

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>2</b>
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Ligging plangebied .....	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer .....	5
<b>2. BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>6</b>
<b>3. BELEIDSKADERS.....</b>	<b>8</b>
3.1. Nationaal beleid.....	8
3.2. Provinciaal beleid .....	10
3.3. Gemeentelijk beleid.....	11
<b>4. MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>16</b>
4.1. Bodem .....	16
4.2. Geluid .....	18
4.3. Luchtkwaliteit.....	19
4.4. Externe Veiligheid .....	20
4.5. Milieuzonering .....	21
4.6. Waterhuishouding .....	22
4.7. Flora & Fauna.....	27
4.8. Archeologie .....	29
4.9. Leidingen .....	33
<b>5. PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>34</b>
5.1. Aanbesteding .....	34
5.2. Ambities.....	34
5.3. Verkeer & parkeren .....	34
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>36</b>
<b>7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID .....</b>	<b>37</b>
7.1. Vooroverleg .....	37
7.2. Zienswijzen.....	37

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan richt zich op het reguleren van de realisatie van 28 vrijstaande en geschakelde woningen binnen het stedelijk gebied van Wijchen. Het plan maakt onderdeel van een grotere woningbouwlocatie in het noordoosten van de kern Wijchen, Tuin van Woezik. De locatie is gelegen tussen de Hoefsestraat, Zesweg en Weegbree in Wijchen. Het project bestaat uit vier velden (veld A t/m D). Veld B, C, en D zijn inmiddels gerealiseerd. Na een korte onderbreking gaat de gemeente ook de uitgifte en ontwikkeling van veld A oppakken.

Voor de invulling van veld A is de gemeente Wijchen een aanbestedingsprocedure gestart. In haar Programma van Ambitie heeft de gemeente randvoorwaarden opgesteld ten aanzien van het woningbouwprogramma, duurzaamheid en de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied.

De minimale gemeentelijke ambitie is energieneutraal bouwen, (EPC mag niet meer zijn dan 0).

Ook wordt de wijk de eerste gasloze buurt van Wijchen.

De programmatische invulling van Veld A van 28 woningen moet optimaal aansluiten bij de uitgangspunten van de woonvisie van de Gemeente Wijchen.

Hiervoor is een combinatie van grondgebonden eengezinswoningen en vrije sector huurwoningen voorzien, waarbij bewonersparticipatie en vraaggestuurd bouwen belangrijke voorwaarden vormen.

Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan voor de Tuin van Woezik uit 2006 (Mecanoo architecten) wordt niet gerealiseerd, maar dient wel als inspiratiekader voor de aanbesteding.

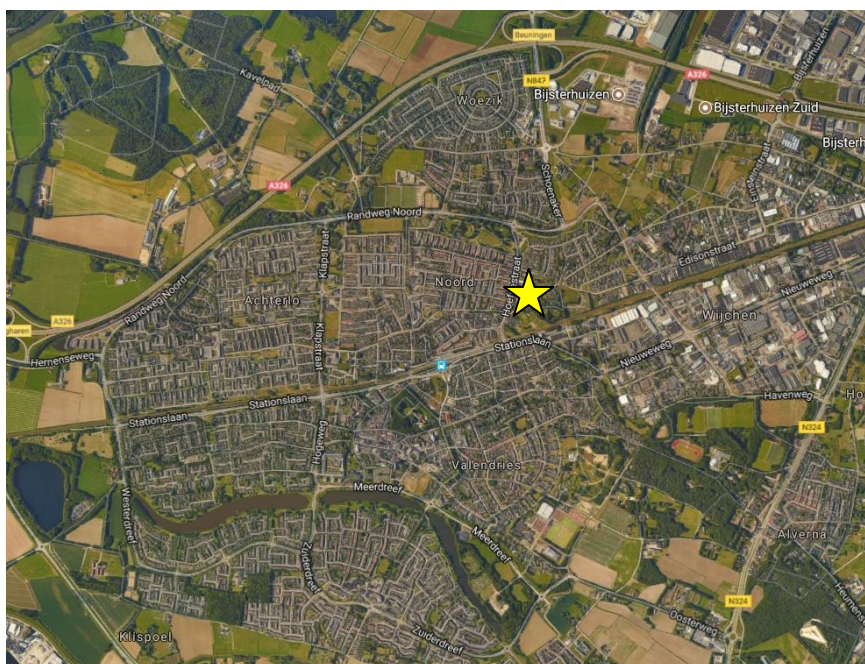
De gemeente Wijchen wil planologisch de ruimte en flexibiliteit bieden om de gestelde ambities te realiseren. De ambities van de gemeente Wijchen passen niet meer in het oude bestemmingsplan. Daarom is gekozen voor een partiële herziening in de vorm van een globaal eindplan.



*Stedenbouwkundig plan Tuin van Woezik (2006)*

## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijk deel van de kern Wijchen ten noorden van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen, tussen de Hoefsestraat, Zesweg en Weegbree. Veld A is gelegen ten oosten van de reeds gerealiseerde velden B, C en D.



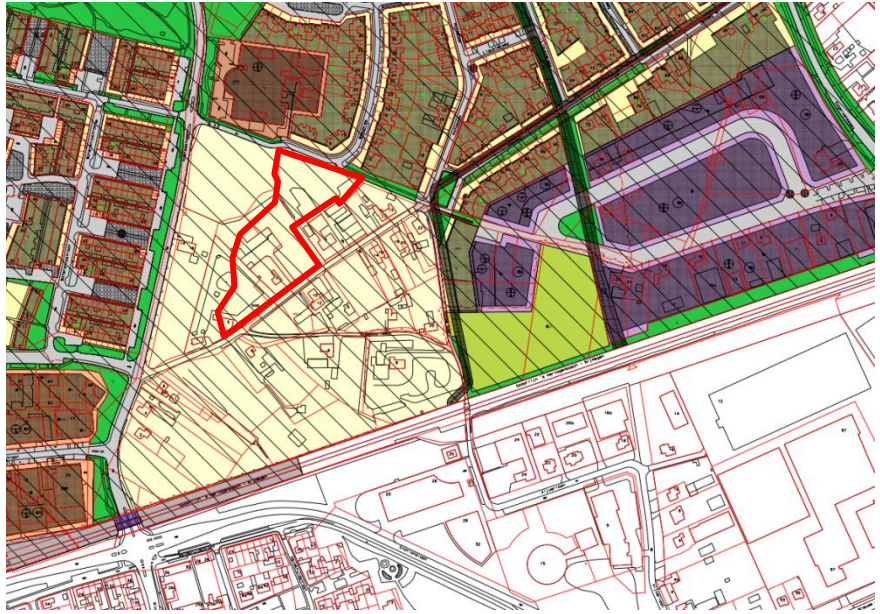
*Globale ligging plangebied*

### 1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Wijchen Noord' (vastgesteld 10 november 2011). De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Woongebied - Uit te werken'. Deze bestemming biedt een uitwerkingsmogelijkheid voor realisering van wonen, kleinschalige bedrijfsmatige en zakelijke dienstverlening, bedrijven, verkeers- en verblijfsdoeleinden, groen- en speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen en water(lopen).

In de uitwerkingsregels voor de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' zijn randvoorwaarden opgenomen, waarbinnen woningen gerealiseerd mogen worden. De gemeente Wijchen wenst echter geen gebruik te maken van deze uitwerkingsmogelijkheid, omdat gekozen is voor een aanbestedingsprocedure waarbij afgeweken mag worden van de eerder gestelde randvoorwaarden in de uitwerkingsregels. De gemeente wil ruimte geven voor vraaggestuurd bouwen en bewonersparticipatie. Dat vraagt om een andere benadering van het bestemmingsplan. Derhalve dient een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

Voor het aangrenzend gebied vigeren de recentere bestemmingsplannen Tuin van Woezik (vastgesteld 10 juli 2014) en Noord-Wijchen, Zesweg 9a (vastgesteld 12 april 2011).



*Vigerend bestemmingsplan 'Wijchen Noord' met indicatie plangebied (rood gemarkeerd)*

#### **1.4. Leeswijzer**

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

## 2. BESTAANDE SITUATIE

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

Direct ten noorden van het plangebied ligt de woonwijk Hofsedam. Nadat het verzorgingshuis op de hoek Hoefsestraat-Weegbree is gebouwd, is de woonwijk Hofsedam met een kleinschalig bedrijvenpark ontstaan. Met de aanleg van de wijk Hofsedam is de Zesweg afgesloten voor het autoverkeer ter hoogte van de Weegbree. Ten westen van de Hoefsestraat bevindt zich de uitbreidingswijk uit de jaren '60. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op een afstand van 140 meter de spoorlijn Nijmegen - 's-Hertogenbosch. Aan de overzijde van de spoorlijn bevindt zich een bedrijventerrein.

In het kader van het grootschalige project Tuin van Woezik zijn de afgelopen jaren woningen gebouwd in de velden B, C en D. Dit zijn aaneengesloten woningen en appartementengebouwen. Het plangebied Tuin van Woezik Veld A grenst direct aan deze nieuwe bebouwing en vormt de overgang tussen de relatief harde, stenige bebouwingswand langs de Hoefsestraat en het gebied rondom de Hofsedam, Zesweg en Sleedoorweg, waar meer vrijstaande bebouwing gesitueerd is.

Binnen het plangebied is momenteel geen bebouwing meer aanwezig. Het terrein bestaat uit grasland, struiken en hagen. Midden op het terrein is een parkeerplaats gelegen. Verder is binnen het plangebied een braakliggende kavel gelegen, waar tot voor kort een woning was gesitueerd.



*Plangebied gezien vanaf de Zesweg*



*Begrenzing plangebied Tuin van Woezik Veld A*

### 3. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt het actuele ruimtelijk beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor onderhavige ontwikkeling.

#### 3.1. Nationaal beleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit



hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

#### Bro: ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten nagestreefd. Het instrument schrijft niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen, onder andere om te voorkomen dat er voor de leegstand wordt gebouwd.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Aangezien in het geldend bestemmingsplan de bouw van de huidig voorgenomen 28 woningen reeds was opgenomen, binnen de uitwerkingsplicht voor het totaal van 140 woningen voor de gehele projectlocatie, is strikt genomen op basis van recente jurisprudentie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien de aard en omvang van onderhavig plan is volledigheidshalve de Ladder ook op voorgestane ontwikkeling toegepast.

#### Woningbehoefte

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

Een geleidelijke groei én de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,1 personen in 2050 (prognose Woonvisie Wijchen 2025) leidt tot een geplande toename van het aantal woningen in Wijchen. De gemeente Wijchen hanteert een woningbouwprogramma volgens het stoplichtenmodel waarin een toename is gepland van 775 woningen tot en met 2024. De Tuin van Woezik Veld A is opgenomen in dit gemeentelijke woningbouw programma en heeft het kenmerk 'groen', dat betekent dat het project past binnen de Woonvisie van de gemeente en daarnaast is opgenomen binnen het regionale woningbouwprogramma. Daarnaast is de planlocatie binnenstedelijk gelegen.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling voldoet daarmee aan de bepalingen uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### *Omgevingsverordening Gelderland*

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening is daarna meermaals op onderdelen gewijzigd, de meest recentelijke actualisatie is van dd. 28 juni 2017.

Nieuwe woonlocaties zijn conform artikel 2.2 alleen toegestaan voor zover deze passen binnen het Kwalitatief Woonprogramma. Door Gedeputeerde Staten is per regio een indicatieve kwantitatieve taakstelling vastgesteld in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). In het KWP3 wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. Op dit moment worden de oude woningbouwafspraken geactualiseerd in de woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2018-2027

#### *Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2018-2027*

De gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen hebben gezamenlijk een woonagenda opgesteld. Hierin is opgenomen dat binnen de regio tot 2027 in totaal 16.500 woningen bijgebouwd moeten worden. Uitgangspunt zijn niet alleen de aantallen, maar ook de behoefte en kwaliteit van de woningbouwopgaven.

De grotere bekende bouwprojecten, waaronder ook de Tuin van Woezik, zijn meegenomen in woonagenda. Bovendien is het aantal van 28 woningen reeds vastgelegd in de huidige geldende bestemming.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### *Wijchen Structuurvisie 2025*

Op 29 mei 2009 is de Structuurvisie Wijchen 2009 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 (bouwen binnen bestaande stedelijk gebied). De invulling van het onderhavig plangebied: 'De Tuin van Woezik' is een van de invullingen van de beleidsvisie 'inbreiding voor uitbreiding'.

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

#### Kwaliteit en diversiteit

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

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

### Woonvisie 2025 'Thuis in Wijchen'

In de Woonvisie 2025 'Thuis in Wijchen' is de ambitie van de gemeente Wijchen vastgelegd om nieuwe woningbouw zo innovatief en duurzaam mogelijk te realiseren. Hierbij heeft kleinschalige gefaseerde woningbouw de voorkeur.

In onderhavig plan is sprake van de realisatie van deze ambitie door middel van een aanbestedingsprocedure. De ambities van de gemeente zijn vastgelegd in het Programma van Ambities. Door de Tuin van Woezik in velden te verdelen is sprake van gefaseerde woningbouw en een afstemming op de vraag.

Na afspraken met de provincie heeft de gemeente Wijchen bepaald dat tot 2025 800 woningen mogen worden gebouwd. Hieronder vallen de grotere bouwprojecten die bekend zijn. De woningbouwlocatie Tuin van Woezik is bij de gemeente bekend en valt binnen de te bouwen woningen. Bovendien is het aantal van 28 woningen dat is opgenomen in onderhavig plan momenteel al vastgelegd in de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' in het vigerend bestemmingsplan 'Wijchen Noord'.

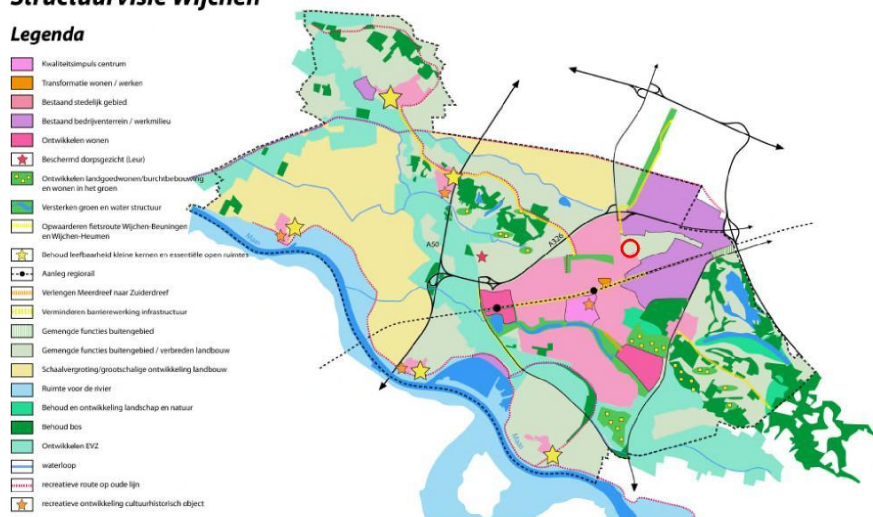
### Structuurvisie Wijchen

De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als nieuwe uitbreidingslocaties Wijchen-West en het in ontwikkeling zijnde Huurlingsedam. 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, waar het plangebied deel van uitmaakt.

### Structuurvisie Wijchen

#### Legenda

-  Kwaliteitsimpuls centrum
-  Transformatie wonen / werken
-  Bestaand stedelijk gebied
-  Bestaand bedrijventerrein / werkmilieu
-  Ontwikkelde wonen
-  Beschermde dorpsgezicht (Luis)
-  Ontwikkelde landschapskernen/buurt herbeleving en wonen in het groen
-  Versterken groen en water structuur
-  Opwaarderen fietsroute Wijchen-Beuningen en Wijchen-Herumen
-  Behoud leefbaarheid kleine kernen en essentiële open ruimtes
-  Aanleg regionaal
-  Verlangt Meerdreef naar Zuidendreef
-  Verminderen aantrekkingskracht 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
-  Ontwikkelde EVZ
-  waterloop
-  recreatieve route op oude lijn
-  recreatieve ontwikkeling cultuurhistorisch object



Globale ligging plangebied (rode cirkel)

### *Groenstructuurplan Wijchen 2008-2017*

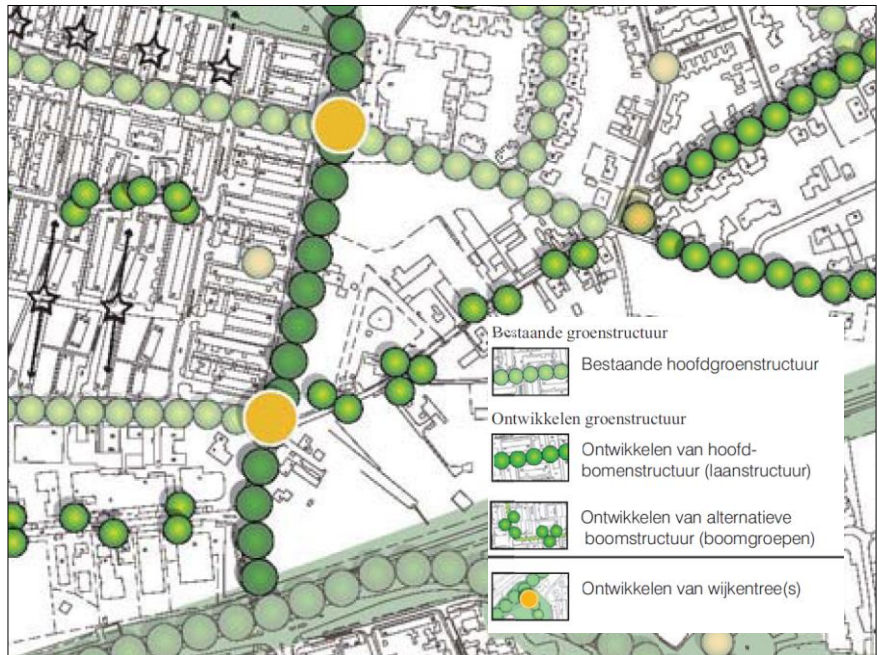
In 2008 is het groenstructuurplan Wijchen 2008-2017 opgesteld. De groenstructuur is vastgelegd naar aanleiding van de wens om het groenbeleid op lager schaalniveau inzichtelijk te maken. Het accent op de groenvisie ligt op het ontwikkelen van ontbrekende schakels en het optimaliseren van kwaliteit en het gebruik van elementen in de bestaande groenstructuur.

Belangrijke deelonderdelen daarbij zijn:

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

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

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



*Uitsnede groenstructuurplan*

De beschreven groenstructuur maakt als zodanig geen onderdeel uit van het plangebied. Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden zonder daarbij de uitvoering van het groenstructuurplan te belemmeren. De groenstructuur binnen de Tuin van Woezik kan worden gezien als toevoeging aan de hoofdgroenstructuur.

#### *Waternota Wijchen 2004*

In november 2003 is de strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen.

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

De afgeleide doelen zijn:

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

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

Voor onderhavige ontwikkeling is de waternota meegenomen in de watertoets. Hier wordt in het hoofdstuk 4 milieu- en omgevingsaspecten nader op ingegaan.

#### *Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2011-2015*

In het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering. Hier wordt in het hoofdstuk 4 milieu- en omgevingsaspecten nader op ingegaan.

#### *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2008-2018*

Het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (vastgelegd oktober 2008) schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar.

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

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

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

Hier wordt in hoofdstuk 5 planbeschrijving, paragraaf verkeer en parkeren nader op ingegaan.

#### *Gemeentelijk geluidbeleid*

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

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

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

## 4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Aelmans Eco B.V. heeft voor de planlocatie een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (rapportnr. E171525.002/HWO, d.d. 15 november 2017, zie bijlage 1). Het doel van een verkennend bodemonderzoek is vaststellen of de bodem ter plaatse van geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op onderhavig perceel (circa 9.300 m<sup>2</sup>) zijn een 23-tal boringen systematisch verdeeld, waarvan 4 boringen in de asfalt verharde parkeerplaats en toegangsweg. Daarnaast zijn twee boringen doorgezet tot onder het grondwaterniveau om vervolgens met een peilbuis te kunnen worden afgewerkt. Uit het onderzoek komen de volgende bevindingen naar voren:

#### *Fundatielaag onder asfalt (lees: geen grond)*

De aangetroffen fundatielaag ter plaatse van de boringen 12 en 17 is indicatief analytisch onderzocht in (meng)monster 2. Uit de analyseresultaten blijkt, dat diverse concentraties zware metalen, PAK, PCB en minerale olie de achtergrondwaarden overschrijden. De concentraties koper en zink overschrijden tevens de interventiewaarden voor grond.

Indicatief getoetst voldoet de fundatielaag aan de samenstellingswaarden voor een niet vormgegeven bouwstof. Geadviseerd wordt om deze fundatielaag voor het bouwrijp maken van het terrein te verwijderen en af te voeren naar een erkend verwerker. Deze kan een aanvullend uitloogonderzoek eisen om de definitieve kwaliteit van de fundatielaag vast te stellen.

#### *Bovengrond*

De bovengrond van de geplaatste boringen is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1, 3 en 4. Uit de analyseresultaten van voornoemde grondmengmonsters blijkt, dat in de grondmengmonster 1 en 3 respectievelijk een licht verhoogde concentratie PCB of lood wordt aangetroffen. Voornoemde concentraties overschrijden weliswaar de achtergrondwaarden doch niet de bodemindex of interventiewaarden. Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 4 blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.



Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan voornoemde bovengrond deels als klasse industrie (MM 1) en deels als klasse AW2000 (MM3 en MM4) grond bestempeld worden.

#### *Ondergrond*

De ondergrond vanaf circa 0,5 m-mv, is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 5 en 6. Uit de analyseresultaten van beide grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

#### *Grondwater*

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat enkele concentraties zware metalen (barium, cadmium) de betreffende streefwaarden overschrijden, doch niet de tussenwaarden of interventiewaarden. Voornoemde concentraties zijn van dien aard, dat dergelijke verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen in het ondiepe grondwater. Voornoemde verontreinigingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik.

#### *Asbest*

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen specifiek asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese "onverdacht" met betrekking tot asbest worden bevestigd.

#### *Asfalt*

Naar aanleiding van het indicatief en analytisch onderzoek van de asfaltkernen, kan het vrijkomende asfalt als teervrij asfalt worden afgevoerd.

#### *Resumé*

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde licht verhoogde concentraties in zowel de bovengrond als het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik. Geadviseerd wordt om de semi verharde laag (menggranulaat en puingranulaat) ter plaatse van de asfaltverharding te verwijderen voor het bouwrijp maken van het terrein. Men dient erop alert te zijn dat deze laag niet met de om- en onderliggende grond vermengd wordt. In het kader van de Wbb zijn hiervoor geen aanvullende eisen gesteld aangezien het geen grond betreft (>50% bodemvreemde bijmengingen).

## 4.2. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder onderzocht te worden of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven.

Op basis van de Wet geluidhinder is in opdracht van de gemeente Wijchen door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnr. M170706.001.001/JSM, d.d. 19 oktober 2017, zie bijlage 2).

In het rapport is de geluidbelasting op de gevel (gevelbelasting) berekend ten gevolge van het omliggende (spoor)wegennet voor het jaar 2017 + 10 jaar na realisatie en getoetst aan de normstelling uit de Wet geluidhinder.

### *Wet geluidhinder*

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Hoefsestraat en de Stationslaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkel deel van het plangebied;
- Voor de spoorlijn Nijmegen - 's Hertogenbosch geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB op meerdere locaties wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Op het toepassen van stiller materieel of raildempers (bronmaatregelen) heeft de initiatiefnemer geen invloed. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In dit geval betreft dit uitsluitend de spoorlijn Nijmegen - 's Hertogenbosch.

### *Goede ruimtelijke ordening*

Uit de toets in het kader van een goede ruimtelijke ordening blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Zesweg en de Weegbree hoger is dan 48 dB.

Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn niet zoneplichtig en hoeven formeel niet te worden beschouwd bij de bepaling van de gecumuleerde waarde. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dienen deze wegen echter alsnog te worden meegenomen in verband met de bepaling van de geluidwering van de gevel.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

#### *Karakteristieke geluidwering van de gevel*

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningbouw. Er zal voor de nieuwe woningen, vanwege de situering nabij de spoorlijn wel een verzoek om een hogere grenswaarden aangevraagd dienen te worden.

Daarnaast is een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevel noodzakelijk. Deze berekening dient te worden toegevoegd bij de definitieve bouwaanvraag, nadat de bouwplannen definitief zijn.

### **4.3. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

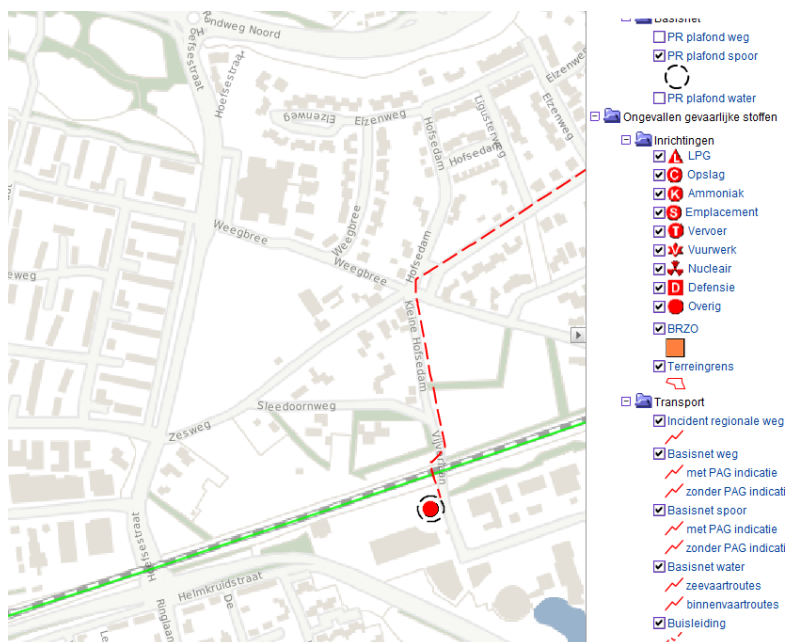
Onderhavig voornemen heeft betrekking op de realisatie van 28 woningen, derhalve is sprake van een bijdrage aan de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM en is voor onderhavige ontwikkeling geen nadere toets aan de luchtkwaliteit noodzakelijk.

#### 4.4. Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron.



www. Risicokaart.nl

De risicokaart geeft in de directe omgeving van het plangebied een buisleiding aan, en het spoortraject Nijmegen-Den Bosch.

#### *Toetsing aan Plaatsgebonden risico (PR)*

Onder het (PR) wordt verstaan de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een gevaarbron bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen van die bron. Daar waar gesproken wordt van een plaatsgebonden risicocontour wordt de PR  $10^{-6}$  contour bedoelt.

Zowel bij het spoor Nijmegen Den Bosch als bij de nabijgelegen aardgasleiding (N576-71 KR002) is de Pr contour 0 meter.

#### *Verantwoording van het groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans weer op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers binnen het invloedsgebied van de beschouwde risicobron. De hoogte of de toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden.

De nabijgelegen hogedruk aardgastransportleiding (N576-71 KR002) heeft een druk van 40 bar en een doorsnede van 114 mm. Daarmee is het invloedsgebied van de leiding 45 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied. De afstand tot het plangebied ligt echter voor een klein deel binnen de 120 meter. Er worden geen kwetsbare objecten toegevoegd en er zullen slechts enkele woningen binnen de 120 m zone worden gesitueerd. Derhalve is een uitgebreid groepsrisico-verantwoording niet noodzakelijk.

Het groepsrisico van het spoor dient verantwoord te worden conform de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS en het Besluit externe veiligheid transportroutes).

De dichtheid rond het spoor in Wijchen is relatief hoog. Uit eerdere berekeningen van het groepsrisico uit 2009 bleek al dat deze boven de 10% van de oriëntatiewaarde ligt. De vuistregels (Handleiding Risicoanalyse Transport, 2011) kunnen dan dus niet worden gebruikt voor de verantwoording van het groepsrisico. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal een groepsrisicoverantwoording worden toegevoegd aan het plan.

#### **4.5. Milieuzonering**

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

inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

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

- Zesweg 18: De kindertuin, kinderopvang. SBI-2008: 8891. De aan te houden afstand tot gevoelige functies bedraagt 30 m in verband met geluid. Aan deze afstandseis wordt voldaan.
- Op circa 100 m afstand is een bedrijventerrein planologisch geregeld. Op deze locatie is het mogelijk bedrijven op te richten voor zover deze behoren tot milieucategorie 1 en 2. Dit betekent dat de richtafstand van deze bedrijven maximaal 30 m bedraagt. Derhalve heeft de aanwezigheid van dit bedrijventerrein geen gevolgen voor onderhavige ontwikkeling.

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

#### **4.6. Waterhuishouding**

##### 1. Inleiding

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van een beheersverordeningen en ontheffingen voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water (2003 en 2008).

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

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

## 2. Huidig watersysteem

### *Bodemsamenstelling en hydrologische gegevens*

De planlocatie is gesitueerd in het stedelijk gebied van de gemeente Wijchen op de hoge rivierduingronden. De maaiveldhoogte varieert tussen 7,50 m+NAP in het noordelijk deel en 7,90 m+NAP in het zuidelijk deel van het plangebied. Binnen het plangebied bevindt zich een lokale laagte op 7,10 m+NAP (Actueel Hoogtebestand Nederland).

Het plangebied is geografisch gezien gelegen in het rivierengebied tussen de stuwwal bij Nijmegen en de Maas. De afwatering in dit Poldergebied vindt plaats via de Maas. De ondergrond ter plaatse is geohydrologisch onder te verdelen in een deklaag, een eerste watervoerend pakket, de eerste scheidende laag, het tweede watervoerende pakket en de slecht doorlatende basis. De deklaag bestaat uit 3 tot 6 meter dik pakket van fijn tot matig grove zanden, waarin leem-, klei- en veenlagen voorkomen. De holocene rivierafzetting zijn matig doorlatende en worden gerekend tot de Betuwe Formatie (Nuenengroep). Plaatselijk kan een grindbijmenging voorkomen. Op plaatsen waar de deklaag uitsluitend uit zand bestaat is de stijghoogte van het freatisch grondwater gelijk aan die van het eerste watervoerende pakket. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit een circa 10 meter dikke laag overwegend grove grindhoudende zanden, behorende tot de fluviale afzettingen van de Formatie van Kreftenheye, Urk en Sterksel. In dit pakket kunnen ook fijnkorrelige fluvioglaciale inschakelingen van de Formatie van de Drente voorkomen. Plaatselijk kunnen tevens kleilagen voorkomen. Het eerste watervoerende pakket wordt aan de onderzijde begrensd door de circa 15 meter dikke eerste scheidende laag, behorende tot de Formatie van Tegelen. Deze formatie kan worden beschouwd als de geohydrologische basis van het ondiepe hydrologische systeem. Onder de eerste scheidende laag wordt het circa 30 meter dikke tweede watervoerende pakket aangetroffen, bestaande uit matig fijne glauconiet- en schelphoudende zanden behorende tot de Formatie van Oosterhout. Onder het tweede watervoerende pakket wordt tenslotte de Tertiäre basis van het geohydrologische systeem aangetroffen welke eveneens tot de Formatie van Oosterhout wordt gerekend. Uit bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse overwegend is opgebouwd uit zeer fijn siltig zand. In boringen 12, 13, 14 en 16 zijn lagen leem aangetroffen op een diepte van 0,80-1,50 m onder maaiveld. Verder is in boringen 6 en 22 een (gemiddelde) grondwaterstand aangetroffen op 1,42 m en 1,80 m onder maaiveld.

De grondwaterstromingsparameters zijn afgeleid uit de Grondwaterkaart van Nederland, kaartbladen 39 West en 39 Oost, Betuwe, land van Maas en Waal. In het eerste watervoerende pakket stroomt het grondwater, onder invloed van de drainerende werking van de Maast, in west-zuidwestelijke richting. Afhankelijk van het peil van de Maas is er sprake van een inzijgings- of kwelsituatie. Ten behoeve van het

grondwateronderzoek zijn de boringen 6 en 22 van het bodemonderzoek doorgezet tot een diepte van 3,0 á 3,3 m-mv en afgewerkt met een peilbuis. De grondwaterbemonstering heeft plaatsgevonden op 30 oktober 2017. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de gemeten grondwaterstand, zuurgraad, troebelheid en elektrische geleidbaarheid. Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn geen bijzonderheden waargenomen. De verkregen watermonsters zijn onderzocht op het standaard NEN-pakket voor grondwater.

Tabel veldmetingen grondwater:

	<i>Filtertraject (m-mv)</i>	<i>Diepte grondwater stand (m-mv)</i>	<i>Zuurgraad (pH- waarde)</i>	<i>Geleiding Ec (<math>\mu</math>s/m)</i>	<i>Troebel- heid (NTU)</i>
Peilbuis 1	2,0 - 3,0	1,4	7.02	250	15
Peilbuis 2	2,3 - 3,3	1,8	6.82	860	30

#### *Oppervlaktewater en afvalwatersysteem*

In het plangebied zijn geen A- of B-watergangen danwel ander open water gelegen. Het ecosysteem van het plangebied heeft geen bijzondere waarde. Natte natuur is voor zover bekend niet aanwezig. Het gebied ten noorden van het plangebied is verbeterd gemengd gerioleerd. Het gebied ten zuiden is gerioleerd door middel van drukriolering, waarop alléén afvalwater wordt geloosd. Het nieuw ontwikkelde gebied ten westen van het plangebied is verbeterd gescheiden gerioleerd.

#### 3. Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Het gemeentelijk waterbeleid (strategische waternota en uitvoeringsplan) omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen. Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en



transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de RWZI, (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

De gemeente draagt op grond van de Wet milieubeheer (art 10.33) de zorgplicht voor het inzamelen en transporteren van het stedelijk afvalwater dat binnen haar grondgebied vrijkomt. Op grond van de Waterwet (art 3.5) is iedere perceeleigenaar verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater dat op het perceel valt. Als dit niet redelijkerwijs mogelijk is, dan draagt de gemeente de zorgplicht voor het inzamelen, transporteren en/of verwerken van dit hemelwater. Daarnaast heeft de gemeente op grond van de Waterwet (art 3.6) een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap.

#### 4. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

##### *Wateroverlast en volksgezondheid*

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken. Aangegeven moet worden of aan de ontwaterings- of droogleggingseisen wordt voldaan. In geval de ontwateringsdiepte niet kan worden gegarandeerd moet worden aangegeven welke maatregelen worden genomen om overlastsituaties te voorkomen, zoals het waterdicht uitvoeren van kelders. Gezien de ligging van het plangebied zijn droge omstandigheden grotendeels gewaarborgd. Zo nodig wordt ter plaatse van bebouwing aanvullend de drooglegging of ontwatering verbeterd. Eventuele kelders worden waterdicht uitgevoerd.

##### *Afkoppeling en waterberging*

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

*1. benutting, 2. bodeminfiltratie, 3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. afvoeren via rioolstelsel.*

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer).

De locatie biedt voldoende mogelijkheden voor bodeminfiltratie van hemelwater. In eerste instantie wordt hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken en terreinverharding afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor kan de beoogde groenstructuur worden benut. Voorts dient de benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen nader te worden bepaald. Hiertoe geldt het standaard programma van eisen voor inrichting openbare ruimte van de gemeente Wijchen (zie bijlage).

#### *Waterkwaliteit*

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuulende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater wordt zoveel mogelijk op lokaal niveau bewerkt en in het watersysteem teruggebracht. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en ander verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage (bv filter of wadi).

#### *Natuurwaarden*

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie mag geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit. Bij eventuele aanleg van open water moet worden gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

#### *Drinkwaterbesparing*

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen.

### *Beleving*

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bv. door aanleg van gootjes.

### 5. Planologische borging

De plansystematiek van het onderliggende bestemmingsplan is een zogenaamd globaal bestemmingsplan. Er is sprake van één bestemmingsvlak waarbinnen de gewenste functies zijn toegestaan en de ongewenste functies zijn uitgesloten. Het plangebied is echter niet volledig ingevuld en onderverdeeld. Dit is gedaan omdat we de toekomstige bewoners maximaal de vrijheid willen geven om de wijk naar hun eigen wens in te richten, zonder alles met regels en voorschriften dicht te timmeren. Dit laat echter onverlet dat de fysieke ruimte voor noodzakelijke functies zoals waterberging geborgd moet zijn. Dat doen we door hydrologisch neutrale ontwikkeling te borgen. Enerzijds werken we met een maximaal bebouwingspercentage, afhankelijk van de grote van het perceel. Daardoor is er in alle gevallen ruimte voor afkoppeling en infiltratie. Daarnaast is in de regels bepaald dat realisatie van nieuw verhard oppervlak, waterneutraal moet worden uitgevoerd. Daarmee wordt voorkomen dat hemelwater wordt aangekoppeld en dat bij de realisatie van het plan moet worden aangetoond hoe en waar de infiltratiemogelijkheden binnen het plangebied plaatsvindt.

### **4.7. Flora & Fauna**

De Wet Natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven. Ten behoeve van het plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, die als bijlage is opgenomen.

Door Staro B.V. is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportnr. 17-0310, november 2017, zie bijlage 3). Op 24 oktober 2017 heeft veldbezoek plaatsgevonden. Uit de resultaten van de quickscan kunnen navolgende conclusies worden getrokken.

### *Beschermde gebieden*

Gezien de relatief grote afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied en de lokale aard van de voorgenomen plannen, is uit te sluiten dat negatieve effecten optreden op Natura 2000-gebieden. Het plangebied behoort niet tot het GNN of de GO. De voorgenomen werkzaamheden zullen door hun lokale aard in de kern van Wijchen en relatief grote afstand tot het GNN en GO geen aantasting tot gevolg hebben van de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN en/of GO.

### *Beschermde soorten*

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

### *Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming*

Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor vogels. De voorgenomen plannen zullen geen negatieve effecten hebben ten aanzien van foerageer- en/of broedgebied. Indien vogels aan het broeden zijn, kan het verwijderen van bomen en beplanting niet plaatsvinden zonder deze dieren te verstoren. Door bomen en struiken buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen/snoeien wordt voorkomen dat negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

In het plangebied is foerageergebied en zijn mogelijk ook nesten of rustplaatsen aanwezig van huismussen. Op basis van nader onderzoek naar huismussen in de periode 1 april tot en met 15 mei dienen mitigerende maatregelen te worden genomen om een negatief effect op huismussen te voorkomen. Indien negatieve effecten door het nemen van de mitigerende maatregelen niet geheel weggenomen of voorkomen kunnen worden dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd bij Provincie Gelderland.

### *Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming*

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn uit te sluiten. In het plangebied zijn geen gebouwen en bomen aanwezig die een verblijfplaats voor vleermuizen kunnen vormen.

In het plangebied is het voorkomen van rugstreeppadden uitgesloten. Om kolonisatie van het plangebied door rugstreeppad te voorkomen is het aan te bevelen geen hopen met vergraafbaar zand in het plangebied te laten liggen.

### *Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming*

Het plangebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. De voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op de steenmarter (§3.3 wn). Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen voor deze zoogdiersoort.

Voor de mogelijk binnen het plangebied voorkomende beschermde soorten grondgebonden zoogdieren egel, vos, konijn, haas en algemene muizensoorten (§3.3 wn) treden mogelijk negatieve effecten op ten aanzien van het leefgebied van deze soorten. Voor deze soorten geldt in Gelderland een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

De amfibiesoorten gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker, kleine watersalamander gebruiken het plangebied mogelijk als landhabitat en overwinteringshabitat. Voor de amfibiesoorten gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker en kleine watersalamander geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is zodoende voor deze soorten niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen.

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Algemene amfibieën	§3.3 wn	Landhabitat en voortplantingshabitat	Ja	Nee, vrijstelling	-
Grondgebonden zoogdieren	§3.3 wn	Leef- en foerageergebied	Ja	Nee, vrijstelling	-
Steenmarter	§3.3 wn	Leef- en foerageergebied	Nee	-	-
Vleermuizen	§3.2 wn	Foerageergebied	Nee	-	-
Vogels	§3.1 wn (nest niet jaarrond beschermd)	Foerageer- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Verwijderen en/of snoeien van begroeiing buiten het broedseizoen
Huismus	§3.1 wn (nest jaarrond beschermd)	Foerageer- en broedgebied	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek in de periode 1 april – 15 mei

*Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten*

## **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.

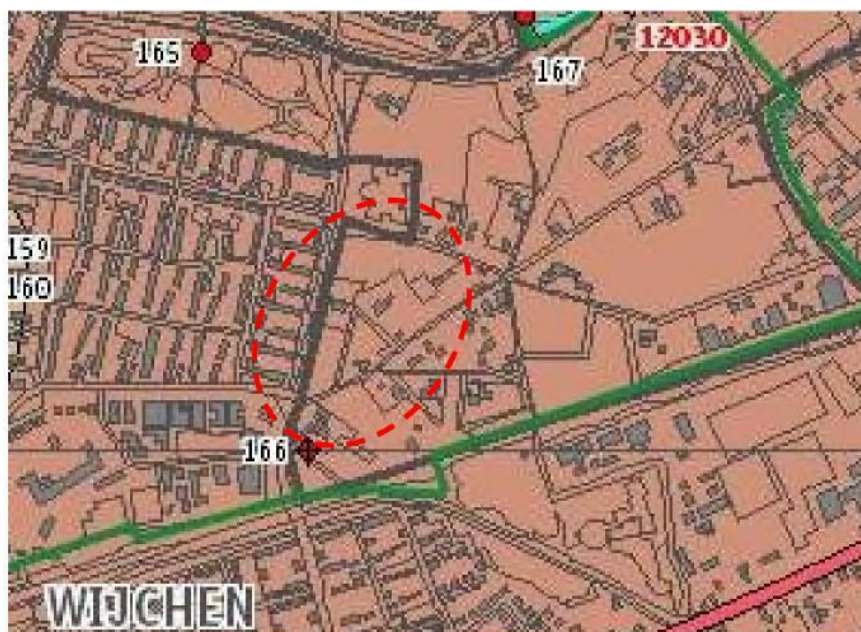
#### *Plangebied*

Volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart (Raap 2002) ligt het plangebied voor de 'Tuin van Woezik' geheel op een opduiking van het rivierduin. De archeologische verwachting voor het rivierduin is hoog voor alle perioden. Bij grondwerkzaamheden in het plangebied dient de aantasting van archeologische bodemstructuren te worden tegen gegaan.

#### *Onderzoek*

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

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



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

#### *Sporen*

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

#### *Vondsten*

Het vondstmateriaal bestaat uit aardewerk, bouw materiaal, natuursteen, vuursteen, metaal, slak en verbrand menselijk botmateriaal. Het aardewerk zou uit de midden ijzertijd kunnen dateren, echter een

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

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

Op basis van de conclusies van het booronderzoek aan de Zesweg 7 wordt geadviseerd vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek dient erop gericht te zijn de archeologisch relevante niveaus, gevormd door de B-, BC- en de top van C-horizont, te waarderen. Hierbij dient speciale aandacht te bestaan voor de mogelijkheid dat het bij recent onderzoek aan de Hoefsestraat 16 aangetroffen deel van een grafveldcomplex uit de ijzertijd zich tot binnen het voorliggende plangebied uitstrekt. Naast ijzertijd bestaat er, gezien de geomorfologische context, tevens een middelhoge tot hoge kans op de aanwezigheid van archeologische waarden uit de bronstijd, Romeinse tijd en vroege middeleeuwen.

#### *Selectiebesluit d.d. 15 september 2011*

In februari 2011 heeft een definitief onderzoek (archeologische opgraving) plaatsgevonden op het perceel Hoefsestraat 16, ter hoogte van veld C en D in het plangebied Tuin van Woezik. Eerder was al voor veld B en een aangrenzend deel van veld A vastgesteld dat er door afgravingen in het verleden geen archeologische waarden in de bodem zouden zijn bewaard gebleven.

Op basis van de resultaten van het definitief onderzoek is op 25 augustus 2011 een selectiebesluit genomen tot het vrijgeven van de velden B, C en D voor wat betreft de archeologie. Met het oog op de verdere planontwikkeling van het gebied is gevraagd de archeologische status van veld A nader in kaart te brengen.



In het licht van de hiervoor genoemde opgraving bij de Hoefsestraat zijn hierbij nog twee rapporten van belang: 1. Een verkennend booronderzoek op perceel Zesweg 7 in combinatie met het proefsleuvenonderzoek Hoefsestraat (BAAC-rapport A-10.0022, juli 2010) en 2. Een verkennend booronderzoek op perceel Zesweg 9A (BAAC-rapport V-10.0201, juli 2010).

Ad 1. Zesweg 7 ligt op de flank van de rivierduin. Er zijn geen directe indicatoren aangetroffen. O.g.v. de geomorfologische context en de matig tot redelijke intactheid van de bodem is de hoge verwachting op met name ijzertijdcomplexen bevestigd. Het onderzoek Zesweg 7 heeft geleid tot het advies om vervolgonderzoek te doen. In het licht van de eindresultaten van de opgraving kan dit advies nader worden bezien.

Ad 2. Het plangebied ligt t.o.v. het grafveld Hoefsestraat en het perceel Zesweg 7 nog lager op de flank van het rivierduin. Vanaf de Zesweg loopt het terrein naar het noordwesten toe af. Uit het booronderzoek blijkt dat het plangebied ter plaatse van de toekomstige woning verstoord is. Archeologische vindplaatsen worden hier niet verwacht. Hier is het advies: vrijgeven.

#### *Conclusie*

De opgraving zelf heeft opgeleverd dat er sprake is van (een uitloper van) een ijzertijdgrafveld. De resultaten zijn niet van dien aard dat verdere doorloop naar het westen/noordwesten redelijkerwijs is te verwachten. In combinatie met de bevindingen op de andere gebiedsdelen bestaat gerede twijfel bij het nut van voortgezet onderzoek in dit plangebied. De archeologische verwachting voor de resterende zones kan hiervoor onvoldoende worden onderbouwd.

#### *Selectiebesluit*

Op basis van voortschrijdend inzicht is besloten, om ook geheel veld A en daarmee het gehele plangebied Tuin van Woezik vrij te geven wat betreft archeologie.

#### **4.9. Leidingen**

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

## **5. PLANBESCHRIJVING**

### **5.1. Aanbesteding**

Voor de invulling van Veld A van de Tuin van Woezik is de gemeente Wijchen een aanbestedingsprocedure gestart. Bij de realisatie van Tuin van Woezik is het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan van Mecanoo Architecten uit 2006 het vertrekpunt, evenals het basisprogramma van 28 grondgebonden woningen. Daarbij heeft de Aanbestedende dienst de ambitie uitgesproken de planontwikkeling nadrukkelijk aan te laten sluiten bij de gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van woningbouwprogrammering en duurzaamheid.

### **5.2. Ambities**

De gemeente Wijchen streeft ernaar om van Tuin van Woezik de meest duurzame wijk van Wijchen te maken. De gemeentelijke duurzaamheidsambities moeten nadrukkelijk terugkomen in de ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld het gasloos bouwen en zongericht verkavelen. De minimale ambitie van de gemeente is een EPC voor de woningen van 0. De gemeente streeft ernaar een hogere ambitie te realiseren (EPC lager dan 0), zoals duurzame compensatie voor huishoudelijk verbruik, het gebruik van bewust en duurzame bouwmaterialen en het gebruik van duurzame energievoorzieningen en energiebesparende maatregelen.

Verder stelt de gemeente als voorwaarde dat het programma voorziet in bouwen naar behoefte van de toekomst. Daarbij dient nadrukkelijk ruimte te zijn voor de eindgebruiker om mee te denken over het ontwerp van de woning en de woonomgeving (*vraaggestuurd bouwen*).

Het Programma van Eisen bevat voorwaarden voor de buitenruimte die speciaal op het plan Tuin van Woezik veld A van toepassing zijn. Het gaat dan in het bijzonder om het vastleggen van richtlijnen voor materiaalgebruik, verlichting, verkeersvoorzieningen (o.a. parkeren), groenvoorzieningen, speelplekken, etcetera. Doel van het Programma van Eisen is het waarborgen van de kwaliteit van uitvoering, materiaalgebruik, constructies e.d. en inspelen op de vraag of het plan in de toekomst goed en betaalbaar te onderhouden is.

### **5.3. Verkeer & parkeren**

De verschillende ontsluitingswegen binnen het plan voor de 'Tuin van Woezik' hebben een remmend karakter en zijn ingebed in de groene, natuurlijke omgeving. Het parkeren binnen Veld A vindt deels plaats op eigen erf.

De ASVV/CROW normen worden gehanteerd, waarbij uitgegaan wordt van de maximale druk. Het plangebied is aangemerkt als matig stedelijk/rest bebouwde kom. Per woningtype gelden de volgende normen:

Koop, vrijstaand: 2.6  
Koop, tweekapper: 2.5  
Koop, tussenwoning/hoekwoning: 2.3  
Huur, vrije sector: 2.3

De gemeente Wijchen kiest ervoor om één derde van de woningen te ontwikkelen als huurwoningen in de vrij sector. De overige woningen worden gerealiseerd als koopwoningen. In de onderstaande tabel wordt rekening gehouden met de hoogste parkeernorm voor koopwoningen van 2,6 parkeerplaatsen per woning:

<b>Woningen</b>	<b>Aantal parkeerplaatsen</b>
19 koopwoningen	49,4
9 huurwoningen	20,7
Totaal	70,1

Uitgaande van de realisatie van één parkeerplaats per woning op eigen terrein dient het volgende aantal parkeerplaatsen te worden gerealiseerd:

<b>Te realiseren</b>	<b>Aantal parkeerplaatsen</b>
Pp. op eigen terrein	28
Pp. op openbaar terrein	43
Totaal aantal pp.	71

De exacte inrichting van het terrein wordt ingevuld naar aanleiding van de aanbesteding. Derhalve is nog geen inrichtingsplan en verkeersplan beschikbaar. De deelnemers van de aanbesteding dienen rekening te houden met de geldende parkeernormen en een goede ontsluiting. Wanneer gekozen wordt voor gefaseerde ontwikkeling van het plangebied dient voor elk planonderdeel een goede ontsluiting te worden gewaarborgd.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De gemeente Wijchen heeft op basis van het voorliggende plan de benodigde gronden verworven voor de ontwikkeling van de Tuin van Woezik Veld A. De gronden worden ten behoeve van de planontwikkeling overgedragen aan een projectontwikkelaar via een aanbesteding. De gronden worden voor rekening en risico van de projectontwikkelaar ontwikkeld.

Het woningbouwprogramma gaat uit van 28 grondgebonden, eengezinswoningen, waarvan een derde deel bestaat uit vrije sector huurwoningen. Dat wil zeggen: betaalbare vrije sector huurwoningen tussen de € 700,- en € 1.000,- kale huur per maand.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

## **7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID**

### **7.1. Vooroverleg**

Het concept ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie Gelderland en aan het waterschap Rivierenland.  
Van het waterschap is geen reactie ontvangen.

De provincie Gelderland reageert in haar reactie d.d.23 januari 2018 zeer positief:

*'Wij zien dit plan als een voorbeeld voor woningbouwplannen in Gelderland. Het plan ademt ambitie uit als het gaat om duurzaamheid en speelt in op de vraag van de bewoners. Hier worden wij enthousiast van!'*

### **7.2. Zienswijzen**

Eenieder heeft de mogelijkheid om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren binnen de daartoe gebruikelijk procedure binnen de gemeente Wijchen.

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid zijn zienswijzen kenbaar te maken.

Eventuele inbreng zal door de gemeente gewogen worden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

