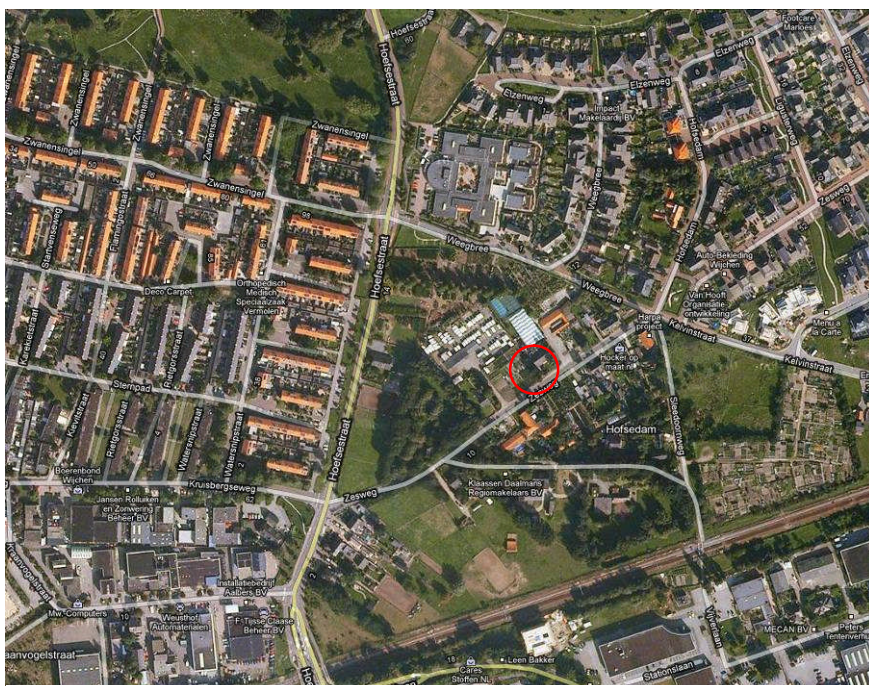


1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Planologische procedure.....	4
1.4.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.5.	Leeswijzer	6
2.	BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	7
2.1.	Bestaande situatie.....	7
2.2.	Nieuwe situatie	8
3.	BELEIDSKADERS	11
3.1.	Nationaal beleid.....	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Regionaal beleid.....	13
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	14
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	18
4.1.	Bodem	18
4.2.	Geluid	18
4.3.	Luchtkwaliteit	19
4.4.	Externe Veiligheid	20
4.5.	Milieuzonering	22
4.6.	Waterhuishouding	22
4.7.	Flora & Fauna.....	26
4.8.	Archeologie	29
4.9.	Leidingen	30
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
6.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	32
6.1.	Overleg	32
6.2.	Zienswijzen.....	32



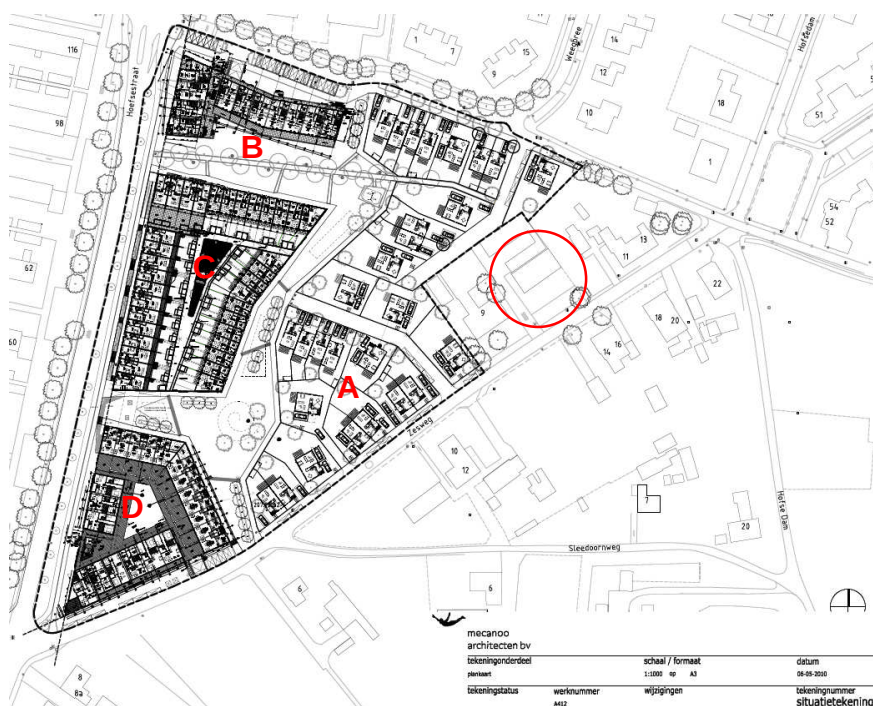
Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

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

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voor de driehoek, gelegen tussen de Weegbree, de Hoefsestraat en de Zesweg, is een plan ontwikkeld om circa 144 woningen te realiseren. Het plan, genaamd de 'Tuin van Woezik', zal bestaan uit de realisatie van circa 28 (half)vrijstaande woningen op een eigen kavel en circa 116 stadswoningen en appartementen. Voor de eerste fase (velden B en C is) inmiddels een planologische procedure gevolgd en er is gestart met het bouwrijp maken van de gronden.

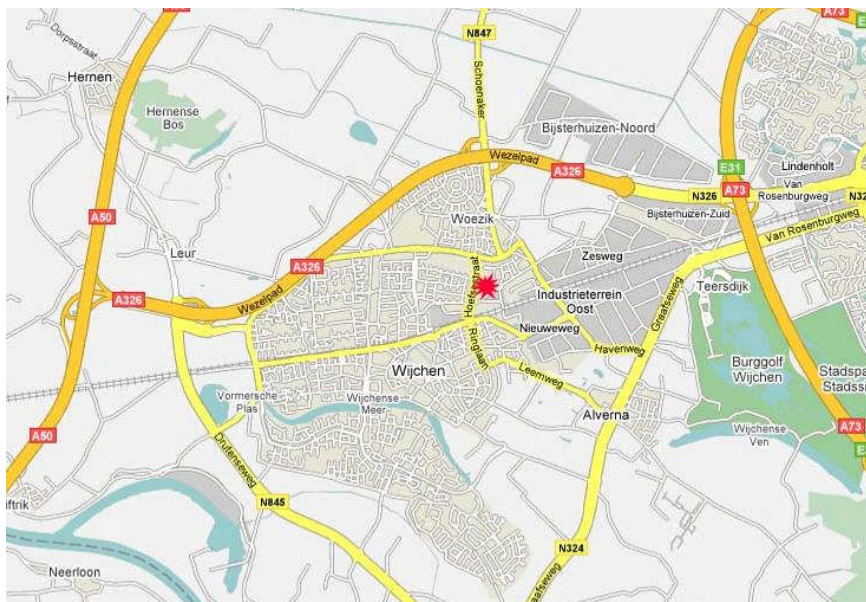


Het woningbouwplan de 'Tuin van Woezik' met de planlocatie voor de vrijstaande woning aan de Zesweg 9 (zie cirkel)

Het plangebied voor de 'Tuin van Woezik' beslaat niet de gehele driehoek. Enkele bestaande percelen aan de Zesweg (nrs. 9, 11 en 13) zijn buiten de planontwikkeling gelaten. Voor het perceel Zesweg 9 is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van een aanvullende vrijstaande woning op het perceel. De realisatie van deze woning is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan (Noord-Wijchen). De gemeente is echter bereid medewerking te verlenen aan een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de bouw van deze woning mogelijk te maken.

1.2. Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in de kern Wijchen ten noorden van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen en direct ten oosten van de Hoefsestraat. Het nieuwe woonperceel is gesitueerd aan de Zesweg tussen de woningen op nr. 9 en 11.



Globale ligging plangebied (rode ster)

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

1.3. Planologische procedure

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. Met de inwerkingtreding van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo) is het instrument projectbesluit komen te vervallen. Echter omdat de aanvraag is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010, kan nog gebruik worden gemaakt van het instrument projectbesluit.

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.

Het projectbesluit voorziet in de realisatie van een afgebakend project, in dit geval het bouwplan voor de vrijstaande woning. In het kader van een planologische beheersregeling zal het plan te zijner tijd onderdeel zijn van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied.

Aan het projectbesluit is het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing gekoppeld, waarin moet worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling past binnen het toekomstige bestemmingsplan. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt 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;
- De openbare ruimte kenmerkt zich door een geleidelijke overgang van privé naar publiek c.q. openbaar gebied;

- Voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren functie;
- De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de vóór de vaststelling van het plan verleende hogere grenswaarde mag niet worden overschreden.

Alhoewel de bouw van de vrijstaande woning past binnen de gestelde uitwerkingsregels, is er toch gekozen voor de procedure van een projectbesluit in verband met een snelle realisatietermijn.

1.5. Leeswijzer

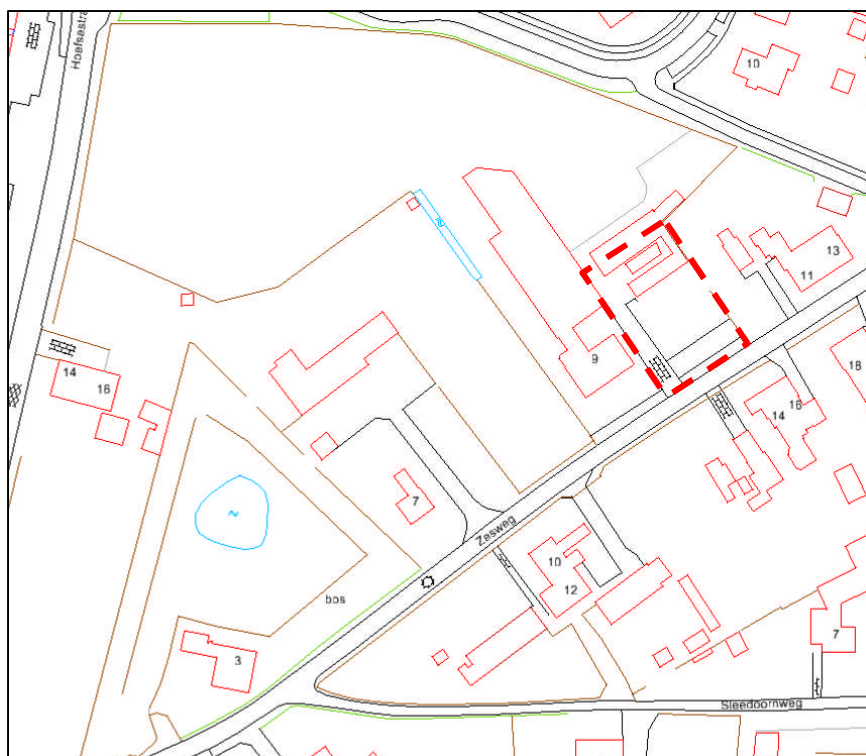
In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de nieuwe situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komen vervolgens de ruimtelijke beleidskaders aan bod die relevant zijn voor dit plan. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de relevante milieu- en omgevingsaspecten besproken. Tenslotte komen nog de economische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

2. BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1. Bestaande situatie

De planlocatie 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 oostzijde wordt de enclave afgebakend door de spoorlijn Nijmegen 's Hertogenbosch. Aan de overzijde van de spoorlijn bevinden zich de bedrijfsgebouwen rondom de Vijverlaan.



De bestaande situatie met de locatie van het nieuwe woonperceel

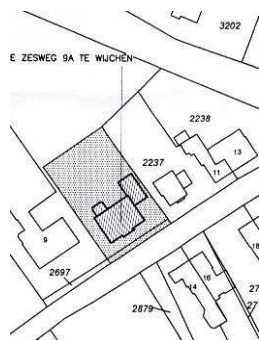
De locatie voor de nieuwe woning is nu nog onderdeel van het tuinbedrijf en aan de straatzijde deels ingericht voor parkeervoorzieningen ten behoeve van het bedrijf. Met de verplaatsing van het bedrijf vervalt de noodzaak voor het parkeren.



Het tuinbedrijf aan de Zesweg met de bestaande bedrijfswoning locatie voor de nieuwe woning

2.2. Nieuwe situatie

De realisatie van de eerste fase van het plangebied de 'Tuin van Woezik' is thans in voorbereiding. De woningen Zesweg 9 t/m 13 vallen buiten dit plan en worden gehandhaafd. De woning op nr. 9 betreft de huidige bedrijfswoning van het tuinbedrijf Erica. Als gevolg van de woningbouwplannen in het gebied is het voortbestaan van het tuinbedrijf op deze locatie niet langer mogelijk. De gronden bij het bedrijf, voor zover gelegen binnen het plangebied van de 'Tuin van Woezik', zijn verkocht. Het bedrijf wordt verplaatst naar de Gagelvenseweg. Hierdoor ontstaat er ruimte voor de realisatie van een aanvullende vrijstaande woning.



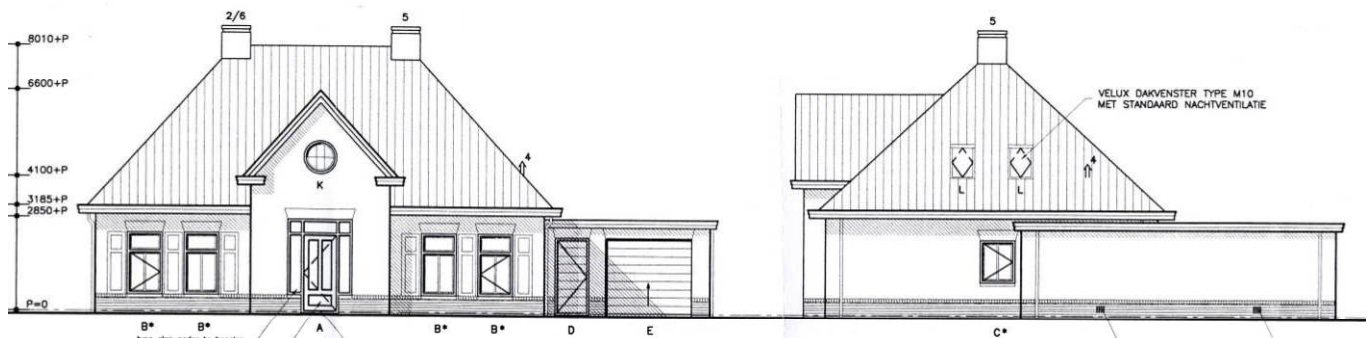
De nieuwe vrijstaande woning is goed inpasbaar binnen het landelijke en kleinschalige bebouwingsbeeld langs de Zesweg en heeft een vormrelatie met de bestaande woningen in dit plandeel. Voorts wordt aangesloten bij de planontwikkeling van de 'Tuin van Woezik', waarin er met name langs de Zesweg en de Weegbree is voorzien in de vestiging van vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Het bouwplan bestaat uit een vrijstaande woning in één bouwlaag, afgedekt met een schilddak, zonder dakkapellen. De goothoogte is ca. 3.20 m en de nokhoogte 8,10 m. Aan de voorzijde bevindt zich een

centrale ingangspartij die de woning symmetrisch opdeelt. Aan de rechterzijde is voorzien in een aangebouwde garage/berging met een platte afdekking, die zich, door zijn naar achter geplaatste situering, visueel losmaakt van het woonhuis. Aan de achterzijde is een serre gesitueerd in de gootlijn van het hoofdgebouw. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet geprojecteerd.



De Zesweg en de bestaande woningen nrs. 11 en 13



De vóór- en de rechterzijgevel van het bouwplan



Verkeer en parkeren

De Zesweg heeft het karakter van een landweg. Een smalle rijbaanverharding wordt aan de zijkanten aangevuld met onverharde bermen. Het profiel past in het karakter van het gebied en volstaat verkeerskundig voor het huidige gebruik van de weg. In het kader van de ontwikkeling van het plangebied de 'Tuin van Woezik' wordt nader bekeken of het profiel wordt aangepast.

Binnen het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein.

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 de 'Tuin van Woerik' en de hiermee verband houdende voorliggende planinvulling 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 ruimtevragende 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 wegontsluiting);
- Hinderlijke/verouderde werkfuncties 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

De Strategische Visie 2025 is in maart 2007 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's te weten: 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 plangebied 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

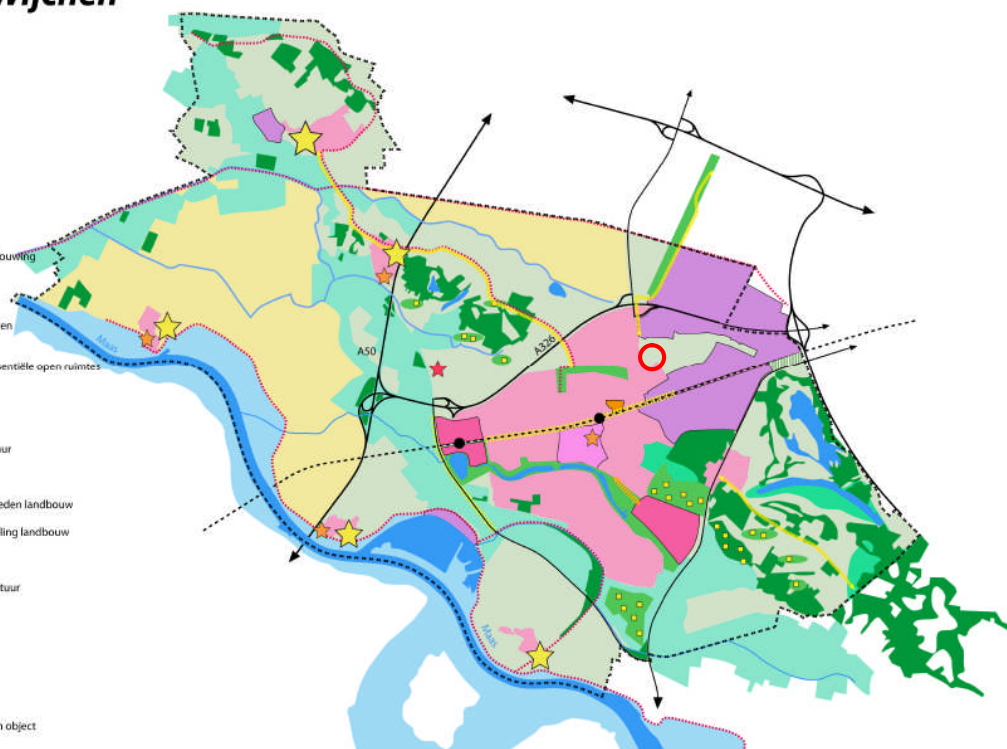
In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2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

Structuurvisie Wijchen

Legenda

- Kwaliteitsimpuls centrum
- Transformatie wonen / werken
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand bedrijventerrein / werkmilieu
- Ontwikkelen wonen
- Beschermd dorpsgezicht (Leur)
- Ontwikkelen landgoedwonen/burchtbebouwing en wonen in het groen
- Versterken groen en water structuur
- Opwaarderen fietsroute Wijchen-Beuningen en Wijchen-Heumen
- Dehoud 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)

Duurzaam veilig

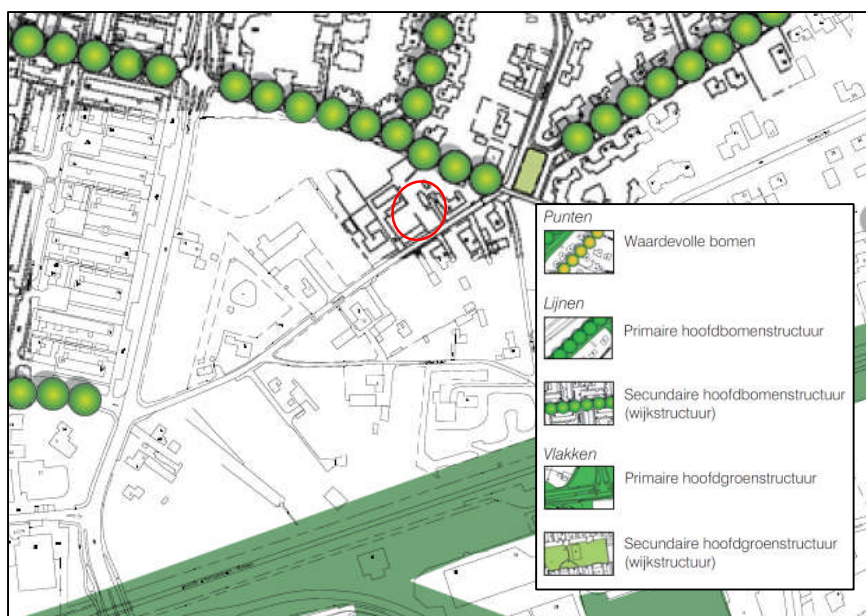
Duurzaam veilig wordt waar mogelijk ingevoerd. Voor de Zesweg geldt dat dit een 30 km/uur zone betreft. De inrichting van deze weg stemt hiermee overeen (profiel en profielbreedte en drempels).

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 groenstructuurplan kent de volgende doestellingen:

- het actualiseren van het groenbeleid voor de kern Wijchen en haar wijken;
- het vastleggen van de belangrijkste groenstructuren tot op kavelniveau;
- het formuleren van visies op het groen in de wijken voor de komende 10 jaar;
- het benoemen van maatregelen en aanbevelingen en de financiële vertaling daarvan;
- het benoemen van beleidsregels voor de uitgifte van reststroken, waarbij de gronden in de vastgestelde groenstructuur niet uitgegeven worden.



Voor de planlocatie spelen er in het kader van het groenstructuurplan geen specifieke aspecten. De in het kaartje aangeduide primaire hoofdbomenstructuur, bevindt zich buiten het plangebied aan de Weegbree. Het plan is hierop niet van invloed.

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. Voorts beschikt de gemeente over een rioleringsplan (GRP) waarin is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning binnen een bestaand woonlint. Voldaan wordt aan de gemeentelijk beleidsuitgangspunten

Ten aanzien van de waterhuishouding wordt verwezen naar de waterparagraaf in deze toelichting (paragraaf 4.6).

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

Voor het plangebied is, naast een aantal andere bodemonderzoeken, in 2006 het volgende onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de het plan de 'Tuin van Woezik':

- Verkennend bodemonderzoek Hoek Hoefsestraat/Weegbree, Hoefsestraat 14-16 en Zesweg 9 te Wijchen, rapportnr. 14047, uitgevoerd door Ecopart in opdracht van de gemeente Wijchen, gedateerd op 26 januari 2006(2006.017).

Dit onderzoek heeft eveneens betrekking op het voorliggende plangebied.

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 'onverdacht' (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

De planlocatie is gelegen aan de Zesweg. Voor deze locatie is door Pouderoyen Compagnons, een akoestisch onderzoek verricht naar de

gevolgen van het wegverkeerslawaaï alsmede naar die van het railverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï

De planlocatie ligt binnen de zone van de Hoefsestraat (200 m, binnenstedelijke weg en maximaal 2 rijstroken). De andere wegen hebben geen zone, zoals de Zesweg, Weegbree en de Sleedoornweg. De invloed van de Zesweg is 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 en de Zesweg de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Railverkeerslawaaï

De spoorlijn Nijmegen – 's-Hertogenbosch heeft een geluidszone van 200 meter. De planlocatie valt hierbinnen.

Op basis van de berekening van het railverkeerslawaaï op de gevels van de nieuwe woning, wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde voor het railverkeer van 55 dB niet wordt overschreden.

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 toevoeging van één nieuwe woning.

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 ten noordoosten 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 is het tuincentrum verplaatst naar een andere locatie, buiten de invloedssfeer van de woning;
- 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

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

Huidig watersysteem en gebiedskenmerken

Het plangebied de 'Tuin van Woezik' alsmede de voorliggende planlocatie, zijn 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, waaronder de planlocatie) 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.

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.

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

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 gewaarborgd. Het bouwplan wordt niet onderkelderd.

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 beperkt toe (bestaande bebouwing binnen het perceel wordt gesloopt) en daarmee een versnelde afvoer van hemelwater via de riolering toe. De toename van het verhardingsoppervlak leidt echter niet tot het nemen van compenserende maatregelen.

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.

De bouwlocatie biedt goede mogelijkheden voor bodeminfiltratie van hemelwater. Dit kan door middel van het toepassen van infiltratiekratten. De DWA (droogweerafvoer) kan worden aangesloten op de bestaande riolering in de Zesweg.

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.

Resultaten overleg tussen gemeente en waterschap

Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien toename verharding in stedelijk gebied $> 500 \text{ m}^2$ bedraagt. In voorliggend geval is er geen sprake van een dergelijke toename van verharding.

De ruimtelijke onderbouwing bij dit projectbesluit is ter kennisneming toegezonden aan het waterschap.

4.7. Flora & Fauna

Quickscan

De Groene Ruimte bv heeft een ecologische quickscan (nr. 05574, d.d. december 2005) uitgevoerd in het plangebied voor de 'Tuin van Woezik'. De locatie van het tuinbedrijf was hier onderdeel van.

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) holenbroeders 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 het plangebied van de 'Tuin van Woezik', alsmede ter plaatse van de voorliggende planlocatie. 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 de 'Tuin van Woezik' en in de directe omgeving ervan, 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 voor het plangebied van de 'Tuin van Woezik', alsmede ter plaatse van de voorliggende planlocatie, 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.

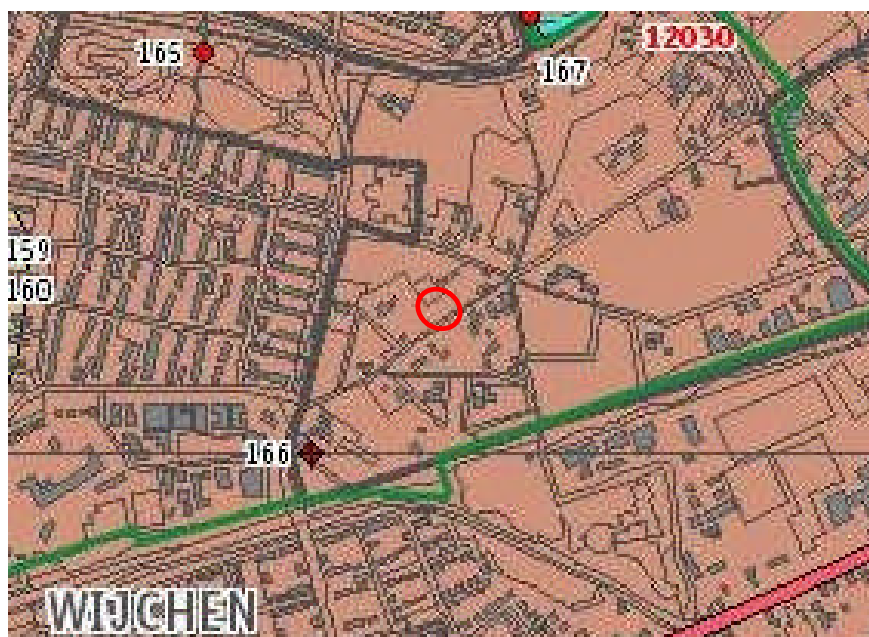
4.8. Archeologie

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 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 van de 'Tuin van Woezik', alsmede de voorliggende planlocatie, 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 een inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen gedaan naar de aanwezigheid van archeologische sporen (rapportnr. V-10.0201, d.d. juli 2010).

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied bestaat uit een AC profiel. Archeologische vindplaatsen worden binnen het plangebied niet meer verwacht. Het uitvoeren van een karterend onderzoek of een archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig.

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. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

6. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. 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 wordt het plan ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland (zie hoofdstuk 4.6. 'Waterhuishouding').

6.2. 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.