Bestemmingsplan

Wijchen-West 2023

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Wijchen-West 2023

Projectnummer 482170
Datum april 2025

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
april 2025	vast te stellen	K. Keijzers	R.H. Van der Velden

anteagroup

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	5
1.2	Bestemmingsplan verbrede reikwijdte	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4	Voorgaande bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**9**
2.1	Landschappelijke context	9
2.2	Historische context	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.4	Ontwikkeling plangebied	13
2.5	Opzet bestemmingsplan	15
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**17**
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4	**Milieuaspecten**	**31**
4.1	Natuur	31
4.2	Archeologie	36
4.3	Cultuurhistorie	38
4.4	Bodem	39
4.5	Water	42
4.6	Bedrijven en milieuzonering	50
4.7	Externe veiligheid	51
4.8	Verkeer en parkeren	57
4.9	Geluid	59
4.10	Trillingen	62
4.11	Luchtkwaliteit	64
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	66
Hoofdstuk 5	**Juridische aspecten**	**69**
5.1	Plansystematiek	69
5.2	Crisis- en herstelwet	69
5.3	Opzet van de verbeelding en regels	71
5.4	De bestemmingen	72
Hoofdstuk 6	**Haalbaarheid**	**79**
6.1	Economische haalbaarheid	79
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Er is op dit moment sprake van een woningtekort in Nederland, zo ook in de regio Arnhem-Nijmegen en in de gemeente Wijchen. Het huidige woningbouwprogramma in de regio Arnhem-Nijmegen en in de gemeente Wijchen is onvoldoende om aan de woningvraag te kunnen voldoen. Om invulling te geven aan de woningvraag is daarom ook in de gemeente Wijchen gekeken hoe hier invulling aan gegeven kan worden. In 2009 is al een structuurvisie opgesteld waarin Wijchen-West als uitbreidingslocatie wordt benoemd.

De gemeenteraad van Wijchen heeft op 25 juni 2020 besloten om de locatie Wijchen-West in ontwikkeling te nemen. Hiervoor is in mei 2021 een ontwikkelstrategie en gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. De ontwikkeling van Wijchen-West is daarnaast vastgelegd in de Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen. De ontwikkeling van Wijchen-West heeft betrekking op de bouw van circa 1.300 woningen en een basisschool met kinderdagverblijf.

De huidige druk op de woningmarkt en de noodzaak om snel te kunnen ontwikkelen hebben ertoe geleid dat Wijchen-West is aangewezen als versnellingslocatie.

1.2 Bestemmingsplan verbrede reikwijdte

Dit bestemmingsplan is opgesteld met gebruik van de Crisis- en herstelwet (Chw), meer specifiek met gebruik van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit artikel biedt de mogelijkheid voor het opstellen van een zogenaamd bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan de gemeente als experiment onder de werking van de Chw vooruitlopen en anticiperen op de komst van de Omgevingswet.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Wijchen-West bevindt zich aan de westzijde van Wijchen. De ontwikkeling bestaat uit een nieuw woongebied. Het woongebied wordt aan de westelijke zijde begrensd door de provinciale weg N845 (Drutenseweg), aan de noordzijde door de Hernenseweg, aan de oostzijde door de Randweg Noord/Westerdreef en aan de zuidzijde door de Ravensteinseweg.

Het plangebied voor de woningbouwopgave is opgedeeld in twee delen:

-De Groene Geest (noordelijk deel)

-De Vormers (zuidelijk deel)

De twee gebieden worden gescheiden door de spoorverbinding tussen Nijmegen en Oss/'s-Hertogenbosch.

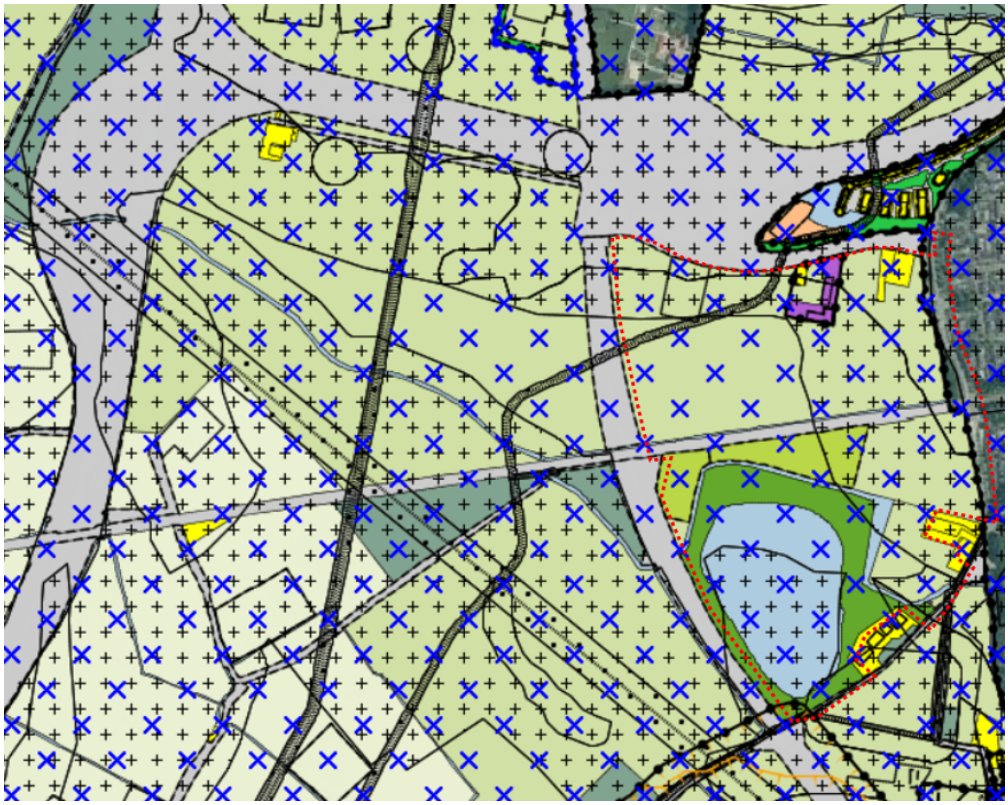


Figuur 1.1: Plangebied

Het noordelijk deel is voor een groot gedeelte agrarisch in gebruik met uitzondering van een aantal woon- en bedrijfskavels aan de Groenestraat. In het zuidelijke deel ligt de Vormerse Plas, een voormalige zandwinningsplas met een diepte van maximaal 20 meter. Aan de Ravensteinseweg zijn enkele woningen gesitueerd. Meer naar het zuiden toe bevindt zich een woonwagencentrum met een gezamenlijke ontsluiting vanaf de Ravensteinseweg. Ten zuiden van de Ravensteinseweg ligt de historische hoeve De Vormer.

1.4 Voorgaande bestemmingsplannen

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2014' vastgesteld op 16 oktober 2014 vigerend. In het plangebied komen de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden - 1', 'Agrarisch met waarden - 2', 'Bedrijf', 'Bos', 'Recreatie', 'Verkeer - railverkeer', 'Water', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3' voor.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2014'

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Wijchen-West 2023' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt ingegaan op het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toelichting op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Landschappelijke context

Het Wijchense landschap kenmerkt zich door de invloed van de Maas met de oeverwallen, de rivierduinen en de open komgebieden. Wijchen is ontstaan op de hoger gelegen gronden van de rivierduinen.

Het plangebied Wijchen-West ligt op de overgang van het oeverwallenlandschap en het komgebied van de Maas. Het oever-wallenlandschap heeft zich mede gevormd als gevolg van een oude rivierloop (het Wijchens Maasje) die zich afsplitste van de Maas. Het centrum van Wijchen ligt op een oude oeverwal. De bestaande woongebieden ten zuiden van het Wijchens Meer liggen op de stroomrug langs de huidige Maas.

Het vertrekpunt voor de planvorming van Wijchen-West is het onderliggende landschap. Een visie vanuit het landschap geeft veel mogelijkheden voor differentiatie binnen het plangebied en kansen voor verbindingen met de omgeving. Het is ook de wens van de gemeente Wijchen om bij nieuwe stedelijke uitbreidingen de mogelijkheden naar het versterken van de relatie tussen deze uitbreidingen en landschap te versterken.

In de landschappelijke onderlegger zijn de verschillende ingrediënten van het Wijchens rivierengebied aanwezig:

- De gronden van de hoger gelegen stroomrug van de Maas, grenzend aan boerderij De Vormer (buiten plangebied Wijchen-West).
- De gronden van het lager gelegen komgebied overwegend ten noorden van de spoorlijn.

De verschillende landschapstypen binnen en rond Wijchen-West vormen de basis voor de visie op het nieuwe woongebied en de inrichting van de twee deelgebieden: De Groene Geest ten noorden van de spoorlijn en De Vormers ten zuiden van de spoorlijn. In het stedenbouwkundig plan wordt dit verder uitgewerkt naar de karakteristieken per deelgebied en de verschillende thema's voor de inrichting van openbaar gebied en de woonsferen en woningtypen.

2.2 Historische context

Op de verschillende topografische kaarten is de ontwikkeling van de westzijde van Wijchen afleesbaar. Hiermee wordt inzichtelijk welke ruimtelijke ingrepen invloed hebben gehad op de totstandkoming van het plangebied Wijchen-West.

Rond 1900 was de omgeving van het plangebied nog volledig agrarisch in gebruik. Zichtbaar is de oude kavelstructuur van de gronden die zijn ontgonnen vanuit de Groenestraat aan de noordzijde van het plangebied. De kavels zijn in de loop van de tijd vergroot, maar de oorspronkelijke kavelrichting is nog steeds aanwezig. In het zuidelijk deel loopt de Niftrikse wetering die aan de oostzijde aansluit op het Wijchens Meer.

Met de aanleg van de spoorlijn tussen Nijmegen en 's-Hertogenbosch, begin van de 20e eeuw, wordt het plangebied Wijchen-West in tweeën gedeeld. De andere grote ingreep is de aanleg van de Vormerse Plas als gevolg van de zandwinning in de jaren 70. Dit heeft binnen het plangebied geleid tot de verlegging van de Niftrikse wetering in noordelijke richting. De zone tussen de plas en de wetering is later ingericht.

Als gevolg van de naoorlogse groei zijn in deze periode ook de A50 en de A326 aangelegd. Tevens nam het aantal woningen aan de westzijde van Wijchen aanzienlijk toe en is de interne wegenstructuur hierop aangepast. Daarmee heeft de westrand van Wijchen in de

jaren 80 een nieuwe begrenzing gekregen.

Aan het einde van de jaren 90 is het laatste deel van de N845 aangelegd als ontbrekende schakel tussen de A326 in het noorden en de N324 in het zuidoosten. Hierdoor is het plangebied geïsoleerd geraakt van het landelijk gebied aan de westzijde.

Het plangebied Wijchen-West is aan alle zijden door wegen omsloten. Centraal door het gebied loopt de spoorlijn en in het zuidelijk deel beslaat de Vormerse Plas een derde deel van de gronden. Vanuit de bestaande situatie zijn enkele belangrijke opgaven te formuleren voor het ontwerp van het nieuwe woongebied:

- Waar mogelijk relaties leggen met het omliggende landschap en de bestaande landschapselementen;
- Het optimaliseren van verbindingen met de omgeving voor de verschillende verkeersgebruikers.



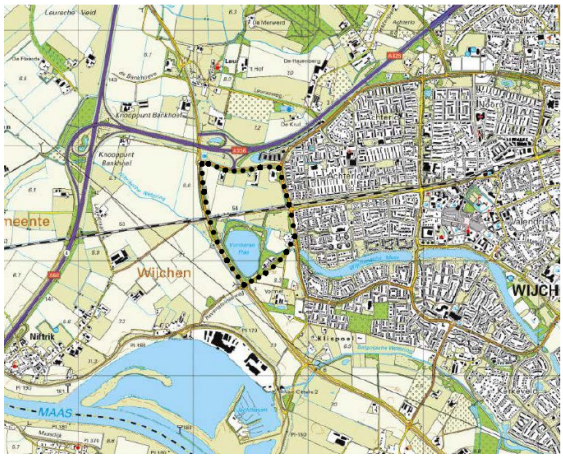
Figuur 2.1: 1893



Figuur 2.2: 1917



Figuur 2.3: 1997



Figuur 2.4: 2020

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

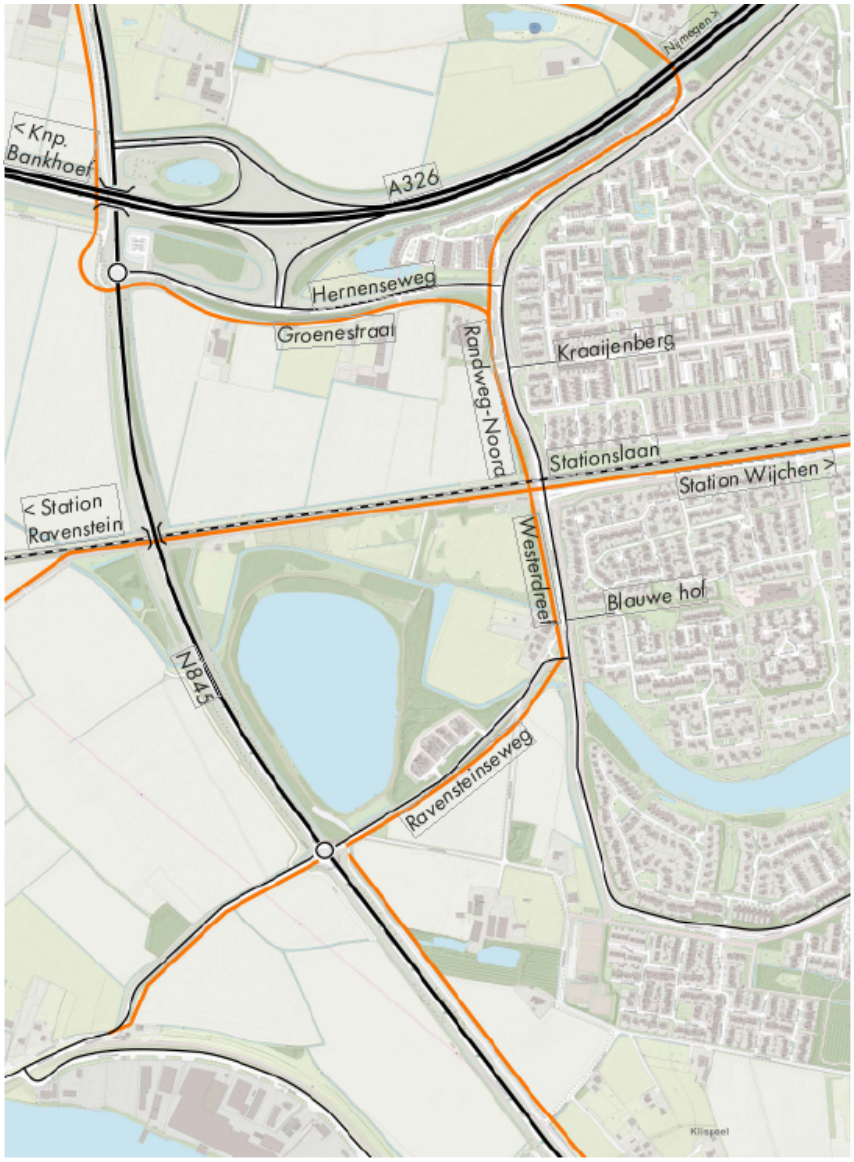
Bij een duurzame gebiedsontwikkeling staat het samenbrengen van de bestaande en de toekomstige kwaliteiten van Wijchen-West voorop. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande landschapselementen binnen en buiten het plangebied. Door deze te verbinden met de groenstructuur van het nieuwe woongebied krijgen deze meer betekenis voor een groter deel van Wijchen. De groene omlijsting rond Wijchen-West schept de voorwaarden voor de landschappelijke relaties tussen het nieuwe woongebied en de omgeving.

Aanvullend aan de bestaande ontsluitingen worden verbindingen gecreëerd met het buitengebied en de omliggende dorpen, met de bestaande wijken, het station en het centrum van Wijchen. Bij de inrichting van het nieuwe woongebied wordt ingezet op het creëren van korte en directe oost-west verbindingen met de omgeving. Aan de westzijde betreft dit: de Groenestraat ('rondje Leur'), de Beemd (doortraproute) en de Ravensteinseweg inclusief fietspad (Maasbanddijk en parallelweg N845). Aan de oostzijde betreft dit: de Kraaijenberg, de Stationslaan inclusief fietsroute, de Blauwe Hof en de padenstructuur langs het WijchensMeer.

De deelgebieden van Wijchen-West aan weerszijden van het spoor worden met elkaar verbonden door twee nieuwe langzaam verkeersroutes.

Langs de Randweg Noord - Westerdreef en de Ravensteinseweg liggen vrijliggende

fietspaden die verbonden zijn met een groter netwerk van fietsroutes. Ook aan de zuidzijde van de spoorlijn ligt een belangrijke fietsroute die in oostelijke richting aansluit op de hoogwaardige fietsroute tussen station Wijchen en Nijmegen.



Figuur 2.5: Verkeersstructuur voor langzaam verkeer Wijchen West

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

In Wijchen-West komen verschillende doelgroepen van allerlei leeftijden te wonen. Er wordt een gemêleerde wijk gerealiseerd door woningen in verschillende categorieën te bouwen. De nieuwe bewoners wonen in een omgeving waar zij zelf verantwoordelijkheid kunnen nemen, en waar ze een sociaal netwerk kunnen opbouwen en inzetten. Initiatieven als bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin kunnen hier een positieve bijdrage aan leveren.

Een groene woonomgeving levert een belangrijke bijdrage aan het bevorderen van de sociale cohesie. Wanneer meer contact is met elkaar, is er ook meer (informele) sociale controle waardoor minder sprake is van verloedering, overlast en criminaliteit. Buurtcohesie maakt bewoners gelukkiger, weerbaarder en minder eenzaam. De groene

buitenruimte stimuleert bewoners om meer te bewegen en ver- leidt kinderen om meer buiten te spelen. Daarnaast zijn beplanting en bomen goed voor CO2-reductie, het verbeteren van luchtkwaliteit en het wegvangen van fijnstof.

Voor het creëren van een gezonde en duurzame leefomgeving is groen in de buitenruimte essentieel. Groen speelt een belangrijke rol bij de totstandkoming van een prettige woonomgeving, de aanpak van klimaatverandering en het verbeteren van de biodiversiteit.

Belangrijke inrichtingsprincipes voor Wijchen-West zijn:

- Meer groen, minder wateroverlast. Een robuuste blauwgroene structuur waarbij water kan verspreiden in de bodem via groene buitenruimten, kan worden opgenomen door planten, kan verdampen of het grondwater aanvullen.
- Meer groen, minder hittestress. Een groene buurt geeft verkoeling in de zomer. Beplanting verdampt water, waardoor de temperatuur daalt. Bomen zorgen voor schaduw, waardoor de hitte minder sterk wordt ervaren.
- Meer groen, grotere biodiversiteit. Met een robuust landschappelijk raamwerk wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een grotere soortenrijkdom. Verschillende (inheemse) soorten groen zorgt voor meer insecten, vogels en andere dieren.

Door gebruik te maken van de verschillen in de ondergrond kunnen woonmilieus worden gecreëerd waaraan verschillende duurzaamheidsprincipes worden verbonden. Daarbij kan gedacht worden aan de ruimtelijke inpassing van technische innovaties als bijvoorbeeld warmte-koudeopslag en tijdelijke invullingen ten behoeve van toekomstige ruimteclaims. Daarnaast geven verschillende deellocaties binnen Wijchen-West aanleiding om andere accenten te leggen bij de invulling van duurzaam bouwen. Bij duurzaam bouwen ligt de nadruk op energiezuinig, circulair en natuur inclusief bouwen. Het gaat dan om het gebruik van hernieuwbare materialen en materialen met een lage milieu-impact en/of het voorzien van woningen van verblijfplaatsen en nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen. Ook het toepassen van groene daken en groene erfafscheidingen dragen bij aan een duurzame woonomgeving

2.4 Ontwikkeling plangebied

Voor de ontwikkeling van Wijchen West is een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (hierna VOSP) gemaakt, Bijlage 1. Het VOSP dient gezien te worden als een richtinggevend document voor de uitwerking van de verschillende deelgebieden. Het VOSP is door de gemeenteraad op 26 oktober 2023 vastgesteld. Vanuit het VOSP wordt voor elke fase toegewerkt naar een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan inclusief de ontwerpen voor de woningen en de inrichting van het openbaar gebied. In deze uitwerking naar het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan kunnen, in overleg met alle betrokken partijen, op onderdelen nog andere keuzes worden gemaakt.

Voor de ontwikkeling van Wijchen West is een stedenbouwkundigplan opgesteld. De landschappelijke en ruimtelijke context vormen de basis voor de visie op Wijchen-West. De groene omlijsting zorgt voor een landschappelijk karakter en geeft het gebied een duidelijke begrenzing en identiteit. Historische lijnen en bestaande infrastructuur worden benut voor goede verbindingen en groene routes naar de omgeving. Een groenzone langs de Niftrikse wetering vormt de verbinding tussen Wijchens meer en de Vormerse plas, de wetering wordt voor een deel verlegd. Ter hoogte van Kraaijenberg maakt de locatie van de school een koppeling met de bestaande wijken.

Aan weerszijden van de spoorlijn liggen de twee deelgebieden van Wijchen-West: De Groene

Geest en De Vormers. Binnen beide deelgebieden ligt een robuuste hoofdstructuur met veel groen en water. In De Groene Geest is deze geïnspireerd op het komlandschap met lange rechte lijnen en kleinschalige erven langs de Groenestraat. De Vormerse plas met de bestaane beplanting en de Niftrikse wetering vormen de hoofdstructuur in het zuidelijke deelgebied De Vormers.

Tussen de onderdelen van de hoofdstructuur liggen de verschillende woonvelden, hierin is ruimte voor een mix aan woningtypen voor diverse doelgroepen. De compacte woonvelden vormen de contramal van de robuuste hoofdstructuur. De omliggende hoofdstructuur 'kleurt' de woonvelden en creëert verschillende woonsferen.

Met het stedenbouwkundigplan wordt een belangrijke basis gelegd voor het vastleggen van de ruimtelijke hoofdstructuur van het nieuwe woongebied Wijchen-West. De robuuste hoofdstructuur verankert de nieuwe woonwijk met het omliggende buitengebied aan de westzijde en de bestaande kern met alle voorzieningen aan de oostzijde. In het VOSP zijn de globale ligging van de groenstructuren, waterstructuren en woonvelden opgenomen. Het stedenbouwkundigplan is weergegeven in figuur 2.6.



Figuur 2.6: Stedenbouwkundigplan Wijchen West

De totale opgave voor het woningbouwprogramma in Wijchen-West bedraagt circa 1.300 woningen. Daarvan zijn twee derde grondgebonden woningen en één derde appartementen. Het totale woningbouwprogramma (grondgebonden woningen en appartementen) bestaat

uit een gedifferentieerd aanbod van huurwoningen (sociaal en middelduur) en koopwoningen (goedkoop, betaalbaar, bereikbaar, middelduur en duur). Van het totale programma worden circa 100 woningen gebouwd in een CPO-constructie. Behalve woningen komt er een school met kinderdagverblijf. Voor Wijchen-West gelden de afspraken over het betaalbarewoonprogramma uit de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (maart 2020):

- minimaal 50% betaalbare woningen voor de eerste 655 woningen.
- minimaal 60% betaalbare woningen voor de tweede 645 woningen.

Uitgangspunt is een gelijkwaardige verdeling van het woonprogramma over de twee deelgebieden:

- De Groene Geest (noordelijk deel) 764 woningen.
- De Vormers (zuidelijk deel) 536 woningen.

De woongebouwen met appartementen zijn verspreid over de twee deelgebieden. Ook gelden voor deze woongebouwen verschillende bouwhoogten, variërend tot max. 8 bouwlagen (exclusief een half-verdiepte parkeerkelder). De hogere appartementengebouwen liggen in het westelijk deel van het nieuwe woongebied. De exacte verdeling van het woonprogramma en daarmee mede de exacte locatie van de hoogteaccenten/gestapelde bouw, zal nader bepaald worden in de verdere uitwerking.

2.5 Opzet bestemmingsplan

De diverse gedachten achter het ontwerp in het VOSP zijn doorvertaald in het bestemmingsplan. Een belangrijk aspect achter de planregels betreft de flexibiliteit, dit is benodigd gezien de lange termijn waarop Wijchen West ontwikkeld gaat worden. Anderzijds dient zekerheid te worden geboden over bepaalde zaken. Het plan biedt dan ook de nodige flexbiliteit, maar borgt anderzijds ook specifieke zaken.

Zo is voor het gehele plangebied een bouwhoogte van 18 meter opgenomen, waarop enerzijds voor de beoogde zichtlocaties een hogere bouwhoogte is vastgelegd en anderzijds voor de beoogde woningen nabij bestaande woningen een lagere bouwhoogte is geborgd. Deze aangepaste bouwhoogten zijn geborgd middels specifieke bouwaanduidingen.

Voor de aspecten water en groen geldt dat dit deels is vastgelegd met een bestemming Water of een bestemming Groen en deels met een gebiedsaanduiding overige zone-groenblauwe structuur. Voor de Vormerse Plas is een waterbestemming opgenomen aangezien hier geen wijzigingen plaatsvinden. Voor het groen rondom de Vormerse Plas is een groenbestemming opgenomen aangezien ook hier geen wijzigingen plaatsvinden. Met de gebiedsaanduiding overige zone - groenblauwe structuur is daarnaast vastgelegd waar het water en de groenvoorzieningen beoogd zijn, de gebiedsaanduiding is ruim opgenomen zodat de locatie kan schuiven, maar anderzijds de hoofdlijn van de structuur geborgd is.

De ontsluitingspunten van Wijchen West zijn vastgelegd middels de functieaanduiding ontsluiting. Het vastleggen van de locaties waar Wijchen West ontsloten wordt biedt flexibiliteit in de inrichting van Wijchen West, maar zekerheid naar de omgeving toe. De ontsluiting is daarmee voorzien op de volgende drie locaties. Ten eerste is een ontsluiting voorzien op de Hernenseweg ter hoogte van de op- en afritten van de A326. Ten tweede is een ontsluiting voorzien op de Randweg Noord ter hoogte van de Kraaijenberg. Ten derde is een ontsluiting voorzien op de Ravensteinseweg ten oosten van de Vormerse Plas. Tevens is een

flexibiliteitsregeling opgenomen om ontsluiting van maximaal 30 woningen ook op andere locaties mogelijk te maken.

Tevens is een koppeling gemaakt met het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader, in het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader is de basis voor de nadere uitwerking vastgelegd. Met het vastleggen van het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader is de basis geborgd, maar blijft flexibiliteit voor de nadere uitwerking. De daadwerkelijke toetsing van de woningen vindt daarmee plaats bij vergunning verlening.

Een van de mogelijkheden die de Chw biedt en in dit plan benut wordt, betreft het doorschuiven van de akoestische toetsing. De akoestische toetsing is daarmee in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Zo stellen de regels dat een omgevingsvergunning voor bouwen van een woning enkel wordt verleend indien akoestisch onderzoek is verricht en eventueel benodigde akoestische maatregelen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden. Het vooruitschuiven van de toetsing is benodigd gezien de termijn van 10 a 20 jaar waarover de ontwikkeling van Wijchen West zich uitspreidt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Conclusie

Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend plan.

3.1.2 Barro / Rarro

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Nationale Omgevingsvisie te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal onderwerpen opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Nationale Omgevingsvisie.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

In het Rarro zijn twaalf onderwerpen opgenomen:

- Militaire terreinen
- Onveilige gebieden buiten militair terrein
- Militaire luchtvaartterreinen
- Zend- en ontvangstinstallaties buiten militair luchtvaartterrein
- Radarstations
- Laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen
- Munitieopslagplaatsen
- Civiele inrichtingen voor activiteiten met explosieven
- Reserveringsgebieden weg
- Nieuwe reserveringsgebieden weg en spoor
- Militaire terreinen geen EHS
- Voorkeurstracés buisleidingen

Het plangebied is gelegen in het toetsingsgebied van radarstations. De beoogde bouwhoogte is echter niet in strijd met de hoogtes van het radarsysteem.

Ten westen van het woongebied Wijchen-West is een voorkeurstracé buisleidingen vanuit het Rarro gelegen. Het voorkeurstracé buisleidingen kruist de gronden het voorkeurstracé buisleidingen ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, maar ligt wel op gronden waar natuurcompensatie wordt gerealiseerd. De natuurcompensatie is niet in strijd met het voorkeurstracé buisleidingen.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Wel zijn twee van de onderwerpen van het Rarro van toepassing. De beoogde natuurcompensatie is niet in strijd met het voorkeurstracé buisleidingen. De beoogde bouwhoogte is niet in strijd met de hoogtes van het radarsysteem. Er worden met de ontwikkeling van Wijchen-West geen nationale belangen geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per juli 2017 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 is 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, de zogeheten laddertoets. Voor woningbouwplannen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De laddertoets moet alleen worden uitgevoerd indien deze stedelijke ontwikkeling ook 'nieuw' is. Het planvoornemen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling van circa 1.300 woningen. Hiermee is de planontwikkeling officieel ladderplichtig volgens de ladder duurzame verstedelijking.

Daarom moet worden voldaan aan de hieronder genoemde voorwaarden:

a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toets

Ad a)

Vanuit Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen en de Woonvisie gemeente Wijchen 2025 wordt invulling gegeven aan de wens voor nieuwbouw in de gemeente. Woondeal 2.0 geeft invulling aan de regionale behoefte die blijkt uit het Woningbehoefteonderzoek 2022 van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Op grond van afspraken met de provincie Gelderland en om de toenemende behoefte aan woningen in de regio Arnhem-Nijmegen het hoofd te bieden, zet de regio in op het toevoegen van 33.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. De gemeente Wijchen draagt hieraan bij met een opgave van minimaal 2.060 woningen tot en met 2030. Uit het Woningbehoefteonderzoek blijkt een behoefte van 1.925 woningen tot en met 2030 in de gemeente Wijchen. Gemeente Wijchen heeft een harde plancapaciteit van 806 woningen. De

circa 1.300 woningen van Wijchen West geven daarmee invulling aan de opgave en resterende behoefte aan woningen in gemeente Wijchen. Ook omdat er ca. 400 woningen voorzien zijn in de periode na 2030.

De ontwikkeling van Wijchen West draagt substantieel bij aan het invullen van de gevraagde woningbouwopgave en behoefte, zowel in aantallen woningen als in de benodigde versnelling om het woningtekort aan te pakken. Met voorliggend initiatief wordt invulling gegeven aan deze opgave en behoefte.

Het toevoegen van betaalbare woningen is ook in de gemeente Wijchen een belangrijke opgave. Het initiatief voorziet in het realiseren van 55% van de woningen in het betaalbare segment, waaronder sociale huur. Dit draagt bij aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens.

In de regio heeft de gemeente Wijchen een uniek woonmilieu. Dit kenmerkt zich door de combinatie tussen landelijk, groen en klein stedelijk. Uit regionaal onderzoek blijkt dat er behoefte bestaat aan woningen in dit type woonmilieu. Dat heeft een positieve aantrekkingskracht op nieuwe inwoners en zorgt ervoor dat onze huidige inwoners willen blijven. Voorliggend initiatief sluit hierop aan, het voorziet in de toevoeging van een mix van woningen. Zowel grondgebonden, als appartementen worden gerealiseerd. Ook is er op vijf locaties ruimte voor het ontwikkelen van woningen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Door de vergrijzing zijn er in de toekomst meer ouderen. Door het toevoegen van levensloopgeschikte woningen, brengt dat de doorstroming in de gemeente Wijchen op gang. Hierdoor krijgen diverse doelgroepen, zoals starters, meer kans op de woningmarkt. Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van levensloopgeschikte woningen. Dit sluit aan bij het regionale en gemeentelijke beleid, om ondersteuning te bieden aan de woonbehoeften van ouderen.

Op basis van het bovenstaande wordt aangenomen dat Wijchen West voorziet in een actuele regionale behoefte, waarmee wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad b)

In het bestaand stedelijk gebied van Wijchen wordt op meerdere plekken woningbouw toegevoegd. Toch is de beschikbare ruimte binnenstedelijk op korte en middellange termijn te beperkt om aan de grote woningbouwopgave te kunnen voldoen. Om versneld grote aantallen woningen toe te voegen en de gewenste differentiatie in woningtypen en prijsklassen te realiseren, is een grootschalige bouwlocatie nodig. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Wijchen is een locatie van enige omvang niet voorhanden. Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van circa 1.300 woningen. De voorgenomen locatie is de meest geschikte plek voor een planmatige uitbreiding van de kern Wijchen. Het plangebied waar de woningbouw is gepland, ligt aansluitend aan de bestaande woonwijken Kraaijenberg en Blauwe Hof. Daarnaast is in de Woondeal 2.0, het Strategisch Kompas en de Structuurvisie Wijchen de locatie Wijchen West aangewezen voor grootschalige stedelijke ontwikkeling.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad c)

Het vastleggen van de locaties waar Wijchen West wordt ontsloten, biedt flexibiliteit in de inrichting van Wijchen West, maar zekerheid naar de omgeving toe. De ontsluiting is voorzien op de volgende drie locaties. Ten eerste op de Hernenseweg, ter hoogte van de op- en afritten van de A326. Ten tweede is een ontsluiting voorzien op de Randweg Noord, ter hoogte van de Kraaijenberg. Ten derde is een ontsluiting voorzien op de Ravensteinseweg ten oosten van de Vormerse Plas. Aanvullend op de bestaande ontsluitingen is station Wijchen in de nabijheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt aangenomen dat het plangebied passend ontsloten zal worden, waarmee wordt voldaan aan de derde trede van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Zoals blijkt uit bovenstaande paragraaf wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Op het gebied van Woon- en leefomgeving hanteert de Provincie Gelderland de volgende kernbegrippen: dynamisch, divers en duurzaam. Binnen het hoofdstuk Woon- en leefomgeving is opgenomen dat de Provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hieruit vloeit de ambitie voort binnen Gelderland een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag te realiseren; voor ieder een passende, duurzame woning.

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd voor een brede doelgroep waarbij wordt ingezet op diverse woningtypen en woonmilieus. Hierdoor speelt het planvoornemen in op

de veranderende woningvraag in Gelderland door trends zoals starters, doorgroeiers en vergrijzing. De duurzame economische structuur van Wijchen en de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving zijn belangrijke aandachtspunten bij de uitwerking van de gebiedsontwikkeling.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland geeft aan dat het plangebied is gelegen op een plek waar grote zonneparken mogelijk zijn. Tevens is de watergang in het zuiden van het plangebied aangeduid als natte landnatuur en de zone rondom de watergang als locatie voor water als verbinder. Gelet op vorenstaande is het planvoornemen in lijn met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening Gelderland kent regels voor woonlocaties. 'Afdeling 2.1 Woonlocaties en recreatiewoning' van de Omgevingsverordening Gelderland stelt dat de woningbouwontwikkeling opgenomen moet zijn in de regionale woonagenda. De ontwikkeling van Wijchen West is reeds opgenomen in de Regionale Woonagenda, zie hiervoor paragraaf 3.3.1. Tevens kent de Omgevingsverordening Gelderland regels ten aanzien van groene ontwikkelingszones. 'Afdeling 2.6.5 Instructieregels bestemmingsplan Groene ontwikkelingszone' van de Omgevingsverordening Gelderland stelt dat een nieuwe activiteit enkel mogelijk is als de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat.

De Groene ontwikkelingszone is bedoeld om de kernkwaliteiten en samenhang tussen natuurgebieden te verbeteren. In het kader van de ontwikkeling van Wijchen West is de duiding Groene ontwikkelingszone is gelegen op de Niftrikse Wetering. In de omgeving van het plangebied zijn gefragmenteerd delen van het Gelders Natuurnetwerk aanwezig, de Groene ontwikkelingszone is voornamelijk tussen deze delen van het Gelders Natuurnetwerk gelegen. Met het ontwikkelen van de gehele Groene ontwikkelingszone wordt dan ook de verbinding tussen de delen van het Gelders Natuurnetwerk verbonden.

De beoogde groene verbinding (van zowel het Gelder Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone) loopt ten westen van het beoogde woongebied. In het plangebied zijn de gronden waar de Niftrikse Wetering is gelegen aangeduid als Groene ontwikkelingszone. De compensatie van de Groene ontwikkelingszone is voorzien ten westen van het woongebied.

Het oostelijke deel van de Niftrikse Wetering in het plangebied is gelegen op de overgang tussen de agrarische percelen en het groen rondom de Vormerse Plas, dit deel van de Groene ontwikkelingszone vormt geen specifieke verbinding tussen delen van het Gelders Natuurnetwerk, maar verbindt de Wijchense Meer met de beoogde groene verbinding ten westen van het plangebied. Het oostelijke deel van de Niftrikse Wetering in het plangebied wordt in het kader van de ontwikkeling van Wijchen West verplaatst. De exacte ligging en inrichting van de Niftrikse Wetering zijn nog niet bekend. Met de gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe structuur' en 'specifieke vorm van water - KRW-watergang' is de globale ligging van de Niftrikse Wetering geborgd. Het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van de Niftrikse Wetering bij het verplaatsen van de Niftrikse Wetering is geborgd in een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting borgt de kernkwaliteiten en

de samenhang.

De Niftrikse Wetering betreft tevens een A-watergang. Om een A-watergang te mogen verplaatsen is een Watervergunning benodigd. Een voorwaarden voor het verkrijgen van de Watervergunning is dat de kwaliteit van de watergang minimaal gelijk blijft.

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn regels opgenomen ten behoeve van de Groene ontwikkelingszone (GO). De GO betreft de zone tussen en rondom natuurgebieden. Voor het bouwen in de GO geldt dat dit kan mits de kernkwaliteiten, zijnde de natuur- en landschapselementen, voldoende versterkt worden. In de regels staat opgenomen hoe en waar deze versterking moet plaatsvinden. Aan de hand van de aantasting kan de versterkingsopgave worden bepaald. Vervolgens moet deze versterkingsopgave in een versterkingsplan worden uitgewerkt. Het versterken van natuur en landschap in de GO is gericht op de kernkwaliteiten van de natuur en de ontwikkelingsdoelen die er zijn voor de 184 verschillende deelgebieden in de GO. De berekening is opgenomen in Bijlage 2. Uit de berekening blijkt dat de beoogde kwaliteitsverbetering voldoende omvang heeft. Tevens is middels een voorwaardelijke verplichting de tijdige uitvoering en instandhouding van de GO geborgd. Gelet op vorenstaande is het planvoornemen in lijn met de Omgevingsverordening Gelderland.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
3. Huisvesting aandachtsgroepen
4. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
5. Leefbaarheid en stadsvernieuwing
6. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
7. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken

Op grond van afspraken met de provincie Gelderland en om de toenemende behoefte aan woningen in de regio Arnhem-Nijmegen het hoofd te bieden, zet de regio in op het toevoegen van 33.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. De gemeente Wijchen draagt hieraan bij met een opgave van minimaal 2.060 woningen tot en met 2030. Uit het Woningbehoefteonderzoek blijkt een behoefte van 1.925 woningen tot en met 2030 in de gemeente Wijchen. Gemeente Wijchen heeft een harde plancapaciteit van 806 woningen. De circa 1.300 woningen van Wijchen West geven daarmee invulling aan de opgave en resterende behoefte aan woningen in gemeente Wijchen. Ook omdat er ca. 400 woningen voorzien zijn in de periode na 2030.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar tweederde betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van

woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 808-€ 1.123, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

Er wordt gezorgd voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen.

Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030

Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen bestemmingsplan of overeenkomst is gesloten, gelden de uitgangspunten van de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen. Voorliggend initiatief is echter opgestart toen de Woondeal 2.0 nog niet van kracht was en gaat dus uit van de uitgangspunten van het regionale woonbeleid vóór de Woondeal 2.0; de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030.

In de Woonagenda wordt onder meer gesteld dat minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment moeten worden gerealiseerd. De Woondeal 2.0 stelt dat op regionaal niveau wordt toegewerkt naar tweederde deel betaalbare huur- en koopwoningen. Met 55% van de te realiseren woningen die in het betaalbare segment vallen, waarvan 25% sociale huur, sluit het initiatief aan op de uitgangspunten van de Woonagenda en werkt het toe naar de ambities van de huidige Woondeal 2.0.

Daarnaast zet de Woonagenda in op ouderenhuisvesting. Dit is ook een thema in de huidige Woondeal 2.0. Ook hier sluit het plan aan omdat het initiatief voorziet in de realisatie van een deel levensloopbestendige woningen.

Conclusie

Voorliggend initiatief sluit hiermee aan op de uitgangspunten van zowel Woondeal 2.0 als Woonagenda.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda

Voor de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen is sinds 15 december 2020 de nieuwe gezamenlijk regionale 'Woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030' van kracht. De samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. leggen een gezamenlijke koers vast om tegemoet te komen aan de woonopgaven voor de jaren 2020-2030. Het centrale doel is het zorgen voor een blijvend goed woon- en leefklimaat voor alle huidige en toekomstige inwoners van de subregio, met voldoende woningen, kwantitatief en kwalitatief voor iedereen die dat nodig heeft. De gemeenten proberen gezamenlijk de kracht van de subregio te versterken door verbeteringen te realiseren op de gebieden wonen en leefbaarheid, duurzaamheid, zorg en welzijn en werk, innovatie en onderwijs.

De woonagenda richt zich op de volgende thema's:

1. Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen. Vanwege planuitstel en –uitval en om rekening te houden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen, hanteert de subregio een plancapaciteit van 130% van de berekende behoefte voor elke gemeente. Er wordt gewerkt aan het versnellen van de realisatie van de plannen om het relatief hoge woningtekort aan te pakken. Daarnaast zet de subregio in op een woningbouwprogramma van minimaal 50% betaalbare woningen voor de hele subregio. Ook worden kansen benut om nieuwe woonmilieus en woonvormen te ontwikkelen. Daar hoort ook een flexibele woningvoorraad met tijdelijke woningen bij.
2. Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid. Binnen de bestaande woningvoorraad wordt gewerkt aan vernieuwing, verduurzaming, levensloopbestendigheid en leefbaarheidsverbeteringen.
3. Duurzaam en toekomstbestendig. De subregio streeft naar een energieneutrale gebouwde omgeving, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving.
4. Huisvesting specifieke doelgroepen. Dit thema is opgesplitst in twee onderwerpen: ouderenhuisvesting en wonen en zorg, en aandachtsgroepen. Voor ouderenhuisvesting en wonen en zorg moet rekening gehouden worden met het toevoegen van woonvormen specifiek voor ouderen (levensloopgeschikt, geclusterd en verpleeghuiscapaciteit). Voor ouderen geldt dat zij niet erg verhuis geneigd zijn en over het algemeen graag in de eigen wijk en of gemeente willen blijven wonen. Daarmee zien de subregio-gemeenten de huisvesting van ouderen – met en zonder zorg – vooral als een lokale opgave, waarbij er voldoende woningen en woonruimten worden gerealiseerd of levensloopgeschikt gemaakt om aan de lokale behoefte te voldoen.

De woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 gaat voor de gemeente Wijchen uit van een woningbouwopgave van 1.430 woningen tot 2030. Eind 2021 heeft de gemeente Wijchen, na afstemming met de subregio Nijmegen e.o. en provincie afgesproken 870 woningen extra te bouwen tot 2030, op de versnellingslocaties Huurlingsedam en Wijchen West. Dit komt neer op een woningbouwopgave van 2.300 woningen tot 2030. Om planuitval en planuitstel op te kunnen vangen, maar ook om snel te kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden in de markt, is afgesproken om tot 130% van de opgave aan plancapaciteit te reserveren. Voor Wijchen betekent dit dat er plannen worden gemaakt voor ca. 3.000 woningen tot 2030.

Gemeente Wijchen en ontwikkelaars hebben een overeenstemming bereikt voor 1 juli 2023. Hierdoor zijn naast de afspraken van Woondeal 2.0 ook de afspraken van Woondeal 1.0 van toepassing. Gemeente Wijchen en ontwikkelaars hebben afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. Er zijn mogelijkheden om het programma bij te stellen als ontwikkelingen op de woningmarkt daar aanleiding toe geven. Partijen gaan in gesprek met elkaar om aan te blijven sluiten op de behoefte.

Onderhavige ontwikkeling is in lijn met het regionale beleid. De beoogde uitbreiding voorziet in de toevoeging van circa 1.300 woningen, wat bijdraagt aan het inlopen van de relatief hoge woningtekort in de regio. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in realisatie van 55% van de woningen in het betaalbare segment, waaronder sociale huur en wordt een deel van de woningen levensloopgeschikt gerealiseerd. Hiermee wordt een groot deel van de opgave van gemeente Wijchen ingevuld.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de Regionale Woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

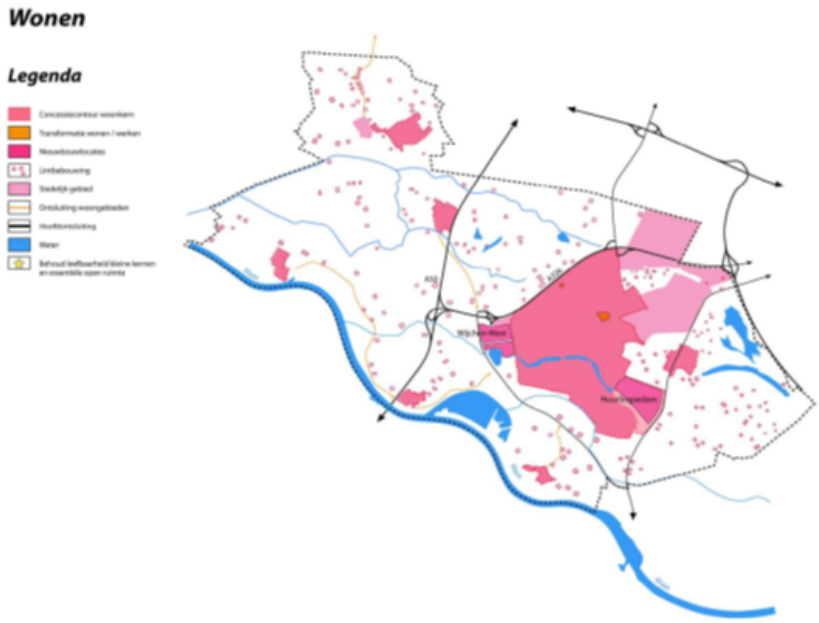
3.4.1 Structuurvisie Wijchen

De Structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025. Uitgegaan wordt 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.

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer:

1. herstel hydrologie kwelgebieden in Oost Wijchen;
2. ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen – Horssen;
3. aanleg van landschapselementen en (erf)beplantingen, die passen bij het gebied;
4. versterken van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
5. nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
6. kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;
7. ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;
8. behoud en versterking bestaande recreatie terreinen;
9. extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
10. behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

Voor het aspect wonen worden met name het gebruik van bestaande bebouwing voor woonfuncties en het toevoegen van nieuwe landelijke woonmilieus onderscheiden. Een bebouwing met een grote landschappelijke meerwaarde is van belang voor het handhaven van sociale verbanden in het landelijk gebied. Voor de eigen bevolking is er gebrek aan passende woonruimte. Noodgedwongen verhuizen starters naar de omliggende dorpen of de verder weg gelegen steden. Hierdoor vergrijst de plattelandsbevolking, neemt de economische activiteit op het platteland af en gaat de leefbaarheid achteruit. Om deze ontwikkeling te keren worden meer woonfuncties toegestaan. Door deze ontwikkeling met ruimtelijk beleid te begeleiden is er geen sprake van aantasting van ruimtelijke kwaliteit, maar veeleer van behoud en versterking van kwaliteiten. De ontwikkeling van Wijchen West is in de Structuurvisie benoemd als uitbreidingslocaties. Bij de vaststelling van een wijzigingsplan of projectbesluit dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden.



Figuur 3.1: Uitsnede Structuurvisie Wijchen

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de Structuurvisie Wijchen.

3.4.2 Strategisch Kompas: Wijchen 2035 'De Kracht van Wijchen'

Op 20 oktober 2022 heeft de raad van de gemeente Wijchen het Strategisch Kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen' vastgesteld. Het Strategisch Kompas vormt het koersdocument van de gemeente tot 2035. Het document vormt een toetsingskader voor toekomstig beleid en formuleert de opgaven van de gemeente voor deze periode.

De gemeente Wijchen voorziet tot 2035 een groei naar circa 45.000-50.000 inwoners. De gemeente werkt aan verdere groei om ervoor te zorgen dat de (dubbele) vergrijzing wordt tegengegaan en om jongeren een plek te kunnen geven in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan de gemeente een bijdrage levert. Wijchen blijft haar dorpse karakter behouden. Gemeente Wijchen wil een gemeente zijn waar gezamenlijk met inwoners, partners en ondernemers wordt gewerkt aan prettig wonen, werken en leven.

Het Strategisch Kompas richt zich op zes speerpunten:

1. Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
2. Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid;
3. Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven kwantiteit;
4. Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis;
5. Energieneutrale en fossielvrije toekomst;
6. Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners, ondernemers en partners.

In 2035 is het goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van onze inwoners. Er zijn voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud. Inwoners hebben de mogelijkheid om hun eigen woning aan te passen of binnen de gemeente te verhuizen naar een woning die hen past. Daarnaast is er ruimte voor specifieke doelgroepen als ouderen en mensen met een beperking. Gemeente Wijchen groeit door naar een gemeente met ongeveer 45.000-50.000 inwoners en werkt aan

verdere groei om ervoor te zorgen dat de vergrijzing wordt tegengegaan en jongeren een plek te kunnen geven in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan Wijchen een bijdrage levert. Dit betekent dat er de komende jaren ongeveer 4.000 woningen worden bijgebouwd. Er zijn dan genoeg passende woningen beschikbaar, voor zowel de toenemende groep eenpersoonshuishoudens als de toenemende groep ouderen en jongeren.

Naast het tegengaan van vergrijzing en ontgroening is het versterken van de sociale cohesie ook een opgave, door onder andere nieuwe woonvormen te creëren. Doorstroming van generaties draagt bij aan passend wonen. Door een goede mix van woningen worden de wijken divers en inclusief. Dit betekent verschillende woningtypen, doelgroepen en prijsklassen naast elkaar, waardoor de wijk ook op lange termijn veerkrachtig en leefbaar blijft. Te weten: ook wordt gebouwd door middel van collectieve wooninitiatieven, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Wijchen gaat actief aan de slag met flexibele woonvormen. De huidige samenleving vraagt om adaptief bouwen: om grote projecten gefaseerd te realiseren en telkens te kijken of de plannen bijgesteld moeten worden. Op deze manier wordt goed aangesloten op de behoeften van inwoners en bij de maatschappelijke (regionale) opgave.

Daarnaast is er ruimte voor hogere woongebouwen, vooral bij nieuwe wijkontwikkeling in en rond de kern Wijchen. Zo worden meer woningen gerealiseerd zonder dat het ten koste gaat van een groene woonomgeving. Er geldt hierbij geen harde (maximale) hoogtegrens. Op projectniveau wordt gekeken wat passend en mogelijk is om goede en gevarieerde wijken te realiseren.

Een groene woonomgeving levert een belangrijke bijdrage aan het bevorderen van de sociale cohesie. Wanneer meer contact is met elkaar, is er ook meer (informele) sociale controle waardoor minder sprake is van verloedering, overlast en criminaliteit. Buurtcohesie maakt bewoners gelukkiger, weerbaarder en minder eenzaam. De groene buitenruimte stimuleert bewoners om meer te bewegen en ver- leidt kinderen om meer buiten te spelen. Daarnaast zijn beplanting en bomen goed voor CO2-reductie, het verbeteren van luchtkwaliteit en het wegvangen van fijnstof.

Voor het creëren van een gezonde en duurzame leefomgeving is groen in de buitenruimte essentieel. Groen speelt een belangrijke rol bij de totstandkoming van een prettige woonomgeving, de aanpak van klimaatverandering en het verbeteren van de biodiversiteit.

Conclusie

Wijchen West is reeds als Nieuwbouwlocatie opgenomen, daarmee is het initiatief in lijn met de Strategische Kompas. Het initiatief geeft ook invulling aan de behoefte aan diverse prijssegmenten en woontypen voor verschillende doelgroepen.

3.4.3 Woonvisie Wijchen 2025

De Woonvisie Wijchen zet de koers van het gemeentelijk woonbeleid uit naar de toekomst. Hierin wordt omschreven waar moet worden bijgestuurd, afgeremd of versneld om de doelen van het woonbeleid te bereiken. De woonvisie heeft twee uitgangspunten: het thuisgevoel versterken en verder kijken dan de trends van nu. Om het woningaanbod in balans te krijgen wordt in de woonvisie gesproken over meer mogelijkheden voor starters, jonge gezinnen, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag. Het is de bedoeling dat starters en jonge gezinnen in de gemeente kunnen blijven of komen wonen. Dit kan onder andere door mogelijkheden te bieden voor splitsing van bestaande woningen, waardoor een koopwoning binnen het financiële bereik van starters kan komen. Daarnaast is het de bedoeling dat (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen wonen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan nieuwe woonvormen, zoals verschillende generaties onder één dak en het toevoegen van woningen in een vorm waarbij de eindgebruiker centraal staat. De gemeente vindt het belangrijk dat er innovatie en vernieuwing is, bijvoorbeeld door voldoende ruimte te bieden voor CPO en andere nieuwe woonvormen.

Conclusie

Wijchen West geeft invulling aan de behoefte en opgave. Er worden woningen in diverse prijssegmenten en voor diverse doelgroepen gerealiseerd. Ook wordt een deel van de woningen levensloopgeschikt gerealiseerd en is er ruimte voor een aantal CPO-projecten. Daarmee is het initiatief in lijn met de Woonvisie Wijchen 2025.

3.4.4 Mobiliteitsvisie Druten en Wijchen en Mobiliteitsplan Wijchen

In de mobiliteitsvisie Druten en Wijchen heeft de gemeente de visie ten aanzien van mobiliteit vastgelegd. In deze visie is rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen zoals zelfrijdende auto’s en de gevolgen van woningbouw.

De vijf belangrijke punten van de mobiliteitsvisie zijn:

- Leefbaarheid in de gemeente
- Bereikbaarheid tussen de kernen
- Verbonden met de regio
- Duurzaam verplaatsen tussen Maas en Waal
- Verkeersveiligheid

Allereerst is dat leefbaarheid in de gemeente. We zetten binnen de kern Wijchen in op de fietser en voetganger, waarbij we ervoor zorgen dat voorzieningen goed met de auto bereikbaar blijven. De bereikbaarheid tussen alle kernen in Wijchen is van groot belang. Elke verkeersdeelnemer moet tussen de kernen kunnen reizen. We willen verbonden blijven met de regio. Het openbaar vervoer en de fiets zijn in 2030 een realistisch alternatief voor de auto voor reizen van en naar de belangrijkste bestemmingen in de omliggende regio’s. Ook zetten we in op duurzaam verplaatsen. Dat wil zeggen dat in 2030 voor iedereen een duurzame manier van vervoer beschikbaar is. En natuurlijk is verkeersveiligheid een overkoepelend en belangrijk punt.

In het mobiliteitsplan is een hele lijst aan maatregelen opgenomen. Deze lopen uiteen van het actualiseren van het parkeerbeleid tot het veiliger maken van bepaalde wegen. En van het verstevigen van bermen tot het stimuleren van duurzame mobiliteit.

De inrichting van Wijchen West is in hoofdlijnen bekend, maar niet op het detailniveau van de specifieke maatregelen zoals opgenomen in het mobiliteitsplan. Bij de verdere uitwerking van de inrichting van Wijchen West zal rekening gehouden worden met de mobiliteitsvisie.

Mobiliteitsplan Wijchen

Het mobiliteitsplan Wijchen is vastgesteld op 30 september 2021 en betreft een uitwerking van de mobiliteitsvisie. In het mobiliteitsplan hebben we een hele lijst aan maatregelen opgenomen. Deze lopen uiteen van het actualiseren van het parkeerbeleid tot het veiliger maken van bepaalde wegen. En van het verstevigen van bermen tot het stimuleren van duurzame mobiliteit.

Conclusie

De ontwikkeling Wijchen West is in lijn met de mobiliteitsvisie Druten en Wijchen en het mobiliteitsplan Wijchen.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Natuur

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming zijn beide sporen opgegaan in één wet, waarin zowel de soortbescherming als de bescherming van waardevolle natuurgebieden – waaronder Natura 2000-gebieden – is geregeld. Daarnaast is voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) sprake van planologische bescherming via de provinciale Interim omgevingsverordening. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Beoordeling

Om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van beschermde soorten en gebieden binnen de invloedsfeer van het plangebied en de effecten hierop, is een natuurtoets uitgevoerd. De volledige natuurtoets is opgenomen als Bijlage 3.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten het NNN gebied. Wel zijn de reeds aanwezige waterloop en de natuurcompensatie gronden gelegen in een Groene ontwikkelingszone. Door het planvoornemen wordt geen NNN gebied aangetast en gaat geen NNN verloren. Er zijn daarom geen significante negatieve effecten op de aangewezen kernwaarden van het NNN.

Uit de bureaustudie blijkt dat op 10 kilometer afstand van het plangebied een Natura 2000-gebied ligt. Alle Natura 2000-gebieden liggen daarmee op een afstand groter dan 3 kilometer waardoor de meeste verstoringseffecten zijn uit te sluiten. Enkel kan een effect ontstaan alsgevolg van stikstofdepositie (stikstof via de lucht reikt verder dan alle andere storingsfactoren). Het gaat hier bij om depositie door stikstofuitstoot tijdens de werkzaamheden of om verkeer en eventuele andere uitstoot in de toekomstige situatie.

Stikstof

In kader van dit bestemmingsplan is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 4. De stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied kan berekend worden met behulp van het verplicht te gebruiken rekenprogramma AERIUS Calculator. Om eventuele negatieve effecten uit te sluiten zijn zowel de aanlegfase als de gebruiksfase doorgerekend in een stikstofberekening. Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geldt dat er op basis van de Aerius berekening geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Voor de gebruiksfase geldt dat ten opzichte van de referentiesituatie zelfs sprake is van een daling van de stikstofdepositie. Omdat er geen toename in stikstofdepositie is, kunnen significant negatieve effecten op Natura2000-gebieden worden uitgesloten.

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- Vogels met een jaarrond beschermd nest (steenuil, torenvalk, boerenzwaluw,huiszwaluw, gierzwaluw, huismus): Potentiële nestplekken in het plangebied(nestkasten en bebouwing);
- Algemene broedvogels (nestplaatsen);
- Vleermuizen: Gebouwen hebben potentieel geschikte verblijfplaatsen; in het plangebied zijn mogelijk foerageergebied en vliegroutes aanwezig;
- Marterachtigen (das, boommarter, steenmarter): Plangebied voldoet aan debiotoopeisen van deze soorten en deze zijn in de directe omgeving waargenomen;
- Amfibieën (rugstreeppad): Mogelijk voortplantingshabitat in het plangebied.

Op basis van de resultaten van de natuurtoets is een nader onderzoek (Bijlage 5) uitgevoerd, onderstaand de belangrijkste resultaten.

Steenuil

In het plangebied zijn geen nesten van steenuilen aanwezig. Wel is een nestlocatie van een steenuil ten zuiden van het plangebied gevonden. Een nest van een steenuil is jaarrond beschermd. Het gevonden nest ligt op een afstand van 150 meter van het plangebied. Door de geplande ontwikkeling van Wijchen West wordt het nest niet fysiek geraakt. Ook wordt er geen essentieel foerageergebied rond deze nestlocatie geraakt. Het plangebied aan de zuidkantbestaat uit bosgebied en water, hetgeen geen foerageergebied voor een steenuil is. Tot slot isdoor de relatief grote afstand tussen het nest en het plangebied ook geen sprake van verstoring van de nestlocatie. Daarmee heeft het voornemen geen effect op nesten van de steenuil.

Ransuil

Het is uit te sluiten dat in het plangebied of de directe omgeving een nest van een ransuil aanwezig is. Daarmee heeft de voorgenomen ontwikkeling geen effect op beschermde onderdelen van het leefgebied van deze soort.

Kerkuil

Het is uit te sluiten dat in het plangebied of de directe omgeving een nest van een kerkuil aanwezig is. Daarmee heeft de voorgenomen ontwikkeling geen effect op beschermde onderdelen van het leefgebied van deze soort.

Huismus

In het plangebied en net daarbuiten zijn op verschillende locaties nesten van huismussenaanwezig. Het gaat in totaal om zeven nesten in het plangebied en drie nesten net buiten het plangebied. Deze nesten zijn jaarrond beschermd middels Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. Bij de voorgenomen ontwikkeling van Wijchen West wordt een aantal gebouwen met daarin nesten van de huismus gesloopt ook verdwijnt groene beplanting in de directe omgeving van de nesten. Om de nesten en essentiële groene beplanting hier om heen te mogen verwijderen is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Sperwer

In het plangebied is het nest van een sperwer aanwezig. Dit betreft een jaarrond beschermd nest en is beschermd middels Artikel 3.1. van de Wet natuurbescherming. Bij de voorgenomen ontwikkeling van Wijchen West verdwijnt dit nest mogelijk of wordt het nest in ieder geval (tijdelijk) ongeschikt doordat de directe omgeving van het nest fysiek heringericht wordt. Om het nest (tijdelijk) te mogen verwijderen is een ontheffing in het kader van de Wetnatuurbescherming nodig.

Das

In het plangebied komt de das voor. De das is beschermd middels Artikel 3.10 van de Wetnatuurbescherming. In het plangebied zijn in 2023 geen actieve burchten gevonden. Wel is net ten westen een kraamburcht van de das aanwezig. Daarnaast zijn een kunstburcht en een losse pijp in het talud van de N845 aanwezig die sporadisch door dassen zijn gebruikt in 2022. In hetplangebied zelf zijn drie plaatsen met holen aanwezig die mogelijk in het verleden zijn gebruikt door de das. Het gehele plangebied wordt gebruikt als foerageergebied door de das.

Door de voorgenomen ontwikkeling verdwijnt een deel van het foerageergebied rond de actieve burchten. Dassen hebben bij gunstige voedselomstandigheden een leefgebied van tussen de 30 en 150 ha nodig (Bij12, 2017). Naast foerageergebied verdwijnen ook een drietal mogelijk in het verleden door dassen gebruikte burchtlocaties.

Tot slot zorgt de ontwikkeling van Wijchen west voor een barrière tussen huidige burchten en de burchtlocatie net ten zuiden van het plangebied.

Daarmee heeft het voornemen een negatief effect op de das. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Steenmarter

In het plangebied komt de steenmarter voor. De steenmarter is beschermd middels Artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat in het plangebied verblijfplaatsen van steenmarters aanwezig zijn. Er is daarmee geen sprake van een direct fysiek effect op verblijfplaatsen door de voorgenomen ontwikkeling. De soort maakt wel gebruik van het plangebied als foerageergebied. De steenmarter is een flexibele soort die ook in stedelijkeomgevingen voor komt. De toekomstige situatie waarbij het plangebied is omgevormd tot een woonwijk met groenzones vormt nog steeds geschikt foerageergebied voor de soort. Ook tijdens de realisatie van de woonwijk is geschikt foerageergebied aanwezig. Daarmee heeft het voornemen geen effect op het voor komen van de steenmarter.

Bunzing, wezel en hermelijn

De bunzing, wezel en hermelijn zijn in 2022 niet in het plangebied waargenomen. Daarmee is het zeer onwaarschijnlijk dat de soorten in 2022 een verblijfplaats in het plangebied hebben gehad. Door waarnemingen van kleine marters in het plangebied in het recente verleden, de geschiktheid van het biotoop en de droge omstandigheden in 2022 is het niet uit te sluiten dat in 2023 of verder wel sprake is van verblijfplaatsen van kleine marters in het plangebied. Kleine marters zijn beschermd middels Artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming.

Wettelijke gezien is er geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming als op dit moment het voornemen wordt gerealiseerd. Er worden immers geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming (doden, verstoren, vernietigen) overtreden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de nabije toekomst wel sprake is van een overtreding.

Daarom adviseren wij om voor deze soorten wel een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen. Daarbij kunnen de soorten meeliften op de te realiseren mitigatie voor de das.

Eekhoorn

In totaal zijn 23 nesten van eekhoorns aanwezig in het plangebied. Deze nesten zijn beschermd middels artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming.

Door de voorgenomen ontwikkeling van Wijchen West verdwijnt (een deel van) nesten. Daarnaast verdwijnt leefgebied doordat het bosgebied rond de Vormerse Plas wordt ontwikkeld tot woonwijk. Ook verdwijnt mogelijk de verbinding tussen het leefgebied in het

plangebied en omliggende leefgebieden. Deze effecten zijn een overtreding van de Wet natuurbeschermingwaardoor voor het uitvoeren van het voornemen een ontheffing in het kader van de Wetnatuurbescherming nodig is.

Bever

In het plangebied komt de bever voor. Deze bever is beschermd middels Artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming.

Door de voorgenomen ontwikkeling verdwijnt mogelijk de locatie waar de bever zijn verblijfplaatsen heeft. De watergang waar de holen van de bever aanwezig zijn wordt (deels)gedempt en verlegd. Ook wordt daardoor mogelijk (tijdelijk) foerageergebied van de soort rond deze verblijfplaatsen aangetast. Tot slot zorgt de ontwikkeling van de woonwijk er voor dat verbindingen die de bever op dit moment gebruikt om van de watergangen in het plangebied naar de Vomerse Plas te komen worden beperkt. Deze effecten zijn een overtreding van de Wetnatuurbescherming. Daarom is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig voor de voorgenomen ontwikkeling van Wijchen West.

Vleermuizen

In het plangebied zijn beschermde onderdelen van het leefgebied (verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied, essentiële vliegroute) van verschillende vleermuissoorten aangetroffen. Vleermuizen en beschermde onderdelen van het leefgebied zijn beschermd middels Artikel 3.5van de Wet natuurbescherming. Onderstaand wordt per onderdeel toegelicht welke beschermde onderdelen in het plangebied aanwezig zijn en wat het (mogelijke) effect van het voornemen op deze onderdelen is.

Verblijfplaatsen

In het plangebied is een paarverblijf van een gewone dwergvleermuis aanwezig. Dit paarverblijf zit in een woning aan de noordwestkant van het plangebied (Groenestraat 17). Door de voorgenomen ontwikkeling verdwijnt deze verblijfplaats mogelijk. Bij sloop of renovatie van de woning is een effect op de verblijfplaats zeer aannemelijk. Op het moment dat sprake is van de sloop en of renovatie van de woning dan is een ontheffing in het kader van de Wetnatuurbescherming nodig.

Foerageergebied

Het plangebied is onderdeel van het essentieel foerageergebied van de Watervleermuis.

Vliegroute

In het plangebied zijn vliegroutes aanwezig van Watervleermuizen en Dwergvleermuizen.

Grote vos

Het is uit te sluiten dat in het plangebied grote vos voor komt. Daarmee heeft de voorgenomen ontwikkeling geen effect op beschermde onderdelen van het leefgebied van deze soort.

Iepenpage

In het plangebied komt op een locatie de iepenpage voor. Deze iepenpage is beschermd middels Artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. De voorgenomen ontwikkeling heeft effect op de locatie waar de soort voor komt. Mogelijk verdwijnt de locatie of wordt de locatie (tijdelijk) verstoord. Daarom is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig voor de voorgenomen ontwikkeling van Wijchen West.

Amfibieën

Amfibieën: poelkikker, kamsalamander, alpenwatersalamander en vinpootsalamander. In het plangebied komt op een locatie de poelkikker voor. Deze poelkikker is beschermd middels Artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Het is uit te sluiten dat andere beschermde amfibiesoorten voor komen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt het leefgebied voor een deel aangetast. De waterloop waar poelkikker voor komt wordt deels gedempt en verlegd. Daarnaast wordt het omliggende landbiotoop ontwikkeld tot woonwijk, waardoor landbiotoop verdwijnt. De ontwikkeling overtreedt door het effect op de poelkikker een aantal verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Daarom is een ontheffing in het kader van de Wetnatuurbescherming nodig voor het mogen en kunnen uitvoeren van het voornemen.

Vaatplanten

Het is uit te sluiten dat in het plangebied beschermde vaatplanten voor komen. Daarmee heeft de voorgenomen ontwikkeling geen effect op deze beschermde soorten.

Ontheffing

Uit het nader onderzoek blijkt dat een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is voor de volgende soorten:

- Das
- Vleermuizen: gewone dwergvleermuis en watervleermuis.
- Sperwer
- Eekhoorn
- Bever
- Steenmarter
- Wezel, hermelijn, bunzing
- Iepenpage
- Poelkikker

Om de ontheffing te verkrijgen zijn diverse maatregelen benodigd. De benodigde maatregelen volgen uit het nader onderzoek en zijn uitgewerkt in het mitigatieplan (Bijlage 6). In het mitigatieplan zijn per soort diverse maatregelen beschreven om leefgebieden, vliegroutes en verblijfplaatsen te realiseren. Tevens worden boven de wettelijke verplichtingen in het kader van de mitigatie nog bovenwettelijke maatregelen genomen, deze zijn eveneens beschreven in het mitigatieplan. Door gewijzigde inzichten is de compensatie ten aanzien van de das gewijzigd, deze wijziging is opgenomen in een oplegnotitie (Bijlage 7). Het geheel aan maatregelen ten aanzien van de soorten is opgenomen in het activiteitenplan, het ligt daarmee in de lijn der verwachting dat de ontheffing wordt verkregen. Het activiteitenplan is opgenomen als Bijlage 8 van de toelichting. Tevens geldt dat de natuurwaarden in het plangebied worden gemonitord, de resultaten van de monitoring zijn opgenomen in Bijlage 9 van de toelichting.

Houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom Boswet. Houtopstanden in het plangebied vallen daarmee niet onder bescherming van de Wet natuurbescherming.

Relevantie voor bestemmingsplan

Om de benodigde ontheffing te verkrijgen, dienen de nodige maatregelen geborgd te worden. Deze maatregelen zijn opgenomen in een mitigatieplan en het activiteitenplan. De maatregelen zijn geborgd middels het feit dat deze in het kader van de ontheffingsaanvraag worden voorgedragen en in de daadwerkelijke ontheffing zullen worden opgenomen. Het ligt daarmee in de lijn der verwachting dat de ontheffing wordt verkregen.

4.2 Archeologie

Toetsingskader

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn: Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is en tevens vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit.

Beoordeling

Het plangebied ligt in binnen het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen. Delen van het plangebied hebben een dubbelbestemming waarde archeologie (1, 2 en 3). Daardoor is op basis van het vigerende bestemmingsplan onderzoek in vorm van een bureauonderzoek voor het hele plangebied als eerste stap in het AMZ-cyclus verplicht.

Bureauonderzoek

Op basis van de verzamelde informatie – in het bijzonder grootschalige onderzoeken binnen het plangebied (Bijlage 10)– kan ervan uitgegaan worden dat zich binnen het plangebied nog archeologische waarden bevinden. De bedreiging van deze waarden is echter afhankelijk van de diepte van de nog niet nader geplande bodemingrepen. Bij de rivierduin zijn archeologische waarden vanaf het maaiveld of net onder de bouwvoor te verwachten en voor de stroomgordelafzettingen in het oostelijke deel worden de archeologische waarden op 1 meter of dieper verwacht. Er wordt geadviseerd tot een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende fase. Dit onderzoek wordt gebiedsdekkend uitgevoerd, ook in het reeds eerder onderzochte deel aan de noordzijde.

Booronderzoek

Uit de bodemopbouw en interpretatie volgt een reconstructie van het prehistorische landschap. In de reconstructie ligt de nadruk op de (gereconstrueerde) morfologische eenheden met een archeologische verwachting. Het rivierduin kon met het uitgevoerde onderzoek duidelijk worden gekarteerd. In het zuidwesten van de Vormerse Plas vinden we nog een smal restant van het rivierduin terug, maar deze ligt in de marge van de werkweg rond de plas en de bovengrond is verstoord. Aan de zuidwestzijde van de plas is de top van het rivierduin soms in geringe mate verstoord: hier is nog sprake van een vuile laag, die kan zijn ontstaan door jonge verstuiving of door pre historische) menselijke activiteit zoals ploegen of bosbouw. Dit pakket is bewaard gebleven door de aanwezigheid van een relatief oud bos. Boring 160 is in dit gebied het meest kansrijk door zijn hogere ligging. Aan de noordelijke flank van de rivierduin heeft grootschalige natuurlijke erosie plaatsgevonden, dat heeft geresulteerd in zandlagen en aanzanding van de aangrenzende jongere komklei.

De jongere komklei in de rest van het plangebied, buiten het rivierduin, is te relateren aan het Wijchens Maasje. De afzettingen van het Wijchens Maasje zijn gefaseerd. Fase 1 sluit af met een vegetatiehorizont of laklaag die zeer versnipperd aanwezig is (alleen in het

noordelijk terreindeel, zie afbeelding 9), maar met een duidelijk concentratie in de uiterste noordwesthoek van het terrein, en elders in een pakket met ijzerconcreties (mogelijk gevormd rond wortels van waterplanten). Duidelijke beddingen of oeverwallen zijn voor fase 1 niet herkend. Bij fase 1 of bij het begin van fase 2 hoort een crevassedoorbraak. De vegetatiehorizont die fase 1 markeert is in de literatuur reeds eerder beschreven en C14-dateert op 3450 BP: dat is 420 C14 jaren voor het einde van de rivieractiviteit van fase 2 en valt in de midden-bronstijd. Fase 2 van het systeem van het Wijchens Maasje is gereconstrueerd op basis van beschrijvingen die behoren bij beddingen/restgeulen (stroomdraad) enerzijds en zand- en siltgelaagde pakketten (oeverwal) anderzijds (zie afbeelding 10). Boringen waarvan het profiel noch onder stroomdraad noch onder oeverwal kon worden geschaard betroffen uitsluitend komklei. Uit de reconstructie volgt een stroomdraad dat via de westkant het plangebied binnenkomt en iets meandert richting de noordwesthoek van het terrein. Vermoed wordt dat dit een nevengeul of zijarm van het Wijchens Maasje betreft, aangezien de hoofdgeul zich langs de oost en noordrand van het terrein bewoog. Deze geul is niet beschreven in de stroomgordelkaart van Cohen et al. 2012. De afzettingen van deze geul zijn vooral archeologisch relevant waar de bedding zeer hoog is opgeslibd (zand nabij het huidige maaiveld). In enkele van deze boringen is de top van het beddingzand humeus of met bodemvorming. De overige interessante locaties zijn de plaatsen waar de oeverwallen relatief zandig zijn en breed (meestal nabij de bedding). Deze brede oeverwallen zijn op twee plaatsen aangetroffen: in de uiterste noordwesthoek en aan de zuidzijde van de geul in de zuidoosthoek van het noordelijk terreindeel.

In de brede zandige oeverwal in het zuidoosten van het noordelijk deel van het plangebied, is houtskool in de boring aangetroffen. Dit houtskool kan een aanwijzing zijn van menselijk handelen, maar is dat niet per definitie. Aan het oppervlakte (op dezelfde oeverwal) is een scherf pingsdorf-aardewerk aangetroffen. Deze scherf kan relateren aan bewoning op de oeverwal in de middeleeuwen. De indicator is noch zwak, noch sterk want de akker bevat enerzijds weinig verontreiniging met gebiedsvreemd materiaal (hetgeen de geloofwaardigheid van de scherf vergroot) terwijl anderzijds één vondst toch te weinig is om een vindplaats te vermoeden.

Selectieadvies

Uit het uitgevoerde onderzoek volgt dat voor het grootste deel van het plangebied een verwachting geldt, maar dat in de mate van verwachting een differentiatie kan worden aangebracht, waarbij een hoge verwachting geldt voor hoog opgeslibde beddingen van hetWijchens Maasje, de brede overwegend zandige oeverwallen (i.t.t. kleiige oeverwallen) en de rivierduinafzettingen met restanten van vuile laag of bodemvorming (onvergraven). Voor veronderstelde fase 1 van het riviersysteem is een hoge verwachting uitgesproken voor die plaatsen waar een vegetatiehorizont aanwezig is. Een middelmatige verwachting geldt ten slotte voor de vermoedelijke crevasse (eind fase 1 of begin fase 2 van het systeem) en de erratische laag op de overgang van rivierduin naar terras (mogelijk Laag van Wijchen).

Antea Group adviseert om een karterend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uit te voeren voor de gebieden met een hoge verwachting enhiertoe een drietal omvangrijke zones in het plangebied te selecteren die het meest kansrijkwerden geacht en waar steeds meerdere van de genoemde verwachtingen samenvallen. Op basis van de resultaten van dat proefsleuvenonderzoek zou nader bepaald kunnen worden of uitbreiding van het onderzoek buiten de drie zones alsnog noodzakelijk is (i.e. selectie zonder vrijgave). Ook is geconcludeerd dat er ondanks het uitgevoerde onderzoek nog zoveel onbekend is omtrent de landschappelijke vorming van het plangebied en dat met het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek meer inzicht kan worden verkregen in de vroegere bewoonbaarheid van dit landschap.

Selectiebesluit

Het archeologisch rapport is beoordeeld en goedgekeurd door het bevoegd gezag. Het selectieadvies (Bijlage 11) wordt overgenomen. Er moet vervolgonderzoek worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuvenonderzoek. Dit vervolgonderzoek werkt van buiten naar binnen: met land- schappelijke proefsleuvenonderzoek (i.t.t. karterend proefsleuvenonderzoek) nadere kennis van het vroegere landschap krijgen en van daaruit (i.c.m. resultaten van dit booronderzoek) de meest geschikte locaties binnen dat landschap uitzoeken om vindplaatsen op te gaan sporen (karterend proefsleuvenonderzoek). Het meest informatief voor dit doel zijn lange dwarsdoorsnedes. Voor het zuidelijk deel, ten noorden van het woonwagenkamp, betreft dat een sleuf haaks op de voormalig rivierduin, om zodoende de overgang van rivierduinerosiepakketten naar eventuele oeverwal en de verhaking hiervan te onderscheiden.

In het noordelijk deel wordt een lange noord-zuid gerichte proefsleuf aangelegd van deGroeneweg richting het spoor met een lange haakse proefsleuf dwars over de zuidelijke (brede zandige) oeverwal van de nevengeul, met medeneming van het zandpakket (hogebedding van die geul). De zuid- en westrand van het noordelijk deel kan in lage dichtheidworden onderzocht, daar zijn hier en daar versnipperde resten van oeverwallen aanwezig en een crevasseachtig pakket. In het uiterste noordwesten van het plangebied, tegen de Groeneweg aan, kan de dichtheid wel iets hoger zijn vanwege de ligging in de nabijheid van de hoofdgeul van het Wijchens Maasje, met gerijpte oeverwallen en in de ondergrond een aaneengesloten zone met vegetatieniveau.Een uitzondering betreft de verwachting op intacte rivierduinafzettingen (met op dieper niveau mogelijke resten van Laag van Wijchen). Dit betreft een zone die voldoende is afgebakend met het booronderzoek en voor wat betreft de top van het rivierduin een zeer hoge verwachting heeft op archeologische complexen uit het midden-neolithicum tot vroege middeleeuwen. Deze zone hoeft niet meegenomen te worden in het landschappelijke proefsleuvenonderzoek. Als hier sprake is van bodemverstorende activiteiten moet deze zone uiteraard wel meegenomen worden in het karterende/waarderende proefsleuvenonderzoek.Als uit (fase 1 en 2 van) het uitgevoerd proefsleuvenonderzoek blijkt dat er sprake is van een of meer behoudenswaardige archeologische vindplaatsen, dan moeten die in de bodem (in situ) beschermd worden door beschermende maatregelen, ofwel d.m.v. een archeologische opgraving (definitief onderzoek) ex situ beschermd worden.Voor proefsleuvenonderzoek en voor definitief onderzoek is een Programma van Eisen vereist, dat goedgekeurd moet zijn door de gemeente Wijchen als bevoegd gezag. Ieder uitgevoerd onderzoek moet vastgelegd worden in een archeologisch rapport dat eveneens moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Relevantie voor bestemmingsplan

Om de archeologische waarden te borgen zijn in het bestemmingsplan dubbelbestemmingen opgenomen. Het benodigde proefsleuvenonderzoek dient daarmee uitgevoerd te worden om een vergunning voor bouwen te verkrijgen.

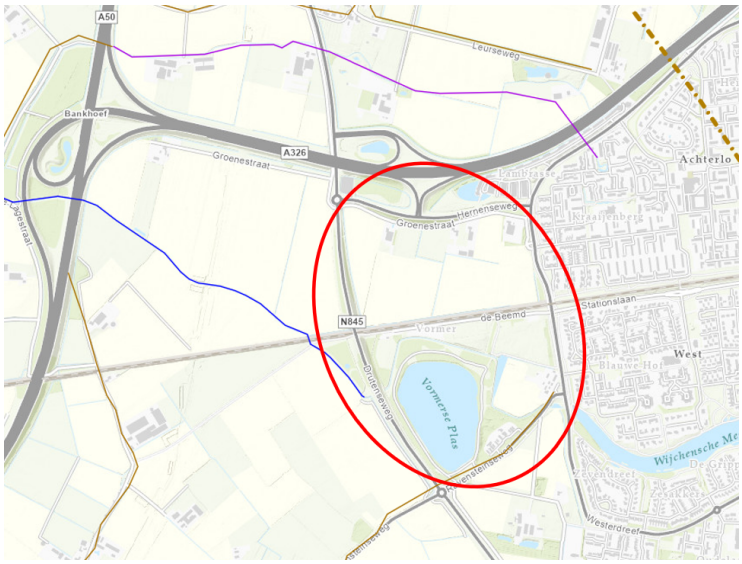
4.3 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Beoordeling

Op grond van het Bro (art. 3.6.1.) geldt dat gemeenten verplicht zijn cultuurhistorische waarden mee te wegen bij het opstellen van bestemmingsplannen. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In de nabijheid van het plangebied is de watergang ten westen van het plangebied aangeduid als cultuurhistorisch waardevol lijn element. Ten noorden van het plangebied is de watergang aangeduid als cultuurhistorisch waardevol lijn element. Ten zuiden van het plangebied is de watergang aangeduid als cultuurhistorisch waardevol lijn element.



Figuur 4.1: Cultuurhistorische waarden nabij het plangebied

Relevantie voor bestemmingsplan

Er zijn geen cultuurhistorische waarden in ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie aanwezig, derhalve is er geen dubbelbestemming benodigd om de cultuurhistorische waarden te borgen.

4.4 Bodem

Toetsingskader

In het geval van nieuwe ontwikkelingen dient in het kader van het bestemmingsplan te worden beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen. Indien er sprake is van een verdachte locatie, moet het historisch onderzoek worden aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform de geldende norm. Op moment van schrijven geldt daarvoor de NEN 5740. Bodemonderzoek geeft de kwaliteit van de bodem op een bepaald moment weer. Een bodemonderzoek heeft standaard een geldigheidsduur van vijf jaar, zolang er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden op de locatie. Een bodemonderzoek jonger dan twee jaar is zondermeer geldig.

Beoordeling

Historisch onderzoek

In het historisch onderzoek (Bijlage 12), dat is uitgevoerd volgens de richtlijnen uit de NEN 5725 is de in milieuhygiënisch opzichte relevante bodeminformatie over het onderzoeksgebied en de directe omgeving verzameld.

De verzamelde informatie geeft aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten binnen het onderzoeksgebied. Tevens bestaat plaatselijk de mogelijkheid dat activiteiten op direct aangrenzende percelen de bodemkwaliteit van het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed.

Op basis van de bekende gegevens is de locatie opgedeeld in twee deellocaties. Per deellocatie kan het volgende worden geconcludeerd:

Noord:

Ter plaatse van de landbouwbedrijven aanwezig aan de Groenestraat staan meerdere verdachte activiteiten geregistreerd die (in het verleden) niet allemaal voldoende zijn onderzocht. Tevens zijn meerdere slootdempingen bekend en is vanaf de Groenestraat 7 sprake van een (voormalige) betonverharding waarvan onbekend is of mogelijk sprake is van een (asbestverdachte) fundering. De Groenestraat 7/9, Groenestraat 17, gedempte sloten en de betonverharding zijn mogelijk verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Voor de Groenestraat 13 geldt dat hier reeds bodemonderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat sprake is van een verontreiniging met asbest rondom de druppelzone van een tweetal schuren. Voor de rest van de deellocatie – Noord (merendeel onderzoeksgebied) geldt dat dit in gebruik is als akker- en weidegrond en waarvoor geldt dat hier geen sprake is van verdachtmakingen en derhalve als onverdacht kan worden beschouwd.

Zuid:

Verspreid over de deellocatie zijn meerdere dempingen geregistreerd alsook slootdempingen bekend waar geen verdere informatie over bekend is. Tevens is in de noordoosthoek sprake van verdachtmakingen met minerale olie in de ondergrond en is in het oosten deels sprake van een baggespeciedepot (op land) waar verder geen informatie over bekend is. Ten slotte is in het noorden sprake van moestuinen die mogelijk als verdacht op het voorkomen va OCB dienen te worden beschouwd. Ter plaatse van de rest van de deellocatie - Zuid geldt dat het gebruik afwisselend recreatie, openbaar groen en akker- en weidegrond is en waarvoor geen sprake is van verdachtmakingen en derhalve als onverdacht kan worden beschouwd. De Vormense plas, gelegen in het zuidwestelijke deel maakt geen onderdeel uit van dit historisch vooronderzoek. Hier zijn vooralsnog geen ontwikkelingen gepland.

Asbest

Op basis van de bekende gegevens zijn meerdere locaties die als verdacht op het voorkomen van asbest dienen te worden beschouwd:

- De bekende geregistreerde dempingen alsook de gedempte sloten binnen de locatie;
- Baggerspeciedepot op land;
- Eerder aangetroffen bijmengingen in de bodem ter plaatse van de Westerdreef 6 t/m 12 die eerder niet onderzocht zijn op het voorkomen van asbest;
- Mogelijke fundering onder betonverharding (Groenestraat 7/9);
- Druppelzone asbesthoudende daken Groenestraat 7, 13 en 17.

PFAS

Behoudens het baggerspeciedepot (op land) zijn elders geen directe (punt)bronnen of activiteiten bekend waarbij PFAS is gebruikt. Hiervoor geldt dat atmosferische depositie als de enige bron van PFAS-verontreiniging wordt gezien. Er is eerder geen dekkend onderzoek verricht naar de aanwezigheid van PFAS. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem gemiddeld voldoet aan de klasse Landbouw/Natuur. Indien vrijkomende grond naar een erkend verwerker zal worden afgevoerd, is afhankelijk van de acceptatie-eisen van de ontvanger mogelijk wel onderzoek naar PFAS benodigd.

Voor het deel van de onderzoekslocatie waar het baggerspeciedepot (op land) staat geregistreerd is mogelijk wel sprake van verdachtmakingen met PFAS anders dan atmosferische depositie. Alvorens het afvoeren van grond wordt bodemonderzoek naar het voorkomen van PFAS geadviseerd.

Aanbevelingen

Met het oog op de geplande ontwikkelingen zijn binnen de onderzoekslocatie meerdere verdachte activiteiten bekend waarvoor wordt geadviseerd om een verkennend bodem- en asbestonderzoek uit te voeren.

Middels het op voorhand uitvoeren van bodem- en/of asbestonderzoek op de meest verdachte locaties kan in een vroegtijdig stadium worden geanticipeerd op kosten voor bodemverontreiniging en eventuele bodemsanering. Tot hoeverre alle verdachte locaties onderzocht dienen te worden is mede afhankelijk van de voorgenomen ontwikkeling en de bijbehorende planning. Overal waar nieuwbouw zal worden gerealiseerd dient op een later moment in ieder geval bodemonderzoek plaats te vinden met het oog op de aanvraag van een Omgevingsvergunning, onderdeel bouwen.

verkennend bodem- en asbestonderzoek

In het verkennend en nader bodemonderzoek (Bijlage 13) is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Het asbestonderzoek ter hoogte van deellocatie 4 is indicatief uitgevoerd in de geest van de NEN 5707. Het nader onderzoek is uitgevoerd ter hoogte van deellocatie 5 is uitgevoerd in de geest van de NTA 5755.

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' voor deellocaties 1A, 1B, 1C, 1D (ter hoogte van de voormalige bestrijdingsmiddelenopslag) 2A, 2B (ter hoogte van het zuidelijk terreindeel) 3A, 4, 5B en 6 zijn bevestigd gezien de aangetoonde licht verhoogde gehalten in het grond en het grondwater. Licht verhoogde gehalten geven echter geen aanleiding tot nader onderzoek.

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' voor deellocatie 5A kan blijven staan gezien is aangetoond dat de voormalige grondwaterverontreiniging nog aanwezig is.

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' voor deellocaties 1D (ter hoogte van de machineberging), 1E, 2B (ter hoogte van het noordelijk terreindeel), 3B, 3C en 7 dient te worden verworpen. Gezien op deze deellocaties de puinfunderingen niet zijn aangetroffen en/of een betonverharding aanwezig is onder de drupzone van het asbesthoudende dak waardoor de locatie niet verdacht is op asbest.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan debetreffende interventiewaarde en/of omdat de contouren van de interventiewaarden voldoende in beeld zijn gebracht.

De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingsplannen met de daarbij behorende bestemmingswisseling naar de functie Wonen. Met als uitzonderingen de asbestverontreiniging bij Groenestraat 13 (deellocatie 2a) en het historisch geval van ernstige grondwaterverontreiniging met minerale olie bij de Westerdreef 6 t/m 12 (deellocatie 5a). De uiteindelijke beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag.

Bij deellocatie 1D dient nog een asbest in grondonderzoek te worden uitgevoerd naar de druppelzone van het asbestdak van de schuur en voormalige opslag bestrijdingsmiddelen.

Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Relevantie voor bestemmingsplan

Op basis van het historisch onderzoek en het verkennend en nader bodemonderzoek zijn in het plangebied diverse verdenkingen aanwezig. Voor deze verdenkingen geldt dat nader onderzoek danwel maatregelen benodigd zijn. Bij de aanvraag van de vergunning voor bouw zal aangetoont moeten worden dat voldaan wordt aan de benodigde kwaliteitseisen.

4.5 Water

Wettelijk kader

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 en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).

Watertoets

De watertoets (Bijlage 14) is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en –opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. In de waterparagraaf is tevens het advies van de waterbeheerder verwerkt.

4.5.1 Beschrijving plangebied

De gemeente Wijchen en de ontwikkelaars zijn voornemens om aan de westkant van de huidige bebouwingskern van Wijchen een woonwijk te ontwikkelen. In de toekomst worden in het plangebied in totaal circa 1.300 woningen gebouwd. Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 52 ha. Het plangebied wordt gescheiden in een noordelijk en zuidelijk deel door de spoorlijn Nijmegen – 's-Hertogenbosch, zie onderstaand figuur. In het midden van het zuidelijke deel ligt de Vormerse Plas, een voormalige zandwinningsplas met een diepte van maximaal 20 meter en een wateroppervlak van 9,1 ha. De Vormerse plas vormt een icoon in het plangebied.



Figuur 4.2 Ligging plangebied ten opzichte van omgeving. Plangebied is aangegeven met rode kader (bron: Luchtfoto 2024, © CycloMedia Technologie B.V)

4.5.2 (Geo-)hydrologie

De maaiveldhoogte is bepaald op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland versie 3 (AHN3, DTM). De maaiveldhoogte ter plaatse van het noordelijke deel varieert tussen NAP + 6,6 m tot NAP +6,8 m. De gemiddelde maaiveldhoogte in de zuidelijke deel is NAP +6,8m. Dit deelgebied is grotendeels vlak met een zichtbaar reliëf langs de spoorlijn. Hier bevindt het maaiveld zich op NAP +8,5 m. Daarnaast ligt de maaiveldhoogte langs de Ravensteinseweg op ca. NAP + 8,0 m.

Bodemopbouw

De eerste 2 meter van de bodem bestaat ter plaatse van het plangebied uit een Holocene deklaag (HLc). Ten aanzien van de Holocene deklaag zijn in REGIS geen gegevens bekend van de weerstand, doorlatendheid en doorlatend vermogen, omdat de Holocene deklaag afwisselend uit zand-, klei- en veenlagen bestaat. Het eerste watervoerende pakket (WVP) bestaat uit zandlagen van de Formaties Kreftenheye, Formatie van Beegde, Formatie van Peize en Formatie van Waalre en heeft een dikte van ca. 38 m. Volgens het REGIS II-model wordt de horizontale doorlatendheid (kh) geschat tussen de 25 en 100 m/d. Onder het eerste watervoerende pakket is een kleiafzettingen van de Formatie van Waalre aanwezig met een

dikte van ca. 4 m. De slecht doorlatende laag heeft een weerstand tussen de 500 en 1.000 dagen.

Lokale bodemopbouw

In oktober 2022 is door Antea Group een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Naast het uitvoeren van doorlatendheidsmetingen zijn op 20 locaties boringen tot maximaal 4,5 m-mv uitgevoerd om de diepere bodemopbouw in beeld te brengen. Over het algemeen bestaat de bodem vanaf maaiveld tot 2 m-mv voornamelijk uit klei met matig tot sterk zandige bijmengingen. Hieronder ligt tot de maximale verkende diepte van 4,5 m -mv. een matig tot zeer grove zandlaag. Bij een aantal boringen zijn storende lagen (klei) waargenomen

Grondwater

Binnen het plangebied is een langetermijnmonitoring ingericht met zes peilbuizen die zijn voorzien van automatische waarneming middels 'divers'. De monitoring is op 01 november 2022 begonnen. De meest recente uitlezing van de divers heeft op 15 november 2023 plaatsgevonden. Derhalve hebben de beschikbare gegevens alleen betrekking op de periode van 1 jaar.

Op basis van de huidige monitoringsperiode is het niet mogelijk om een betrouwbare GHG en GLG te bepalen. In dit geval zijn de GHG en de GLG gedefinieerd als het gemiddelde van de drie hoogste (GHG) of de drie laagste (GLG) waarnemingen in een jaar, uitgaande van de traditionele meetfrequentie van 2x per maand over een aaneengesloten periode van minimaal 8 jaar.

Op basis van peilbuis PB03A, gelegen in het deelgebied de Groene Geest, ligt de 90-percentiel (ook wel GHG genoemd) op ca. NAP +6,09 m (ca. 1,0 m-mv.). De 10-percentiel (ook wel GLG genoemd) ligt op NAP +5,44 m (ca. 1,7 m -mv.).

Op basis van peilbuis PB06, gelegen in het deelgebied de Vormers, ligt de GHG genoemd op ca. NAP +5,95 m (ca. 1,4 m-mv.). De GLG genoemd ligt op NAP +5,42 m (ca. 1,9 m -mv.).

Het is belangrijk te vermelden dat deze statistieken worden berekend op basis van een monitoring van één jaar. Het verdient aanbeveling de monitoring voort te zetten om meer inzicht te krijgen in de grondwaterschommelingen

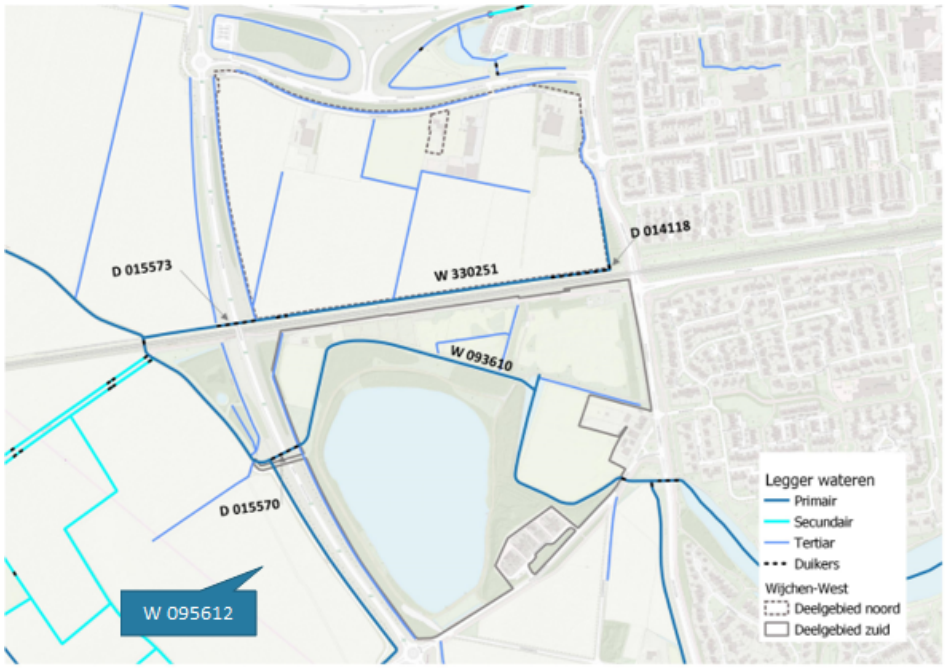
Kwel

De kwelkaarten van het regionale MORIA-model zijn niet beschikbaar in de NHI data portaal en daarom is de Landelijk Hydrologische Model (LHM) versie 4.1 geraadpleegd. De kwel in het gebied is geanalyseerd door de gemiddelde berekende kwel tussen 2011 en 2018. De kwel is berekend voor laag 1 van het model (Holocene afzettingen). In het gebied is er gemiddeld gezien voornamelijk sprake van inzijging. De kwel komt voor op meerdere locaties, voornamelijk in de omgeving van de plas.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. In de omgeving van het plangebied is op een aantal plaatsen oppervlaktewater aanwezig. Onderstaand figuur geeft het watersysteem weer op basis van de legger van het waterschap. De

watergangen betreffen wateren van de categorie primair (A-wateren), secundair (B-wateren) en tertiair (C-wateren).



Figuur 4.3 Uitsnede legger oppervlakte waterlichamen (bron: legger oppervlaktewater, waterschap Rivierenland)

Door waterschap Rivierenland zijn peilbesluiten opgesteld waarin het peil is vastgelegd. Het plangebied valt onder peilbesluit Citters I. De toekomstige ontwikkeling Wijchen- West valt onder peilgebied CIT009 met een streefpeil van NAP +5,5 m.

De wateren in en nabij de toekomstige ontwikkeling Wijchen West maken geen deel van de HEN- en SED- wateren.

Op basis van de legger Kwaliteit per KRW-waterlichaam van waterschap Rivierenland blijkt dat de A-waterwang (ook genoemd Beekrestanten Citters) die door het zuidelijke deel van het plangebied loopt, behoort tot het KRW-net.

Wijchen ligt in het land van Maas en Waal. Op een afstand van ca. 300 vanaf het zuidelijkste puntje van het plangebied ligt de beschermingszone van primaire waterkering. De normering (signaleringsparameter) van de dijk is 1:3.000.

4.5.3 Stedelijk watersysteem

In de bestaande situatie bevindt zich de volgende openbare riolering in het plangebied:

- Langs de zuidzijde van de Groenestraat ligt drukriolering Ø63 mm en Ø 75 mm voor de aanliggende woningen (Groenestraat 7,9 13, 15 en 17). Deze drukriolering loost op de vrijvervalriolering van Kraaijenberg;
- In de A-watergang noordelijk van de spoorlijn (nr. 330251 op de legger) bevindt zich het lozingspunt van de overstort Kraaijenberg 92e straat van de gemengde vrijvervalriolering van Kraaijenberg;
- Ten zuiden van het spoor en langs de noordzijde van de Beemd ligt de persleiding o 110 mm van het rioolstelsel van kern Niftrik met een capaciteit van 52 m3/h. De persleiding

sluit aan op de vrijvervalriolering in de Stationslaan;
- De woningen aan de Ravensteinseweg (nrs. 296, 298, 300, 302, 304 en 306) zijn onder vrijverval aangesloten op de gemengde vrijvervalriolering in de Blauwe Hof 60e straat;
- Voor het woonwagenkamp aan de Ravensteinseweg (nrs. 320, 322, 324, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348 en 350) is er een afzonderlijk gemengd rioolstelseltje o 500 mm met een overstort op de A-watergang (nr. 213095 op de legger). De overstortdrempel ligt op 7,33 m+NAP en is 1,00 m breed. Het rioolstelseltje loost via een gemaaltje met een capaciteit van 4 m3/h op de gemengde vrijvervalriolering in de Blauwe Hof 60e straat.

Afvalwaterbelasting

In de toekomstige situatie ontstaan nieuwe vuilwaterstromen. Het vuilwateraanbod in de toekomstige situatie wordt gevormd door het bewonersaantal en de vuilwaterstromen van de school.

Het toekomstige vuilwateraanbod, per woning, is berekend conform de Rioned kengetallen. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde bezettingsgraad per woning van 2,5 en maatgevende afvoer van 12 l/h/inw. Voor de berekening van het vuilwateraanbod is rekening gehouden dat de meeste leerlingen afkomstig zijn uit Wijchen West. Om voor de leerlingen buiten Wijchen West te rekenen wordt uitgegaan van 50 leerlingen extra. Het toekomstige DWA-belasting is berekend op ca. 39,6 m^3 per uur.

Het vuilwater van Wijchen West moet worden getransporteerd naar het eindgemaal van Waterschap Rivierenland van kern Wijchen in het Oosterpark. Uitgegaan moet worden van 1 centraal gelegen gebiedgemaal in Wijchen West, waarvandaan het afvalwater onder druk uit het plangebied moet worden afgevoerd. Hiervoor is een persleiding nodig van ca. 3.500 m (met een nog nader te bepalen diameter) vanaf het gebiedsgemaal Wijchen West naar het eindgemaal in het Oosterpark.

Hemelwaterbelasting

Met de ontwikkeling van deelgebied De Groene Geest neemt de verharde oppervlakte toe met ca. 134.115 m^2. Op basis van een waterbalans moet het deelgebied tijdelijk 8.739 m^3 water (bij een bui T100+10%). Daarnaast geld voor het gedempte water een compensatie regel van 1 op 1. Het ontwerp omvat het dempen van 3.630 m^2 van C-wateren.

Met de uitbreiden van het bestande watersysteem en de aanleg van groene berging is het mogelijk op ca. 7.492 m^3 water tijdelijk geborgen bij een bui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag door klimaatverandering (T10+10%). De voorgenomen voorzieningen kunnen ca. 9.141 m3 water bergen tijdens een bui met een herhalingskans van eens in de 100 jaar bij 10% berging als gevolg van klimaatverandering (T=100+10%). Een uiteenzetting van de verschillende bergingsvormen is in onderstaande tabel weergegeven.

Met de ontwikkeling van deelgebied de Vormers neemt de verharde oppervlakte toe met ca. 91.589 m2. Op basis van een waterbalans moet het deelgebied tijdelijk 5.463 m^3 water (bij een bui T100+10%). Daarnaast geld voor het gedempte water een compensatie regel van 1 op 1. Het ontwerp omvat het dempen van 10.980 m^2 van A- wateren en ca. 2.945 m^2 van C-wateren.

Met het graven oppervlaktewater (ca. 13.720 m^3) en de aanleg van wadi's (ca. 7.695 m^2) is het mogelijk op ca. 6.124 m^3 water tijdelijk geborgen bij een bui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag door klimaatverandering (T10+10%). Het voorgenomen voorzieningen kunnen ca. 6.800 m^3 water bergen tijdens een bui met een herhalingskans van eens in de 100 jaar bij 10% berging als gevolg van klimaatverandering (T=100+10%). Een uiteenzetting van de verschillende bergingsvormen is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4.2 Bergingscapaciteit verschillende bergingsvormen

Bergingsvorm	Hoeveelheid (m^3) (T10+10%)	Hoeveelheid (m^3) (T100+10%)
Oppervlaktewater	3.844	3.844
Groene berging	2.280	2.956
Totaal	**6.124**	**6.800**

In bovenstaande tabellen is per waterbergende functie de potentiële waterberging uiteengezet. Dit zijn indicatieve waarden. De exacte werking van het watersysteem wordt vastgelegd in het op te stellen Waterhuishouding Plan deel 2. Het is wenselijk om water zoveel mogelijk vast te houden binnen het plangebied, om afwenteling op een aangrenzend watersysteem te voorkomen.

Waterkwaliteit

Lozing van hemelwater op/in de bodem of op oppervlaktewater kan een risico vormen voor de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. In het bijzonder is dit een aandachtspunt voor de Beekrestanten Citters, omdat dit een KRW-waterlichaam is. Door de aanwezigheid van de Beekrestante Citters (KRW-waterlichaam), heeft het de voorkeur om de 'first-flush' een zuiveringsstap toe te voegen. Dit betreft de eerste millimeters van iedere bui. Dit volume water spoelt de bestrating als het ware schoon, en bevat daardoor in verhouding meer verontreinigingen dan het overige water.

Met behandeling van de first flush worden risico's verminderd. Met name wanneer infiltratie naar het diepere grondwater plaatsvindt, is het aan te bevelen om het te afvoeren water door een bodempassage of andere zuiveringsstap te leiden om het risico op verontreiniging verder te beperken.

4.5.4 KRW toets

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. In de omgeving van het plangebied is op een aantal plaatsen oppervlaktewater aanwezig. De watergangen betreffen wateren van de categorie primair (A-wateren), secundair (B-wateren) en tertiair (C-wateren). Op basis van de legger 'Kwaliteit per KRW- waterlichaam' van waterschap Rivierenland blijkt dat de A-waterwang die door het zuidelijke deel van het plangebied loopt, behoort tot het KRW-net. Om deze reden is een KRW toets uitgevoerd, deze is opgenomen in Bijlage 15. Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten en conclusies weergegeven.

Het KRW-waterlichaam Beekrestanten Citters heeft de status 'Sterk veranderd', dit betekent dat het waterlichaam door mensen is gegraven op een plaats waar voorheen geen water was. Het KRW-waterlichaam Beekrestanten Citters vormt een KRW-waterlichaam van type R5: Langzaam stromende middenloop/benedenloop op zand.

Om de toestand van de KRW-kwaliteitselementen te beoordelen is gebruik gemaakt van de KRW-factsheet. De toestand is beoordeel op chemie en ecologie, waarbij beide groepen in meerdere onderdelen zijn gesplitst. Volgens de KRW-beoordeling scoren verschillende aspecten onvoldoende (lager dan GEP). Dit komt onder meer doordat de natuurlijke afvoerdynamiek in veel trajecten niet op orde is.

De toets op de mogelijke effecten op de waterkwaliteit omvat het doorlopen van de drie stroomschema's: algemeen, effecten van lozingen en effecten fysieke ingrepen. In het schema "algemeen" wordt vastgesteld welke activiteiten een mogelijk effect kunnen hebben.

Voor de voornemens voor de verplaatsing van een deel van de Beekrestanten Citters met bijbehorende activiteiten gaat het om:

- Lozingen: Vertraagde lozing van huishoudelijk hemelwater en hemelwaterafvoer vanaf een school;
- Fysieke ingrepen: Verplaatsing van KRW-waterlichaam, en aanleg van steile oevers.

Uit de beoordeling van effecten van lozingen blijkt dat de vertraagde lozing van hemelwaterafvoer vanaf Wijchen West van belang is voor de waterkwaliteit.

Bij de ontwikkeling van Wijchen West worden de vuil- en hemelwaterafvoer in de toekomstige situatie gescheiden afgevoerd. Daarnaast is het niet toegestaan om het hemelwater van de tuinen en balkons rechtstreeks op de watergangen af te voeren. Om illegale lozingen te voorkomen komt er een groene buffer tussen de appartementen en het KRW-waterlichaam.

Het direct lozen van hemelwater op/in de bodem of op oppervlaktewater kan ook een risico vormen voor de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. Het hemelwater wordt daarom naar de wadi's/groene berging getransporteerd. Voor de behandeling van de 'first-flush' worden de voorgestelde wadi's/groenbergingen voorzien van een filterpassage.

Tussen de spoorlijn en het KRW-waterlichaam worden greppels aangelegd, die de first-flush van de spoorlijn opvangen. Hiermee wordt voorkomen dat koper, afkomstig van de spoorlijn, in het KRW-lichaam terecht komt.

Met deze maatregelen worden geen negatieve effecten van de lozingen van hemelwater op de waterkwaliteit verwacht.

Verder is bij de beoordeling van effecten door fysieke ingrepen gekeken naar de verplaatsing van de Beekrestanten Citters.

Het toekomstige tracé van de Beekrestanten Citters ligt naast een NNN-gebied. De NNN-gebied ligt tussen de N845 en de KRW-waterlichaam en heeft een natuurbeheertype N14.03 (haagbeuken- en essenbos). Haagbeuken- en essenbos komt op verschillende bodemtypen voor met een basisch en vochtig tot vrij nat karakter.

In het KRW-waterlichaam Beekrestanten Citters komt de poelkikker voor. Deze poelkikker is

beschermd middels Artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt het leefgebied voor een deel aangetast. Antea Group heeft hiervoor een mitigatieplan ontwikkeld (d.d. 01 november 2023). In het algemeen wordt geconcludeerd dat de verplaatsing van een deel van de KRW-lichaam geen negatieve effecten heeft op de biologische waterkwaliteitselementen, zolang de mitigerende maatregelen worden doorgevoerd en het toekomstige tracé een natuurlijke inrichting krijgt.

Voor wat betreft de kwaliteitselementen macrofauna, overige waterflora en vis geldt dat de toekomstige inrichting met natuurvriendelijke oevers een betere situatie oplevert. Bij de natuurvriendelijke oevers komen ondiepe delen voor met een gevarieerde begroeiing, zowel onder als boven water. Er ontstaat daardoor een variatie in habitats. Voor 'vis' gelden wel specifieke (ecologische uitvoerings-)maatregelen tijdens de uitvoering, waarmee schade aan vis wordt voorkomen. Hoewel de maatregelen slechts een deel van het gehele KRW- waterlichaam betreffen, is een verbetering van de score mogelijk.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herinrichting en verplaatsing voor het KRW-waterlichaam Beekrestanten Citters niet tot negatieve effecten zal leiden.

4.5.5 Toetsing

Drooglegging

Om wateroverlast te voorkomen dient de droogleging voldoende te zijn. De drooglegging is afstand tussen het maaiveld en het polderpeil.

In deelgebied de Groene Geest is het laagste huidige maaiveld gemiddeld gelegen op een hoogte van ca. NAP +6,6 m. Rekening houden met een streefpeil van NAP +5,5 m, is de drooglegging bij handhaving van huidig maaiveld is daarmee ca. 1,1 m. Op grond van de drooglegginsgeisen van minimaal 1,00 m voor straatpeil en minimaal 0,70 m voor peil groenvoorzieningen wordt geconcludeerd dat aan de drooglegginsgeisen wordt voldaan. In de toekomstige situatie ligt de gemiddelde aanleghoogte op ca. NAP +7 m. Hierbij is de gemiddelde drooglegging ca. 1,5 m. Op grond van de drooglegginsgeisen van minimaal 1,30 m voor vloerpeil begane grond, wordt geconcludeerd dat de voorgestelde ontwerp aan de drooglegginsgeisen voldaan.

Hierbij is er voldoende ruimte voor waterberging in de sloot, zodat peilstijgingen na zware neerslag niet tot inundatie van het maaiveld leiden.

Ontwateringsdiepte

Om het risico op grondwateroverlast te beperken dient de ontwateringsdiepte voldoende te zijn. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddeld hoogtegrondwaterstand en het straatpeil, het maaiveld en/of vloerpeil. Het laagste huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van ca. NAP +6,6 m. De GHG is ingeschat op ca. NAP +6,1 m. De ontwateringsdiepte bij handhaving van huidig maaiveld is daarmee 0,5 m.

In de toekomstige situatie ligt de gemiddelde maaiveldhoogte op ca NAP +7 m. Om aan de eisen voor ontwateringsdiepte te voldoen moet het toekomstig peil van de vloeren begane grond minimaal op NAP+7,10 m komen te liggen. De straten moeten minimaal op NAP +6,80 m en de groenvoorzieningen maximaal NAP +6,6 m komen te liggen.

Het wordt aanbevolen om de grondwatermonitoring voort te zetten. De grondwater statistieken berekend op basis van een monitoring van één jaar.

Relevantie voor bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn in de regels eisen opgenomen ten aanzien van water. De regels borgen dat een omgevingsvergunning enkel wordt verleend indien voldoende waterberging zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden. Met deze regeling is de wijze van toetsing voor het aspect water geborgd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van deVNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt ondermilieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen enverblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijkeontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- enleefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd. Een 'gemengd gebied' is een gebied met matige tot sterke functiemenging. In de onderstaande tabel worden de richtafstanden van de milieucategorieën ten opzichte van omgevingstype weergegeven.

Tabel 4.3: Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van circa 1.300 woningen in de gemeente Wijchen. De woningen worden gerealiseerd in de nabijheid van enkele reeds aanwezige bedrijven. De woningen zijn in deze de gevoelige objecten en de bedrijven de milieubelastende activiteiten in het kader van Bedrijven en milieuzonering.

Rustige woonwijk / Gemengd gebied

Het plangebied kan deels bestempeld worden als omgevingstype 'rustige woonwijk' en deels als 'Gemengd gebied'. Ten noorden van het plangebied is de Groenestraat gelegen daaraan zijn twee bedrijven gelegen. Een van de bedrijven komt in het kader van de ontwikkeling van Wijchen West te vervallen en een blijft behouden. De omgeving van het plangebied bestaat verder hoofdzakelijk uit agrarische gronden danwel woningen. Voor het merendeel van het plangebied geldt dan ook dat het bestempeld wordt als omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor het deel van het plangebied gelegen nabij de A326 geldt dat dit direct langs de hoofdontsluiting is gelegen en daarmeesprake is van een gemengd gebied.

In het plangebied is een basisschool met kinderdagverblijf voorzien. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor kinderopvang (milieucategorie 2) een maximale richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid op grond van de gebiedskwalificatie 'rustige woonwijk'. Aangezien de exacte ligging van de basisschool met kinderdagverblijf nog niet bekend zijn, zal bij de verdere uitwerking rekening gehouden moeten worden dat er voldoende afstand tussen de verschillende functies is. Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om aan deze afstanden te voldoen.

Aan de Groenestraat 15 is een aannemersbedrijf gevestigd in een woonbestemming met een functieaanduiding. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten staat een aannemersbedrijf weergegevens als milieucategorie 2. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijven een afstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter (gebaseerd op milieucategorie 2). Het perceel grenst direct aan de woningbouwontwikkeling. Derhalve wordt ter plaatse van de woningen niet voldaan aan de richtafstanden en is nader onderzoek benodigd.

Nader onderzoek

De specifieke situatie rondom het aannemersbedrijf is in een geluidsonderzoek opgenomen. Het geluidsonderzoek is opgenomen in Bijlage 20 bij de toelichting. Het onderzoek maakt de geluidbelasting van het aannemersbedrijf inzichtelijk en toetst het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan is de contour van de geluidbelasting opgenomen en een regeling die het mogelijk maakt, na akoestisch onderzoek en indien nodig het treffen in instandhouden van maatregelen, geluidgevoelige objecten binnen de contour te realiseren. Ten aanzien van het stedenbouwkundig plan geldt dat de woning ten oosten van het aannemers bedrijf niet direct inpasbaar is, echter laat het onderzoek zien dat diverse maatregelen tot een inpasbare woning leiden.

Relevantie voor bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is geborgd dat de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf gevestigd aan de Groenstraat 15 niet beperkt wordt door de ontwikkeling van Wijchen West.

4.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen voor de omgeving. Dehandelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen als op het transport ervan. Het uitgangspunt is dat burgers voor deveiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau

(plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdereslachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijkeontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordtuitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron, waarbij de 10-6/jaar contour (kansvan 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisicowordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt geen harde norm, maar een orientatiewaarde die bij de verantwoording moet wordenbetrokken.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn op grond van het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden geregeld die moeten worden aangehouden rond bepaalde inrichtingen die niet onder het Bevi vallen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Beleidsvisie externe veiligheid

Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. De gemeentelijke beleidsvisie is bedoeld om duidelijkheid te geven aan burgers en bedrijven over hoe de gemeente omgaat met het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd, Bijlage 16. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen. De volgende risicobronnen zijn relevant in relatie tot het plangebied:

- Spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. – Ressen Noord (route 64)
- Hogedruk aardgastransportleiding A-505;
- Hogedruk aardgastransportleiding A-507;
- Hogedruk aardgastransportleiding A-524;
- Hogedruk aardgastransportleiding A-533;
- Hogedruk aardgastransportleiding A-664;
- Hogedruk aardgastransportleiding A-674;
- Propaantank inrichting T.J.H. Arts.

Deze rapportage beschouwt het voornemen om een nieuwe wijk te realiseren in Wijchen-West. In het kader van de aanvraag is voor het plangebied het aspect externe veiligheid beschouwd.

Hogedruk aardgastransportleidingen (A-505, A-507, A-664 en A-674)

- Buiten langs het oostelijk deel van het plangebied lopen vier hogedruk aardgastransportleidingen. Deze leidingen hebben geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op;
- Het groepsrisico van alle vier de leidingen bevindt zich in zowel de huidige als de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de leiding neemt in de toekomstige situatie niet toe;
- Bij een ruimtelijk besluit is artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing.

Hogedruk aardgastransportleidingen (A-524 en A-533)

- Door het plangebied lopen twee hogedruk aardgastransportleidingen. Deze leidingen hebben geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op;
- Het groepsrisico van deze twee leidingen bevindt zich in zowel de huidige als de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de leiding neemt in de toekomstige situatie toe;
- Bij een ruimtelijk besluit is artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing.

Spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. – Ressen Noord (route 64)

- De spoorlijn heeft een 10^{-6}/jaar plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. De spoorlijn doorsnijdt het plangebied, maar er is geen bebouwing direct naast het spoor bestemd. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- De spoorlijn heeft geen plasbrandaandachtsgebied (PAG). Er gelden daarmee geen aanvullende eisen conform het Bouwbesluit;
- Het groepsrisico van de spoorlijn bevindt zich onder de oriëntatiewaarde en neemt ten gevolge van de ontwikkeling niet significant toe;
- Verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Bovengrondse propaantank

- De propaantank heeft een 10^{-6}/jaar plaatsgebonden risicocontour van 10 meter. De PR 10^{-6}-contour van de propaantank overlapt met het plangebied. Kwetsbare objecten zijn binnen de PR 10^{-6}-contour niet toegestaan.

Plasbrandaandachtsgebied

Wanneer er substantiële hoeveelheden brandbare vloeistoffen over het spoor vervoerd worden kan er rondom een spoorlijn een plasbrandaandachtsgebied worden aangewezen conform de Regeling Basisnet. Voor de spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. – Ressen Noord is conform de Regeling Basisnet geen plasbrandaandachtsgebied van toepassing. Dit betekent niet dat er geen plasbrand op kan treden.

Bij een calamiteit met brandbare vloeibare stoffen kan een plasbrand ontstaan (een plas van brandende vloeistof). Het gevolg is een korte, maar extreme hittestraling. De omvang van het effect wordt bepaald door de oppervlakte van de plas.

Een plasbrandaandachtsgebied reikt tot 30 meter vanaf de buitenste spoorstaaf. De bouwvlakken binnen de bestemming 'Woongebied' zijn op ten minste 30 meter afstand van het spoor gesitueerd. Hierdoor kunnen binnen 30 meter van de spoorlijn geen hoofdgebouwen worden gebouwd. De vlakken voor bijgebouwen zijn wel binnen 30 meter van het spoor gesitueerd.

Het advies van de veiligheidsregio is opgenomen in Bijlage 17 van de toelichting.

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is voor de hogedruk aardgastransportleidingen en de transportroute verplicht. Bij de verantwoording wordt gekeken naar de scenario's, bronmaatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Scenario's

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van zes hogedruk aardgastransportleidingen en een transportroute. Bij deze risicobronnen kan een plasbrand, een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion), een toxisch scenario of een fakkelbrand optreden. De gevolgen van deze scenario's zijn verschillend. In deze paragraaf worden de scenario's verduidelijkt. Gezien de afstand tot het plangebied is een plasbrand scenario niet relevant.

BLEVE-scenario

Een koude BLEVE ontstaat wanneer de ketelwagen met brandbaar gas bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, dat na ontsteking ontploft. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een ketelwagen met bijvoorbeeld LPG. Door de hitte van de brand loopt de druk in een tankwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen.

Toxisch scenario

Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tank (weg- of spoorvervoer) lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. Bij een deel van de aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Fakkelbrand

Bij de hogedruk aardgastransportleiding kan een fakkelbrand ontstaan. Een fakkelbrand ontstaat wanneer door een externe beschadiging (bijvoorbeeld door graafwerkzaamheden) gas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt. Wat volgt is een fakkelbrand die extreme hittestraling kan veroorzaken. Het invloedsgebied van de gasleiding wordt bepaald door de druk en diameter van de leiding (de leidingen binnen het plangebied, A-524 en A-533, hebben een invloedsgebied van 545 meter).

Hoogte van het groepsrisico

Het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleidingen, de spoorlijn liggen en onder de oriëntatiewaarde en dit blijft zo na realisering van het plan.

Bronmaatregelen

De meest effectieve veiligheidsmaatregelen zijn maatregelen aan de risicobron zelf. In het

kader van het Basisnet zijn diverse veiligheidsmaatregelen getroffen. Deze maatregelen gelden ook als uitgangspunt voor de risicoberekening. De gemeente is niet bevoegd om aanvullende bronmaatregelen te eisen (voor zover dit technisch gezien al mogelijk is).

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met bewoners (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke manier hieraan invulling kan worden gegeven. Op de website van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid staan onder 'Gifwolk' instructies over wat te doen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het is aanbevelingswaardig om in instructies voor de gebruikers op te hangen die betrekking hebben op het handelingsperspectief bij een incident met gevaarlijke stoffen. Deze maatregel kan door de exploitant (en eventuele samenwerking met de Veiligheidsregio) worden uitgewerkt.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een BLEVE

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen (die zich onbeschermd buiten bevinden) in de directe omgeving slachtoffer worden. Buiten de 150 meter is schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.

Bij een warme BLEVE is er in principe tijd om te vluchten tot buiten het invloedsgebied van de weg en daar te schuilen (er is eerst brand en daarna volgt pas een explosie).

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen op de weg is het van belang dat de bebouwing bescherming biedt. Van belang daarbij is dat - in dat geval - de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn.

Onder de Omgevingswet dient een mechanisch ventilatiesysteem standaard te beschikken over een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld (artikel 4.124 Besluit bouwwerken leefomgeving).

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een fakkelbrand

In het geval van een fakkelbrand is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen binnen de 100 procent-letaliteitscontour slachtoffer worden (deze zone bedraagt bij de buisleiding ter hoogte van het plangebied ongeveer 40 meter en reikt niet tot geplande bebouwing van het plangebied). Buiten deze zone is schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, dergelijke scenario's kunnen

optreden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.

Interne vluchtwegen afstemmen op externe veiligheid

Een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij één van de risicobronnen zal vrijwel direct worden opgemerkt door de directe omgeving. Personen in de omgeving zijn daarbij direct gealarmeerd. Vervolgens dienen de interne vluchtwegen in het gebouw zodanig gesitueerd te zijn dat het mogelijk is aan de risicoluwe zijde te ontvluchten. Bij een fakkelbrand met secundaire branden is dit richting het zuiden. Bij een dreigende BLEVE is dit ook richting het zuiden.

Externe vluchtwegen

In sommige gevallen kan vluchten eveneens nodig zijn, in geval van een dreigende BLEVE of eventueel als reactie op secundaire branden. De bestaande infrastructuur rond het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om de omgeving meerzijdig (naar de risicoluwe zijde) te ontvluchten. Omdat het bestemmingsplan nog aan veranderingen onderhevig is, zijn er momenteel geen externe vluchtwegen aan te wijzen. In het kader van externe veiligheid is van belang dat er bij het verder opstellen van het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met vluchtroutes in relatie tot benoemde risicobronnen.

Beperkt zelfredzame groepen

Binnen het plangebied worden geen specifieke functies mogelijk gemaakt die de aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen faciliteren.

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid dient rekening gehouden te worden met de volgende aandachtspunten bij de drie scenario's:

BLEVE scenario

Belangrijk voor een ongeval met brandbare gassen (in combinatie met brandbare vloeistoffen) is dat de brandweer zo snel mogelijk ter plaatse van de calamiteit is, zodat de gevolgen van de 'warme' BLEVE bestreden kunnen worden. Tussen de calamiteit en de expansie zit, een korte periode, waarbinnen de brandweer de tijd heeft om de tankwagen te koelen en de druk weggenomen kan worden. De brandweer heeft hier voor langere periode voldoende bluswatercapaciteit voor nodig (primaire, secundaire en eventueel tertiaire bluswatervoorziening). De directe effecten van een 'koude' BLEVE zijn niet te bestrijden, omdat bij een calamiteit met enkel brandbare gassen de tankwagen meteen expandeert, maar secundaire branden dienen wel bestreden te worden.

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

De Veiligheidsregio heeft aparte protocollen voor het bestrijden van incidenten met gevaarlijke stoffen op de weg.

Fakkelbrand

In geval van een fakkelbrand spuit aardgas onder hoge druk uit de leiding. Voor de brandweer bestaat geen bestrijdingsstrategie om de bron te doven. Gasunie zal op afstand de leiding afsluiten waarna het gas tussen de inblokking moet opbranden en de fakkelbrand na verloop van tijd dooft. De rol van de brandweer beperkt zich tot het afzetten van de omgeving, zo mogelijk het redden van slachtoffers, het koelen van panden in de omgeving en het bestrijden van secundaire branden.

Bereikbaarheid

De brandweer Wijchen-Heumen heeft een kazerne aan de Bronckhorstlaan 5. De ontsluitingswegen van de zijn goed bereikbaar voor de brandweer. Verdere bereikbaarheid binnen het plangebied is afhankelijk van de exacte invulling van het bestemmingsplan.

Relevantie voor bestemmingsplan

De propaantank bij de inrichting van T.J.H. Arts heeft een 10^{-6}/jaar plaatsgebonden risicocontour van 10 meter. De PR 10^{-6}-contour van de propaantank overlapt met het plangebied. Kwetsbare objecten zijn binnen de PR 10^{-6}-contour niet toegestaan.

4.8 Verkeer en parkeren

Beoordeling

In het kader van de ontwikkeling van Wijchen West is een verkeersonderzoek uitgevoerd, Bijlage 18. Aan de noordzijde van het plangebied ligt op enige afstand de A326 met een directe aansluiting op de A50. Aan de westzijde loopt de N845 (Drutenseweg) direct langs het plangebied Wijchen-West. Aan de andere zijden wordt het nieuwe woongebied begrenst door de Hernenseweg / Groenestraat, de Randweg Noord - Westerdreef en de Ravensteinseweg.

Langs de Randweg Noord - Westerdreef en de Ravensteinseweg liggen vrijliggende fietspaden die verbonden zijn met een groter netwerk van fietsroutes. Ook aan de zuidzijde van de spoorlijn ligt een belangrijke fietsroute die in oostelijke richting aansluit op de hoogwaardige fietsroute tussen station Wijchen en Nijmegen.

Het adviesbureau Goudappel heeft voor de ontwikkeling van Wijchen- West een analyse uitgevoerd naar de verkeerseffecten als gevolg van de beoogde woningbouw. Hierbij zijn verschillende ontsluitingsvarianten beschouwd en wordt ingegaan op de kwaliteit van de verkeersafwikke- ling op kruispuntniveau.

Verkeer

Nieuwe functies genereren verkeer. Bewoners en bezoekers van de te realiseren woningen genereren een bepaalde hoeveelheid verkeer als gevolg van de verplaatsingen die ze maken. Bewoners gaan naar het werk, doen boodschappen en krijgen familie en vrienden op bezoek. Ook is er sprake van bezorgend en/of verzorgend verkeer (vuilnisauto's, bezorging van boodschappen of anderszins etc.). Deze verplaatsingen worden (deels) per auto gemaakt. Met behulp van CROW-kencijfers uit publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) is de verkeersgeneratie van de te ontwikkelen woningen in kaart gebracht. De verkeersgeneratie bestaat uit een optelling van de verkeersproductie (vertrekkend verkeer) en -attractie (aankomend verkeer).

De totale verkeersgeneratie van de woningbouwopgave bestaande uit circa 1.300 woningen bedraagt ruim 8.700 motorvoertuigen (mvt) per etmaal op een gemiddelde weekdag (ruim 9.600 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag).

Om het verkeer af te wikkelen zijn een drietal locaties aangewezen waar de ontsluiting van Wijchen West gaat komen. Ten eerste is een ontsluiting voorzien op de Groenestraat ter hoogte van de op- en afritten van de A326. Ten tweede is een ontsluiting voorzien op de Randweg Noord ter hoogte van de Kraaijenberg. Ten derde is een ontsluiting voorzien op de

Ravensteinseweg ten oosten van de Vormerse Plas.



Figuur 4.4: Ontsluitingen Wijchen West (rood = hoofdontsluiting, oranje = calamiteiten ontsluiting)

Het verkeersonderzoek laat zien dat mits, het kruispunt Hermenseweg – A326 opnieuwd wordt ingericht en op de rotonde Groenestraat – Hernenseweg een by pass wordt voorzien, er voldoende capaciteit op de wegvakken is om de verkeersstromen te verwerken.

Parkeren

Het parkeerbeleid in Wijchen bestaat uit de 'Parkeervisie Wijchen' en de 'Beleidsregels parkeernormen Wijchen'. De beleidsregels voor parkeernormen in Wijchen zijn in 2024 geactualiseerd om adequaat in te spelen op de huidige en toekomstige parkeerbehoefte. De gemeente Wijchen hanteert normen waarbij specifiek naar de locatiekenmerken wordt gekeken. Zo wordt de mate van stedelijkheid en het dubbelgebruik beschreven.

In het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) is ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen. Met het aantal gereserveerde parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm. In het bestemmingsplan is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor bouwen enkel wordt verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Middels de regeling is geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden voorzien.

Relevantie voor bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn de punten waar de ontsluiting van Wijchen West gaat plaatsvinden geborgd door een functieaanduiding ontsluiting op te nemen. Tevens is een flexibiliteitsregeling opgenomen om ontsluiting van maximaal 30 woningen ook op andere locaties mogelijk te maken. Daarnaast geldt voor het aspect parkeren dat er een koppeling is gemaakt met de omgevingsvergunning voor bouwen, waarmee de daadwerkelijke realisatie van de parkeerplaatsen geborgd is.

4.9 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (verder Wgh) zijn geluidbronnen aangewezen. Deze geluidbronnen zijn voorzien van een geluidzone. Per bronsoort zijn voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden opgenomen. Deze waarden gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone. Andere geluidgevoelige bestemmingen zijn onder andere scholen, kinderopvang, ziekenhuizen en verzorgingstehuizen. Het plangebied heeft te maken met geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer, railverkeer, en industrielawaai. De geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Loonse Waard (industrielawaai) ligt in de uiterste zuidwesthoek van het plangebied, maar ligt niet over de geprojecteerde woningen. Deze zone legt daarom geen beperkingen op aan woningbouw in Wijchen-West. Voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai is onderzoek verricht.

Beoordeling

In het kader van de ontwikkeling van Wijchen West is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 19). Rondom en in het plangebied bevinden zich diverse geluidbronnen: ten noorden van het plangebied zijn de A326 en Hernenseweg gelegen, ten oosten van het plangebied is de Randweg Noord gelegen, ten zuiden van het plangebied is de Ravensteinseweg gelegen, ten westen van het plangebied is de N845 gelegen. Tevens loopt door het plangebied de spoorverbinding Nijmegen – Den Bosch door het plangebied. De geluidcontouren van deze geluidbronnen liggen over delen van het plangebied.

Onderstaand zijn voor de verschillende geluidbronnen de geluidcontouren weergegeven zonder rekening te houden met geluidreducerende maatregelen. De rode vlakken zijn gelegen boven de maximale ontheffingswaarde, de gele vlakken zijn gelegen tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde, de groene vlakken zijn gelegen onder de voorkeursgrenswaarde.



Figuur 4.5: Geluidbelasting A326



Figuur 4.6: Geluidbelasting Hernenseweg



Figuur 4.7: Geluidbelasting Groenestraat



Figuur 4.8: Geluidbelasting N845



Figuur 4.9: Geluidbelasting Randweg Noord



Figuur 4.10: Geluidbelasting Ravensteinseweg



Figuur 4.11: Geluidbelasting spoor

Woningbouw is direct mogelijk op locaties waar de geluidbelasting voor alle bronnen onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Voor locaties waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient naar maatregelen gekeken te worden. Bij het treffen van maatregelen wordt in eerste instantie gekeken naar bronmaatregelen, denk daarbij aan stil asfalt of dempers op het spoor. Vervolgens wordt gekeken naar overdrachtsmaatregelen, denk

daarbij aan geluidsschermen. Tot slot wordt gekeken naar maatregelen bij de ontvanger, denk daarbij aan isolatie van de woning.

Gezien de vele geluidbronnen en hoge geluidbelasting zijn in grote delen van het plangebied maatregelen benodigd om woningen te kunnen realiseren. Echter is de ontwikkeling van Wijchen West nog niet concreet genoeg om de exacte maatregelen vast te kunnen leggen. Om de geluidbelasting en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is dan ook een regeling opgenomen in de planregels om het realiseren en in stand houden van geluidmaatregelen af te dwingen voordat bewoning is toegestaan.

Uit reconstructieonderzoek blijkt dat voor verschillende standplaatsen aan de Ravensteinseweg sprake is van een toename van de geluidbelasting van meer dan 1,5 dB en daarmee sprake is van een reconstructieeffect. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden hier geluidswerende maatregelen getroffen om geluidshinder door de extra verkeersbewegingen tegen te gaan.

Hogere waarden

In het akoestisch onderzoek is op basis van het VOSP bepaald hoeveel hogere waarden nodig zijn. Dit bestemmingsplan is opgesteld met gebruikmaking van de Crisis- en herstelwet. Daarom neemt het college geen afzonderlijk besluit over de hogere waarden, maar zijn de hogere waarden opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan. Omdat de verkaveling van Wijchen West nog niet definitief vastligt, is in het akoestisch onderzoek gewerkt met algemene categorieën van hogere waarden en is bepaald hoeveel hogere waarden per geluidbron nodig zijn. Daarbij is een marge aangehouden, zodat voldoende hogere waarden beschikbaar zijn voor de nieuwe woningen en er nog flexibiliteit bestaat bij de verdere planuitwerking.

Relevantie voor bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn in de regels eisen opgenomen ten aanzien van geluid. De regels borgen dat een omgevingsvergunning enkel wordt verleend als akoestisch onderzoek is verricht en eventueel benodigde akoestische maatregelen zijn gerealiseerd en in stand worden verricht. De hogere waarden zijn opgenomen in de planregels. Tevens is in het bestemmingsplan opgenomen hoeveel hogere waarden er per geluidsbron en per categorie geluidbelasting beschikbaar zijn, hiermee wordt het aantal woningen met een hoge geluidbelasting gelimiteerd. Met deze regeling is de wijze van toetsing voor het aspect geluid geborgd.

4.10 Trillingen

Toetsingskader

Voor trillingen geldt geen wetgeving. Wel is in mei 2019 door het ministerie van I&W de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen gepubliceerd. Deze handreiking bevat handvatten voor de beoordeling van mogelijke trillingseffecten op plannen in de omgeving van het spoor. In de basis hanteert de Handreiking de toetsingscriteria die voorheen ook werden toepast, te weten de beoordelingscriteria zoals opgenomen in de publicatie van de Stichting Bouw Research: Trillingsrichtlijn SBR. Voor de beoordeling van de in dit onderzoek geprognoticeerde trillingsniveaus zijn derhalve de toetsingscriteria uit de SBR Trillingsrichtlijn gehanteerd. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de in 2002 door de Stichting Bouwresearch (SBR) gepubliceerde richtlijn deel B. Dit deel gaat over het meten en

beoordelen van trillingen met het oog op mogelijke Hinder voor Personen.

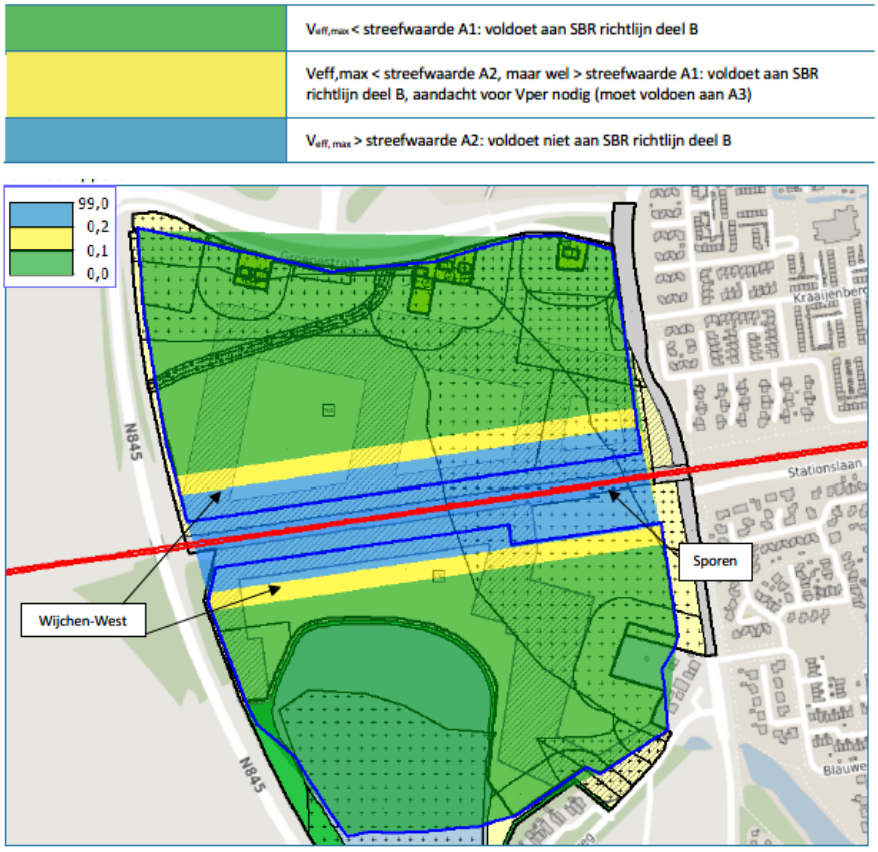
Onder hinder voor mensen in gebouwen wordt in deze richtlijn verstaan:

- Waarneming van trillingen waardoor verstoring kan optreden van activiteiten of processen die rust en/of concentratie behoeven;
- Waarneming van trillingen met een zodanige sterkte dat bepaalde activiteiten fysiek worden belemmerd of verstoord.

In genoemde richtlijn zijn streefwaarden gedefinieerd voor het $V_{eff,max}$ (de hoogst optredende trillingssterkte) en het V_{per} (tijdsgemiddelde trillingsniveau) .

Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan is een trillingsonderzoek uitgevoerd (Bijlage 21). Het indicatief berekende Veff,max is in onderstaande afbeelding weergegeven in de vorm van contouren en op een aantal rekenpunten op de grond van het plangebied. In de resultaten is de invloed van fundering en versterking in de vloeren meegerekend. Het Veff,max wordt bepaald door langsrijdende goederen treinen. Passages kunnen in zowel de dag-, avond- als nachtperiode voorkomen. In de afbeelding zijn de volgende waarden weergegeven:



Figuur 4.12: trillingen in plangebied

Uit de resultaten volgt dat het (indicatief bepaalde) trillingsniveau Veff,max voor een groot deel (binnen 90 meter tot de rand van de buitenste spoorstaaf) van het plan naar verwachting hoger is dan streefwaarde A1 van 0,1 volgens de SBR richtlijn deel B (geel en blauwe vlak). Indien het toch gewenst/ nodig is om woningbouw binnen het gele en/of

blauwe gebied mogelijk te maken dan is er nadere aandacht voor het aspect trillingen nodig, waaronder metingen ter plaatse. Nader onderzoek is benodigd voor woningbouw in de blauwe zone.

Relevantie voor bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn eisen opgenomen ten aanzien van trillingen. De regels borgen dat een omgevingsvergunning enkel wordt verleend indien nader onderzoek trillingen is uitgevoerd en eventueel benodigde maatregelen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wetmilieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). In artikel 5.16 van de Wetmilieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van devolgende gevallen:

a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
c. het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het NationaalSamenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekendemate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekenende mate'. Als regel geldt dat projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor NO2 enPM10 bijdragen (3% van 40 µg/m3 oftewel 1,2 µg/m3) als 'niet in betekenende mate' kunnen worden aangemerkt. Voor deze projecten kan een toetsing aan de grenswaarden dusachterwege blijven. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen.

Besluit gevoelige bestemmingen In aanvulling op de Wet milieubeheer en het 'Besluit niet in betekenende mate' geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een 'gevoelige bestemming' (zoals een school,kinderdagverblijf of verzorgingstehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt –een toetsing aan de grenswaarden nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de 'gevoelige objecten' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd (Bijlage 22). Onderstaand zijn de resultaten en de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het voorgenomen plan betreft de ontwikkeling van Wijchen-West te Wijchen. Dit nieuwbouwproject bestaat uit circa 1.300 woningen en enkele andere functies.

Stikstofdioxide (NO_2)

De jaargemiddelde concentraties NO_2 zijn berekend ter plaatse van diverse beoordelingspunten in de omgeving. De hoogst berekende jaargemiddelde concentraties NO2 ter plaatse van de te beoordelen locaties bedragen maximaal 16,1 µg/m3. Uit de berekende jaargemiddelde concentraties NO_2 blijkt dat deze onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie NO_2 liggen (40 µg/m^3).

De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO_2 mag maximaal 18 keer per jaar worden overschreden. Uit de berekeningen blijkt dat deze grenswaarde in geen van de onderzochte situaties meer dan 18 keer wordt overschreden.

Fijnstof (PM_{10})

De jaargemiddelde concentraties PM_{10} zijn berekend ter plaatse van diverse beoordelingspunten in de omgeving. De hoogst berekende jaargemiddelde concentraties PM10 ter plaatse van de te beoordelen locaties bedragen maximaal 15,5 µg/m3. Uit de berekende jaargemiddelde concentraties PM_{10} blijkt dat deze onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie PM_{10} liggen (40 µg/m^3).

De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie PM_{10} mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Uit de berekeningen blijkt dat deze grenswaarde in geen van de onderzochte situaties meer dan 35 keer wordt overschreden.

Fijnstof ($PM_{2,5}$)

De jaargemiddelde concentraties $PM_{2,5}$ zijn berekend ter plaatse van diverse beoordelingspunten in de omgeving. De hoogst berekende jaargemiddelde concentraties $PM_{2,5}$ ter plaatse van de te beoordelen locaties bedragen maximaal 8,9 µg/m3. Uit de berekende jaargemiddelde concentraties $PM_{2,5}$ blijkt dat deze onder grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ liggen (25 µg/m^3).

Relevantie voor bestemmingsplan

Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat de concentraties ruim onder de maatgevende grenswaarden voor deze stoffen liggen en naar verwachting in de toekomst steeds verder zullen dalen. Aannemelijk is dat het plan niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden zoals gesteld in bijlage 2 van de Wm. Er is daartoe sprake van een goede ruimtelijke ordening. De luchtkwaliteit staat op grond van artikel 5.16, lid 1 onder a verdere besluitvorming niet in de weg.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In Nederland is het verplicht voor ontwikkelingen met mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen een zogenaamde m.e.r.-procedure te doorlopen en een milieueffectrapportage (MER) op te stellen. De procedure van een milieu-effectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, een bestemmingsplan of een vergunning. Of en zo ja welke verplichtingen gelden ten aanzien van een m.e.r. is vastgelegd in Hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. Hierin wordt onderscheid gemaakt in m.e.r. (een uitgebreide procedure) en m.e.r.-beoordeling (een lichtere procedure). Binnen de m.e.r.-beoordeling wordt onderscheid gemaakt in een vormvrije m.e.r.-beoordeling (als de activiteit beneden drempelwaarden blijft) en een m.e.r.-beoordeling (niet vorm-vrij) (als de activiteit drempelwaarden overschrijdt). Inhoudelijk zijn er geen verschillen. Vanuit twee sporen kan sprake zijn van verplichtingen ten aanzien van een m.e.r.:

1. Op basis van toetsing aan het Besluit m.e.r.;
2. Op basis van toetsing aan de Wet Natuurbescherming.

M.e.r. procedure

Een m.e.r. procedure geldt voor (grotere) activiteiten waar op voorhand belangrijke negatieve milieueffecten worden verwacht. In een milieueffectrapport (MER) worden de effecten van de activiteit onderzocht en beoordeeld, wordt onderzocht of er alternatieven bestaan die op zelfde wijze aan het doel voldoen, maar mogelijk minder negatieve milieueffecten hebben en wordt onderzocht of er maatregelen mogelijk zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel te verminderen (mitigatie). De m.e.r.-procedure bestaat uit verschillende stappen en producten. De procedure is openbaar. Voorafgaand aan het MER wordt de gelegenheid gegeven om reactie te geven op wat in het MER moet worden onderzocht en op welke manier (reikwijdte en detailniveau). Na afronding van het MER mag een reactie worden gegeven over de volledigheid en juistheid van het MER. Ook wordt het MER getoetst door de onafhankelijke Commissie m.e.r.

M.e.r.-beoordeling

Bij een m.e.r.-beoordeling ligt het besluit of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden niet bij wet vast, maar moet het bevoegd gezag dit besluiten. Dit op basis van een afweging of sprake is van te verwachten belangrijk negatieve milieueffecten.Hiervoor wordt meestal een document opgesteld met een beschrijving van de activiteit, beschrijving van de locatie en de aanwezige milieuwaarden en een beschrijving van de verwachten milieueffecten. Dit meestal op basis van al beschikbare informatie, zonder uitgebreide aanvullende onderzoeken. Anders dan bij m.e.r. procedure hoeft in een m.e.r.-beoordeling ook geen alternatievenonderzoek plaats te vinden. Onderzoek naar mitigatie mogelijkheden mag, maar hoeft niet. Anders dan bij m.e.r. procedure kent de m.e.r.-beoordeling veel minder procedurele stappen en eisen. Er hoeft geen inspraak op en toets van de m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Een m.e.r.-beoordeling kent daarom een kortere doorlooptijd dan een m.e.r. procedure.

Beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld en bijgevoegd als Bijlage 23, onderstaand zijn de belangrijkste resultaten weergegeven. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een

stedelijk ontwikkelingsproject is opgenomen in onderdeel D onder 11.2. Voor dergelijke ontwikkelingen gelden de volgende drempelwaarden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Met het bestemmingsplan 'Wijchen-West 2023' worden circa 1.300 woningen en een basisschool met kinderdagverblijf gerealiseerd. Hiermee ligt de beoogde ontwikkeling ver onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, moet tevens bekeken worden of sprake is van belangrijke negatieve effecten voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Alle mogelijke milieugevolgen van de activiteiten die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt zijn beoordeeld in het kader van onderhavig bestemmingsplan. Geen van de aspecten hebben significant negatieve milieugevolgen tot gevolg, waarmee geen formele m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.

Relevantie voor bestemmingsplan

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het bestemmingsplan 'Wijchen-West 2023', die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieueffecten. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende en/of compenserende maatregelen worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijk nadelige milieueffecten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en er is ook geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Plansystematiek

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De plantoelichting bevat de onderbouwing, achtergronden, onderzoeken en motieven van het plan.

Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Wijchen-West 2023' heeft tot doel om de ontwikkeling van Wijchen-West tot nieuw woongebied mogelijk te maken. Het bestemmingsplan maakt de bouw van circa 1.300 woningen, een basisschool en een kinderopvang mogelijk, met daarbij behorende (ontsluitings)wegen, groenvoorzieningen en watergangen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Daarom is voor de inhoud van de planregels aangesloten bij de standaardregels die de gemeente Wijchen hanteert in alle nieuwe bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Globale plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. De ontwikkeling van Wijchen-West gaat uit van de bouw van circa 1.300 woningen en heeft een lange looptijd. Daarom is gekozen voor een globale planopzet. In de bestemming 'Woongebied' is niet exact vastgelegd waar woningen worden gebouwd en waar wegen en groenvoorzieningen worden gerealiseerd, maar is ruimte voor verschillende stedenbouwkundige invullingen. Het bestemmingsplan legt de kaders vast waarbinnen deze invullingen kunnen worden gerealiseerd. Zo is het aantal woningen in het bestemmingsplan gemaximeerd op 1.300 stuks, is aangegeven waar de school en het kinderdagverblijf kunnen worden gerealiseerd en is vastgelegd waar de ontsluiting van het nieuwe woongebied plaatsvindt.

5.2 Crisis- en herstelwet

Dit bestemmingsplan is opgesteld met gebruikmaking van de Crisis- en herstelwet (Chw). De gemeente Wijchen is genoemd in artikel 3.2 van de Regeling uitvoering Chw. Op de gemeenten die in artikel 3.2 van de Regeling zijn genoemd, is artikel 7g van het Besluit uitvoering Chw van toepassing. Artikel 7g bepaalt op zijn beurt dat op bestemmingsplannen die binnen de genoemde gemeenten worden opgesteld, artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw van toepassing is.

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw biedt de mogelijkheid voor het opstellen van een zogenaamd bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan op onderdelen worden vooruitgelopen en geanticipeerd op de komst van de Omgevingswet. Artikel 7c biedt - kort samengevat - de volgende mogelijkheden in afwijking van of in aanvulling op bestaande wetten:

1. Voor het plan geldt een bredere reikwijdte dan voor 'reguliere' bestemmingsplannen, doordat niet alleen regels mogen worden gesteld met het oog op 'een goede ruimtelijke ordening', maar ook regels die strekken ten behoeve van:
   a. het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en

een goede omgevingskwaliteit; en
b. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

2. Voor het plan geldt een langere planperiode van maximaal twintig jaar.
3. Voor het plan geldt een langere periode voor tijdelijke bestemmingen van maximaal tien jaar.
4. In het bestemmingsplan kunnen bepalingen uit gemeentelijke verordeningen worden opgenomen.
5. In het bestemmingsplan kan voor activiteiten een meldingsplicht worden opgenomen.
6. In het bestemmingsplan kunnen open normen worden opgenomen, waarvan de uitleg plaatsvindt aan de hand van door de gemeenteraad of het college vast te stellen beleidsregels.
7. In het geval van beleidsregels voor beeldkwaliteit worden de beleidsregels vastgesteld door de gemeenteraad.
8. Voor eventuele planschade door het wegbestemmen van onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheden gelden specifieke regels voor het bepalen van de voorzienbaarheid.
9. Bij het plan mag:
   a. worden afgeweken van de RO-standaarden;
   b. worden afgeweken van de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid;
   c. in afwijking van het bepaalde in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder een afzonderlijk hogere waardenbesluit achterwege blijven, maar mag het besluit onderdeel uitmaken van het plan; er mag worden volstaan met minder gedetailleerd onderzoek in het kader van het hogere waardenbesluit.
10. Het kostenverhaal mag worden gefaseerd, hetgeen betekent dat het exploitatieplan kan worden uitgesteld tot het moment van vergunningverlening.
11. In het geval kostenverhaal wordt gefaseerd, gelden daarvoor specifieke regels.
12. In het bestemmingsplan mogen gebiedsgerichte geur- en geluidswaarden worden gesteld, die hoger of lager zijn dan het Activiteitenbesluit voorschrijft.
13. De raad kan de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het bestemmingsplan delegeren aan het college.
14. In het bestemmingsplan kan voor activiteiten een vergunningplicht met voorwaarden worden opgenomen (vergunning voor bestemmingsplanactiviteit).
15. De indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning zijn verbreed van 'een goede ruimtelijke ordening' naar 'fysieke leefomgeving'.
16. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor strijdig gebruik wordt ook getoetst aan de regels voor een 'verbrede reikwijdte' als bedoeld in het eerste lid.

Bestemmingsplan 'Wijchen-West 2023'

In een bestemmingsplan hoeft geen gebruik te worden gemaakt van alle mogelijkheden die artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw biedt. Het is mogelijk om een grotendeels 'traditioneel' bestemmingsplan op te stellen, maar voor één of enkele aspecten gebruik te maken van artikel 7c. In het bestemmingsplan 'Wijchen-West 2023' wordt met name gebruik gemaakt van de punten genoemd onder 9 en onder 14:

- Uitgestelde toetsing uitvoerbaarheid voor enkele aspecten (*onder 9*): Uit de onderzoeken die zijn verricht in het kader van dit bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling van Wijchen-West op hoofdlijnen uitvoerbaar is. Voor een aantal onderzoeksaspecten is nog een nadere toetsing nodig op het moment dat de plannen voor de bouw van woningen meer concreet zijn. Daarom is voor verschillende onderzoeksaspecten een nader onderzoek voorgeschreven. Er is nader onderzoek nodig voor geluid (zie ook het punt hierna), voor trillingen en voor de afvoer, infiltratie en berging van hemelwater.
- Hogere waardenbesluit en nader akoestisch onderzoek (*onder 9*): Het college van burgemeester en wethouders stelt voor Wijchen-West geen afzonderlijk hogere waardenbesluit vast voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde uit de Wet

geluidhinder of het Besluit geluidhinder wordt overschreden. In plaats daarvan zijn de hogere waarden opgenomen in de planregels en worden ze vastgesteld door de gemeenteraad. De hogere waarden zijn bepaald op basis van een akoestisch onderzoek op planniveau. De planregels schrijven voor dat in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag (gedetailleerd) akoestisch onderzoek wordt verricht.

- Vergunning voor bestemmingsplanactiviteit (*onder 14*). De nadere onderzoeksverplichting voor verschillende milieuaspecten vraagt om een toetsingsmoment. Daarom is in de bestemming 'Woongebied' en voor nieuwbouw van woningen in de bestemming 'Wonen' een vergunningplicht voor de bestemmingsplanactiviteit geïntroduceerd. In artikel 8.2.1 is bepaald dat het niet is toegestaan om zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor wonen, voor een basisischool of voor kinderopvang. De vergunning wordt verleend als wordt voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit (toets aan ruimtelijk functioneel kwaliteitskader en aan realisering groenblauwe structuur), aan de regels voor geluid, aan de regels voor trillingen en aan de regels voor afvoer, infiltratie en berging van hemelwater. Hierdoor kunnen concrete initatieven nog nader worden getoetst. In artikel 7.2.1 is een vergelijkbare regeling opgenomen voor nieuw te bouwen woningen binnen de bestemming 'Wonen'.

5.3 Opzet van de verbeelding en regels

5.3.1 Verbeelding

Zoals aangegeven in paragraaf 5.1 is voor dit bestemmingsplan gekozen voor een globale plansystematiek. De gronden waar herontwikkeling plaatsvindt, zijn daarom bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming kunnen maximaal 1.300 woningen worden gebouwd, kunnen wegen worden aangelegd en kan openbaar groen en water worden gerealiseerd. Er is niet vastgelegd waar woningen komen en waar openbare ruimte wordt gerealiseerd. Wel is in een zone aangegeven waarin een doorlopende groen- en waterstructuur moet worden aangelegd.

Niet alle gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Woongebied'. Waar dat nodig is, is gekozen voor een gedetailleerde bestemming. De bestaande woonpercelen aan de Groenestraat en enkele nieuwe woonpercelen tussen de bestaande woningen zijn bijvoorbeeld bestemd als 'Wonen', de spoorweg is bestemd als 'Verkeer - Railverkeer' en het deel van de Randweg Noord/Westerdreef dat binnen de plangrens ligt, is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De Vormerse Plas is bestemd als 'Water'. Rond de plas en rond de woonwagenlocatie is een strook met de bestemming 'Groen' opgenomen.

5.3.2 Regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn conform de SVBP2012 ingedeeld in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn twee artikelen opgenomen. In artikel 1 worden begrippen die voorkomen in de planregels gedefinieerd. Artikel 2 gaat over de wijze van meten. In dat artikel is bepaald hoe wordt gemeten bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. In dat hoofdstuk is per bestemming aangegeven hoe de gronden mogen worden gebruikt en welke bebouwing er mag worden

opgericht. Als dat nodig is, is per bestemming bepaald dat bepaalde werkzaamheden niet zijn toegelaten zonder omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 - Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel. Deze regel bepaalt dat gronden die in aanmerking zijn genomen bij het toestaan een bouwplan, niet nogmaals kunnen worden meegerekend bij de beoordeling van een volgend bouwplan.
- Algemene bouwregels. In de algemene bouwregels is bepaald dat, als de maatvoering van bestaande, legaal opgerichte, bouwwerken afwijkt van wat in het bestemmingsplan is toegestaan, de afwijkende maatvoering mag worden gehandhaafd. Daarnaast is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Die regeling bepaalt dat ondergrondse bouwen mogen worden gebouwd waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn of gelijktijdig worden gebouwd. Aansluitend daarop mag in beperkte mate ondergronds worden gebouwd. In de bestemmingen 'Woongebied', 'Verkeer - Railverkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' is ondergronds bouwen overal toegestaan, ook als geen bovengrondse bebouwing aanwezig is. Hierdoor is het onder meer mogelijk om langzaam verkeertunnels onder de spoorlijn te realiseren of te voorzien in ondergrondse voorzieningen voor de waterhuishouding.
- Algemene gebruiksregels. In de algemene gebruiksregels is bepaald welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- Algemene aanduidingsregels. In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen die gelden ter plaatse van de aanduidingen 'geluidzone - industrie', 'geluidzone - aannemersbedrijf' en 'veiligheidszone - propaan'. Binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd. Binnen de aanduiding 'geluidzone - aannemersbedrijf' mogen geluidgevoelige objecten worden gebouwd mits een geluidonderzoek is uitgevoerd en eventuele benodigde maatregelen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden. Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - propaan' zijn geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk.
- Algemene afwijkingsregels. In de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke gevallen een omgevingsvergunning voor het afwijken van de planregels kan worden verleend. Er zijn regelingen opgenomen voor zorg-voor-elkaar-woningen en voor de bouw van antennemasten. Daarnaast is voorzien in een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden, die beperkte afwijkingen van de planregels mogelijk maken.
- Overige regels. In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Die regeling bepaalt dat omgevingsvergunningen voor bouwen uitsluitend worden verleend als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De parkeernorming is opgenomen in de beleidsregels parkeernorming Wijchen. Daarnaast is een artikel opgenomen waarin de hogere waarden voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai zijn opgenomen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel, waarin is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.4 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groene randen van de Vormerse Plas en de groene rand rond de woonwagenlocatie. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor bermen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten en voor bos en natuurwaarden. Binnen de bestemming zijn water(lopen) en oevers, voet- en fietspaden en

in- en uitritten toegestaan. Daarnaast zijn onder meer speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplekken, hondenuitlaatplaatsen, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 25 m^2 en een maximale bouwhoogte van 4 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Die maximale bouwhoogte geldt niet voor speeltoestellen, geluidwerende voorzieningen, (civieltechnische) kunstwerken en beeldende kunstwerken.

Verkeer - Railverkeer

De bestemming 'Verkeer - Railverkeer' is opgenomen voor de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen. De gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' zijn bestemd voor verkeer-, vervoer-, verblijfs- en technische voorzieningen ten behoeve van railverkeer. Gelijkvloerse en ongelijkvloerse kruisingen met wegverkeer en overig verkeer zijn algemeen toegestaan, zodat het mogelijk is om nieuwe langzaam verkeerstunnels aan te leggen. De gronden zijn ook bestemd voor bermen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten en voor water(lopen) en oevers. Daarnaast zijn onder meer geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 25 m^2 en een maximale bouwhoogte van 4 meter. Voor terreinafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder geluidwerende voorzieningen, geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is opgenomen voor het deel van de Randweg Noord/Westerdreef dat binnen het plangebied valt. De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen en voor bermen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten en water(lopen) en oevers. Daarnaast zijn onder meer speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplekken, hondenuitlaatplaatsen, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 25 m^2 en een maximale bouwhoogte van 4 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Die maximale bouwhoogte geldt niet voor speeltoestellen, geluidwerende voorzieningen, (civieltechnische) kunstwerken en beeldende kunstwerken.

Water

De Vormerse Plas is bestemd als 'Water'. De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water(lopen) en waterhuishoudkundige doeleinden en voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging. Binnen de bestemming zijn bermen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, oevers en (schier)eilanden toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor kunstwerken, bruggen en andere waterwerken en voor nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de bestaande woonpercelen aan de Groenestraat en voor enkele nieuw woonpercelen die hier tussen de bestaande woningen worden gerealiseerd. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Daarnaast zijn bij wonen horende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, tuinen en erven en in- en uitritten en ontsluitingspaden toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' is een aan huis verbonden activiteit in de vorm van een aannemersbedrijf toegestaan, met een vloeroppervlakte van maximaal 120

m^2. Buitenopslag bij het aannemersbedrijf is toegestaan binnen de aanduiding tot een maximum van 50 m2.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij per bouwvlak is aangegeven welke bouwwijze (vrijstaand, twee-aaneengebouwd of geschakeld) is toegestaan. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan per bouwvlak is aangegeven. Ook de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding. Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) en andere bouwwerken zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn hiervoor nadere regels opgenomen. In de bestemming 'Wonen' zijn gebruiksregels opgenomen voor gastouderschap en internetwinkels. Via een omgevingsvergunning kan een beroep of bedrijf aan huis worden toegestaan.

Voor nieuwbouw binnen de bestemming 'Wonen' gelden de zelfde regels als opgenomen binnen de bestemming 'Woongebied', hierna staan deze regels verder beschreven.

Woongebied

Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'Woongebied'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn een basisschool en kinderopvang toegestaan.

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn wegen, voet- en fietspaden, in- en uitritten en parkeervoorzieningen toegestaan. Daarbij is bepaald dat wegen voor gemotoriseerd verkeer alleen ter plaatse van de aanduidingen 'ontsluiting' mogen worden aangesloten op de wegen die grenzen aan de bestemming 'Woongebied'. Deze aanduidingen liggen aan de noordzijde van de bestemming (aansluiting Hernenseweg), aan de oostzijde van de bestemming (aansluiting Randweg Noord) en aan de zuidoostzijde (aansluiting Ravensteinseweg). Calamiteitenontsluitingen mogen ook op andere plekken worden aangesloten op de omliggende wegen, net als voet- en fietspaden. Tevens is het mogelijk om ontsluitingen voor maximaal 30 woningen buiten deze aanduiding te realiseren. In de bestemming 'Woongebied' zijn daarnaast bermen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten en water(lopen) en oevers overal toegestaan. De gronden zijn ook bestemd voor onder meer speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplekken, hondenuitlaatplaatsen, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Omgevingsvergunning voor bestemmingsplanactiviteit

In artikel 8.2 zijn regels opgenomen die verband houden met de omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit. Artikel 8.2.1 bepaalt dat het verboden is om zonder vergunning voor een bestemmingsplanactiviteit gronden te gebruiken voor wonen, een basisschool of een kinderopvang. Voordat gronden als zodanig kunnen worden gebruikt, dient daarvoor dus een vergunning te zijn verleend. Er is een aantal regelingen opgenomen die gelden voro het verlenen van zo'n omgevingsvergunning:

- In artikel 8.2.2 is bepaald dat een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als wordt voldaan aan het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader. Het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader is als bijlage 1 bij de planregels gevoegd en geeft voor de verschillende woonvelden algemene uitgangspunten voor bijvoorbeeld de situering, kapvorm en oriëntatie van de woningen.
- In artikel 8.2.2 is ook bepaald dat een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als dat de realisering van een ononderbroken groen- en waterstructuur ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe structuur' niet in de weg staat. De aanduiding 'groenblauwe structuur' is opgenomen voor de groenblauwe hoofdstructuur van Wijchen-West, die bestaat uit (droogvallende) watergangen in combinatie met groenzones. De aanduiding ligt zowel in het noordelijk als in het zuidelijk deel van Wijchen-West en heeft een behoorlijke breedte. Niet het volledige vlak 'groenblauwe structuur' hoeft te worden gevuld met water en groen; er is slechts geregeld dat binnen deze aanduiding een doorlopende groenblauwe structuur moet worden gerealiseerd. De

aanduiding is ruim gekozen, zodat nog voldoende flexibiliteit bestaat bij de verdere uitwerking van de plannen.

- In artikel 8.2.3 is een regeling opgenomen die verband houdt met het akoestisch woon- en leefklimaat. De regeling bepaalt dat bij iedere omgevingsvergunning voor een geluidgevoelig object akoestisch onderzoek moet worden verricht. Als aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, kan de vergunning zonder meer worden verleend. Als niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, kan de vergunning alleen worden verleend als voor het geluidgevoelig object een hogere waarde beschikbaar is conform de tabel in artikel 18.2.1. Als de geluidbelasting meer bedraagt dan 53 dB voor wegverkeer of 60 dB voor railverkeer, wordt de vergunning alleen verleend als het geluidgevoelig object ten minste één geluidluwe gevel heeft. Van deze eis kan worden afgeweken als maatregelen niet doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (artikel 8.7.5). Als de maximaal te verlenen hogere waarde wordt overschreden, wordt een omgevingsvergunning alleen verleend als wordt voorzien in een dove gevel of geluidbeperkende maatregelen aan het gebouw (zoals een vliesgevel of balkonschermen). In artikel 8.6.5 is een voorwaardelijke verplichting voor geluid opgenomen. Die regeling bepaalt dat - als in het akoestisch onderzoek rekening is gehouden met maatregelen - het gebruik van woningen alleen is toegelaten als die maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden.
- In artikel 8.2.4 is een regeling opgenomen die verband houdt met trillingen. De regeling bepaalt dat bij iedere omgevingsvergunning voor een trillingsgevoelig object binnen de aanduiding 'overige zone - trillingen' trillingsonderzoek moet worden verricht. Een vergunning wordt verleend als uit het onderzoek blijkt dat - al dan niet na het treffen van maatregelen - wordt voldaan aan de streefwaarden die gelden voor nieuwbouw. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen als blijkt dat maatregelen niet doelmatig zijn of stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard. In dat geval moet in ieder geval worden voldaan aan de streefwaarden die gelden voor bestaande bouw.
- In artikel 8.2.5 is een regeling opgenomen die verbandt houdt met de afvoer, infiltratie en berging van hemelwater. De regeling bepaalt dat bij iedere omgevingsvergunning op basis van een hydrologisch model moet worden aangetoond dat wordt voorzien in een waterbergende en/of waterinfiltrerende voorziening van voldoende omvang. Hiervoor gelden de normen van het waterschap.

Regels voor bouwen op woonpercelen

Artikel 8.3 bevat de bouwregels. Hierin is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangegeven op de verbeelding: 764 woningen in het noordelijk deel van het plangebied en 536 woningen in het zuidelijk deel van het plangebied. Zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de spoorlijn moet ten minste 25% van de woningen als levensloopbestendige woning worden gebouwd. Een levensloopbestendige woning is een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, waarbij alle primaire leefruimten zich op de begane grond bevinden.

In de bouwregels is niet vastgelegd welk type woningen mag worden gebouwd. In het hele plangebied mogen dus vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, geschakelde woningen, aaneengebouwde woningen (waaronder patiowoningen) en gestapelde woningen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt in het hele plangebied 18 meter, met maximaal 5 bouwlagen. Daarbij geldt dat de vijfde (bovenste) bouwlaag oftewel terug moet liggen ten opzichte van de vierde bouwlaag, ofwel moet worden gerealiseerd 'onder de kap': de voorgevel van de vijfde bouwlaag moet dan als hellend dakvlak zijn vormgegeven.

Er gelden voor wat betreft de bouwhoogte en het aantal bouwlagen drie uitzonderingen:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bouwhoogte' (opgenomen rond bestaande woonpercelen) geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 7/11 meter (bij toepassing van een kap) respectievelijk 11/11 meter (bij toepassing

van een plat dak);
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere bouwhoogte 1' (opgenomen op twee locaties in het plangebied) geldt een maximale bouwhoogte van 22 meter, met maximaal 6 bouwlagen.
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere bouwhoogte 2' (opgenomen op drie locaties in het westelijk deel van het plangebied) geldt een maximale bouwhoogte van 28 meter, met maximaal 8 bouwlagen.

De maximaal toegestane bouwhoogte mag met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, zoals liftopbouwen, trappenhuizen en installaties die op het dak worden geplaatst. In de regels zijn daarnaast bepalingen opgenomen voor de maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw, voor de maximale voorgevelbreedte en voor de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) en andere bouwwerken op woonpercelen. De regels zijn afgestemd op de regels uit de bestemming 'Wonen'.

Regels voor een basisschool of kinderopvang

In artikel 8.3.5 en 8.3.6 zijn regels opgenomen die gelden voor het bouwen ten dienste van een basisschool of kinderopvang. Deze regels gelden ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'. Er is onder meer bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen maximaal 10 meter bedraagt en dat maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan.

Regels voor bouwen in de openbare ruimte

In artikel 8.3.7 en 8.3.8 zijn regels opgenomen voor bouwen in de openbare ruimte. In de openbare ruimte mogen gebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 25 m^2 en een maximale bouwhoogte van 4 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de openbare ruimte geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Die maximale bouwhoogte geldt niet voor speeltoestellen, geluidwerende voorzieningen, (civieltechnische) kunstwerken en beeldende kunstwerken.

Gebruiksregels

In de bestemming 'Woongebied' zijn gebruiksregels opgenomen voor gastouderschap en internetwinkels en voor de locatie van jongerenontmoetingsplekken. Via een omgevingsvergunning kan een beroep of bedrijf aan huis worden toegestaan. Tevens is het mogelijk om middels een afwijkingsmogelijkheid praktijken voor volksgezondheid te realiseren. Er zijn enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Die voorwaardelijke verplichtingen bepalen onder andere dat maatregelen die worden getroffen in verband met geluid en in verband met de aanleg van voorzieningen voor waterberging en -infiltratie in stand moeten worden gehouden. Daarnaast is een regeling opgenomen ter bescherming van het akoestisch klimaat op de woonwagenstandplaatsen aan de Ravensteinseweg. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor compensatie van de Groene Ontwikkelingszone en voor realsering en instandhouding van afschermend groen rond de woonwagenstandplaatsen aan de Ravensteinseweg. Tenslotte is voorzien in regels voor (de verplaatsing van) de KRW-watergang in het zuidelijk deel van het plangebied.

Leiding - Gas (dubbelbestemming)

In het plangebied liggen een aantal gasleidingen. De leidingen zijn - inclusief de belemmeringenstrook - bestemd als 'Leiding - Gas'. De dubbelbestemming bevat een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming)

Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de AMK terreinen, archeologische vindplaatsen en oude woongronden, inclusief een zone van 50 m rondom deze gebieden zijn gelegen. Als een

omgevingsvergunning voor een bouwwerk of uitbreiding dieper dan 30 centimeter wordt aangevraagd, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Dat wil zeggen dat er een vergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden hoog zijn. Als een omgevingsvergunning voor een bouwwerk of uitbreiding dieper dan 30 centimeter en van 120 m^2 of meer wordt aangevraagd, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Dat wil zeggen dat er een vergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming)

Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog zijn. Als een omgevingsvergunning voor een bouwwerk of uitbreiding dieper dan 30 centimeter en van 1.000 m^2 of meer wordt aangevraagd, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Dat wil zeggen dat er een vergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische haalbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het noordelijk deel van het plangebied wordt ontwikkeld door ontwikkelaars, hiervoor geldt dat tussen de gemeente en de betrokken partijen een anterieure overeenkomst is opgesteld. Omdat het kostenverhaal hiermee anderszins is verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Voor het zuidelijk deel van het plangebied geldt dat de gemeente hier eigenaar is en dat ten behoeve van deze ontwikkeling een gemeentelijke grondexploitatie is vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Verslag omgevingsdialoog Wijchen-West

In 2022 en 2023 is het voorlopig stedenbouwkundig plan voor Wijchen-West ontwikkeld. Dit is een concrete uitwerking van de eerder vastgestelde gebiedsvisie. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het globaal bestemmingsplan Wijchen West. Bij het opstellen van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) is de omgeving betrokken.

<u>Hoe is de omgeving betrokken bij het opstellen van de plannen voor Wijchen West?</u>

- Omwonenden, geïnteresseerden en andere belanghebbenden zijn geïnformeerd over de voortgang. In eerste instantie met brieven in de directe omgeving. En later met een website (www.nieuwbouw-wijchenwest.nl) en een digitale nieuwsbrief. Hierop zijn inmiddels ongeveer 1800 mensen geabonneerd.
- Ideeën en adviezen zijn opgehaald aan de hand van een kinderburgemeestersbijeenkomst (45 leerlingen dachten mee), een online ideeënbus (die leverde 28 ideeën op);
- Er is een participatiegroep opgericht. Deze groep heeft meegedacht over het stedenbouwkundig plan voor Wijchen-West.

Er zijn persoonlijke keukentafelgesprekken gevoerd met direct omwonenden van het plangebied. Op basis van deze gesprekken zijn er aanpassingen doorgevoerd in het stedenbouwkundig plan en ook het (ontwerp) bestemmingsplan. Eén van de aanpassingen die naar aanleiding van deze gesprekken zijn doorgevoerd is een beperking van de

bouwhoogte voor de woningen in de directe nabijheid van woningen van deze omwonenden.

Participatiegroep

Negentien mensen hebben zich aangemeld om mee te denken in een participatiegroep. Deze groep bestaat uit bewoners van het gebied, inwoners uit de omgeving en mensen die mogelijk geïnteresseerd zijn om in de nieuwe wijk te gaan wonen.

Eerste bijeenkomst

De eerste bijeenkomst vond plaats op dinsdag 24 mei 2022. In deze bijeenkomst zijn de ideeën uit de online ideeënbus en de kinderburgemeestersbijeenkomst besproken. Ook is op een creatieve en laagdrempelige manier input opgehaald over de belangrijkste aandachtspunten en uitdagingen voor het stedenbouwkundig plan. In verschillende werksessies ging de groep aan de slag met drie thema's:

- Bij het thema wonen werd gevraagd naar voorkeuren door soorten woningen op een grote plattegrond van het plangebied te plakken. Hierdoor gingen de deelnemers in gesprek over laagbouw en hoogbouw, traditionele bouw en experimentele bouw en landelijke en moderne bouw.
- Aan een tweede tafel ging de groep aan de slag met keuzes op gebied van openbare ruimte en parkeren. Denk aan onderwerpen zoals centraal parkeren of parkeren voor de deur, de inrichting van de openbare ruimte en fietsroutes.
- Zelf tekenen en ontwerpen stond centraal bij het thema water en groen. De bestaande waarden en potenties van het gebied werden duidelijk. De sessie leidde tot een aantal nieuwe inzichten en diverse aanbevelingen.

Tweede bijeenkomst

Op dinsdag 5 juli 2022 vond de tweede bijeenkomst plaats met de participatiegroep voor Wijchen-West. Stedenbouwkundig adviesbureau Buro Waalbrug presenteerde de eerste schetsen voor het stedenbouwkundig plan. Waar komt water en groen? Hoe zit het met de verkeersontsluiting? En hoe zijn de aandachtspunten uit de eerste bijeenkomst verwerkt in de plannen? De aanwezigen kregen de gelegenheid om op de eerste schetsen te reageren. En er zijn afspraken gemaakt over het vervolg.

Derde bijeenkomst

Op dinsdag 31 januari 2023 kwam de participatiegroep Wijchen-West voor de derde en laatste keer bij elkaar. Stedenbouwkundig adviesbureau Buro Waalbrug liet zien hoe zij de schetsen verder invulling hebben gegeven. Dat deden zij op basis van het gemeentelijk beleid, de keukentafelgesprekken met onder andere direct omwonenden, door de participatiegroep geleverde inbreng en de resultaten van verschillende onderzoeken. Ook was er een verkeerskundige van adviesbureau Goudappel aanwezig om uit te leggen welke onderzoeken zijn uitgevoerd en welke keuzes gemaakt zijn over de ontsluiting van de nieuwe wijk. De verantwoordelijk Wethouder was ook aanwezig om de participatiegroep te bedanken voor hun inbreng.

Van de participatiegroep-bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze zijn gepubliceerd op de website: www.nieuwbouw-wijchenwest.nl (onder Nieuws).

Vaststelling Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) Wijchen West

De gemeenteraad van Wijchen heeft op 26 oktober 2023 het VOSP vastgesteld. Dit VOSP vormt nu de basis voor het (ontwerp)bestemmingsplan Wijchen West.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan Wijchen-West 2023 is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wijchen-West 2023' heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegen. Naar aanleiding van deze terinzagelegging zijn tien zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het plan. Hiernaast zijn er naar aanleiding van de terinzagelegging van het plan enkele ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd.

De zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen staan omschreven in de Nota Zienswijzen en de Nota Ambtshalve wijzigingen, welke zijn bijgevoegd als Bijlage 24 en Bijlage 25 van de toelichting.