

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Aanpak	4
1.4.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.5.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
3.	BELEIDSKADERS	8
3.1.	Nationaal beleid.....	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Regionaal beleid.....	10
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	13
4.1.	Bodem	13
4.2.	Geluid	14
4.3.	Luchtkwaliteit.....	15
4.4.	Externe Veiligheid	16
4.5.	Milieuzonering	18
4.6.	Waterhuishouding	19
4.7.	Waterhuishouding	19
4.8.	Flora & Fauna.....	22
4.9.	Archeologie	26
4.10.	Leidingen	29
5.	PLANBESCHRIJVING	30
5.1.	Thema's.....	30
5.2.	Stedenbouwkundig plan	31
5.3.	Verkeer & parkeren	34
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
7.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	37
7.1.	Overleg	37
7.2.	Zienswijzen.....	37



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

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

1. INLEIDING

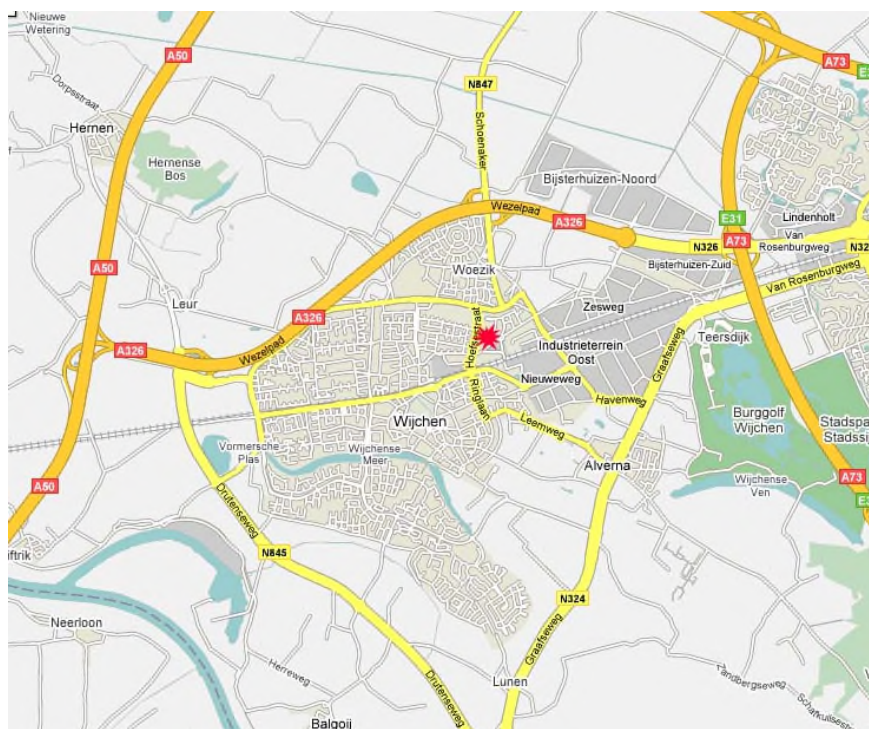
1.1. Aanleiding

Proper-Stok is voornemens om binnen het gebied gelegen tussen de Weegbree, de Hoefsestraat en de Zesweg circa 144 woningen te realiseren. De mogelijkheid deze woningen te ontwikkelen heeft zij verworven door indiening van het winnende ontwerp 'De Tuin van Woezik' (maart 2006) op een prijsvraag. Dit ontwerp heeft zij opgesteld in samenwerking met Mecanoo Architecten. De woonbebouwing zal bestaan uit circa 28 (half)vrijstaande woningen op een eigen kavel en circa 116 stadswoningen en appartementen, gekenmerkt door enige mate van collectiviteit van de buitenruimte. In de eerste fase worden 35 grondgebonden woningen en 37 appartementen gerealiseerd.

De realisatie van deze woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente is echter bereid medewerking te verlenen aan een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de bouw van de eerste fase mogelijk te maken.

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. Het plangebied bestaat uit het noordwestelijke deel van een driehoek die wordt omgeven door de Weegbree, de Hoefsestraat en de Zesweg.



Globale ligging plangebied (rode ster)

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. 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.

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 ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met 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 3 jaren een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd wordt of binnen 5 jaren, wanneer aannemelijk is dat binnen die periode nog andere projectbesluiten 'in de buurt' worden genomen.

Omdat het plan gefaseerd wordt gerealiseerd zullen in de nabije toekomst nog andere projectbesluiten worden genomen. Dit betekent dat onderhavig projectbesluit binnen 5 jaar na vaststelling in een bestemmingsplan moet worden opgenomen. Dit sluit ongeveer aan bij de reguliere vervangingscyclus van het vigerende bestemmingsplan.

1.4. Vigerend 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, waaronder.;

- Er wordt rekening gehouden met de voor dit deelgebied kenmerkende kleinschaligheid. De gebieden rond de Zesweg en Weegbree, alsmede het binnenterrein dat ingeklemd ligt tussen deze wegen, zijn vooral geschikt voor een woonfunctie.
- Lans de Weegbree en de Zesweg mogen woningen uitsluitend vrijstaand of twee aan twee geschakeld worden gebouwd; Deze woningen dienen in een doorgaande voorgevelrooilijn te worden gebouwd op ten minste 5,0 m van het hart van de weg.
- De omgeving wordt mede onderscheiden door de aanwezigheid van bomenrijen, vooral langs de Zesweg-Oost en de Weegbree-Noord. De hierdoor ontstane stervorm vormt de drager voor de hoofdgroenstructuur. De bestaande groenelementen worden zoveel mogelijk gehandhaafd.
- De ontsluiting van het woongebied dient te geschieden via de Zesweg en de Weegbree. Binnen de bestemming mogen maximaal 140 woningen. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat hoofdgebouwen uit ten hoogste twee bouwlagen met een kap mogen bestaan. De dakhelling moet tussen de 30° en 45° liggen.

Er wordt echter geen gebruik gemaakt van deze uit te werken bestemming omdat enerzijds het gekozen ontwerp afwijkt van datgene wat binnen de randvoorwaarden van deze uit te werken bestemming mogelijk is, en anderzijds vanwege de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied. Om toch zo snel mogelijk kiest de gemeente voor het voeren van een projectbesluitprocedure ex artikel 3.10 Wro.

1.5. 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 gevoerde vooroverleg en de inspraakprocedure aan bod (hoofdstuk 7).

2. BESTAANDE SITUATIE



Zesweg



Hoefsestraat

Het plangebied is onderdeel van een nu nog een vrij 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 verzezen is het woonwijkje Hofsedam met een kleinschalig bedrijvenparkje van de grond gekomen. 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 parallelwegje 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.

In het plangebied bevinden zich de woningen Zesweg 1, 3, 7 en 9. Aan de Zesweg 9 is tevens Tuincentrum 'Erica' gevestigd. Aan de Hoefsestraat 14/16 bevindt zich een dubbele woning.



Tuincentrum Erica Zesweg 9



Kenmerkende bomenrij



Hoefsestraat ter hoogte van nr. 14/16

De noordwestzijde van het plangebied, op de hoek van de Weegbree en de Hoefsestraat is in gebruik als hondenuitlaatveld. Ook is er een kenmerkende bomenrij gelegen in het noorden van het plangebied. De woonpercelen Zesweg 1 en 3 zijn gesitueerd in een bosachtige setting met hierin een vijver. Een groot deel van de gronden wordt in beslag genomen door het tuincentrum in de vorm van het bedrijfsperceel en de omliggende aanplant van voorraad. Het overige deel van het plangebied is hoofdzakelijk in gebruik als weiland.



Hondenuitlaatveld hoek Hoefsestraat - Weegbree

3. BELEIDSKADERS

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

3.1. Nationaal beleid

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

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

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

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

De belangrijkste beleidslijn voor een inbreidingslocatie zoals Trivium is: 'de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied'. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als

bedrijventerreinen. Het rijk richt zijn financiële ondersteuning voor wat betreft herstructurering met name op de grote(re) steden.

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 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. 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

Op 29 juni 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld en daarmee de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015. Het streekplan vindt zijn verdere uitwerking in het Regionaal Plan voor de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, waarvan Wijchen deel uitmaakt.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten “bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur” en het “organiseren in stedelijke netwerken”.

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking.

Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- Handhaving/ versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- Behoud/ versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- Een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- Kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- Optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- Een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;

- Het oplossen en voorkómen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- Door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- Intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimtes daarbinnen;
- Optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Voor bestaand stedelijk gebied wordt gestreefd naar herstructurering en revitalisering, wat tot uiting komt in het aandeel van het bouwprogramma voor wonen en werken dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Intensivering komt tot uiting in het aandeel van de uitbreiding van de voorraad dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

Bij transformaties (functieverandering van plekken) in bestaand bebouwd gebied gelden de volgende aanknopingspunten:

- Bij gunstige openbaar vervoer locaties: passende publieksfuncties;
- Bij gunstige weglocaties: gemengde of specifieke (werk)functies (met goede wegomsluiting);
- Hinderlijke/verouderde werfuncties in de woonomgeving transformeren naar woonfuncties.

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.

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. De beleidsvisie 'inbreiding voor uitbreiding' ligt op tafel en er is een start gemaakt met de verdere uitwerking hiervan, onder meer met de invulling van het onderhavig plangebied: Trivium - De Tuin van Woezik.

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

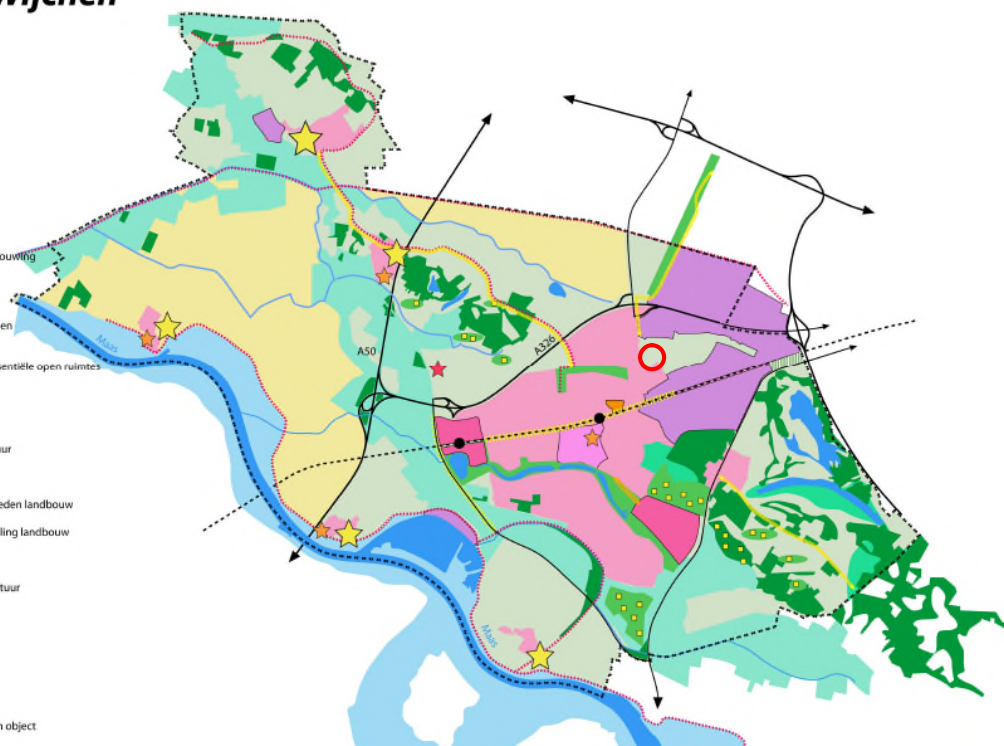
In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2 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 Trivium (het plangebied).

Structuurvisie Wijchen

Legenda

-  Kwaliteitsimpuls centrum
-  Transformatie wonen / werken
-  Bestaand stedelijk gebied
-  Bestaand bedrijventerrein / werkmilieu
-  Ontwikkelen wonen
-  Beschermde dorpsgezicht (Leur)
-  Ontwikkelen landgoedwonen/burchtbebouwing 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
-  Aanleg regionaal
-  Verlengen Meerdreef naar Zuiderdreef
-  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)

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 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

Voor het onderhavige projectgebied is door Pouderoyen Compagnons, een akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai (Projectbesluit Tuin van Woezik fase 1a Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai september 2010). Hieronder zijn de conclusies uit het rapport opgenomen.

Wegverkeerslawaai

Het plan ligt binnen de zone van de Hoefsestraat (200 m, binnenstedelijke weg en maximaal 2 rijstroken). De andere wegen hebben geen zone, zoals de Zwanensingel – Weegbree en de Kruisbergsestraat. De wegen zijn wel onderzocht.

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.

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van de Hoefsestraat de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, met 11 dB. Overwogen zijn zowel bron- als overdrachtsmaatregelen en een combinatie hiervan. Technisch, financieel en landschappelijk zijn er bezwaren om de volledige overschrijding weg te nemen. De gemeente heeft gekozen voor bronmaatregelen, te weten voor dubbellaags zoab. Naast dat hierdoor de gemiddelde geluidsbelasting langs dit wegvak met 3 dB afneemt zal er een hogere grenswaarde procedure doorlopen dienen te worden. Ten gevolge van de Weegbree – Zwanensingel wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde ook overschreden, maar omdat deze weg een 30 km/uur weg is, hoeft hiervoor geen procedure hogere grenswaarden te worden doorlopen.

De procedure hogere grenswaarden loopt parallel aan de ruimtelijke procedure.

Railverkeerslawaaï

De spoorlijn Nijmegen – 's-Hertogenbosch heeft een geluidszone van 200 meter. Het onderhavig projectgebied ligt op tenminste 206 meter van de spoorlijn en ligt buiten de geluidszone van de spoorlijn. Een onderzoek naar de geluidsbelasting op de geprojecteerde woningen is derhalve niet noodzakelijk.

4.3. Luchtkwaliteit

Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

Op basis van de Wet luchtkwaliteit vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

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

Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt.

Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 1.500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 3.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. In dit geval is het project 'niet in betekende mate', aangezien er sprake is van de ontwikkeling van ongeveer 140 nieuwe woningen.

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 hieronder 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 (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	26	25	30	0
Stationslaan	27	27	31	0
Weegbree	25	21	27	0
Zesweg	24	19	25	0

Toetsing aan de grenswaarden voor 2007, inclusief aftrek ex Mik 2005

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.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig. Wel bevindt zich net buiten het plangebied, nabij het noordoostelijk deel van het plangebied, een ondergrondse aardgastransportleiding. Voor gasleidingen met een diameter van tenminste 2 inch en een bedrijfsdruk van tenminste 20 bar zijn in de circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” bebouwings- en toetsingsafstanden vastgesteld. De gasleiding betreft een gasdistributieleiding met een werkdruk van 40 bar. Voor de betreffende leiding geldt ter weerszijde een zakelijk rechtstrook van 4,0 m welke op de plankaart is aangegeven. Deze zone kent geen overlap met het plangebied.

Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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 9: Tuincentrum Erica. SBI-2008: 4752. De aan te houden afstand tot gevoelige functies in nieuwe situaties bedraagt 30 m in verband met geluid. Op het moment dat de woningen in het plangebied in gebruik genomen worden zal het tuincentrum verplaatst zijn naar een andere locatie;

- 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;
- Zesweg 22: Harpa meubelstofeerderij. SBI-2008: 9524.2. De aan te houden afstand tot gevoelige functies bedraagt 30 m in verband met stof en geluid. Aan deze afstandseis wordt voldaan.

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

4.6. Waterhuishouding

4.7. Waterhuishouding

Onderstaande waterparagraaf geeft een algemene beschrijving van gemeentelijk waterbeleid, huidige waterhuishoudkundige situatie en kansen en beperkingen in relatie tot het duurzaam watersysteem watersysteem.

3.8.1 Huidig watersysteem en gebiedskenmerken

Het plangebied Trivium is gelegen 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 biedt in beginsel goede mogelijkheden voor bodeminfiltratie van hemelwater.

In het plangebied zijn geen A- of B-watgangen 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.

3.8.2 Gemeentelijk beleid

In november 2003 is de gemeentelijke waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota beschrijft het gemeentelijk waterbeleid, gericht op een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Thema's en uitgangspunten zijn: veiligheid (droge voeten en volksgezondheid), waterkwantiteit (bewaren van water en drinkwaterbesparing), waterkwaliteit (schoon water en waterbodems), ruimtelijke functies (watersysteem afgestemd op grondgebruik), versterken belevingswaarde (ook cultuurhistorisch en landschappelijk) en communicatie (samenwerken met betrokkenen).

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 van schade aan milieu en volksgezondheid. Voorts beschikt de gemeente over een Afkoppelplan, waarin is aangegeven op welke wijze afkoppeling in beginsel dient plaats te vinden

3.8.3 Kansen en beperkingen van voorgenomen ontwikkeling

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het waarborgen van droge voeten (wateroverlast wegen en bebouwing) en voorkomen van schade aan volksgezondheid (vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers).

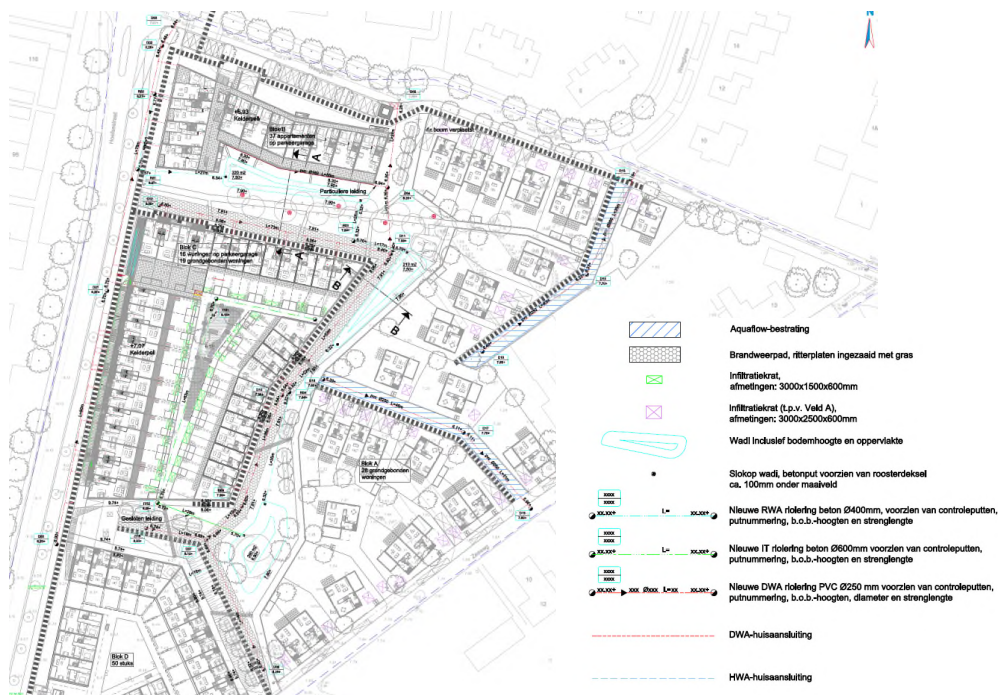
Gezien de ligging van het plangebied zijn droge omstandigheden grotendeels gewaarborgd. Zo nodig wordt ter plaatse van bebouwing aanvullend de drooglegging of ontwatering verbeterd. Wat betreft onderkeldering en de beoogde (halfverdiepte) parkeergarage dient in het bouwplan rekening te worden gehouden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

Afkoppeling en waterberging

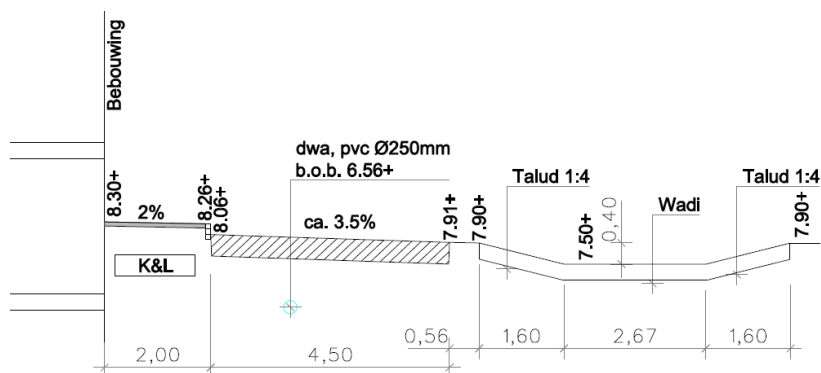
De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport en bewerking van schoon (hemel)water moet worden vermeden door scheiding van schone en vuile waterstromen.

Als gevolg van de nieuwbouw neemt de hoeveelheid verhard oppervlak en daarmee een versnelde afvoer van hemelwater via de riolering toe. Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003)

dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. bodeminfiltratie, 2. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 3. afvoeren via verbeterd bestaand rioolstelsel en 4. afvoeren via gemengd rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer, droogweerafvoer).



De bouwlocatie biedt goede mogelijkheden voor bodeminfiltratie van hemelwater. In eerste instantie dient nader te worden bekeken 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.



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).

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.

Natuur

Bij aanleg van open water wordt gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Beheer en onderhoud van planlocatie en watergang mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Beleving

Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bv. door aanleg van gootjes.

3.8.4 Resultaten overleg tussen gemeente en waterschap

In het kader van de watertoets zal het plan nog worden voorgelegd aan het waterschap.

4.8. Flora & Fauna

Quickscan

De Groene Ruimte bv heeft een ecologische quickscan (nr. 05574, d.d. december 2005) uitgevoerd in het plangebied. Deze bestond uit het tuincentrum, Hoefsestraat 14-16, Zesweg 3 en Zesweg 7.

Plantensoorten

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

Vleermuizen

Er zijn geen (sporen van) vleermuizen aangetroffen. Uit het bronnenonderzoek is van vleermuizen voor deze locatie op het moment niets bekend. Wel worden enkele gebouwen en elementen geschikt geacht als vleermuisverblijfplaats: het boerderijgebouw aan de Hoefsestraat, het woonhuis Zesweg nr. 3 en de met klimop begroeide bomen in de bosstrook (mogelijk zomerverblijfplaats). Als opgaande beplantingen (bosstrook, lanen) en/of gebouwen voor de ingreep moeten wijken, dient vooraf vastgesteld te worden of ze als vaste verblijfplaats door vleermuizen worden gebruikt (zie "vervolgonderzoek").

Overige zoogdieren

De aangetroffen of te verwachten beschermde zoogdieren (exclusief vleermuizen) behoren allemaal tot de zogenaamde "tabel I - soorten", waarvoor voor ruimtelijke ingrepen automatisch een vrijstelling geldt. Waarschijnlijk gebruikt de Steenmarter het plangebied als deel van zijn jachtgebied; vaste verblijfplaatsen worden niet verwacht.

Vogels

Er zijn tijdens het veldbezoek geen (sporen van) hollenbroeders of gebouw bewonende vogels aangetroffen. De aanwezigheid in met name de bosstrook is echter op basis van een eenmalig veldbezoek in december niet definitief uit te sluiten. Als opgaande beplantingen (bosstrook, lanen) en/of gebouwen voor de ingreep moeten wijken, dient vooraf vastgesteld te worden of ze verblijfplaatsen herbergen van vogels die een groot deel van het jaar dezelfde vaste verblijfplaatsen gebruiken (zie "vervolgonderzoek").

De overige aangetroffen vogelsoorten zijn allemaal algemeen, ook in stedelijk gebied. Indien de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd, is voor deze soorten geen ontheffing vereist.

Amfibieën

Waargenomen is de "Groene kikker", verwacht worden Bruine kikker en Gewone pad. Mogelijk planten salamanders zich in de poelen (Zesweg nr. 3 en Hoefsestraat 14-16) voort. Bruine kikker en gewone pad behoren tot de zogenaamde "tabel I - soorten", waarvoor voor ruimtelijke ingrepen automatisch een vrijstelling geldt. Of de waargenomen "Groene kikker" een streng beschermde ondersoort betreft of een minder streng beschermde ondersoort, dient nader te worden vastgesteld. Ook dient vastgesteld te worden of en zo ja door welke salamandersoorten de poel (Zesweg nr. 3) en/of vijver (Hoefsestraat 14-16) gebruikt worden (zie "vervolgonderzoek").

Overige soorten

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

Conclusie

De quickscan geeft een eerste indruk van de aanwezige en de te verwachten natuurwaarden van Trivium. Het veldwerk is echter laat in het seizoen uitgevoerd en bestond uit één intensieve veldronde. Op basis van de bevindingen en de geraadpleegde bronnen, wordt nader onderzoek geadviseerd naar vleermuizen, vogels (holenbroeders en huismus) en amfibieën.

Vervolgonderzoek

Adviesbureau Mertens heeft aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, vogels en amfibieën (gedateerd 05-09-2007 nr. 20070595).

Vleermuizen

Het plangebied en de directe omgeving heeft in de voorzomer alleen voor vleermuizen een foerageerfunctie. Er zijn 3 soorten vleermuizen aangetroffen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger). Er wordt relatief veel gefoerageerd rond de kenmerkende landschapselementen.

Met de realisatie van de plannen worden geen effecten voorzien op de vleermuizen. Het plangebied zal wel van functie veranderen waardoor een deel van het (kenmerkend) groen verdwijnt, maar er komen ook weer kenmerkende elementen voor terug in de vorm van woningen met tuinen. De bomenrij en de vijver worden gehandhaafd. Daarbij komt dat alle drie de aangetroffen soorten verblijven in gebouwen.

In verband met de aangetroffen situatie in de voorzomer en de realisatie van de plannen wordt er echter wel aanbevolen om aanvullend onderzoek te (laten) uitvoeren naar het voorkomen van paarplaatsen en de effecten van de plannen op eventuele paarplaatsen.

Broedvogels

In het plangebied en in de directe omgeving komt één vogelsoort voor die is opgenomen op de Rode lijst van bedreigde diersoorten. Het betreft de huismus die voorkomt aan de Zesweg. Met de realisatie van de plannen zal deze locatie verdwijnen. Op basis van de zorgplicht van de Flora- en faunawet dienen daarom compenserende maatregelen genomen te worden. Het betreft de plaatsing van 6 huismuskasten in de te realiseren nieuwbouw.

Op de overige broedvogels die gebonden zijn aan bosschages worden geen effecten voorzien. Ook op wilde eend worden geen effecten voorzien. Vogels van bosschages en eend zijn algemene soorten die niet bedreigd zijn en geen vaste nestplaatsen hebben. In het kader van de Flora- en faunawet dient echter voorkomen te worden dat nesten verloren gaan in de aanlegfase. Door bomen en struiken te rooien buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli), struwelen te verwijderen buiten het broedseizoen en de gebouwen eveneens te slopen buiten het broedseizoen wordt voorkomen dat strijdige handelingen met de Flora- en faunawet worden uitgevoerd. Indien deze periode niet mogelijk is, dan wordt geadviseerd om maatregelen te treffen ter voorkoming van het gaan broeden van vogels in het plangebied (bijvoorbeeld vogelverschrikkers plaatsen) en vooraf te inventariseren op het eventueel toch zijn gaan broeden.

Amfibieën

Drie soorten amfibieën (middelste groene kikker, bruine kikker en gewone pad) zijn in lage dichtheid aangetroffen. Omdat dit algemeen voorkomende soorten zijn die niet bedreigd zijn en in lage dichtheid voorkomen, worden effecten op populatieniveau niet voorzien. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet vereist.

Conclusie

De realisatie van de plannen hoeft geen negatief effect te hebben op de beschermde natuurwaarden die voorkomen in het plangebied en in de directe omgeving van Trivium te Wijchen, indien er voldaan wordt aan het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen en het plaatsen van 6 nestkasten voor huismussen. Indien gestart dient te worden binnen het broedseizoen dan dient voorkomen te worden dat vogels tot nestelen komen. Als hieraan wordt voldaan is een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet vereist.

Wel wordt aanbevolen om aanvullend onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van paarplaatsen van vleermuizen en de effecten van de plannen op eventuele paarplaatsen.

Aanvullend onderzoek paarplaatsen vleermuizen

In het vervolgonderzoek wordt aanbevolen om aanvullend onderzoek te (laten) verrichten naar het voorkomen van paarplaatsen van vleermuizen in het plangebied en de directe omgeving. Bureau Mertens heeft dit onderzoek (nr. 20070595, d.d. 5 september 2007) uitgevoerd. Aanleiding is dat uit jurisprudentie is gebleken dat ook paarplaatsen van vleermuizen worden gezien als vaste- rust- en verblijfplaatsen en daarom wettelijk beschermd zijn via de Flora- en faunawet.

Gedurende het bezoek van 4 september 2007 (met een batdetector) konden 3 soorten vleermuizen worden vastgesteld. Het betreft de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger. Al deze soorten werden foeragerende vastgesteld. Naast de foerageerplaatsen zijn vier baltsplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. De gewone dwergvleermuis baltst normaliter niet vanuit verblijfplaatsen, maar vliegend binnen het territorium. De soort vliegt dan roepend rond op 1 locatie.

Met de realisatie van de plannen is het mogelijk dat de vleermuizen ook in de herfst hun foerageergebied behouden doordat in het plan ook weer groen terugkomt in de vorm van tuinen en doordat de vijver behouden blijft. Voor de baltsplaatsen geldt dat ook hierop geen effecten worden voorzien. De dieren kunnen gewoon doorgaan met de balts; met name rond het paarseizoen zijn de gewone dwergvleermuizen, nog minder dan gewoonlijk, verstoringsgevoelig.

Conclusie

Met de realisatie van de plannen wordt ook in de herfst geen effect voorzien op de vleermuizen. Een ontheffing van de Flora- en faunawet hoeft dan ook niet te worden verkregen voor de realisatie en het gebruik van de plannen.

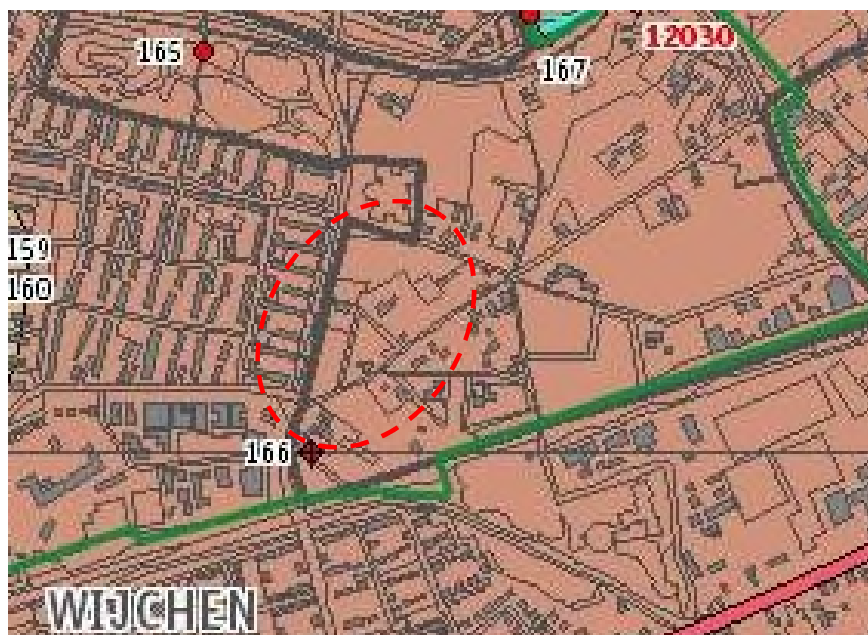
4.9. Archeologie

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 er op 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 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 hoogtekaart 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.

Conclusie

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 bodemversturende 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.

4.10. 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

Het plan bestaat uit 4 hoven (velden a, B, C en D) met een eigen karakter. Deze worden op onderstaande situatietekening (d.d. 6 mei 2010) weergegeven.



In hof A komen herenhuizen en geschakelde woningen met parkeren op eigen erf. Hof B kenmerkt zich door (betaalbare huur)appartementen met verdiept parkeren onder de woningen. In hof C zijn eengezinswoningen met een halfverdiepte stallinggarage. Hof D tenslotte is een gemengd gebied met eengezinswoningen en appartementen met half-verdiept parkeren en beperkt parkeren op maaiveld (langs de Zesweg).

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 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.

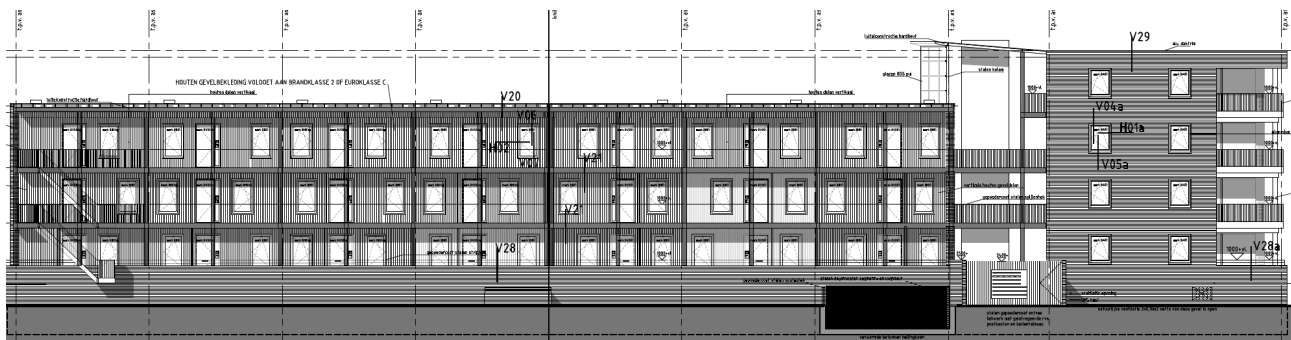
Het plan Tuin van Woezik telt in totaal circa 144 woningen verdeeld over 4 velden. Conform afspraken met de Stadsregio Arnhem - Nijmegen wordt tenminste de helft van de woningen in het betaalbare segment gebouwd. Het plangebied bestaat enkel uit de bouwvelden B en C. De velden A en D worden in een later stadium ontwikkeld. In veld B worden 37 appartementen gerealiseerd en in veld C 35 grondgebonden woningen.

Veld B

De spelende daklijn, grote loggia's, uitstekende balkons, een ruime woongalerij verbijzonderen het gebouw. Het parkeren bevindt zich onder het gebouw. De buitenruimtes van het gebouw zijn tevens gericht op de openbare tuin en de bomenlaan. De openbare tuin loopt tot aan de gevel waardoor het gebouw met zijn voeten in het gras staat. Alle woningen in veld B zijn betaalbare huurwoningen.



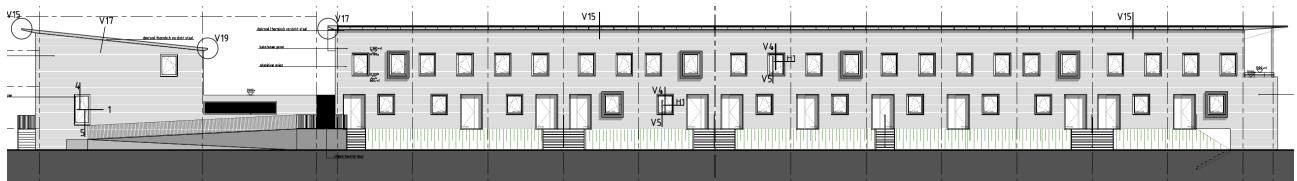
Westgevel appartementen veld B, d.d. 4 mei 2010



Noordgevel appartementen veld B, d.d. 4 mei 2010

Veld C

De grondgebonden woningen zijn gelegen rondom een groene intieme binnentuin. Hier bevindt zich de achterzijde van de woningen. De woningen hebben of een private tuin. De golvende daklijn, ingekaderde ramen en een expressieve baksteen vervolledigen het beeld. De schaal van de bebouwing sluit aan bij de ruimte, zo is de gevellengte langs de Hoefsestraat langer dan aan de openbare tuin. In veld C komen zowel koop- als huurwoningen voor.



Westgevel woningen veld C, d.d. 6 mei 2010



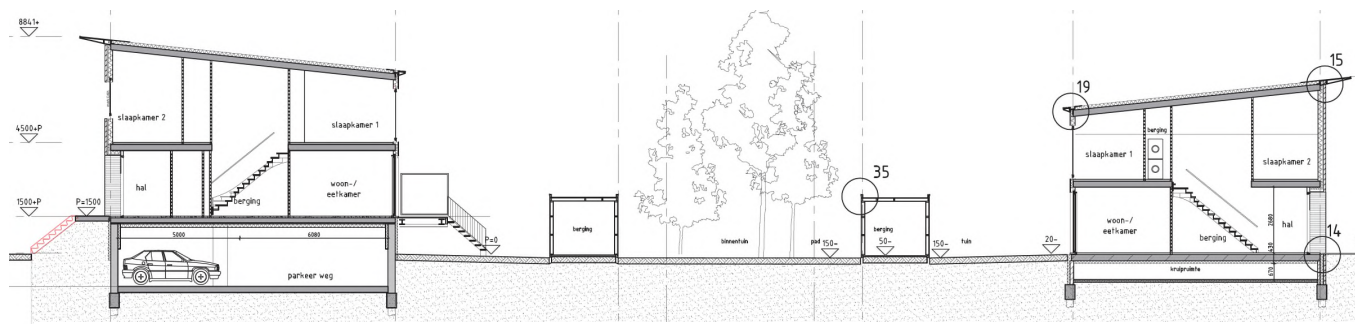
Zuidgevel woningen veld C, d.d. 6 mei 2010

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 bomen worden zoveel mogelijk behouden. De monumentale bomenrij vormt mede de inspiratie van de nieuwe openbare tuin. De grote

laanbomen, metasequoias, blijven bestaan en wellicht kan de vijver worden gehandhaafd als waterspeelelement in de tuin. Op deze manier worden de huidige kwaliteiten van de bestaande locatie onderdeel van het nieuwe plan. Het voormalige gebruik van het gebied als kwekerij wordt als leidraad gebruikt bij de inrichting en beplanting van 'De Tuin van Woezik'.

5.3. Verkeer & parkeren



Doorsnede woningen veld C met links het hoogteverschil met voorzijde van de woningen met de Hoefsestraat en het half verdiept parkeren.

De verschillende ontsluitingswegen 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. Het middelste veld, veld C, aan de Hoefsestraat wordt ontsloten via een aan het zicht onttrokken toegangsweg vanaf de Zesweg. Na de realisatie van veld D, loopt de ontsluiting via hierbij aan te leggen parkeergarage.

Het parkeren voor de woningen wordt zoveel mogelijk opgelost per bouwblok of op eigen kavels. Er zijn parkeervoorzieningen, zowel bovengronds als ondergronds. Het merendeel van het bezoekersparkeren wordt gerealiseerd onder maaiveld in veld D. Zolang veld D nog niet is ontwikkeld worden hier tijdelijke parkeervoorzieningen gerealiseerd. Op de navolgende pagina is de parkeerbalans van de velden B en C in tabelvorm weergegeven.

Veld B			
Aantallen woningen (huur)	37		
Bewonersparkeren gebouwd	37		37 pp in stallingsgarage
Bezoekersparkeren maaiveld	11,1		11 pp op maaiveld voor Blok B
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	39 pp in stallingsgarage
Bezoekersparkeren op te lossen in veld D	10,5		10,5 pp in garage veld D
Norm bewoners huur	1,0		
Norm bewoners koop	1,2		
Norm bezoekers	0,3		

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De velden B en C zijn onderdeel van de grondexploitatie Tuin van Woezik. Tot deze exploitatie behoren ook de velden D en A. De gemeente Wijchen heeft op basis van het voorliggende plan de benodigde gronden verworven voor de ontwikkeling van de velden B en C. De gronden ten behoeve van de velden B en C worden overgedragen aan de ontwikkelaar. De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van de eerste fase voldoende verzekerd.

De stichting SAOZ heeft voor de gemeente een risicoanalyse planschade uitgevoerd. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken:

- Verpleeghuis "De Weegbree";
- Een kantoorpand op de hoek Hoefsestraat/ Kruisbergseweg;
- Gronden die door middel van een uitbreidingsplan worden ontwikkeld;
- De 3 woningen Zesweg 6, Hoefsestraat 8 en 8a;
- Negen eindwoningen aan de noordwestzijde van de Hoefsestraat.

De conclusie van het onderzoek luidt dat door de planologische mutatie naar verwachting geen schade op zal treden die voor vergoeding in aanmerking dient te komen.

7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

7.1. Overleg

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.

Omdat met het plan geen belangen van andere overheden in het geding zijn is vooroverleg niet noodzakelijk. Wel heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Een en ander is verwoord in het hoofdstuk 'Waterhuishouding' (4.6.)

7.2. Zienswijzen

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het projectbesluit zal op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd.

Eenieder kan gedurende deze periode een zienswijze indienen. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken.