkijken op de openbare tuin. De maat van de bouwblokken past zich aan de schaal van de ruimte aan. Zo wordt de Hoefsestraat begeleid door een langere lengte van de blokken (grote korrelgrootte) dan de 'Tuin van Woezik' zelf (kleine korrelgrootte). De lengte van de bouwblokken wordt door een verdraaiing en insnijdingen verkleind zodat de schaal van de tuin aangenamer wordt.

Doordat een deel van de woningen langs de Hoefsestraat iets verhoogd op een half verdiepte parkeergarage worden gebouwd ontstaat er een hoogteverschil tussen de entrees naar de woningen en het maaiveld. Het hoogteverschil wordt opgevangen door groen beplante taluds met statige trappen naar de voordeuren. De herenhuizen en geschakelde villa's zijn gelegen in het oostelijke deel van het plangebied, aansluitend op de bestaande woningen langs de Zesweg en de Hofsedam.

Het stedenbouwkundig plan Tuin van Woezik telt in totaal circa 144 woningen verdeeld over 4 velden. Conform afspraken met de Stadsregio Arnhem - Nijmegen wordt tenminste de helft van de woningen in het betaalbare segment gebouwd.

Buitenruimte

De compositie van de bouwblokken en de locatie van de herenhuizen creëren een intieme en groene openbare ruimte, waarin de bestaande, waardevolle groenelementen een mooie plek krijgen. De bestaande laanbomen, metasequoias, worden gehandhaafd. Het parkje biedt mogelijkheden voor een ondiepe vijver die als waterspeelelement kan dienen.

5.3. De velden

Het totale plan bestaat uit 4 velden (velden A, B, C en D) met een eigen karakter.

(PM tekening wordt ingevoegd).

In veld A komen herenhuizen en geschakelde woningen met parkeren op eigen erf. Veld B kenmerkt zich door (betaalbare huur)appartementen met verdiept parkeren onder de woningen. In veld C zijn eengezinswoningen met een halfverdiepte stallinggarage.

In veld D zijn 19 grondgebonden woningen geprojecteerd; de parkeervoorzieningen zijn in het openbaar gebied aan de Zesweg geprojecteerd.

In veld D wordt de stedenbouwkundige structuur van de velden B en C voortgezet. In een woonensemble waarin materiaalgebruik en uitstraling overeenkomen met de eerdere fasen, wordt het bewonersparkeren binnen het ensemble opgelost. Er komen 12 woningen die zijn bestemd voor de betaalbare huur en 7 koopwoningen voor starters.

5.4. Verkeer & parkeren

De verschillende ontsluitingswegen binnen het plan voor de 'Tuin van Woezik' hebben een remmend karakter en zijn ingebed in de groene, natuurlijke omgeving. De parkeervoorziening voor het appartementengebouw (veld B) takt rechtstreeks aan op de Weegbree. De ondergrondse parkeervoorziening voor het middelste veld, veld C, aan de Hoefsestraat, wordt ontsloten via de openbare ruimte in veld D.

In de navolgende tabel is de parkeerbalans (juli 2013) verder uitgewerkt.

Veld B	Aantal	totaal	
Aantallen woningen (huur)	37		
Bewonersparkeren gebouwd	37		37 pp in stallingsgarage
Bezoekersparkeren maaiveld	11,1		11 pp op maaiveld voor Blok B
		48,1	pp totaal
Norm bewoners huur	1,0		
Norm bezoekers	0,3		
Veld C			
Aantallen woningen (huur)	15		
Aantallen woningen (koop)	20		
		35	
Bewonersparkeren gebouwd (huur)	15		-
Bewonersparkeren gebouwd (koop)	24		39 pp in stallingsgarage
Bezoekersparkeren	10,5		in openbare ruimte
		49,5	pp totaal
Norm bewoners huur	1,0		
Norm bewoners koop	1,2		
Norm bezoekers	0,3		
Veld D			
Aantallen woningen (huur)	12		
Aantallen woningen (koop)	7		
		19	
Bewonersparkeren gebouwd (huur)	12		Maaiveld achter woningen veld D
Bewonersparkeren gebouwd (koop)	8,4		Maaiveld achter woningen veld D
		20,4	
Bezoekersparkeren veld C	10,5		Maaiveld achter Zesweg
Bezoekersparkeren veld D	5,7		Maaiveld achter Zesweg
Subtotaal		16,2	Bezoekersparkeren in openbare ruimte
Totaal		36,6	Pp totaal afgerond op 37 pp
Norm bewoners huur	1,0		
Norm bewoners koop	1,2		
Norm bezoekers	0,3		

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente Wijchen heeft op basis van het voorliggende plan de benodigde gronden verworven voor de ontwikkeling van de velden B, C en D. De gronden ten behoeve van de planontwikkeling zijn overgedragen aan de ontwikkelaar. De gronden worden voor rekening en risico van de projectontwikkelaar ontwikkeld.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

7.1. Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan zal tijdens een informatieavond voor belangstellenden, worden toegelicht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

De ingediende zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken.