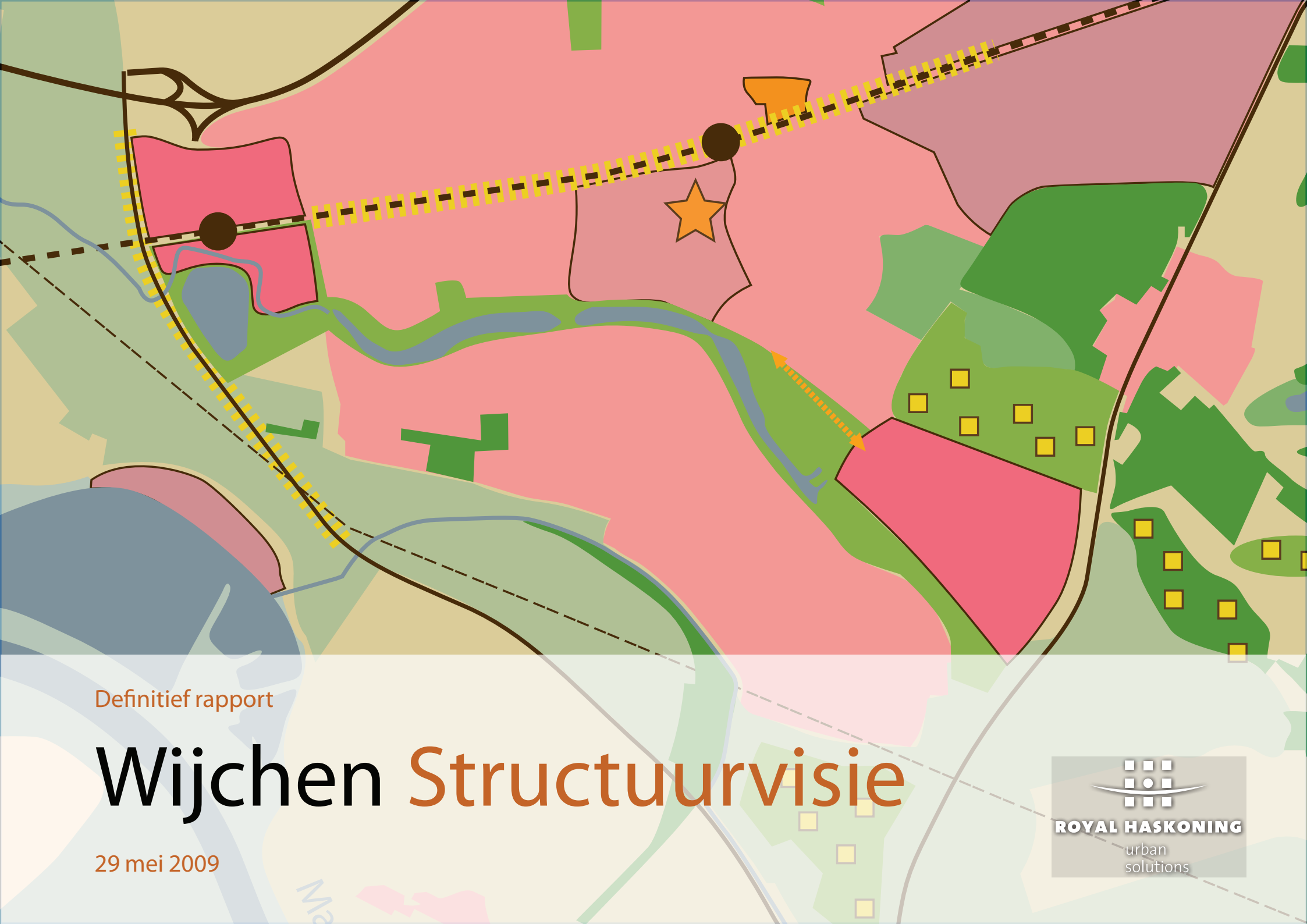




Definitief rapport

Wijchen Structuurvisie

29 mei 2009

HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Auteur(s) Ing. I.L. (Ivo) van de Weijer, ir. A.J. (Daan) van den Berg en ir. C.P. (Cok) Versluis

Collegiale toets Drs. H.C.N. (Harrie) van der Putten

Datum/paraaf

Vrijgegeven door Ir. M.C.J. (Mariska) Ruiter

Datum/paraaf

Barbarossastraat 35
Postbus 151
6500 AD Nijmegen
+31 (0)24 328 42 84

Telefoon
Fax
E-mail
Internet
KvK

info@nijmegen.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

INHOUDSOPGAVE	BLZ
1 INLEIDING	1
2 RUIMTELIJKE EN ECONOMISCHE KADERS	3
3 BODEM EN WATER	11
4 NATUUR	13
5 LANDSCHAP	15
6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	19
7 WONEN	21
8 BEDRIJVGHEID	23
9 LANDBOUW	25
10 RECREATIE	27
11 VERKEER	29
12 WOON- EN LEEFOMGEVING	31
13 STRUCTUURVISIE	33
14 UITVOERINGS PARAGRAAF	41
15 STRUCTUURVISIE EN GRONDEXPLOITATIEWET	45



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

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

De acht strategische opgaven die in 2007 zijn geformuleerd vormen dan ook de rode draad van de hier gepresenteerde gemeentelijke structuurvisie. Er is dus gekozen voor een structuurvisie, waarbij het bestaande beleid en de aanwezige kwaliteiten als uitgangspunt zijn genomen. Dit betekent dat naast de inhoud van de strategische visie ook rekening wordt gehouden met vastgesteld sectoraal beleid van na 2007 zoals:

- Handreiking Ruimtelijke ordening en milieu (2008);
- Economisch beleidsplan gemeente Wijchen 2007-2011 (2007);
- Kadernota geluid (2008);
- Groenstructuurplan Wijchen 2008-2017 (2008);
- Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan deel 1 (2008);
- Klimaatbeleidsplan (2009);
- Milieubeleidsplan 2009-2012 (in voorbereiding 2009).

1.2 Leeswijzer

Het eerste deel van de structuurvisie is beschrijvend; in het tweede deel staan de projecten (uitvoeringsparagraaf) uitgewerkt en zijn de kosten van de bovenwijkse voorzieningen toeberekend. Dit leidt tot de volgende indeling:

- De beschrijving van het beleidskader (hoofdstuk 2);
- De beschrijving op hoofdlijnen van de huidige betekenis van het woon- en leefomgeving waarbij is uitgegaan van de lagenbenadering. De volgende aspecten komen aan bod:
 - Bodem en water (hoofdstuk 3);
 - Natuur (hoofdstuk 4)
 - Landschap (hoofdstuk 5)
 - Cultuurhistorie en archeologie (hoofdstuk 6);
 - Wonen (hoofdstuk 7);
 - Bedrijvigheid (hoofdstuk 8);
 - Landbouw (hoofdstuk 9);
 - Recreatie (hoofdstuk 10);
 - Verkeer (hoofdstuk 11);
 - Milieu (hoofdstuk 12).
- Op basis van deze analyse is een samenhangende verbeelding opgesteld waarin de verschillende functies zijn geïntegreerd (hoofdstuk 13);
- De uitvoeringsparagraaf beschrijft de verschillende projecten beschreven en maakt onderscheid tussen kostendragende projecten en (bovenwijkse) voorzieningen (resp. hoofdstuk 14 en 15).



2 RUIMTELIJKE EN ECONOMISCHE KADERS

Dit hoofdstuk haalt de belangrijkste ruimtelijke en economische beleidsstukken aan.

Voor het gemeentelijke ruimtelijke beleid zijn met name de recent geactualiseerde en in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen kaderstellend.

Nota Ruimte (2005)

De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen van beleid aan voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Deze nota heeft als motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De volgende zaken zijn hierbij relevant:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Duurzaam ruimtegebruik;
- Benutting van bestaand stedelijk gebied;
- Steden, randgemeenten en nationale netwerken.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten

De Nota Ruimte gaat uit van de bundeling van verstedelijking in bestaand bebouwd gebied, aansluitend bij de bestaande ruimtelijke structuren.

Duurzaam ruimtegebruik

Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied moeten altijd in samenhang met de opties binnen bestaand stedelijk gebied worden bekeken.

Benutting van bestaand stedelijk gebied

Een deel van de ruimtevraag van burgers, bedrijven en voorzieningen kan in het bestaande bebouwd gebied worden geacommodeerd.

Steden, randgemeenten en nationale netwerken

Kwaliteitsverbetering van wijken, steden en randgemeenten wordt verder gerealiseerd via het verhogen van de woningbouwproductie.

Handreiking Ruimtelijke ordening en milieu (2008)

De Handreiking geeft inzicht in de doorwerking van milieu in ruimtelijke plannen en is de opvolger van de Inspectiewijzer Bestemmingsplannen uit 1994 (plus supplement 1996). In de Handreiking is gekozen voor 'milieu' in brede zin: niet alleen geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid, ook water en natuur.

De verschillende milieuaspecten worden aan de hand van de volgende onderwerpen besproken:

- De ruimtelijke relevantie;
- De doorwerking van het desbetreffende milieuonderwerp in een ruimtelijk plan;
- Een actuele weergave van beleid, wet- en regelgeving, inclusief aandacht voor relevante ontwikkelingen, rechtspraak en jurisprudentie;
- Mogelijke maatregelen om bepaalde milieueffecten te verzachten dan wel te vermijden (bron- en effectgericht c.q. milieuspoor en RO-spoor);

Met deze Handreiking is een hulpmiddel voorhanden voor het maken van een integraal plan met creatieve en vernieuwende oplossingen. Een plan dat voldoet aan de wettelijke eisen en daarnaast ook bijdraagt aan een duurzame invulling van de ruimte en aan het voorkomen van milieuproblemen.

Streekplan Gelderland (2005)

Het Streekplan van de provincie Gelderland besteedt onder meer aandacht aan:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Versterken ruimtelijke kwaliteit - Bundeling stedelijke functies;
- Zoekzones.

Stedelijke ontwikkeling

Het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling maakt onderscheid tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

Versterken ruimtelijke kwaliteit

Om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren geldt als uitgangspunt dat de regio's een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken accommoderen in bestaand bebouwd gebied.

Zoekzones

De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies. De stadsregio's hebben de benodigde uitbreidingsruimte met begeleiding van de provincie uitgewerkt in 'zoekzones voor stedelijke functies'. De stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft dit ook voor Wijchen gedaan.

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem – Nijmegen (2006)

Dit Regionaal Plan weerspiegelt de koerswijziging die met de Visie stedelijk netwerk KAN (2003) en de startnota RSP 2005-2020 'Sterke steden, sterke regio' (2004) werd ingezet. Het heeft geleid tot een verschuiving in het ruimtelijk beleid naar de herstructurering en intensivering van het huidige ruimtegebruik.

De volgende zaken zijn hierbij relevant:

- Ruimtelijke verscheidenheid van de dorpen;
- Ontwikkelen eigenheid en identiteit van de dorpen;
- Regionale afspraken over de nieuwbouwopgave;
- Meer eenheid in overgangen van stad en land;
- Maatwerk voor een kwaliteitsimpuls in dorpen.

Landschapsontwikkelingsplan: Beuningen, Druten, Wijchen (2006)

Dit plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende tien jaar. Om de diversiteit en herkenbaarheid van de landschapstypen zo groot mogelijk te houden wordt aansluiting gevraagd op het landschapstype wanneer er sprake is van verstedelijking. De landschappelijke kwaliteiten zijn daarbij een inspiratiebron.

Algemene uitgangspunten:

- Archeologische en cultuurhistorische waarden respecteren en zo mogelijk ter inspiratie gebruiken of integreren in het ontwerp;
- Bestaande aardkundige -, natuur- en landschapselementen respecteren en integreren in het ontwerp;
- Nieuwe ontwikkelingen dienen afgestemd te zijn op de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

Daarnaast is er specifieke aandacht voor:

- Overgangen stedelijk gebied – buitengebied;
- Rivierduinen, riviervlaktes en donken;
- Maasoeverwal.

Waternota Wijchen (2004)

De gemeente heeft samen met het Waterschap Rivierenland invulling gegeven aan het gemeentelijk waterbeleid voor zowel het natuurlijke watersysteem als de waterketen. Om de beleidsvisie wordt een verband gelegd tussen:

- Algemene waterhuishoudkundige doelen en
- De specifieke kenmerken van het bodem- en watersysteem in de gemeente Wijchen.

Dit gebeurt aan de hand van de volgende thema's:

- Veiligheid: waarborgen droge voeten en veiligstellen (volks)gezondheid;
- Waterkwantiteit: bewaren van water en besparen van drinkwater;
- Waterkwaliteit: waarborgen van schoon water en waterbodems;
- Water en ruimtelijke functies: afstemming grondgebruik en natuurlijk watersysteem en versterken van de beleving van cultuurhistorische en landschappelijke waarde van water;
- Proces en communicatie: samenwerking met betrokkenen.

In de beschrijving wordt uitgegaan van hydrologische eenheden:

- De hoge en droge stuwwalgronden;
- Intermediaire gronden (de randen van de relatief hoge overwallen en rivier- en stuifduinen);
- Natte komgronden (lage delen van het landschap);
- Kwelgebieden op de relatief hoge zandgronden.

Strategische visie Wijchen 2025 (2007)

In de Strategische Visie Wijchen van maart 2007 is de gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente Wijchen aangegeven en worden de strategische opgaven tot 2025 benoemd. Deze opgaven vormen een belangrijk kader voor deze structuurvisie.

De gemeente streeft naar het zo goed mogelijk benutten van de ruimte in bestaand stedelijk gebied voor het bouwen van woningen (inbreiding en revitalisering).

In principe zijn alle voorzieningen die horen bij een gemeente van 40.000 inwoners aanwezig. Er zijn twee gebieden aangewezen voor grootschalige stedelijke ontwikkeling: Huurlingsedam en Wijchen West.

Daarnaast zet Wijchen in op duurzame vormen van vervoer. Het openbaar vervoer krijgt een belangrijke impuls door de ontwikkeling van de regionaal. Wijchen vergroot haar bereikbaarheid door veel werkgelegenheid te concentreren rond de stations. Voor een goede verkeersafwikkeling worden de stations opgenomen in de auto-ontsluiting en het langzaam verkeersnetwerk.

Economisch beleidsplan gemeente Wijchen 2007-2011(2007)

Met dit economisch beleidsplan van april 2007 geeft de gemeente antwoord op de concrete vraag: Hoe waarborgen en versterken we de economie van de gemeente Wijchen voor de langere periode?

Het economisch beleid van de gemeente is gericht op het versterken en uitbouwen van de economische structuur, alsmede een evenwichtige groei van de werkgelegenheid en de bestrijding van werkloosheid.

Met het economisch beleidsplan geeft de gemeente Wijchen een duidelijk signaal af hoe er wordt omgegaan met de ontwikkelingen op economisch gebied. Niet ongebreidelde groei maar zaken als kwaliteit, innovatie en duurzaamheid moet de economische visie van Wijchen vorm gaan geven. Zonder daarbij het faciliteren en /of aantrekken van nieuwe ontwikkelingen uit het oog te verliezen.

Het economisch meerjarenplan gaat in op de volgende zes thema's:

1. Bereikbaarheid en infrastructuur;
2. Onderwijs, arbeidsmarkt en werkgelegenheid;
3. Bedrijfsruimte en bedrijventerreinen;
4. Centrum Wijchen;
5. Gemeentelijke dienstverlening;
6. Plattelandsvernieuwing.

Voor elk van deze thema's worden actiepunten benoemd.

Kadernota Geluid (2008)

Met de Kadernota Geluid geeft de gemeente invulling aan het geluidbeleid en worden voorstellen gedaan om het bestaande geluidklimaat binnen de gemeente te verbeteren en waar dit niet nodig is deze te behouden. Zo wordt een beleidskader geschapen dat mede richtinggevend is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Deze nota start met de twee belangrijkste uitgangspunten van het geluidsbeleid in Wijchen:

- De goede kwaliteit van de leefomgeving met het daarbij behorende geluidsklimaat in Wijchen behouden;
- In de situatie waar die kwaliteit nu te kort schiet streven naar oplossingen.

Deze beleidsnotitie schetst eerst globaal de huidige situatie met betrekking tot omgevingslawaaï in Wijchen, en brengt vervolgens de mogelijke effecten van bestaande plannen in kaart. Mogelijke knelpunten worden genoemd en potentiële oplossingen voorgesteld.

Groenstructuurplan Wijchen 2008-2017 (2008)

In april 2008 heeft de gemeenteraad het Groenstructuurplan Wijchen 2008-2017 vastgesteld.

Dit plan beschrijft de actuele groenstructuur en de gewenste ontwikkelingen in de komende tien jaar. Het groenstructuurplan schetst de kaders voor het beheer van de openbare ruimte, de regulering van het grondgebruik (gronduitgifte en vergunningverlening) en de planvorming bij (her-)inrichtingsopgaven en (bouw-)projecten.

Belangrijkste aandachtspunten in het beleid zijn:

- Verbetering van de samenhang tussen de verschillende groenelementen;
- Representatieve en herkenbare inrichting van de entrees naar het centrum;
- Versterking van beleving en gebruik van bijzondere groengebieden.

Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan deel 1 (GVVP, 2008)

Het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan bestaat uit twee delen. Dit eerste deel is van september 2008 en schetst de hoofdlijnen van het verkeer- en vervoersbeleid voor de komende tien jaar.

In het GVVP is een projectoverzicht voor de komende jaren weergegeven. De meeste projecten hebben betrekking op verbetering van het bestaande verkeersnetwerk voor auto, fiets en openbaar vervoer. Nieuwe infrastructuur wordt alleen aangelegd wanneer het strikt noodzakelijk is (ontsluiting nieuwe woonwijk aan westzijde, verbeteren van de verkeersveiligheid of wanneer er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor het openbaar vervoer). In hoofdstuk 12 'verkeer' zijn de belangrijkste projecten beschreven.

Klimaatbeleidsplan (2009)

Het klimaatbeleidsplan dient als parapluplan en toetsingskader voor plannen en besluiten binnen de gemeentelijke organisatie. Het beleidsplan is toegespitst op de Wijchense situatie, heeft politiek en ambtelijk draagvlak, en geeft invulling aan het landelijk en VNG-beleid. Dit is uitgewerkt in het klimaatakkoord (2007), ondertekend door VNG en Rijk.

Klimaatambitie Wijchen 2025

Wijchen is een energieneutrale gemeente, waarbij de energievraag drastisch minder is en energie komt van hernieuwde bronnen (zoals zon, biomassa en aardwarmte).

Voor de middellange termijn (2009-2012) is gekozen voor de ambitie Actief+, inhoudende dat het door het VNG vereiste actieve ambitieniveau wordt gevolgd en “opgeplust” op thema’s die voor de gemeente Wijchen interessant zijn.

Milieubeleidsplan 2009-2012 (in voorbereiding)

De gemeente Wijchen zet in op een veilige, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving met voldoende milieukwaliteit en aanvaardbare risico’s, nu en in de toekomst.

Belangrijk uitgangspunt van het milieubeleid is het werken aan integratie van initiatieven op gebied van milieu, natuur en ruimtelijke ordening. Het toepassen van een integrale, gebiedsgerichte benadering moet leiden tot een meer duurzame leefomgeving.

De hoofdthema’s in het milieubeleidsplan zijn:

- Gezond en Veilig (afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, lucht, water);
- Klimaat (energie en duurzaam bouwen);
- Natuur en Biodiversiteit;
- Interne Organisatie (duurzaam inkopen, bedrijfsinterne milieuzorg, communicatie).

De inhoudelijke milieugerelateerde onderwerpen zijn:

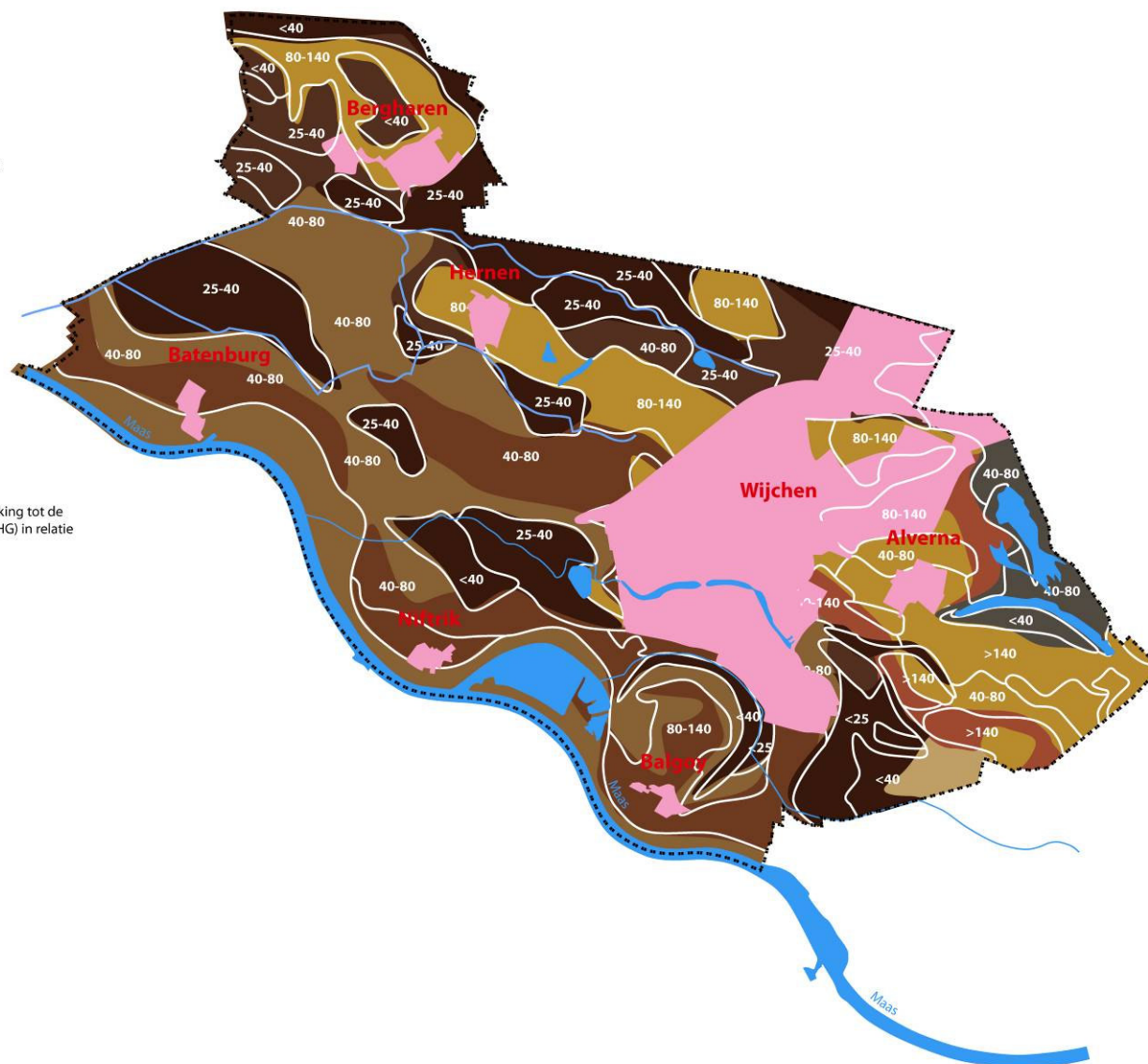
- Geluidzonerings (bedrijven/hoofdwegen);
- Geurhinder;
- Externe veiligheid (hd gasleidingen, ev-bedrijven, auto, spoor- vaarwegen);
- Hoogspanningsleidingen;
- Zoekgebieden grote windmolens;
- Zoekzones koude-warmte opslag;
- Adaptatie (aanpassing ruimtelijke inrichting aan klimaatverandering).

Bodem en water

Legenda

-  Zavel met homogeen profiel
-  Klei met zware tussenlaag of ondergrond
-  Grof zand
-  Lichte klei met homogeen profiel
-  Klei op veen
-  Enkeerdgronden fijn zand
-  Klei op fijn zand
-  Klei op grof zand
-  Water
-  Ophoging
-  Stedelijk gebied

Waardes in de afbeelding hebben betrekking tot de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in relatie tot het maaiveld



3 BODEM EN WATER

Met betrekking tot de ondergrond hierna een korte beschouwing van de deelaspecten van bodem en water.

Reliëf

De hoogteverschillen zijn relatief klein. Ze lopen uiteen van 18 meter +NAP in het oosten en 5 m +NAP in het westen. Het hoogste punt (21,5 m) ligt in de omgeving van Herveld en Munnikhof (onderdeel van de daar gelegen zandverstuiving). Het laagste punt ligt bij Noordenbroek.

Bodemopbouw

De bodemopbouw en grondwaterstanden hangen sterk samen met de ligging ten opzichte van de Maas. Langs de Maas liggen jonge leemhoudende afzettingen, ingesloten door oeverwallen met een mix van zand en klei. In het noorden van de gemeente komen nog oude kleigronden voor. Centraal in de gemeente ligt een brede band van (stuif)zandgronden waarop de kernen Bergharen, Hernen, Wijchen en Alverna zijn gebouwd.

Grondwater

Het watersysteem van Wijchen wordt sterk bepaald door de ligging tussen twee grote rivieren. Het wisselende peil-niveau van de Maas leidt enigszins vertraagd tot vergelijkbare schommelingen in de grondwaterstand. Vlak bij de rivier is over het algemeen sprake van hoge grondwaterstanden (grondwatertrap 1, 2 en 3), in het stuifduinengebied ligt de grondwaterstand vaak dieper dan 2m beneden maaiveld (grondwatertrappen 6 en 7).

Bodem- en waterkwaliteit

Binnen de gemeente komt geen grote bodem- en/of watervervuiling voor. De voedselrijkdom van het oppervlaktewater kan sterk uiteenlopen. De Berendonck en de Vormerse Plas worden gevoed door regionale kwel, liggen geïsoleerd en hebben een goede waterkwaliteit. Het Wijchense Meer, de Kasteelgracht en de vijver Saltshof zijn tamelijk eutroof, rijk aan stikstof en fosfaat.

Oppervlaktewater

De watergangen liggen in de lager gelegen delen. De Berendonck als voormalige zandwinningplaats is een geïsoleerd liggende plas met extensieve recreatievoorzieningen. Het Wijchens Ven is een oude rivierarm van de Maas.

Waterberging

Binnen het plangebied zijn geen regionale waterberginglocaties, aangewezen door Waterschap Rivierenland. De stedelijke opgaven worden binnen het stedelijk gebied opgevangen.

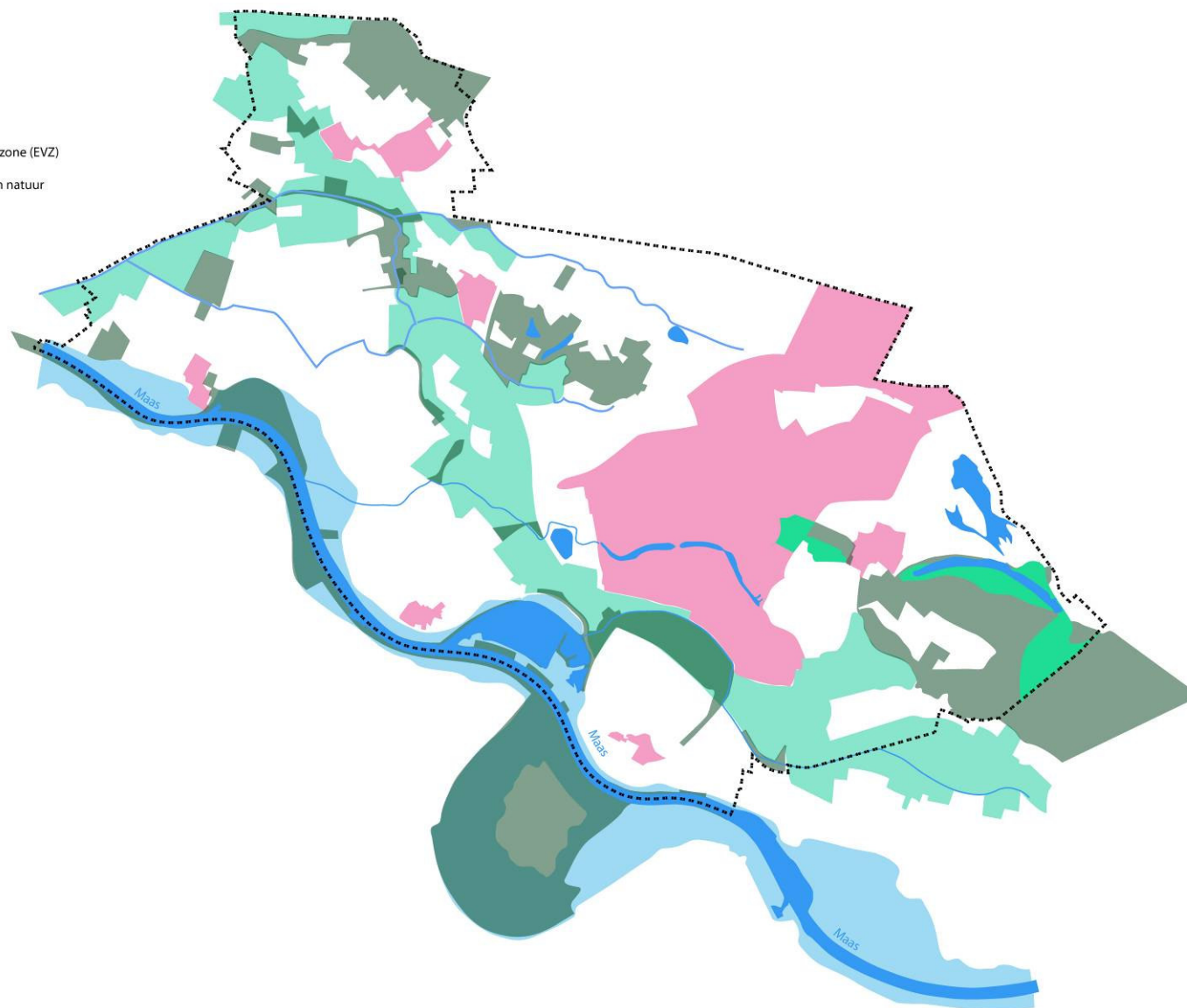
Kansen bodem en water

- Verbeteren waterkwaliteit door rioolvernieuwing, sanering van overstortsituaties en afkoppeling van hemelwater;
- Opstellen gemeentelijk afkoppelplan;
- Stimuleren drinkwaterbesparing;
- Herstel hydrologie kwelgebieden in Wijchen-Oost;
- Uitvoeren waterkwaliteitsspoor Wijchense Meer;
- Handhaven natuurlijk grondwaterverloop nieuwbouwgebieden.

Natuur

Legenda

- Ecologische hoofdstructuur
- Ontwikkelen ecologische verbingszone (EVZ)
- Behoud en ontwikkeling landschap en natuur
- Water
- Ruimte voor de rivier
- Stedelijk gebied



4 NATUUR

De gemeente Wijchen is rijk aan natuur. Het gaat om de volgende gebiedstypen:

- Kerngebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- De ecologische verbindingszone (EVZ) Heumen-Horssen;
- Ruimte voor de rivier.

Kerngebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS);
In 2008 heeft de provincie de begrenzing van de EHS ruimtelijk vastgelegd (Streekplanherziening 2008). De begrenzing is op nevenstaande figuur weergegeven.

Het betreft de volgende natuurgebieden: de Overasseltse en Hatertse vennen, het Wijchense Ven, de Leurse en Hernense bossen en de verspreid liggende 'parels' in het buitengebied. Deze gebieden zijn alle weergegeven op de kaart Natuur (zie hiernaast).

De ecologische verbindingszone (EVZ) Heumen-Horssen
Als onderdeel van de EHS ligt binnen de gemeente ook een robuuste ecologische verbindingszone (EVZ Heumen-Horssen), die de versnipperde natuurwaarden met elkaar verbindt. De gewenste natuurontwikkeling in deze zone bestaat uit een droge en een natte component. Hiervoor zijn door de provincie ruimtelijke modellen opgesteld:

- De droge component bestaat uit het model "Das". Doel is minimaal 500 meter brede zone van land-

schapselementen te realiseren, bestaande uit hagen, houtwallen, bosjes en singels, waarlangs dieren zich kunnen verplaatsen en waarin ze kunnen schuilen. In de omgeving moeten voldoende vochtige graslanden en akkers beschikbaar zijn om voedsel te zoeken;

- De natte component bestaat uit het model "Salamanca". Ook dit model betreft een minimaal 250 meter brede zone in het landschap, maar dan bestaande uit vochtige en natte elementen als poelen, natuurvriendelijke oevers, moerasjes en vochtige bosjes.

Ruimte voor de rivier

In het kader van het project 'ruimte voor de rivier' is natuurontwikkeling in de uiterwaarden langs de Maas, in combinatie met het vergroten van de mogelijkheden voor berging van water, van groot belang. Ondermeer bij Batenburg en in de Loonse Waard worden (op termijn) kansen voor ontwikkeling van natte natuur benut.

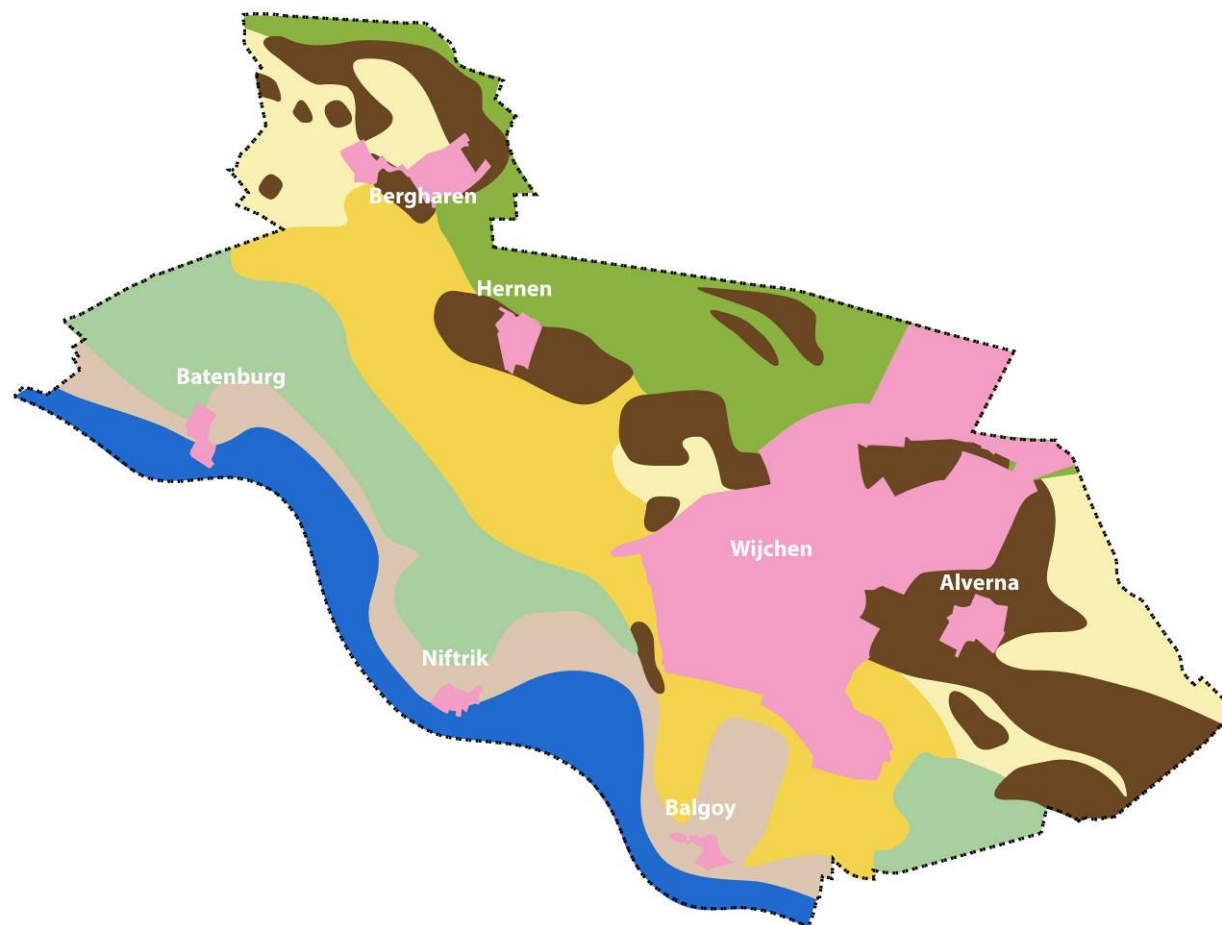
Kansen voor natuur

- Ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen-Horssen;
- Regulering van de recreatie gelet op de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur.

Landschap

Legenda

-  Waalkom
-  Rivierduinen
-  Oude oeverwal
-  Maaskom
-  Maasoeverwal
-  Maaswaterwaard
-  Stedelijk gebied
-  Gemeentegrens



5 LANDSCHAP

Het Wijchense landschap kenmerkt zich door veel variatie: het rivierenlandschap van de Maas, het agrarische stroomruggen- en oeverwallenlandschap, de beboste rivierduinen en het open kommenlandschap in het noorden. Temidden hiervan liggen cultuurhistorische pareltjes.

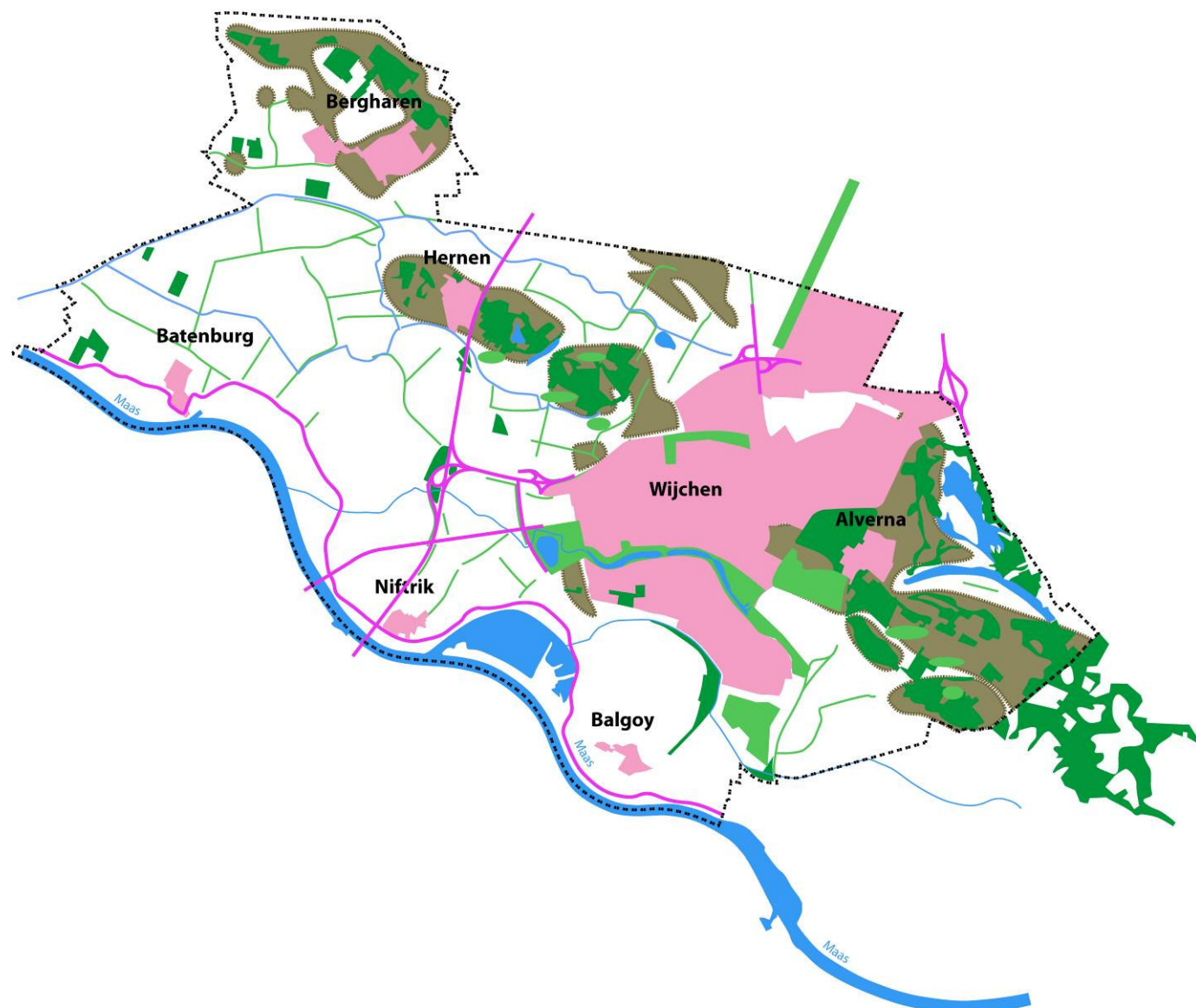
Deze landschapskarakteristiek is het resultaat van ontwikkelingen door de eeuwen heen, waarbij de Maas en de Waal een grote rol hebben gespeeld in de ontstaansgeschiedenis van het tussenliggende land.

De kern Wijchen is de afgelopen decennia binnen een ring van infrastructuur uitgebreid. Grote groengebieden zorgen ervoor dat het open/groene karakter gewaarborgd blijft.

Landschap

Legenda

- Versterken groen / water structuur
- Rivierduinen
- Hoger gelegen lijnvormige stucturen
- Houtwallen en boomsingels
- Bos
- Water
- Stedelijk gebied
- Gemeentegrens



Aan de verschillende landschapstypen zijn de volgende opgaven gekoppeld:

Waalkommen

- Behoud grootschalig samenhangend open gebied met rationele verkaveling en groene erven in strak ritme;
- Ontwikkelen lange wegbeplantingen.

Rivierduinen, vlakten en donken

- Behouden reliëfrijk, besloten gebied met historische bebouwing en beplantingen;
- Versterken donken, historische laagten en bijzondere paraboolvorm duin Horssen en Bergharen.

Oude Oeverwallen

- Versterken tot halfopen landschap door ontwikkeling landschapselementen, geïnspireerd op het aanwezige reliëf en cultuurhistorische patronen.

Maaskommen

- Behouden samenhangend open gebied;
- Versterken wegbeplantingen.

Maasoeverwallen

- Behouden authenticiteit kleine dorpen;
- Versterken kleinschaligheid door toevoeging kleine landschapselementen.

Maasuiteerwaarden

- Behouden uitzichten op dorpen en ontwikkelen samspel open en besloten ruimtes.

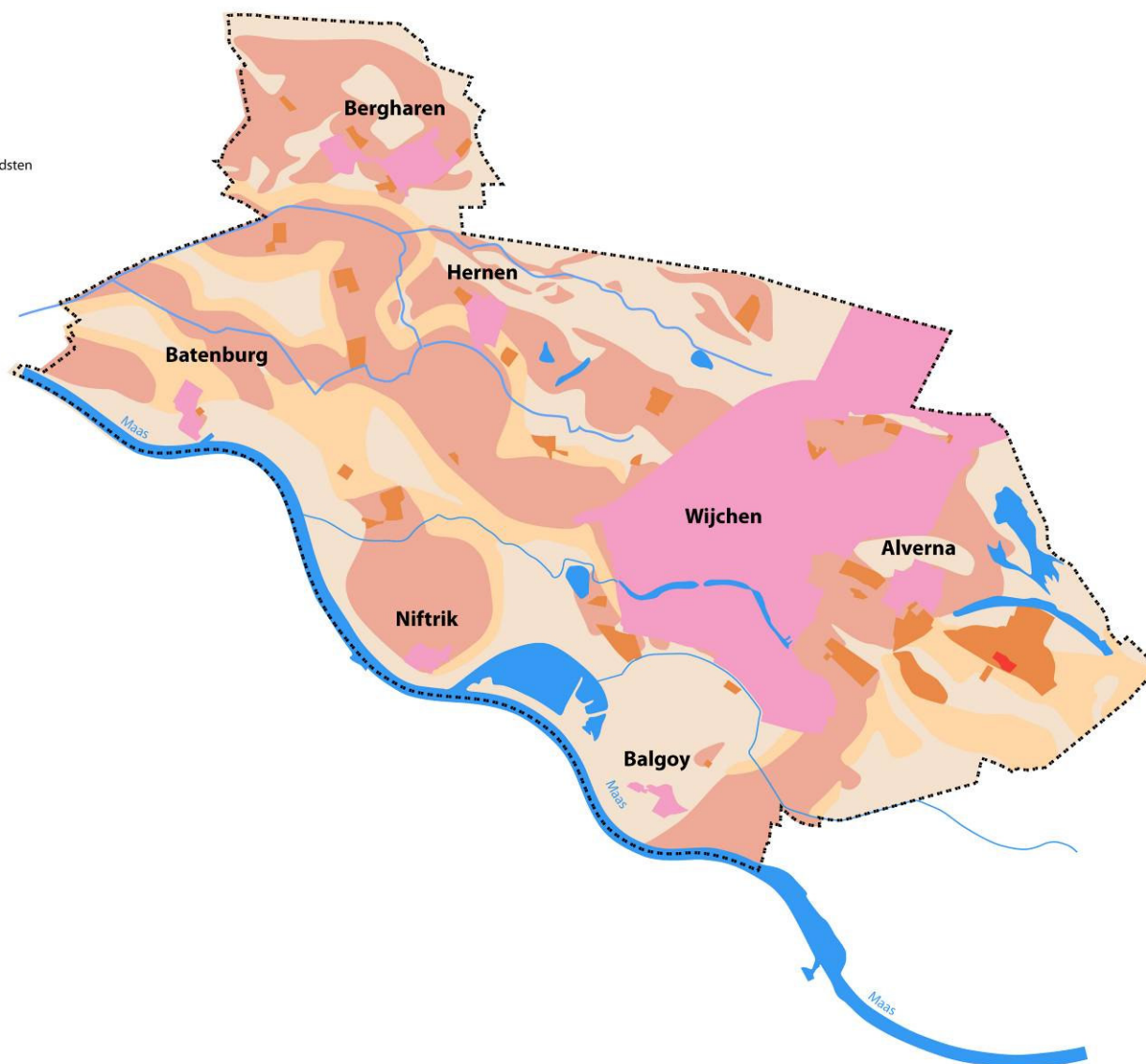
Kansen voor ontwikkeling en versterking van het landschap

- Opzetten van een verbindende groenstructuur langs wegen en waterlopen;
- Aanleg van landschap(s)elementen en (erf-) beplantingen die passen bij het gebied;
- Behoud van de essentiële open ruimte rondom Wijchen, Alverna, Balgoij, Niftrik, Batenburg, Bergharen en Hernen;
- De landschappelijke ontwikkeling van de Loonse Waard;
- Bij toekomstige stedelijke uitbreidingen opnieuw zoeken naar het versterken van de relatie tussen uitbreidingen en landschap. Het stuifduinenlandschap - waarop Wijchen van oorsprong gesticht is - biedt daarvoor in oostelijke richting goede kansen.

Archeologie

Legenda

-  Lage trefkans archeologische vondsten
-  Middel hoge trefkans archeologische vondsten
-  Hoge trefkans archeologische vondsten
-  Beschermd archeologisch monument
-  Archeologisch monument
-  Stedelijk gebied
-  Water
-  Gemeentegrens



6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

De gemeente Wijchen heeft enkele beschermde stads- en dorpsgezichten, onder andere Batenburg en Leur. Meerdere gebouwen zijn aangewezen als gemeentelijk en/of rijksmonument zoals boerderijen, buitenhuizen, kastelen en bijzondere functionele gebouwen zoals dijkmagazijnen, gemalen en een molen.

De gemeente heeft een langdurige bewoningsgeschiedenis. Zowel op de rivierduinen als op de oeverwallen van de Maas liggen omvangrijke gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden. Binnen deze gebieden en de tussenliggende gebieden (met een lage tot middelhoge verwachtingswaarde) is een groot aantal vindplaatsen bekend. Bij nieuwe ontwikkelingen dient nader onderzoek naar deze waarden plaats te vinden.

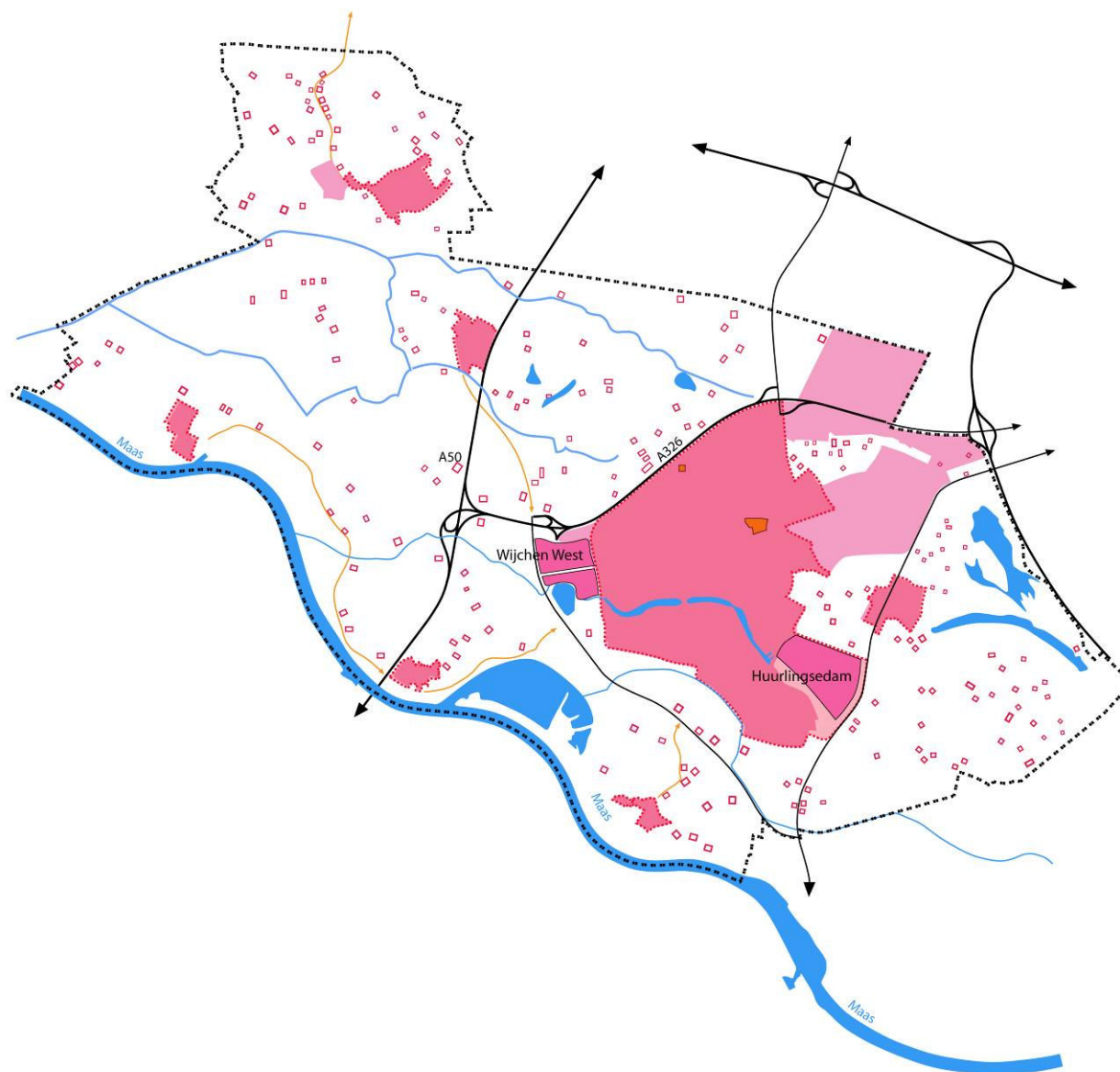
Kansen voor cultuurhistorie en archeologie

- Behoud van de cultuurhistorische waarden;
- Versterken van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
- Openstelling of gebruik cultuurhistorische objecten.

Wonen

Legenda

-  Concessiecontour woonkern
-  Transformatie wonen / werken
-  Nieuwbouwlocaties
-  Lintbebouwing
-  Stedelijk gebied
-  Ontsluiting woongebieden
-  Hoofdontsluiting
-  Water
-  Behoud leefbaarheid kleine kernen en essentiële open ruimte



7

WONEN

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.

Stedelijke uitbreidingen

De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als nieuwe uitbreidingslocaties: Wijchen-West (800 woningen) in de verhouding 50% betaalbaar 50% duur en in ontwikkeling zijnde Huurlingsedam (1.100 woningen). Deze stedelijke opgaven krijgen waar mogelijk een duidelijke relatie met groen en water.

Voor het overige wordt de woningvoorraad aangevuld met enkele lopende grootschalige projecten binnen de bebouwde kom, zoals de oostflank en westflank (centrum) en Trivium.

Wat betreft de ontwikkeling van nieuwe “woningen in het groen” is de gemeente terughoudend. In de Strategische Visie zijn enkele gebieden aangewezen die zich hier in potentie voor lenen. Deze zijn op de kaart aangegeven.

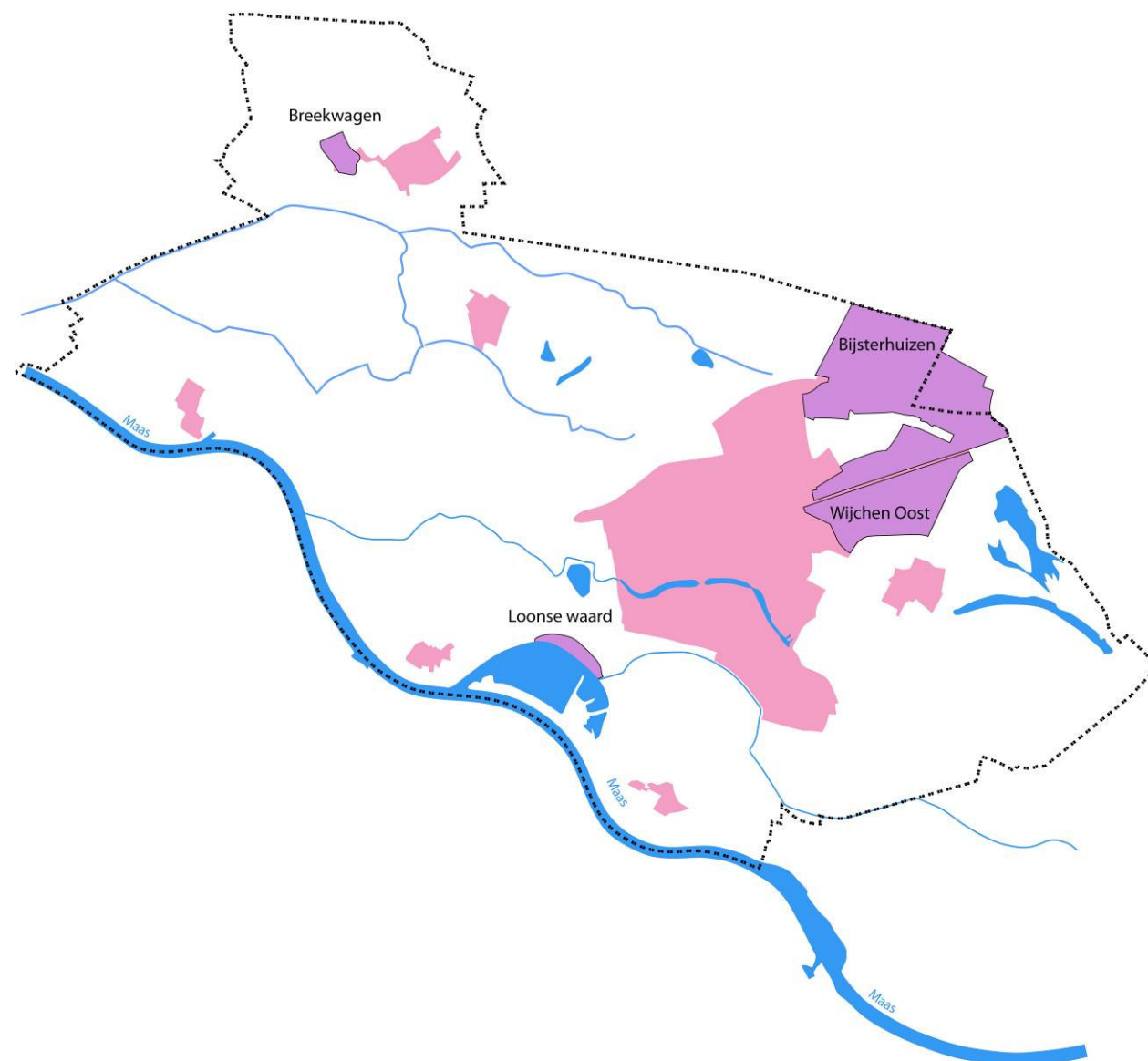
Kansen wonen

- Een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn;
- Het verhogen van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- Inzetten op een beperkt aantal uitleglocaties;
- Geen nieuwe inbreiding als deze ten koste gaat van de groene en open structuur. Inbreiding enkel daar waar sprake is van herstructurering of transformatie van bestaand gebouwd gebied of daarmee samenhangende compensatie;
- Afstemming van stedelijke ontwikkeling op de “milieu-technische thema’s”, zoals geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid;
- Kwaliteitsimpuls geven aan bestaande groenstructuur (groenrode ontwikkeling).

Bedrijvigheid

Legenda

- Bestaand bedrijventerrein
- Stedelijk gebied
- Water
- Gemeentegrens



8 BEDRIJVGHEID

Aan de noordoostkant van Wijchen liggen twee grote bedrijventerreinen: Wijchen Oost en Bijsterhuizen. Verder zijn er enkele kleinere terreinen zoals Loonse Waard (Niftrik), Breekwagen (Bergharen) en Kraanvogel (Wijchen).

Bedrijventerrein Wijchen Oost

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

Bedrijventerrein Bijsterhuizen

Bijsterhuizen biedt ruimte aan grotere bedrijven in de sectoren distributie, logistiek en industrie op regionaal en lokaal niveau. In het zuidelijke deel mogen zich alleen bedrijven vestigen die in een lage milieucategorie vallen. Op dit moment is er nog uitgeefbaar terrein beschikbaar.

Industrieterrein Loonse Waard

Dit is het enige terrein binnen Wijchen waar watergebonden bedrijvigheid mogelijk is. Het is een geluidgezoneerd industrieterrein voor zowel grote als kleine bedrijven, zoals onder meer een betoncentrale, een gipsfabriek en een scheepswerf.

Bedrijventerrein Breekwagen

Breekwagen is een lokaal, gemengd bedrijventerrein met onder meer enkele bouwbedrijven, een transportbedrijf en dergelijke.

Bedrijventerrein Kraanvogel

Op het terrein van de voormalige gemeentewerf en boterfabriek Brinkers aan de Kraanvogelstraat ontwikkelt en realiseert een vastgoedbedrijf in samenwerking met gemeente Wijchen het bouwplan Kraanvogel. In het bouwplan worden woon- en werkfuncties gecombineerd. Hierbij wordt overwogen om detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid te transformeren naar wonen.

Er is onderzoek gedaan naar het aanbod van en de vraag naar bedrijventerreinen in de A73-zone (Wijchen, Beuningen en Nijmegen) in de periode 2000-2020. Hieruit is gebleken dat er naast de (ten noorden van het huidige bedrijventerrein Bijsterhuizen) geplande 62 hectare reservering van bedrijventerrein tot 2020 geen verdere reservering nodig is.

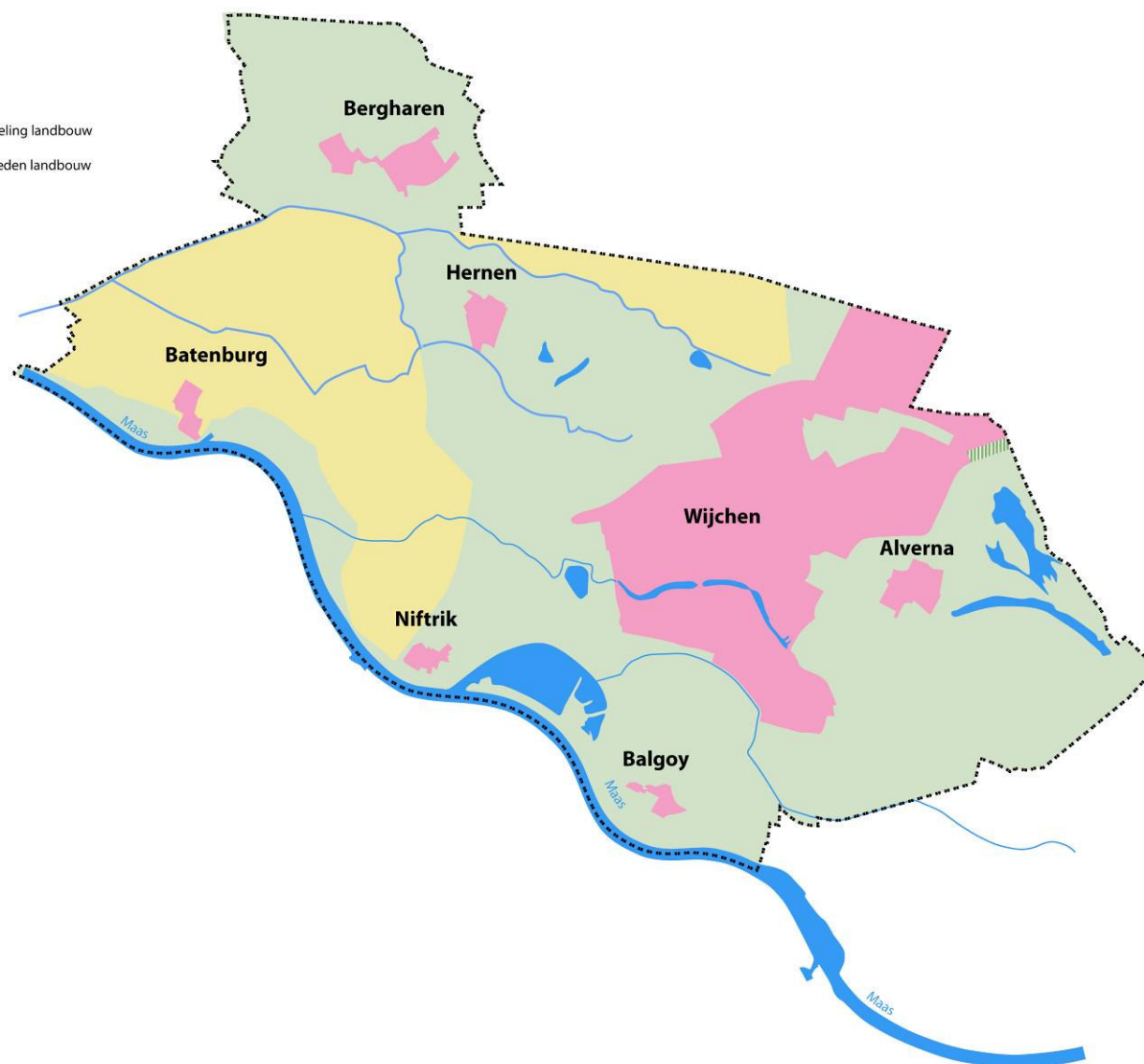
Kansen bedrijvigheid

- Ruimtelijke afstemming in de ontsluiting en zonering van Wijchen Oost en Bijsterhuizen;
- Ontwikkeling van woon-werk-combinaties aan de Kraanvogelstraat;
- Keuze voor duurzame industrie- en duurzaam ingerichte bedrijventerreinen.

Landbouw

Legenda

-  Schaalvergroting / grootschalige ontwikkeling landbouw
-  Gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw
-  Gemengde functies buitengebied
-  Stedelijk gebied
-  Water
-  Gemeentegrens



9 LANDBOUW

Wijchen heeft een omvangrijk buitengebied waar landbouw de belangrijkste economische activiteit is.

Zowel in Wijchen als in de regio Arnhem/Nijmegen neemt het belang van de agrarische sector af.

Deze ontwikkeling is al sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw zichtbaar, maar neemt de laatste jaren sterk toe. Dit hangt onder meer samen met de toegenomen strengere regelgeving, de risico's in verband met dierziekten en de schaalvergroting.

Het open en onbebouwde landschap is in de Strategische visie Wijchen 2025 (2007) aangewezen voor schaalvergroting en intensievere landbouw. Deze gebieden liggen ten westen van de A50 en in het kommengebied ten noordwesten van Wijchen. Hier is meer ruimte voor de 'traditionele' agrarische sector.

De landbouw rond de stedelijke kernen wordt in de gelegenheid gesteld om zich de komende jaren te verbreden met andere economische functies: verkoop van eigen producten, recreatieve activiteiten e.d.

Deze verbreding geldt met name voor de bedrijven die in het kleinschalige landschap ten zuiden van de woonkern Wijchen, rond Bergharen en Hernen liggen. Hierbij is respect voor de woonkwaliteit rond de woonkernen het uitgangspunt.

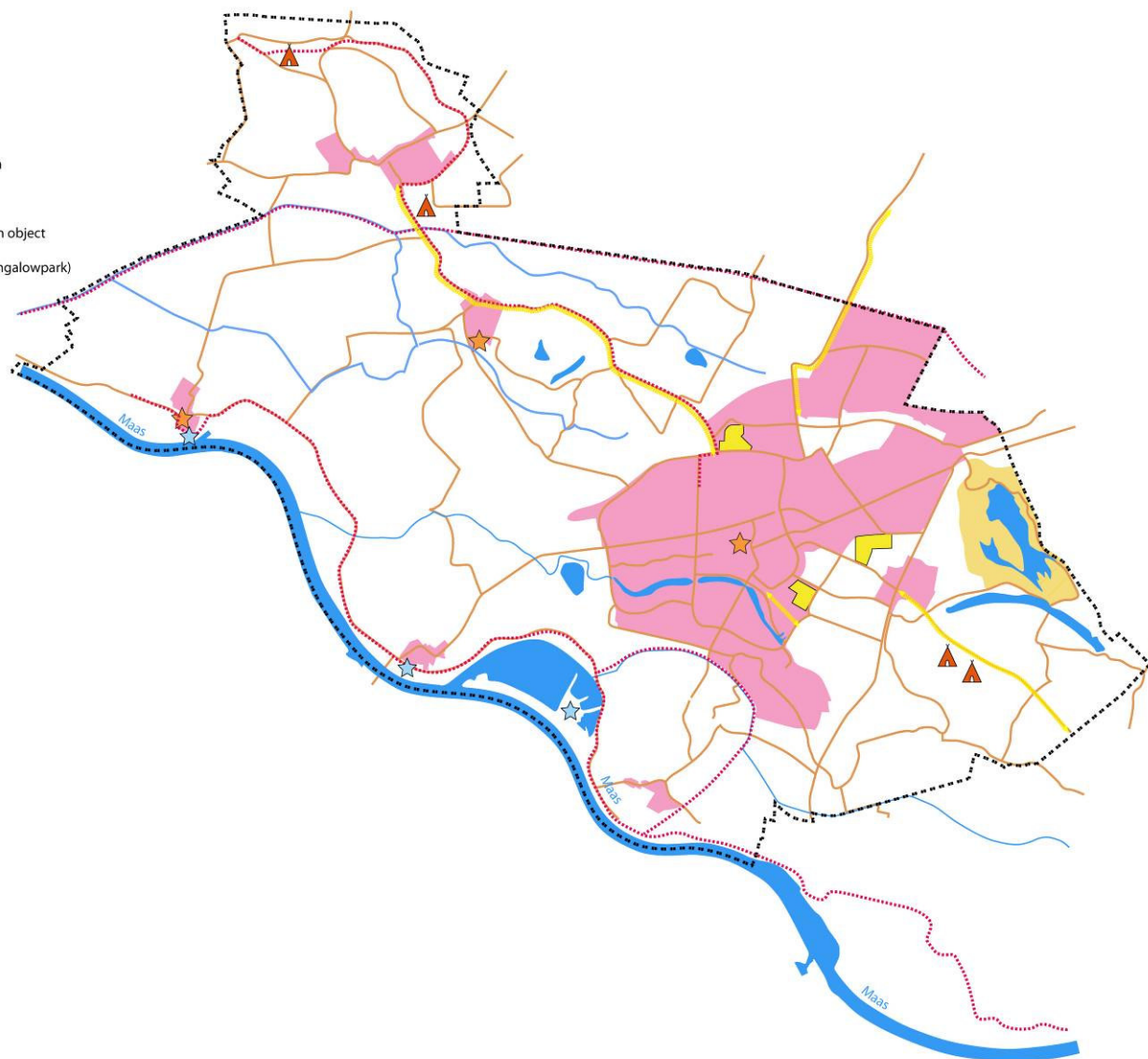
Kansen landbouw

- Bedrijfsmatige schaalvergroting;
- Verbreding met andere economische functies.

Recreatie

Legenda

-  Recreatieve route op oude lijn
-  Behoud en versterken sportvoorzieningen
-  Recreatieve ontwikkeling Berendonck
-  Recreatieve ontwikkeling cultuurhistorisch object
-  Recreatieve voorzieningen (camping / bungalowpark)
-  Fietsnetwerk
-  Verbeteren recreatieve route
-  Maas gerelateerde recreatie
-  Stedelijke contour
-  Water
-  Gemeentegrens



10 RECREATIE

De gemeente Wijchen kent een veelvoud aan recreatieve voorzieningen. De belangrijkste recreatieve voorzieningen zijn:

- Recreatiegebied De Berendonck;
- Recreatieve routes door het Vennengebied;
- Recreatie- en sportvoorzieningen;
- Recreatieve ontwikkeling cultuurhistorische objecten;
- Recreatieve routes op oude lijnen;
- Fietsnetwerk.

Recreatiegebied De Berendonck

Dit recreatiegebied ligt ten oosten van de kern Wijchen en is circa 160 hectare groot. Het gebied bestaat onder andere uit een strand, een golfterrein, horecagelegenheden en recreatieve routes.

Recreatieve routes door het Vennengebied

Deze recreatieve routes lopen door het vennengebied (Wijchense Ven en Hatertse Vennen) ten zuiden van recreatiegebied De Berendonck.

Recreatie- en sportvoorzieningen

De gemeente heeft een veelvoud aan recreatie- en sportvoorzieningen (bungalowpark, campings, sportparken en sportcomplexen). De gemeente zet in op behoud en versterking van deze reeds gerealiseerde voorzieningen.

Recreatieve ontwikkeling cultuurhistorische objecten

De gemeente heeft de aanwezige kastelen (Kasteel van Wijchen, Kasteel Batenburg en Kasteel Hernen) opengesteld voor publiek.

Recreatieve routes op oude lijnen

In het plangebied lopen verschillende routes voor recreatief gebruik over historische wegen. De gemeente wil deze routes behouden en versterken.

Fietsnetwerk

In het GVVP (2008) worden vier recreatieve routes genoemd die in aanmerking komen voor verbetering. Het gaat om de volgende fietsroutes:

- Wijchen – Beuningen;
- Wijchen – Heumen;
- Wijchen – Bergharen;
- Oosterparkroute, een nieuwe verbinding tussen Huurlingsdam, Kerkeveld en het centrum van Wijchen.

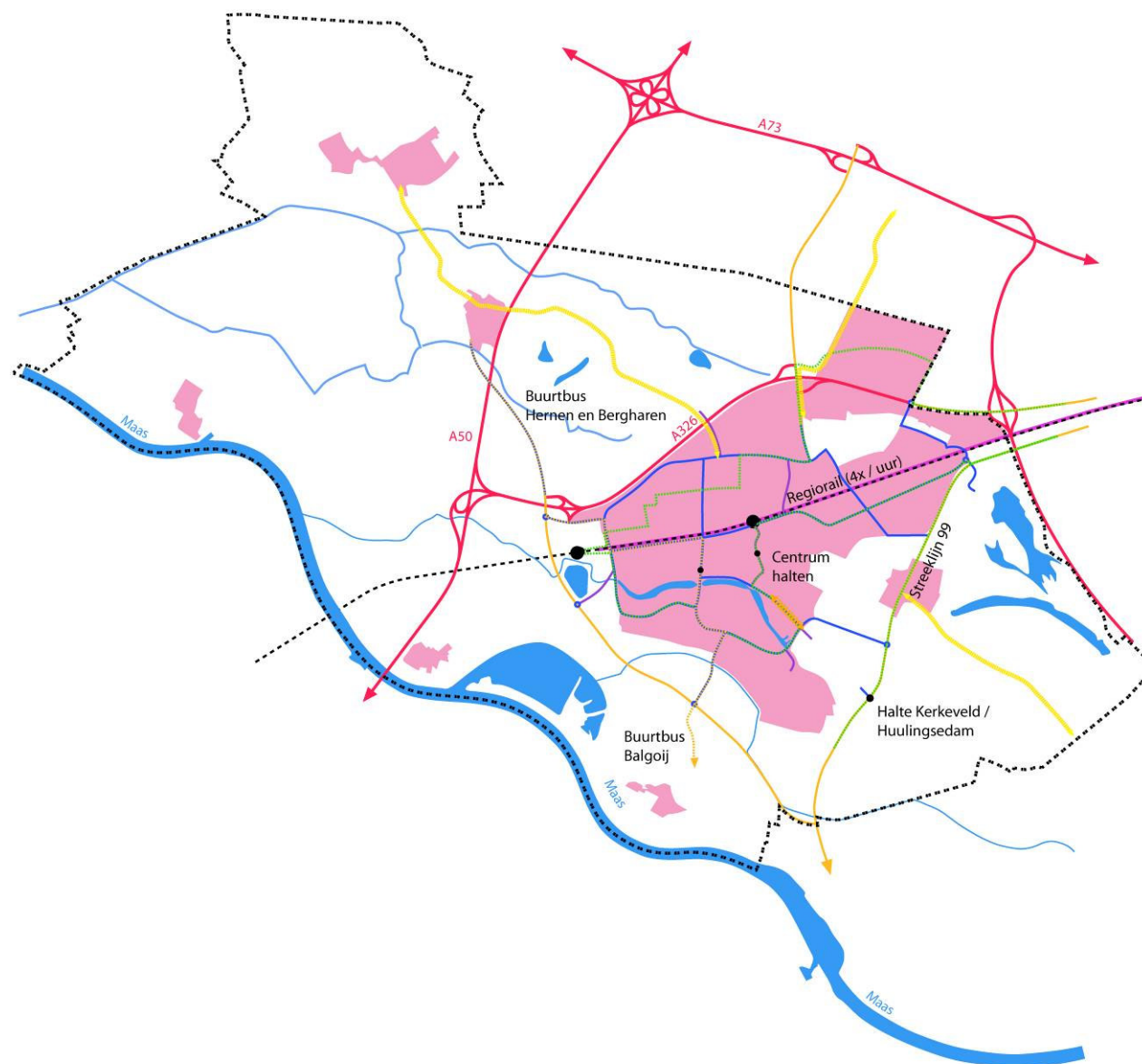
Kansen recreatie:

- Recreatieve potenties van het gebied aan de oostzijde van Wijchen versterken;
- Maas-gerelateerde recreatie aan Batenburg, Niftrik en de Loonse Waard;
- Extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
- Meer jongerenontmoetingsplekken (JOP) in de buitenlucht;
- Verbreding landbouw, kamperen bij de boer, B&B.

Verkeer

Legenda

-  Gebiedsontsluitingswegen A (50/80)
-  Gebiedsontsluitingswegen B (50/80)
-  Provinciale wegen
-  Rijkswegen
-  Verbeteren fietsverbindingen
- OV**
-  Spoor
-  Regiorail
-  Bus
-  Buurtbus
-  Stedelijk gebied
-  Water
-  Gemeentegrens



11 VERKEER

Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste kenmerken van het verkeersnetwerk.

Autoverkeer

Alle kernen zijn goed ontsloten. Er ligt een zodanig net van autosnelwegen (A50, A73, A326) dat de wegen van lagere orde in hoofdzaak bestemmingsverkeer verwerken. De oorspronkelijke gedachte van een lokale randweg rond de kern Wijchen is aan de oostzijde niet afgemaakt waardoor de Graafseweg deze functie heeft overgenomen.

Openbaar vervoer

De kern Wijchen heeft een treinstation op de route Nijmegen-Roosendaal. Twee maal per uur is er een stoptrein in beide richtingen. Daarnaast zijn er twee buslijnen (lijn 3 en 4) van en naar Nijmegen. Ook loopt er een regionale busroute tussen Nijmegen en Grave via de Graafseweg (lijn 99).

De overige kernen en het buitengebied zijn niet op deze lijndiensten aangesloten. De bewoners kunnen uit drie opties kiezen:

- Regiotaxi: aanvullend openbaar vervoer voor iedereen;
- Buurtbus: onderdeel van het reguliere OV (lijn 161 Wijchen-Malden en lijn 163 Alverna-Bergharen);
- Opstapbus: vooral voor oudere mensen die minimaal een dag van tevoren moeten reserveren.

In het GVVP (2008) zijn voor het openbaar vervoer de volgende voornemens beschreven:

- Een extra bushalte bij Huurlingsedam/ Kerkeveld;
- Een nieuwe centrumhalte bij het Europaplein;
- De ontwikkeling Regiorail met twee stations: Wijchen-west en Wijchen-centrum;
- Een nieuwe buurtbusverbinding Wijchen-Hernen- Bergharen;
- Een buurtbusverbinding met Balgoij.

Langzaam verkeer

De gemeente wil het gebruik van de fiets voor lokale en regionale verplaatsingen maximaal bevorderen. Daarbij wil de gemeente vooral uitgaan van maatregelen die fietsen aantrekkelijker maakt.

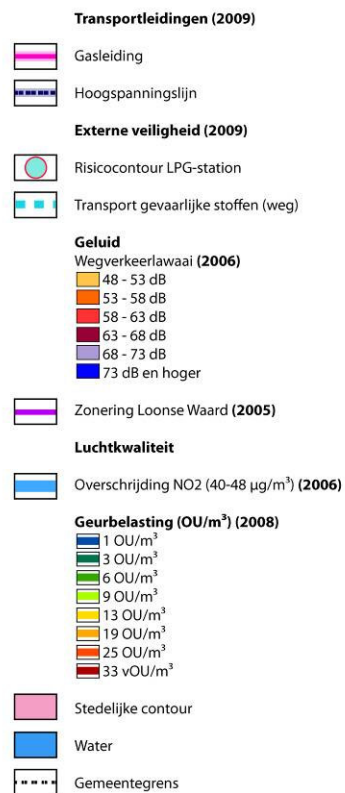
Het huidige fietsnetwerk is fijnmazig. Dat is een belangrijke kwaliteit, maar gelet op de bovenstaande kwaliteitseisen kan en moet het beter. Met name de herkenbaarheid van hoofdfietsroutes en de samenhang van het netwerk vragen de aandacht. Ook worden er nieuwe routes ontwikkeld: Wijchen-Beuningen, Wijchen-Heumen, Wijchen-Bergharen en de Oosterparkroute.

Kansen verkeer

- Afname barrièrewerking spoorlijn voor auto, fiets en voetganger;
- Regiorail verbinding met Nijmegen en op termijn ook met Oss.

Woon- en leefomgeving

Legenda



De lijnen en contouren in deze afbeelding zijn indicatief en geven slechts een indruk van mogelijke belemmeringen

12 WOON- EN LEEFOMGEVING

De gemeente Wijchen wil de bestaande, goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving ook in de toekomst behouden. Dit gebeurt door:

- Behoud en versterking van de woon- en leefomgeving, onder meer door afstemming tussen RO en milieu;
- Dorp- en wijkontwikkelingsplannen.

Behoud en versterking van de woon- en leefomgeving

De kwaliteit van de woon- en leefomgeving in Wijchen wordt over het algemeen als zeer goed gewaardeerd. Behoud van deze hoge kwaliteit is van essentieel belang voor de gemeente. Hieraan wordt vooral inhoud gegeven door al in een vroeg stadium van de planvorming na te gaan of bepaalde ontwikkelingen vanuit milieutechnisch oogpunt kunnen en wenselijk zijn.

Dorp- en wijkontwikkelingsplannen

Voor diverse wijken in Wijchen en de kleine kernen worden dorp- en wijkontwikkelingsplannen opgesteld. Hiermee wordt aan de wijk of het dorp zelf de gelegenheid geboden om een integraal beleidskader te scheppen voor het in stand houden en verder vormgeven van de leefbaarheid van de kernen.

De plannen komen op een interactieve wijze tot stand, waarbij gebruik wordt gemaakt van creatieve vormen van burgerparticipatie. De inhoud is vrij breed van opzet met aandacht voor uiteenlopende thema's zoals wonen, infrastructuur, voorzieningen e.d.

Milieubelemmeringen

In nevenstaande figuur zijn de milieubelemmeringen weergegeven in de vorm van:

- Veiligheidscontouren hoogspannings- en gasleidingen (2009);
- Milieuzonering industrieterrein Loonse Waard (de geluidcontouren van de overige bedrijventerreinen vallen binnen begrenzing van deze terreinen) (2005);
- Geluidcontouren langs snelwegen en provinciale wegen (2006);
- Geurcontouren van landbouwbedrijven (2008);
- Externe veiligheidscontouren aanwezige inrichtingen (2009);
- Wegvakken waarlangs de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 worden overschreden (2006).

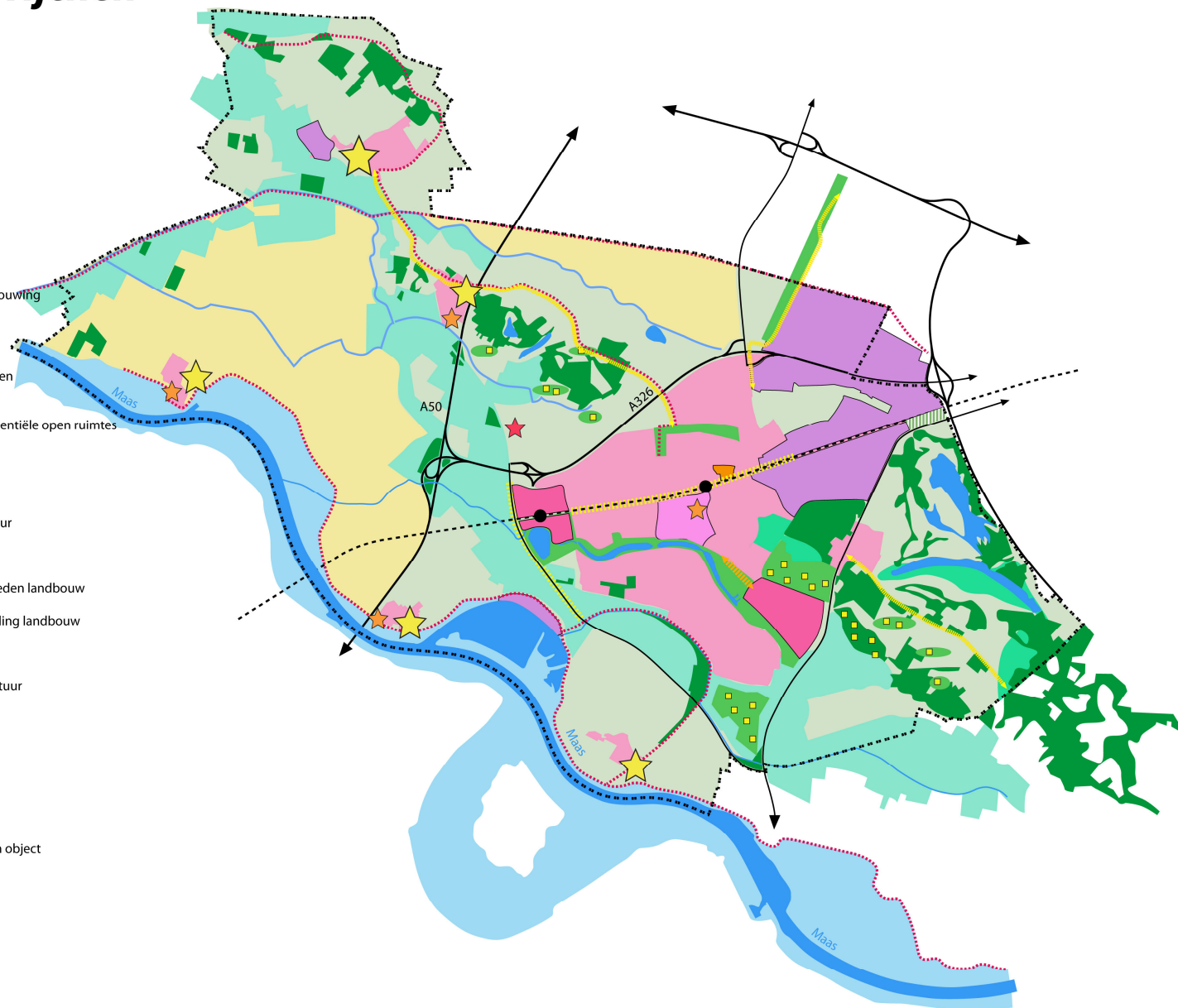
Deze informatie geeft een samenhangend beeld van de milieubelasting op hoofdlijnen. Het is echter een momentopname. Zo is de informatie over luchtkwaliteit in 2006 uitgewerkt, terwijl de regelgeving voor de luchtkwaliteit in 2007 is aangepast. Sindsdien is er een Wet luchtkwaliteit die uitgaat van andere rekenregels. Dit speelt ook bij andere aspecten. Dit betekent dat de aangegeven begrenzingen en contouren (sterk) aan verandering onderhevig zijn en niet als voorwaarden gelden. Dit is ook de reden waarom de milieubelemmeringen als zodanig geen plek hebben gekregen op de structuurvisiekaart. Ze hebben vooral een belangrijke attentiewaarde die in de allocatie van functies aandacht vragen en bij de uitwerking daarvan nader moeten worden onderzocht.

Kansen woon- en leefomgeving: Bij de allocatie van nieuwe functies rekening houden met de ontwikkeling in milieuomstandigheden.

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
-  Behoud leefbaarheid kleine kernen en essentiële open ruimtes
-  Aanleg regiorail
-  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



13 STRUCTUURVISIE

Deze structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor de komende tien jaar. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

13.1 Bodem en water

Voor bodem en water zijn hierna meerdere ontwikkelingen geschetst die in de komende planperiode van tien jaar verder worden uitgewerkt.

Opstellen gemeentelijk afkoppelplan (grootschalig toepassen van het concept vasthouden, -bergen en -afvoeren)

Met een gemeentelijk afkoppelplan worden de kansen en haalbaarheid voor afkoppelen in bestaand stedelijk gebied uitgewerkt. In het afkoppelplan worden de prioriteiten gesteld (mede op basis van kosten) en wordt een concreet afkoppelprogramma opgesteld.

Opstellen en uitvoeren maatregelen drinkwaterbesparing

Het opstellen van een plan van aanpak om tot reductie van het drinkwatergebruik in de gemeente Wijchen te komen. Concrete mogelijkheden worden uitgewerkt. De mogelijkheden hebben betrekking op waterbesparende voorzieningen, gebruik van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden en hergebruik van grijs afvalwater.

Herstel hydrologie kwelgebieden in oost Wijchen

Een natuurvriendelijke inrichting draagt bij aan een ecologische verrijking. Door het beheer af te stemmen op de functie, worden de kwelgebieden in stand gehouden en zo mogelijk vergroot.

Saneren overstorten/reducen vuillast/uitvoeren waterkwaliteitsspoor Wijchense Meer

De waterkwaliteit van het oppervlaktewater wordt nog voor een groot deel bepaald door overstort van rioolwater en de aanvoer van verdund water bij de RWZI. De mate van afkoppeling speelt hier een belangrijke rol. Voor het Wijchense Meer worden de oorzaken en effecten van de aanwezige verontreinigingsbronnen aangegeven. De waterkwaliteit wordt getoetst aan het streefbeeld en de maatregelen zullen vervolgens worden gedefinieerd en uitgewerkt.

Opstellen RO-attentiekarta met indicatieve ontwerp- en toetsingscriteria voor de gehele gemeente

Het opstellen van een kaart waarin per te onderscheiden deelgebied binnen de gemeente de relevante waterhuishoudkundige aspecten zijn gevisualiseerd als leidraad en vertrekpunt voor de afstemming tussen waterschap en gemeente, overeenkomstig de watertoets.

Handhaven natuurlijk grondwaterverloop in nieuwbouw-gebieden

Bij nieuwbouw zoveel mogelijk het natuurlijk verloop van de grondwaterstanden behouden door bijvoorbeeld kruip-ruimteloos bouwen of ophogen.

Verbetering van de waterkwaliteit door rioolvernieuwing, sanering van overstortsituaties en afkoppeling van hemelwater

In het kader van de doelmatige verwijdering van afvalwater zal het rioolsysteem adequaat dienen te functioneren.

13.2 Natuur

Voor natuur zijn hierna meerdere ontwikkelingen geschetst die in de komende planperiode van tien jaar verder worden uitgewerkt.

Ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen-Horssen

De gemeente wil door middel van stapstenen inhoud geven aan de verdere invulling van de EVZ Heumen-Horssen. Hierbij wordt ook gedacht aan aangepaste landbouwvormen (verbreding van de landbouw).

Regulering van de recreatie

De gemeente wil waar mogelijk het natuurbehoud en/of de natuurontwikkeling combineren met recreatief medegebruik, indien hierdoor geen schade ontstaat voor de aanwezige doelsoorten.

13.3 Landschap

Gelet op het landschap worden voor de komende planperiode van tien jaar de volgende ontwikkelingen voorzien.

Opzetten van een groenstructuur langs wegen en waterlopen

De gemeente heeft het voornemen de groenstructuur langs wegen en waterlopen te verbeteren op basis van het LOP en Groenstructuurplan.

De aanleg van landschap(s)elementen en (erf-) beplantingen, die passen bij het gebied

De aanleg van landschap(s)elementen en (erf-)beplantingen op basis van het LOP en het Groenstructuurplan. Behoud en versterking waardevol landschap Rivierduin Wijchen Bergharen maakt daar o.a. deel van uit.

Behoud van de essentiële open ruimte rondom Wijchen, Alverna, Balgoij, Niftrik, Batenburg, Bergharen en Hernen
Hiermee wordt de leefbaarheid van de kernen gewaarborgd.

De landschappelijke ontwikkeling van de Loonse Waard
Naast de watergebonden industrie en recreatie zet de gemeente in op de landschappelijke ontwikkeling van de Loonse Waard om het gebied aantrekkelijker en leefbaarder te maken.

Bij toekomstige stedelijke uitbreidingen opnieuw zoeken naar het versterken van de relatie tussen uitbreidingen en landschap

Het stuifduinenlandschap waarop Wijchen van oorsprong gesticht is biedt daarvoor in oostelijke richting goede kansen.

13.4 Visie Cultuurhistorie

Wat betreft cultuurhistorie heeft de gemeente de volgende ambitie.

Behoud van de cultuurhistorische waarden

Door de kernen Batenburg en Leur aan te wijzen als beschermde stads- en dorpsgezichten en meerdere gebouwen aan te wijzen als gemeentelijke en/of rijksmonumenten zijn de karakteristieke cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Wijchen gewaarborgd.

Versterken van cultuurhistorische landschapselementen en patronen

Enkel daar waar wijzigingen in het beschermd stads- en dorpsgezicht plaatsvinden is toestemming nodig op grond van de gemeentelijke monumentenvergunning.

Openstelling of gebruik cultuurhistorische objecten

De kastelen in Hernen, Batenburg (beperkt) en Wijchen zijn opengesteld voor publiek. Door het bevorderen van het cultuurtoerisme worden nieuwe doelgroepen aangesproken.

13.5 Wonen

Om de doelstellingen ten aanzien van wonen te kunnen realiseren worden in de komende planperiode de volgende accenten gelegd.

Een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn door deze groepen voorrang te geven in de verschillende woningbouwprogramma's.

Alleen nieuwe woningbouwlocaties als sprake is van kwaliteitsverbetering of transformatie. Dit geldt zowel voor Wijchen als voor de kleinere kernen.

Ten aanzien van nieuwe woningbouwprojecten in het stedelijk gebied zal een zeer zorgvuldige afweging plaats moeten vinden. Bestaande kwaliteiten (zoals de groenstructuur en de essentiële open ruimtes rondom de woonkernen) mogen niet zomaar opgeofferd worden ten behoeve van woningbouw. Indien er sprake is van transformatie of herstructurering van bestaande locaties dan liggen er kansen voor nieuwe woningbouwprojecten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de herontwikkeling en transformatie van het gebied rondom de Kraanvogelstraat.

Ook rond de kleine kernen in het buitengebied worden op beperkte schaal woon- en werkmilieus in of aan het landschap toegevoegd. Ook hiervoor geldt dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de bestaande waarden en kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen in de bestaande dorpsstructuur kunnen plaatsvinden indien er sprake is van

transformatie of herstructurering. Er is daarnaast wellicht beperkt ruimte voor nieuwe uitleg.

Twee uitleglocaties

Met betrekking tot wonen wordt met name ingezet op het ontwikkelen van en afronden van twee grootschalige uitbreidingslocaties: Huurlingsedam en Wijchen West.

Bestaande binnenstedelijke projecten afmaken

Daarnaast is de visie gericht op het afronden van lopende projecten in het bestaande stedelijk gebied zoals Trivium, Strik-Beuningsesteeg, Waalborg, Teersmortelweg en de plannen in de oost-westflank van het centrum.

Nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet

Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Die woningbouw dient dan wel aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied. Nieuwe woningen mogen de (agrarische) bedrijfsontwikkeling niet hinderen. Derhalve wordt terughoudend omgegaan met woningbouw in open grootschalige agrarische productiegebieden.

In het kleinschalige riverduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie. In geval van nieuwe landgoederen zal zoveel mogelijk getracht moeten worden om aansluiting te zoeken bij de ecologische hoofdstructuur en de ecologische verbindingszone.

Afstemming RO - milieu

De allocatie van nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt aan de voorkant getoetst aan verwachte ontwikkeling in de kwaliteit van het woon- en leefmilieu (geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid).

13.6

Werken

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

Zonering bedrijventerrein Wijchen Oost en bedrijventerrein Bijsterhuizen

De ontwikkeling van de bedrijvigheid en de ontsluiting van bedrijventerrein Wijchen Oost en bedrijventerrein Bijsterhuizen op elkaar afstemmen.

Stedelijke afronding naar het landelijk gebied

De gemeente kiest op deze manier voor een geleidelijkere overgang tussen landschap en stad.

Woon-werk combinaties

Op kleinere bedrijventerreinen bekijkt de gemeente de mogelijkheid van woon-werk-combinaties. Op bedrijventerrein Kraanvogel wordt deze mogelijkheid de komende jaren uitgewerkt.

Duurzame industrie- en bedrijventerreinen

De gemeente kiest nadrukkelijk voor duurzame industrie- en bedrijventerreinen, waarbij intensiever gebruik wordt gemaakt van de bedrijfsruimte.

Kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied.

Watergebonden industrie aan de Loonse Waard blijft vooralsnog intact

De Loonse Waard is de enige plek binnen de gemeente waar watergebonden bedrijvigheid mogelijk is. De gemeente wil deze waarde graag behouden.

(Zakelijke) dienstverlening in oost- en westflank van het centrum

De gemeente streeft naar bundeling van de zakelijke en publiekgerichte dienstverlening in de oost- en westflank van het centrum.

Opwaardering kernwinkelgebied in volle gang

De gemeente Wijchen wil hiermee het centrum een extra kwaliteitimpuls geven. Daarnaast is de visie van het kernwinkelgebied gericht op versterking en afronding van de centrale detailhandelstructuur.

Behoud en versterking buurtwinkelcentra

Door behoud en versterking van de buurtwinkelcentra blijft de kwaliteit van de voorzieningen op peil.

Combinatie winkels en horeca in kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied biedt plaats voor winkels en horeca om het gebied aantrekkelijk te houden.

13.7 Landbouw

De gemeente wil op onderstaande wijze bijdragen aan de exploitatiemogelijkheden voor de landbouw.

Ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector
In algemene zin is er ruimte binnen de gemeentegrenzen van Wijchen voor versterking en ontwikkeling van de agrarische sector. De ruimte voor grootschalige ontwikkeling ligt vooral ten noorden en zuiden van het rivierduinengebied, ten westen van Wijchen. Deze gronden zijn specifiek aangewezen voor schaalvergroting/intensivering landbouw.

Verbreiding met andere economische functies
Ontwikkelingsmogelijkheden, maar met name ook verbreding- en functieveranderingsmogelijkheden nabij kernen en ten oosten van Wijchen.

Recreatie:

De gemeente wil op onderstaande wijze bijdragen aan de ontwikkeling van de recreatie.

Versterken Berendonck e.o.

Recreatieve potenties van Berendonck en omgeving versterken.

Aanleg fiets- en wandelstructuur

Door structuur in de fiets- en wandelpaden aan te brengen ontstaat een recreatief aantrekkelijker landschap.

Kamperen bij de boer

Bed & breakfast in het kader van verbreding van de landbouw.

Behoud en versterking kampeerterreinen en bungalowpark

De gemeente Wijchen heeft een veelvoud aan kampeerterreinen en één bungalowpark (Wighenerhorst), die behouden en waar mogelijk versterkt moeten worden.

Versterking Maas-gerelateerde recreatie Batenburg en de Loonse Waard

De recreatieve portenties van de Loonse Waard worden versterkt door de aanleg van o.a. het aquahotel en wandelroutes. De invulling van de Maas-gerelateerde recreatie in Batenburg wordt nog verder uitgewerkt door de gemeente.

Extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting

Plattelandstoerisme zorgt voor een economische impuls voor een vitaal platteland.

Toeristische promotie gemeente Wijchen

Een goede toeristische promotie van Wijchen in relatie tot de omgeving vergroot de bekendheid onder toeristen en moet zorgen voor bevordering van het bezoek.

Plekken voor spelen en ontmoeten

De gemeente wil meer speel- en ontmoetingsplekken in de buitenlucht aanleggen.

13.8

Verkeer

De gemeente hanteert het projectoverzicht van het GVPV voor de komende jaren. De meeste projecten hebben betrekking op de verbetering van het bestaande verkeersnetwerk voor auto, fiets en openbaar vervoer. Nieuwe infrastructuur wordt alleen aangelegd wanneer dit strikt noodzakelijk is vanuit het oogpunt van bereikbaarheid of verkeersveiligheid.

Afname barrièrewerking spoorlijn

De gemeente heeft het voornemen geluidschermen te plaatsen om de leefbaarheid van de woonwijken langs het spoor te verbeteren.

Aanleggen ontbrekende schakel (verbinding Bijsterhuizen en bedrijventerrein Wijchen Oost)

Hierdoor zal de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen Bijsterhuizen en Wijchen Oost verbeteren.

13.9 Woon- en leefomgeving

De gemeente streeft naar een meer vroegtijdige afstemming tussen de ruimtelijke planvorming en knelpunten die samenhangen met de verschillende milieufactoren zoals geluidhinder, luchtkwaliteit, geurhinder en risico's die samenhangen met de externe veiligheid.

Behoud en versterking van een goed woon- en leefomgeving, o.a. door goede afstemming tussen RO en milieu

In de toekomst zal nadrukkelijker een integrale afweging tussen ruimtelijke ordening en milieuaspecten worden gemaakt. Geluidkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid en dergelijke krijgen nadrukkelijk een plek naast stedenbouwkundige kwaliteit, bereikbaarheid en financiële haalbaarheid. Voor alle wijken zullen wijkontsluitingsplannen worden opgesteld. Daar waar de woon- en leefkwaliteit een impuls behoeft zal op termijn wellicht herstructurering plaatsvinden.

Dorp- en wijkontwikkelingsplannen

Voor de kleine kernen zullen dorp- en wijkontwikkelingsplannen worden opgesteld. Deze omvatten een integraal beleidskader voor het in stand houden en verder vormgeven van de leefbaarheid van de kernen.

14 UITVOERINGSPARAGRAAF

14.1 Wettelijk kader

In de Wro is bepaald dat een structuurvisie voorzien moet worden van een paragraaf waarin wordt aangegeven op welke wijze de voorgenomen ontwikkelingen worden gerealiseerd. Om hieraan uitvoering te geven is de structuurvisie voorzien van een projectenlijst waarin alle grotere ruimtelijke ontwikkelingen zijn benoemd. In de uitvoeringsparagraaf speelt het aspect kostenverhaal een belangrijke rol. Dit aspect wordt uitvoerig behandeld in paragraaf 2.

14.2 Projectenlijst

De projectenlijst is een opsomming van alle *grotere significante* ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie zijn benoemd. Het betreft zowel projecten die in uitvoering of ontwikkeling zijn als projecten die in de structuurvisie nieuw naar voren komen. Van elk project is een korte kenschets gemaakt en is aangegeven op welke wijze de financiering van het project is voorzien.

14.2.1 Stedelijke ontwikkelingen

Transformatie centrum Wijchen (Oostflank en Westflank)

In het centrum staan twee majeure ontwikkelingen op stapel, te weten Oostflank en Westflank. De Westflank behelst de bouw van een bibliotheek en woningen. De

Oostflank is een project bestaande uit woningbouw, commerciële ruimten en nieuwbouw gemeentekantoor.

Transformatie Kraanvogelstraat

Insteek is de transformatie van deze straat naar een hoogwaardig woon- en werkgebied.

Bedrijventerrein Bijsterhuizen

Uitgifte van bedrijfsterreinen waarmee tegemoet kan worden gekomen aan de vraag naar bedrijfskavels vanuit de ondernemers.

Bedrijventerrein Bijsterhuizen West

Locatie die in de Strategische Visie als potentiële locatie voor de uitgifte van bedrijfsterreinen is aangewezen.

Bedrijventerrein Wijchen Oost

Sinds 2005 wordt er gewerkt aan de revitalisering van het bedrijventerrein Wijchen Oost. In 2008 is dit project nagenoeg afgerond.

Huurlingsedam

Huurlingsedam is een in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie voor circa 1100 woningen waarvan 50% betaalbaar. Het project is in uitvoering sinds 2008. De gemeente heeft hier met name een faciliterende rol.

Wijchen West

Dit gebied is de grootste ontwikkelingslocatie voor woningbouw voor de komende decennia. Ca 800 woningen waarvan minimaal 50% betaalbaar.

MOB

Het voormalige defensie terrein MOB komt in aanmerking voor ontwikkeling in de sfeer van landgoed wonen.

Passerot

Deze locatie is vooralsnog bedoeld voor wonen in het groen / landgoed wonen. Talis is eigenaar. Met hen zal gezocht worden naar een verantwoorde stedenbouwkundige invulling.

Ontwikkelen landgoedwonen, burchtbebouwing en wonen in het groen

Betreft transformaties van agrarische bouwblokken naar woonlocaties dan wel op basis van de Natuurschoonwet creëren van landgoederen.

Herstructurering bestaande woonwijken

In dit kader wordt nader onderzocht hoe en op welke wijze door herstructurering de leefbaarheid in een woonwijk behouden kan blijven.

Dorpon twikkelingsplannen.

De dorpon twikkelingsplannen omvatten een integraal beleidskader voor het in stand houden en verder vorm geven van de leefbaarheid van de kernen en worden op interactieve vorm gegeven, gebruikmakend van creatieve vormen van burgerparticipatie. De dorpon twikkelingsplannen krijgen een brede inhoud met diverse thema's zoals wonen, infrastructuur, voorzieningen e.d.

Centrumplan Wijchen

Upgrading van het centrum van Wijchen o.a. door aanpassing van de zogenoemde 'vloerbedekking'.

14.2.2

Infrastructuur projecten

Verbeteren fietsverbinding tussen Wijchen en Beuningen

Dit project betreft de aanleg van een vrijliggend fietspad aan één zijde van de weg, in twee richtingen bereden. Het traject start bij Randweg Noord en zal aan de oostzijde langs de Schoenaker, over het viaduct A326, via Bijsterhuizen 22^e straat naar de Wilhelminalaan lopen. Ter hoogte van de gemeentegrens (Nieuwe Wetering) neemt de gemeente Beuningen het tracé over.

Verbeteren fietsverbinding tussen Wijchen en Heumen

Het project omvat de aanleg van een éénzijdig in twee richtingen te berijden fietsvoorziening langs de Heumenseweg vanaf de kom van Alverna tot aan de gemeentegrens van Heumen. Het primaire doel van dit project is de verhoging van de verkeersveiligheid en het creëren van een sociaal veilige fietsvoorziening langs de Heumenseweg.

Nieuwe fietsroute Huurlingsedam-Kerkveld-Graafseweg

In het GVVP staat als maatregel 4D benoemd een nieuwe fietsroute aan te leggen van/naar Huurlingsedam / Kerkveld door het Oosterpark. Deze maatregel wordt gezamenlijk met de realisatie van de Verlengde Meerdreef uitgevoerd.

Uitbreiding fietsparkeren centrum Wijchen

Het uitbreiden van fietsparkeermogelijkheden is onderdeel van het centrumplan evenals de realisatie van een betaal-de fietsenstalling.

OV halte Huurlingsedam-Kerkeveld op Graafseweg

In het GVVP wordt de noodzaak van deze nieuwe halte op de Graafseweg toegelicht. De busroute over de Graafseweg (van en naar Grave) heeft op deze locatie vanwege de nieuwbouwwijk een aantrekkende werking op potentiële reizigers. De aanleg van de halte wordt uitgevoerd met de aanleg van de rotonde Huurlingsedam op de Graafseweg.

Station Wijchen West regiorail

StadsregioRail zal zijn vertrekpunt in Wijchen krijgen. In het kader van de concessie 2013-2028 zal bij de Stadsregio ingezet worden op de realisatie van een extra station op Wijchen West. Op deze locatie wordt voldoende parkeervoorziening in combinatie met woningbouw gerealiseerd die in de concessie ingebracht is.

Transferium

Een transferium aan de westzijde van Wijchen is een combinatiewens met een station Wijchen West. In het Regionaal Plan staat een transferium in Wijchen meer aan de oostzijde geprojecteerd. Dit zal in combinatie met een station geen haalbare kaart zijn, vandaar dat ingezet wordt op een station en transferium in Wijchen West.

Verlengen Meerdreef naar Zuiderdreef.

Voor de ontsluiting van het woongebied Huurlingsedam wordt de verkeersfunctie van de Oosterweg gewijzigd, waardoor de Meerdreef wordt verlengd naar de Zuiderdreef.

Nieuw spoorviaduct Bijsterhuizen / 30^e straat

Dit project betreft de realisatie van een ongelijkvloerse kruising voor de ontsluiting van het industriegebied en de verbinding Graafseweg-Palkerplein. De financiering van de project komt gedeeltelijk ten laste van nieuwe exploitatiegebieden en voor het overige ten laste van de algemene dienst.

Aanpassen kruising Schoenaker-Woeziksestraat

Dit project betreft een kruispuntreconstructie voor betere doorstroming en grotere veiligheid van het verkeer van onder andere bedrijventerrein Bijsterhuizen.

Opwaarderen Graafseweg

Dit grotere project betreft wegversmalling in combinatie met een beperkt verdiepte ligging van de weg in verband met het milieu. Het project wordt deels gefinancierd vanuit grondexploitaties en deels vanuit algemene middelen.

14.2.3 Groen en natuurprojecten

Ecologische verbindingszone (EVZ) Heumen-Horssen

Ontwikkelen van een migratiegebied voor flora en fauna tussen Heumen en Horssen overeenkomstig het Streekplan Provincie Gelderland teneinde twee natuurgebieden met elkaar te verbinden. Trekker van deze ontwikkeling is de provincie Gelderland.

Ruimte voor de rivier

In de uiterwaarden vindt (natte) natuurontwikkeling plaats in het kader van “Ruimte voor de rivier”, een en ander in combinatie met het vergroten van de bergings- en afvoercapaciteit van de Maas. Met name de natuurontwikkeling nabij industrieterrein Loonse Waard is daarbij van betekenis in verband met de nabijgelegen EVZ.

Aquahotel

Dit betreft een toeristisch-recreatieve ontwikkeling in de Loonse Waard. De intentie om circa 72 aquabungalows voor de verhuur / verkoop te realiseren staat op de kaart bij ontwikkelen wonen / recreëren.

Landschappelijke inpassing bedrijventerrein Breekwagen

Vanuit het LOP dienen de overgangen van de dorpskernen naar het buitengebied landschappelijk te worden ingepast. Omdat bedrijventerrein Breekwagen direct grenst aan de EVZ is dit hier nadrukkelijk van toepassing. Daarnaast wordt de toegang van het gebied verbeterd voor wandelaars en zal de ecologische functie westelijk van het bedrijventerrein worden versterkt.

Compensatiemaatregelen dassen

Op diverse locaties in de gemeente Wijchen zijn dassenburchten aangetroffen. Indien zich een dassenburcht binnen een gebiedsontwikkeling bevindt, dan moeten er compenserende maatregelen (o.a. dassentunnels) worden getroffen in het kader van de Flora- en faunawet. Ook als ingrepen plaats vinden in de EVZ, worden compenserende maatregelen geëist.

15 STRUCTUURVISIE EN GRONDEXPLOITATIEWET

15.1 Algemeen

Met de komst van de nieuwe Wro, met als onderdeel de grondexploitatiewet (afdeling 6.4), krijgen gemeenten duidelijke en betere publiekrechtelijke instrumenten voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitaties. Naast de koppeling met het bestemmingsplan vormt een structuurvisie ook een belangrijk kader voor exploitatieplannen.

De structuurvisie vormt daarmee een beleidsmatig kader voor latere bestemmingsplannen en bijbehorende exploitatieplannen. De structuurvisie bevat als het ware het 'bovenlocatiegerichte' beleid dat vervolgens zijn doorwerking krijgt in bestemmingsplannen en bijbehorende exploitatieplannen die zowel voor de gemeente als de burger bindend zijn.

Voorbeelden waarin de concrete betekenis van de structuurvisie als het 'bovenlocatiegerichte' beleidskader tot uitdrukking komt zijn:

- de structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid. Dit houdt in dat de structuurvisie een beeld geeft over potentiële ontwikkelingslocaties en de grootschalige infrastructurele voorzieningen die hiervoor nodig zijn. Op deze wijze geeft de structuurvisie een eerste inzicht in de bovenwijkse voorzieningen en kan daarmee als basis dienen voor de toerekening van de kosten van deze voorzieningen en de verwerking hiervan in een exploitatieplan;

- de wet biedt de mogelijkheid om eisen te stellen aan de invulling van de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. In een bestemmingsplan kan de gemeenteraad de percentages aan woningbouwcategorieën opnemen en deze vervolgens detailleren in het exploitatieplan. Voor deze eisen in het bestemmingsplan is een beleidskader wenselijk; de structuurvisie kan deze functie vervullen;
- de structuurvisie kent een directe koppeling met de verhaalsmogelijkheden van 'bovenplanse kosten' in het exploitatieplan. De Wro biedt de mogelijkheid bovenplanse kosten in de vorm van een fondsbijdrage in de exploitatieopzet van een exploitatieplan op te nemen, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld;
- de structuurvisie kent ook een directe koppeling met contracten, voor zover het de financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen betreft. De gemeente en een particuliere eigenaar kunnen in een anterieure overeenkomst een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling overeenkomen als de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in een structuurvisie.

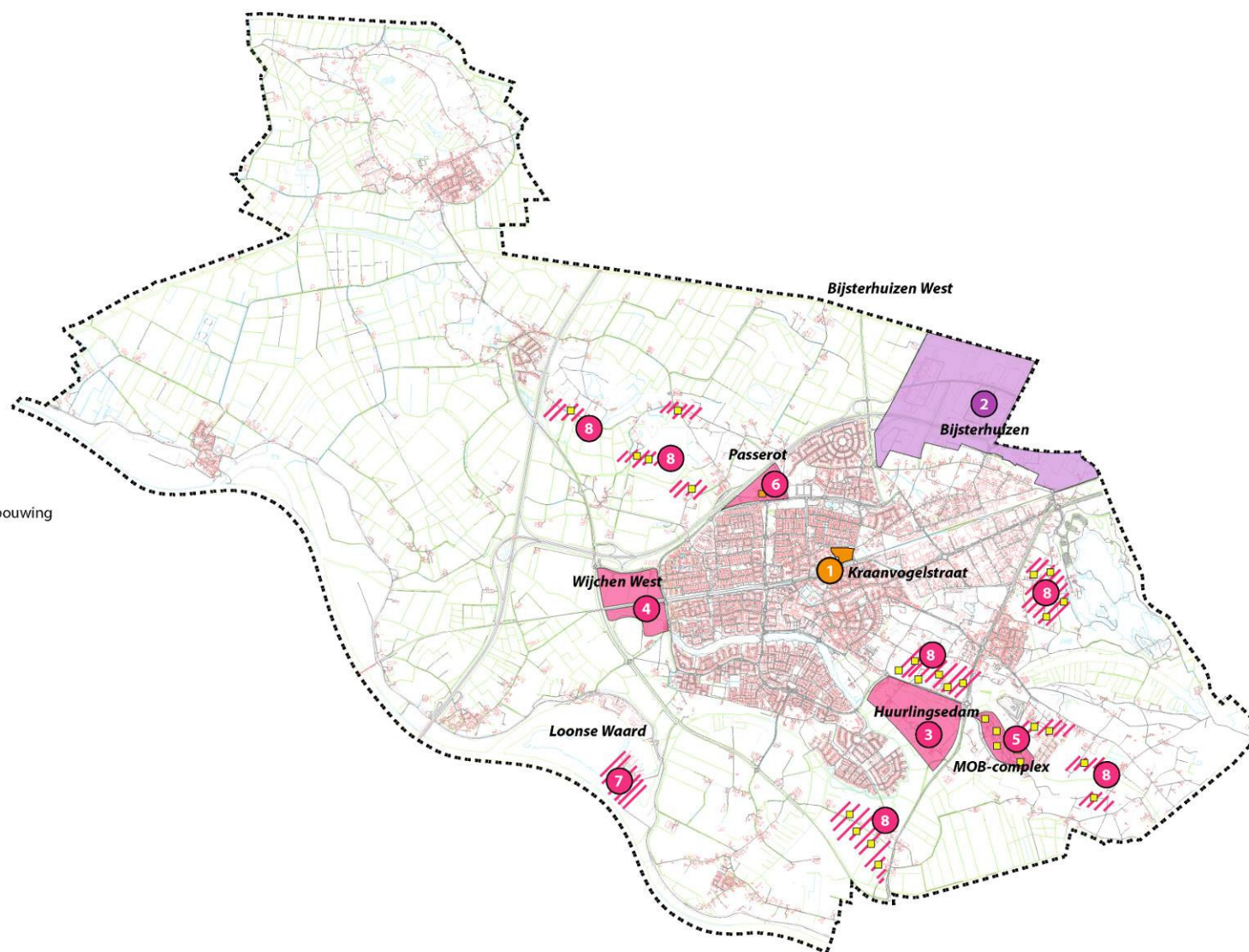
De structuurvisie Wijchen en de grondexploitatiewet

In de structuurvisie wordt bepaald welke voorzieningen als 'bovenwijks' worden aangeduid en hoe deze kunnen worden gefinancierd. Hierin wordt aangegeven welk deel van de kosten mogelijk ten laste zal komen van ontwikkelingslocaties.

Exploitatiegebieden

Legenda

-  **Transformatie wonen en werken**
-  1 Transformatie Kraanvogelstraat
-  **Ontwikkelen werken**
-  2 Bijsterhuizen
-  **Ontwikkelen wonen / recreatie**
-  3 Huurlingsedam
-  4 Wijchen West
-  5 MOB complex
-  6 Passerot
-  7 Recreatieve ontwikkeling Loonse Waard
-  8 Ontwikkelen landgoedwonen / burchtbebouwing en wonen in het groen
-  Gemeentegrens



In de structuurvisie wordt ook bepaald of er ten aanzien van nieuwe ontwikkelingslocaties sprake zal zijn van verevening tussen die locaties. De structuurvisie beschrijft het beleidskader voor eventuele eisen aan woningbouwcategorieën in ontwikkelingslocaties.

15.2 Definitie

Inleiding

Met de komst van de Grondexploitatiewet is de wijze waarop de bijdrage bovenwijkse voorzieningen bepaald wordt en in rekening gebracht wordt, veranderd. Bij elke bovenwijkse voorziening zal voortaan gekeken worden welke ruimtelijke plannen (exploitatiegebieden) aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voldoen. De bijdrage bovenwijkse voorzieningen, die bij de toekomstige grondexploitaties (eigen of private) in rekening gebracht zal worden, zal op basis van deze criteria bepaald worden.

Anterieure overeenkomst

In de anterieure fase hebben gemeenten en de particuliere eigenaren contractvrijheid bij het aangaan van een overeenkomst en zijn partijen niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader in de Grondexploitatiewet. Derhalve zijn de drie genoemde toetsingscriteria in principe niet van toepassing.

Bovenwijkse voorzieningen

Het begrip bovenwijkse voorziening kan als volgt worden omschreven:

'een voorziening, die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere (exploitatie)gebieden'.

In afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een opsomming opgenomen van de verhaalbare kosten via het exploitatieplan, de zogenaamde kostensoortenlijst. De in artikel 6.2.4. onder e genoemde kosten worden ook wel aangeduid als kosten voor bovenwijkse voorzieningen. De Memorie van Toelichting (MvT) bij het wetsvoorstel Grondexploitatiewet onderscheidt deze kosten als volgt:

- door de gemeente te maken kosten van werken en werkzaamheden buiten het(plan)gebied (mede) ten behoeve van het (plan)gebied; bijvoorbeeld kosten aanleg ontsluitingsweg en brug, aanleg parkeervoorzieningen, aanleg onbebouwde recreatie en groenvoorzieningen;
- compensatie buiten het (plan)gebied van verloren gegane waarden in het gebied; bijvoorbeeld: natuurwaarden, verplaatsing van monumenten, compensatie van collectieve functies (groenvoorzieningen, watervoorzieningen en dergelijke), meestal bestaande uit de kosten van het aanleggen of de verplaatsing naar elders.
- kosten buiten het gebied tengevolge van negatieve externe effecten; bijvoorbeeld: planschade, schade door het moeten aanscherpen van een milieuvergunning, kosten van opheffen of inperken van externe veiligheids- en geluidscontouren of stankcirkels.

Gebouwen (algemeen)

De kosten van gebouwen zijn niet opgenomen in de kostensoortenlijst. Het gaat om de grondexploitatie en niet om de bouwexploitatie. Een uitzondering geldt voor voorzieningen voor openbaar nut, zoals een brugwachtershuisje. Ook geldt onder voorwaarden een uitzondering voor gebouwde parkeervoorzieningen. Indien een gebouwde parkeervoorziening leidt tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, én de parkeervoorziening openbaar toegankelijk is en voornamelijk wordt gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, kunnen de kosten wel worden meegenomen in het exploitatieplan. Voorwaarde is wel dat de aanlegkosten niet door gebruikstarieven worden gedekt en bij de gemeente in rekening worden gebracht.

Wanneer is sprake van een bovenwijkse voorziening?

Om zo goed mogelijk te kunnen beoordelen of een voorziening als een bovenwijkse voorziening valt aan te merken zijn een aantal, op de weergegeven definitie gebaseerde, toetsingscriteria benoemd:

1. Er moet sprake zijn van een *nieuwe voorziening* of het *aanpassen van een bestaande voorziening*.
Het moet gaan om een relatief forse ingreep; niet om bijvoorbeeld een eenvoudige, regulier onderhoud en verfraaiing betreffende, 'herinrichting' van bijvoorbeeld een bestaand kruispunt.
2. De realisering c.q. verbetering van deze voorziening moet *samenhangen met een*

functieverandering van een of meerdere gebieden en/of (een) ruimtelijke ontwikkeling(en) in de gemeente.

Het werk of de voorziening waar het om gaat moet (zie punt 3.) worden aangelegd, omdat bijvoorbeeld aangrenzend aan de bestaande wijk een nieuwe woonwijk of een bedrijventerrein wordt ontwikkeld.

3. De voorziening moet *noodzakelijk* zijn.
Aan de hand van objectieve criteria moet gesteld kunnen worden dat het werk of de voorziening echt nodig is. Het mag niet gaan om een al langer gewenste verbetering, die toch al –los van het gestelde onder 2– nodig was.
4. De voorziening moet het *nut van één exploitatiegebied overstijgen* en (als gevolg van het eerste) *andere plangebieden* moeten profijt hebben van de voorziening. Meerdere plangebieden moeten dus profijt hebben van de voorziening. Een voorbeeld hiervan is (de aanleg van) een rotonde of een ontsluitingsweg die de verkeersafwikkeling voor verschillende wijken verbetert.

15.3 Toetsingscriteria Grondexploitiewet

De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om kosten daadwerkelijk op te nemen in het exploitatieplan, zullen de kosten echter ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan de gemeente moet voldoen om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een bepaalde exploitatie via het exploitatieplan in rekening te kunnen brengen.

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als zodanig. Bij maatregelen als het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.

Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat het plan, of de kosten mede worden gemaakt ten behoeve van het plan. Wanneer uitgaven langs een andere weg gedekt dan wel gefinancierd worden zijn deze niet toerekenbaar.

Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de

gemeente transparant moet aangeven langs welke criteria deze kosten verdeeld worden.

Reikwijdte

Bij de toerekening van kosten van een voorziening moet eerst worden getoetst of een grondexploitatie profijt heeft van een bepaalde uitgave. Vervolgens wordt getoetst of de kosten toegerekend (causaal verband) kunnen worden aan de grondexploitatie. Daar zitten twee kanten aan. Gekeken wordt of de kosten mede met het oog op de grondexploitatie gemaakt worden. Een gemeente die bijvoorbeeld de vernieuwing van de riolering in een bepaalde straat al gepland had, kan die kosten niet opeens toerekenen aan een grondexploitatie voor de bouw van enkele woningen in die straat.

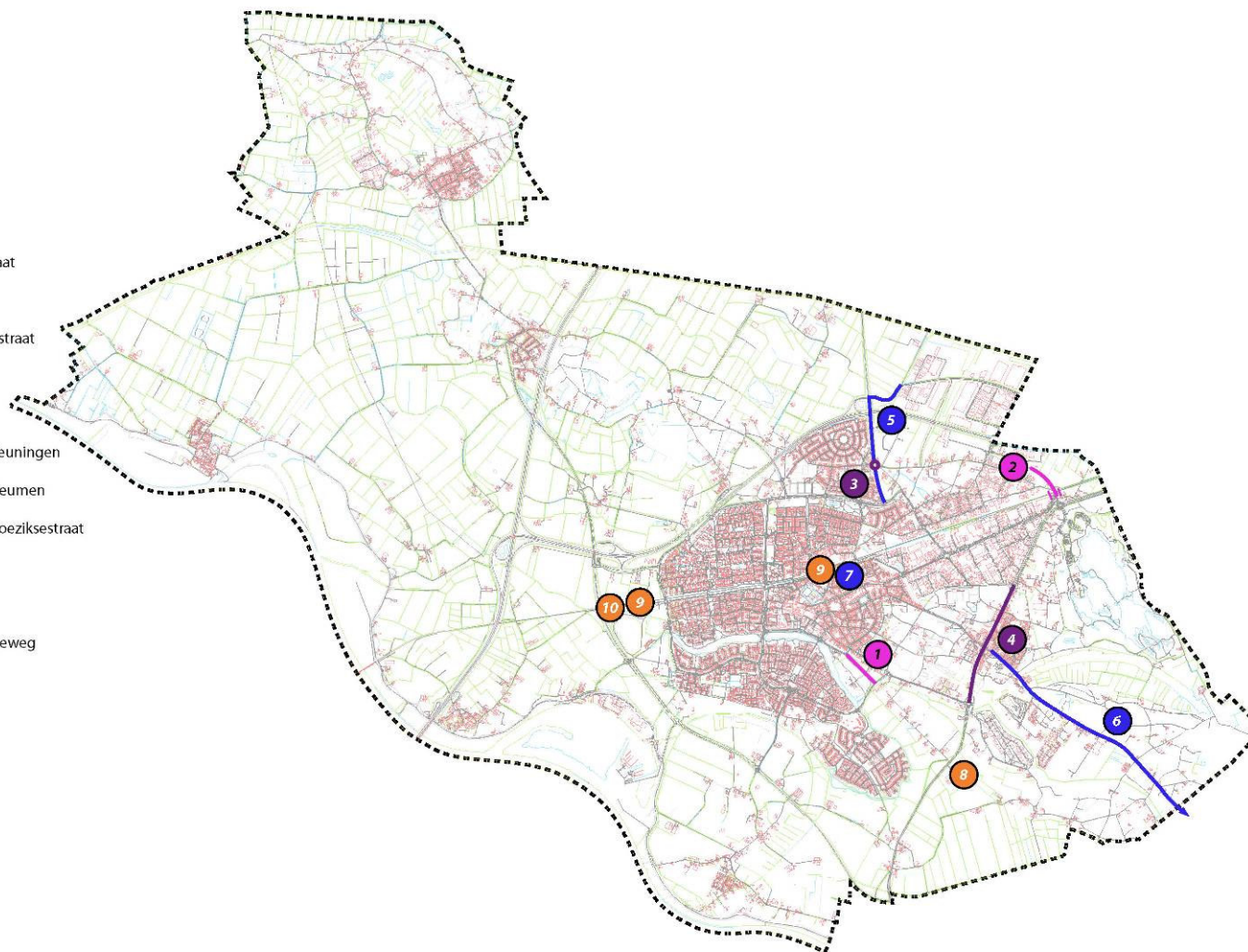
Aan de andere kant zijn de kosten niet toerekenbaar, indien het gebruikelijk is ze op andere wijze te financieren. Bijvoorbeeld: de kosten van aanleg van gas- en waterleidingen en kabels worden uit de gebruikstarieven gefinancierd en behoren niet te drukken op de grondexploitatie.

Vervolgens worden de bovenwijkse kosten (de kosten waarvan niet alleen het exploitatiegebied, maar ook andere gebieden profiteren) aan de hand van een geschikte maatstaf, bijvoorbeeld op basis van woningaantallen, gebruikersgegevens of de geschatte verkeersbewegingen vanuit die gebieden, naar rato verhaald op de betreffende exploitatiegebied.

Bovenwijkse voorzieningen

Legenda

- Nieuwe auto-infrastructuur**
 - 1 Verlengen Meerdreef naar Zuiderdreef
 - 2 Nieuw spoorviaduct bijsterhuizen / 30e straat
- Overige automaatregelen**
 - 3 Aanpassen kruising Schoenaker - Woeziksestraat
 - 4 Opwaarderen Graafseweg bij Alverna
- Fietsvoorzieningen**
 - 5 Betere fietsverbinding tussen Wijchen en Beuningen
 - 6 Betere fietsverbinding tussen Wijchen en Heumen
 - 2 Verbeteren bereikbaarheid Graafseweg / Woeziksestraat
 - 7 Fietsparkeerterruimte centrum Wijchen
- Openbaar vervoer**
 - 8 Halte Huurlingsedam / Kerkeveld op Graafseweg
 - 9 Ontwikkelen stations regionaal
 - 10 Transferium Wijchen West
- Gemeentegrens



Indien ook bestaande wijken profiteren van een bovenwijkse voorziening, worden de kosten van deze voorziening naar rato aan de bestaande wijk toegerekend. De kosten die aan de bestaande wijken worden toegerekend kan de gemeente niet via afdwingbaar kostenverhaal verhalen. Deze kosten zal de gemeente uit een andere bron moeten financieren, bijvoorbeeld uit de algemene middelen.

15.4 Bijdragen en subsidies

Doorgaans is het mogelijk om voor voorzieningen bijdragen en/of subsidies te ontvangen van derden dan wel een bijdrage en/of subsidie door de gemeente zelf. In de systematiek van de Grondexploitatiewet dienen deze posten te worden gezien als zijnde opbrengsten.

Gemeente

Indien een exploitatie niet sluitend is, kan de gemeente het tekort voor eigen rekening nemen. Hierbij dient wel bedacht te worden dat de gemeente gebonden is aan de Europese regels voor staatssteun.

Derden

Dit kunnen bijdragen en/of subsidies betreffen van andere overheden, zoals rijk en provincie. Maar ook bijvoorbeeld bijdragen van nutsbedrijven in bepaalde aanlegkosten. Alvorens de kosten van een (bovenwijkse) voorziening aan de verschillende exploitaties kan worden toegerekend dienen de ontvangen bijdragen en/of subsidies in mindering te worden gebracht op deze kosten.

Macro-aftopping van de te verhalen kosten

Volgens de systematiek van de Grexwet kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden: “*Het totaal van kosten minus (externe) subsidies met als maximum het totaal van de grondopbrengsten*”.

De te verhalen kosten zijn op deze manier gemaximeerd. Het is dan ook van groot belang eerst de economische uitvoerbaarheid van een plan veilig te stellen alvorens er gestart wordt met de uitvoering. Een eventueel tekort op het exploitatieplan komt volledig ten laste van de gemeente. Wanneer er geen draagvlak is voor een dekking van dit tekort door de gemeente, is verdere planvorming vruchteloos tenzij een particuliere eigenaar alsnog een anterieure overeenkomst wil sluiten op zodanige condities, dat het geheel economisch uitvoerbaar wordt.

15.5 Bovenwijkse voorzieningen en exploitatiegebieden in Wijchen

In de structuurvisie is een projectenlijst opgenomen met daarin de volgende bovenwijkse voorzieningen die voldoen aan de gestelde criteria. De voorzieningen zijn aangeduid op de kaart.

Tabel 1. Voorzieningen

	Voorziening
1	Verlengen Meerdreef naar Zuiderdreef
2	Nieuw spoorviaduct Bijsterhuizen / 30 ^e straat + Verbeteren bereikbaarheid Graafseweg / Woeziksestraat
3	Aanpassing kruising Schoenaker-Woeziksestraat
4	Opwaarderen Graafseweg bij Alverna
5	Betere fietsverbinding tussen Wijchen en Beuningen
6	Betere fietsverbinding tussen Wijchen en Heumen
7	Fietsparkeerruimte centrum Wijchen
8	Halte Huurlingsedam / Kerkeveld op Graafseweg
9	Ontwikkelen stations regionaal
10	Transferium Wijchen West

Exploitatiegebieden

In de structuurvisie zijn de volgende kostendragende bouwlocaties opgenomen voor het toerekenen van de kosten van bovenwijkse voorzieningen:

Tabel 2. Exploitatiegebieden (kostendragende locaties)

	Exploitatiegebied
1	Transformatie centrum Wijchen
2	Transformatie Kraanvogelstraat
3	Bedrijventerrein Bijsterhuizen
4	Bedrijventerrein Wijchen Oost
5	Huurlingsedam
6	Wijchen West
7	MOB
8	Passerot

9	Ontwikkelen landgoedwonen, burchtbebouwing en wonen in het groen
---	--

Naast voornoemde kostendragende bouwlocaties is het mogelijk dat een voorziening op basis van de toetsingscriteria voor een deel moet worden toegerekend aan de 'bestaande bebouwing'.

Hiervoor komen de volgende gebieden in aanmerking:

10	Bestaand gebied Wijchen inclusief kerkdorpen
----	--

15.6

Toerekeningsfactoren

In tabel 3 is een overzicht opgenomen op welke manier de toerekening van de kosten zal plaatsvinden op grond van de drie toetsingscriteria.

De cijferaanduidingen in de kolommen 'profijt' en 'toerekenbaarheid' verwijzen naar tabel 2: Exploitatiegebieden (kostendragende bouwlocaties).

Dit betreft een eerste inschatting aan welke ruimtelijke plannen (exploitaties) de kosten van de betreffende voorziening kan worden toegerekend. In de kolom 'proportionaliteit' is aangegeven op welke manier de kosten naar rato worden toegerekend aan de verschillende locaties.

Tabel 3. Toerekeningsfactoren

Nr.	Voorziening	Profijt	Toerekenbaarheid	Proportionaliteit
1	Verlengen Meerdreef naar Zuiddreef	4, 6, 9	4, 6, 9	woningaantallen
2	Nieuw spoorviaduct Bijsterhuizen / 30° straat + Verbeteren bereikbaarheid Graafseweg / Woeziksestraat	1, 2, 3, 4, 6, 9, 10	1, 2, 3, 4, 6, 9, 10	Woningaantallen (woningequivalenten bedrijventerreinen)
3	Aanpassing kruising Schoenaker-Woeziksestraat	3, 10	3, 10	Woningaantallen (woningequivalenten bedrijventerreinen)
4	Opwaarderen Graafseweg bij Alverna	4, 6, 9, 10	4, 6, 9, 10	Woningaantallen
5	Betere fietsverbinding tussen Wijchen en Beuningen	1 tot en met 10	1 tot en met 10	Woningaantallen (woningequivalenten bedrijventerreinen)
6	Betere fietsverbinding tussen Wijchen en Heumen	1 tot en met 10	1 tot en met 10	Woningaantallen (woningequivalenten bedrijventerreinen)
7	Fietsparkeerruimte centrum Wijchen	1 tot en met 10	1 tot en met 10	woningaantallen
8	Halte Huurlingsedam / Kerkeveld op Graafseweg	4, 6, 9, 10	4, 6, 9, 10	Woningaantallen (binnen bereikbaarheidscirkel)
9	Ontwikkeling stations regiorail	1 tot en met 10	1 tot en met 10	Woningaantallen (binnen bereikbaarheidscirkel)
10	Transferium Wijchen West	4, 6, 9, 10	4, 6, 9, 10	Woningaantallen (binnen bereikbaarheidscirkel)

Exploitatiebijdrage

De feitelijke exploitatiebijdragen worden vastgelegd in de Nota Bovenwijkse Voorzieningen en de exploitatieplannen. In de Nota Bovenwijkse Voorzieningen worden de investeringen voor de bovenwijkse voorzieningen actueel gehouden. Daarnaast worden in de nota de gewogen eenheden bepaald: de aantallen woningen binnen de exploitatiegebieden en de bestaande kern, de aantallen fictieve woningen (woningequivalenten) in de bedrijventerreinen en de toe te rekenen woningaantallen die gebruik maken van OV haltes. Hiermee wordt de feitelijke verdeelsleutel van de kosten over de exploitatiegebieden bepaald.

Voor het toerekenen van de bovenwijkse kosten binnen het betreffende exploitatiegebied wordt gebruik gemaakt van de gewogen eenheden die in het exploitatieplan worden opgenomen voor het berekenen van de exploitatiebijdrage per perceel in het betreffende exploitatiegebied. Uitgangspunt hierbij is de fictie dat de gemeente het gehele gebied in exploitatie neemt.

De verdeling van de verhaalbare kosten vindt plaats naar rato van de opbrengstcapaciteit van de verschillende bouwpercelen in een exploitatiegebied. De systematiek onder de Grexwet is dat de percelen met de meeste opbrengstcapaciteit relatief meer bijdragen aan de kosten dan percelen met een lagere opbrengstcapaciteit. Deze verdeling werkt ook door in het kostenverhaal van de bovenwijkse voorzieningen.

15.7 Overige voorzieningen

In de structuurvisie zijn voorzieningen opgenomen die zijn aangemerkt als zijnde 'bovenwijkse voorzieningen'. Naast deze bovenwijkse voorzieningen zijn er, o.a. in de structuurvisie, diverse andere voorzieningen opgenomen. Deze voorzieningen zijn onder te brengen in twee categorieën:

1. Voorzieningen die 100% toerekenbaar zijn aan een exploitatiegebied ("wijkse voorzieningen");
2. Voorzieningen die in aanmerking komen voor een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Ad. 1

Deze voorzieningen zijn noodzakelijk om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken en komen direct ten laste van de exploitaties van de in de omschrijving genoemde ruimtelijke plannen.

In de structuurvisie betreft dit de aanleg van de ontsluitingswegen naar Huurlingsedam en de dassentunnels. Deze voorzieningen zijn voor 100% toe te rekenen aan het exploitatiegebied Huurlingsedam.

Ad. 2

Deze voorzieningen hebben een zgn. maatschappelijke functie voor de gemeente. Onder de nieuwe Wro is het mogelijk voor dergelijke voorzieningen een bijdrage in de ontwikkeling overeen te komen met een private partij (bijv. ontwikkelaar). Dit is slechts mogelijk in de anterieure fase, m.a.w. op basis van vrijwillige afspraken. Daarnaast is het

een vereiste dat de betreffende voorzieningen zijn opgenomen in de structuurvisie.

Voorzieningen die een maatschappelijke functie voor de gemeente hebben zijn de realisatie van de ecologische hoofdstructuur EZV en het project Ruimte voor de Rivier.