Wijchen-West

Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan

NIEUWBOUW WIJCHEN-WEST

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

COLOFON

Opgesteld door
buro Waalbrug

Opdrachtgever
Gemeente Wijchen

Datum
22 september 2023

Het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Wijchen-West is in opdracht van de gemeente Wijchen en in samenwerking met de ontwikkelende partijen opgesteld. Het stedenbouwkundig plan is maandelijks besproken in het kernteam Wijchen-West met vertegenwoordigers van de gemeente en de marktpartijen.

Voor de thema's water, groen en mobiliteit zijn werkgroepen gevormd. In deze werkgroepen zijn in een aantal sessies de uitgangspunten voor het stedenbouwkundige plan uitgewerkt. Daarnaast worden in het kader van de RO-procedure de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Onderdelen van deze onderzoeken dienen tevens als input voor het stedenbouwkundig plan.

Ook heeft tijdens de planvorming overleg plaatsgevonden met belanghebbenden en bewoners als onderdeel van het participatietraject.

Het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan is opgesteld in samenwerking met de volgende partijen:

- Gemeente Wijchen
- N.V. Niba / Cornelis Huygens
- VOF Wijchen-West
- Jansen Bouwontwikkeling B.V.
- Antea Groep
- Goudappel
- Waterschap Rivierenland
- Gelders Genootschap
- Proparte Advies
- Buro Waalbrug



Eén van de vele tekeningen gemaakt door basisschoolkinderen met hun ideale, toekomstige woonwijk. Een selectie van de tekeningen zijn weergegeven op het bouwbord dat op woensdag 28 september 2022 is onthuld.

INHOUD

Introductie 4

Opgave

Status stedenbouwkundig plan

Plangebied

Participatie

1- Visie op de locatie 7

1.1. Landschappelijke context

1.2. Historische context

1.3. Ruimtelijke context

1.4. Duurzame ambities

1.5. Stedenbouwkundige en landschappelijke visie

2 - Schetsplan 13

2.1. Algemeen

2.2. Water

2.3. Groen

2.4. Mobiliteit

2.5. Schetsontwerp

3 - Stedenbouwkundig plan (VO) 23

3.1. Hoofdstructuur en woonvelden

3.2. Wonen – de woonvelden

3.3. Wonen – de woonsferen

3.4. Wonen – het woningbouwprogramma

3.5. Mobiliteit – langzaam verkeer

3.6. Mobiliteit – autoverkeer

3.7. Water – waterberging

3.8. Water – bruggen en duikers

3.9. Water – oevers

3.10. Groen – natuur

3.11. Groen – sport, spel en beweging

3.12. Groen – beplanting

4 - Ruimtelijk functioneel kwaliteitskader 39

4.1. Inleiding

4.2. De hoofdstructuur

1. De Groene Geest – centrale zone

2. De Groene Geest – randzone

3. De Groene Geest – spoorzone

4. De Vormers – de Niftrikse wetering

5. De Vormers – randzone

6. De Vormers – spoorzone

7. De Vormers – de Vormerse Plas

4.3. De woonvelden

1. De Groene Geest – De Erven

2. De Groene Geest – De Velden

3. De Groene Geest – Het Laar

4. De Vormers – De Weides

5. De Vormers – De Kamers

6. De Vormers – De Oeverkant

Aanvulling 98

INTRODUCTIE

Opgave

In de Structuurvisie Wijchen 2009 is Wijchen-West al aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Met de huidige druk op de woningmarkt en de noodzaak om snel te kunnen ontwikkelen is Wijchen-West aangewezen als versnellingslocatie. De gemeente Wijchen heeft de ambitie én de opgave om met een flink aantal woningen te groeien. Dit is vastgelegd in de Woondeal Arnhem-Nijmegen.

Gebiedsvisie

De gemeenteraad van Wijchen heeft vervolgens 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.

Ambitie uit de gebiedsvisie:
"Wijchen-West wil een inspiratiebron zijn die verder reikt dan alleen Wijchen - het moet dienen als voorbeeld voor soortgelijke locaties in de regio. Een levendig gebied met unieke woontypologieën, mogelijkheden voor recreatie en nieuwe economische modellen. Een wijk die is geworteld in de geschiedenis en het culturele erfgoed van de Vormerse hoeve en het landschap. ..."

In de gebiedsvisie is daarnaast ook een uitgebreide analyse van het plangebied en de omgeving en de aanwezige belemmeringen opgenomen. Het stedenbouwkundig plan bouwt voort op deze analyse en ambitie. In de gebiedsvisie waren drie deelgebieden aangewezen; het stedenbouwkundig plan beperkt zich tot het gebied ten noorden van de Ravensteinseweg.

De gemeente zet in op de ontwikkeling van het totale plan met een omvang van 1.300 woningen. De nieuwe wijk zal ook plaats bieden aan een basisschool en kinderdagverblijf.

Status stedenbouwkundig plan

De recente planvorming voor het nieuwe woongebied Wijchen-West is weergegeven in het voorliggende document 'Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan' (VOSP). Achtereenvolgens wordt ingegaan op het schetsplan, het stedenbouwkundig plan en het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader. Daarmee is het VOSP een belangrijke stap in de planvorming en richtinggevend voor de uitwerking van de deelgebieden.

'Aanvulling'

Enkele locaties binnen het VOSP vragen nog een nadere uitwerking. Hiervoor is een verdiepingsslag nodig die na vaststelling van het VOSP zal worden uitgevoerd. Achter in dit rapport is aangegeven welke locaties het betreft en is een korte toelichting opgenomen.

Gefaseerde ontwikkeling

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit verschillende woonvelden die gefaseerd ontwikkeld zullen worden over een periode van circa 10 jaar. Vanuit de 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.

Relatie met bestemmingsplan

In het kader van de RO-procedure (het bestemmingsplan) worden momenteel diverse (vervolg)onderzoeken uitgevoerd. Beschikbare onderdelen van deze onderzoeken hebben bijgedragen aan de concretisering van de verschillende thema's en de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan wordt mede op basis van het VOSP opgesteld. Het zal een globaal bestemmingsplan zijn; dit betekent dat alleen de hoofdstructuur wordt vastgelegd en dat veelal gewerkt zal worden met de bestemming 'woongebied'.



Gebiedsvisie, AnteaGroup - Croonenburo5, mei 2021

Plangebied

De locatie Wijchen-West bevindt zich aan de westzijde van Wijchen. Het gebied 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 is opgedeeld in twee delen:

- De Groene Geest (noordelijk deel)
- De Vormers (zuidelijk deel)

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

De totale oppervlakte van het bruto plangebied bedraagt circa 42 hectare (exclusief de Vormerse Plas van circa 8,5 hectare).

Het noordelijk deel is voor een groot gedeelte agrarisch in gebruik met uitzondering van een aantal woonkavels aan de Groenestraat. Door de noordwest hoek van het plangebied loopt een dubbele gasleiding.

In het zuidelijke deel ligt de Vormerse Plas, een voormalige zandwinningsplas met een diepte van maximaal 20 meter. Aan de Ravensteinseweg zijn aan het doodlopende weggedeelte 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. Het zuidelijk deel rond de hoeve maakt geen onderdeel uit van het plangebied.



Plangebied met oppervlaktes

Participatie

De gemeente Wijchen vindt het belangrijk dat de omgeving van het plangebied wordt meegenomen in het proces dat moet leiden tot het stedenbouwkundig plan. De inwoners van het plangebied zijn vanaf het begin van de planvorming geïnformeerd over het proces. In de volgende stap zijn inwoners en omwonenden nader betrokken bij de ontwikkeling en invulling van het stedenbouwkundig plan. Hiervoor is een participatie- en communicatieplan opgesteld (Participatie- en communicatieplan nieuwbouw Wijchen-West, maart 2022).

Het doel van de participatie is tweeledig:

- Het informeren en betrekken van omwonenden en andere belanghebbenden zodat zij op de hoogte zijn van het project.
- Het ophalen van input bij inwoners van Wijchen, zodat het plan een echt Wijchens plan wordt.

In mei en juli 2022, en januari 2023 hebben drie bijeenkomsten met de participatiegroep plaatsgevonden. De participatiegroep bestaat uit een gemengde groep van ongeveer 20 personen bestaande uit direct belanghebbenden en bewoners uit het naastgelegen woongebied Wijchen-West. Daarnaast hebben in het verlengde van de participatiegroep verschillende keukentafelgesprekken met direct omwonenden plaatsgevonden. De uitkomsten van deze bijeenkomsten en gesprekken zijn verwerkt in het schetsplan en het stedenbouwkundig plan.

Voor verdere informatie over de participatie zie:
www.nieuwbouw-wijchenwest.nl



Impressie eerste participatieavond (mei 2022)

1 VISIE OP DE LOCATIE

1 VISIE OP DE LOCATIE

1.1. 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 en -vlaktes centraal gelegen in het rivierenlandschap.

Het plangebied Wijchen-West ligt op de overgang van het oeverwallenlandschap en het komgebied van de Maas. Het oeverwallenlandschap 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 deze 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 en De Vormers. 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.



Landschappelijke context Wijchen-West



Deelgebieden Wijchen-West

1.2. 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 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 is 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.



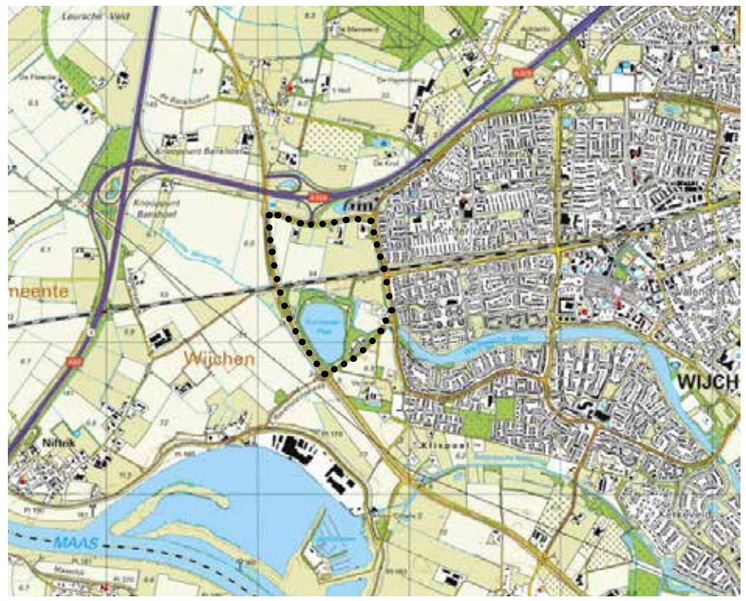
1893



1917



1997



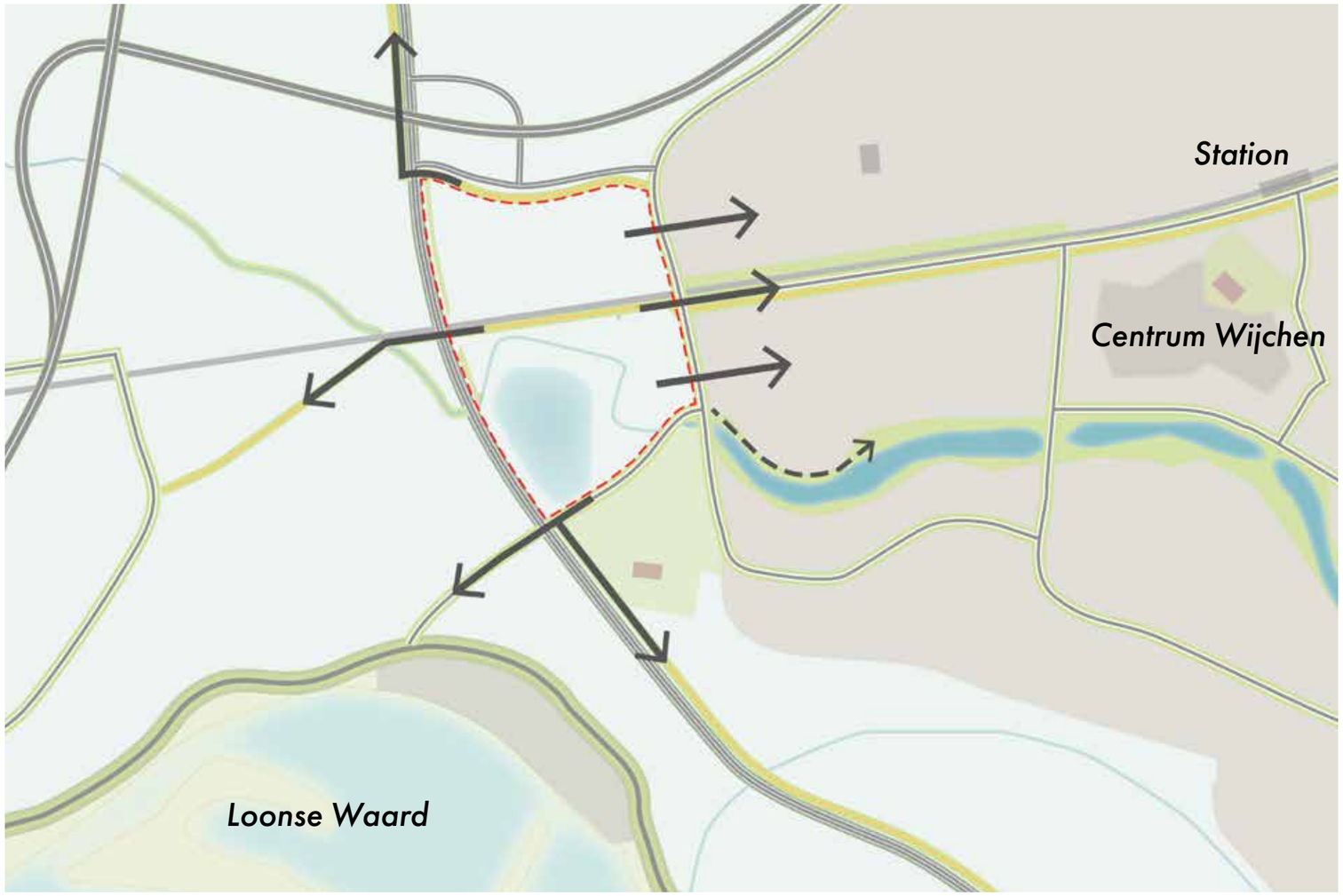
2020

1.3. Ruimtelijke context

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.

Het stimuleren van het gebruik van duurzame vervoersmiddelen is ook een belangrijk item in de ontwikkeling van Wijchen-West. 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 incl. fietspad (Maasbanddijk en parallelweg N845). Aan de oostzijde betreft dit: de Kraaijenberg, de Stationslaan incl. fietsroute, de Blauwe Hof en de padenstructuur langs het Wijchens Meer.

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



Verbindingen met buitengebied en kern Wijchen



Groene omlijsting

1.4. Duurzame ambities (vitaler, gezonder en groener)

Naast de inzet van het landschap als onderlegger en het creëren van duurzame verbindingen met de omgeving gelden voor het nieuwe woongebied ook andere, duurzame ambities.

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.

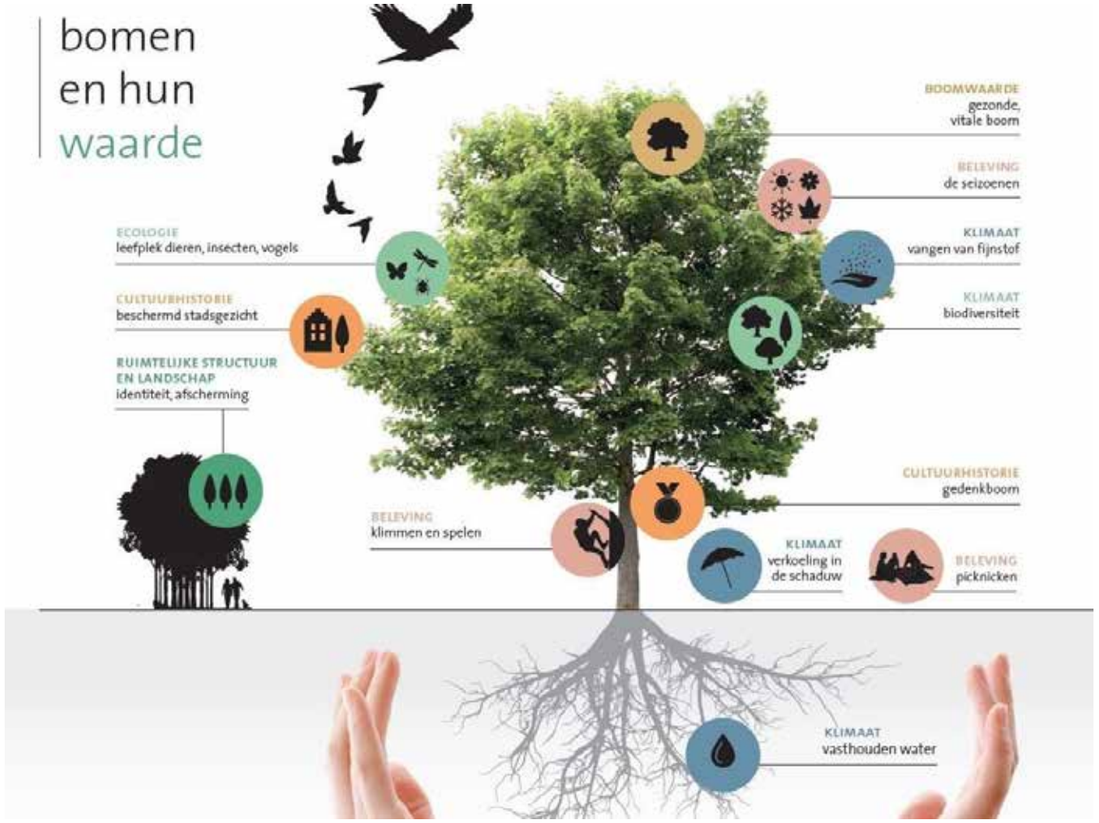
Een groene woonomgeving levert een belangrijke bijdrage aan het bevorderen van de sociale cohesie. Wanneer meer contact is met elkaar, is er ook meer (informele) sociale controle waardoor minder sprake is van verloedering, overlast en criminaliteit. Buurtcohesie maakt bewoners gelukkiger, weerbaarder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



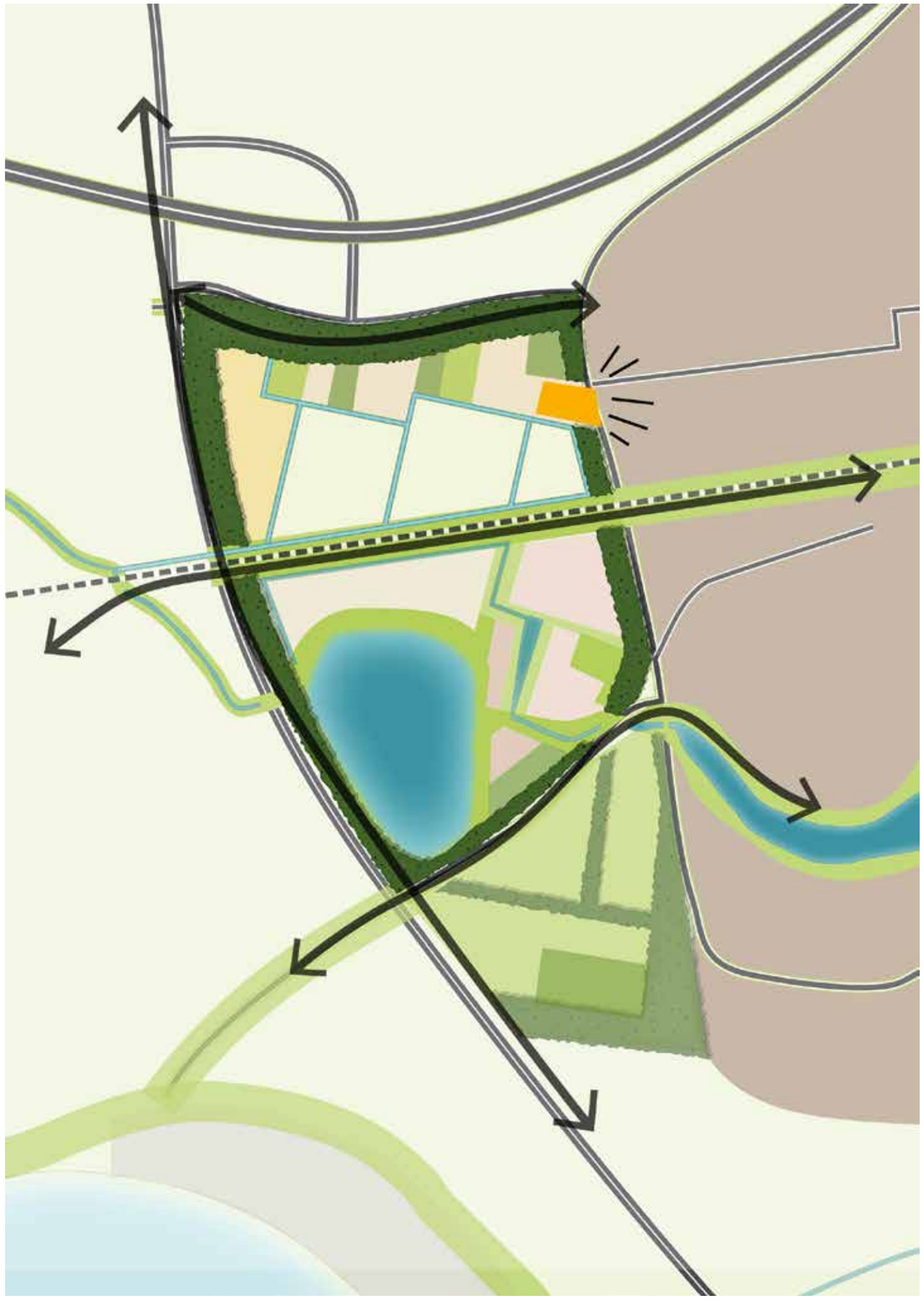
Het belang van bomen (Bomenstichting)

1.5 Stedenbouwkundige en landschappelijke visie

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. 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.



2 SCHETSPLAN

2 SCHETSPLAN

2.1. Algemeen

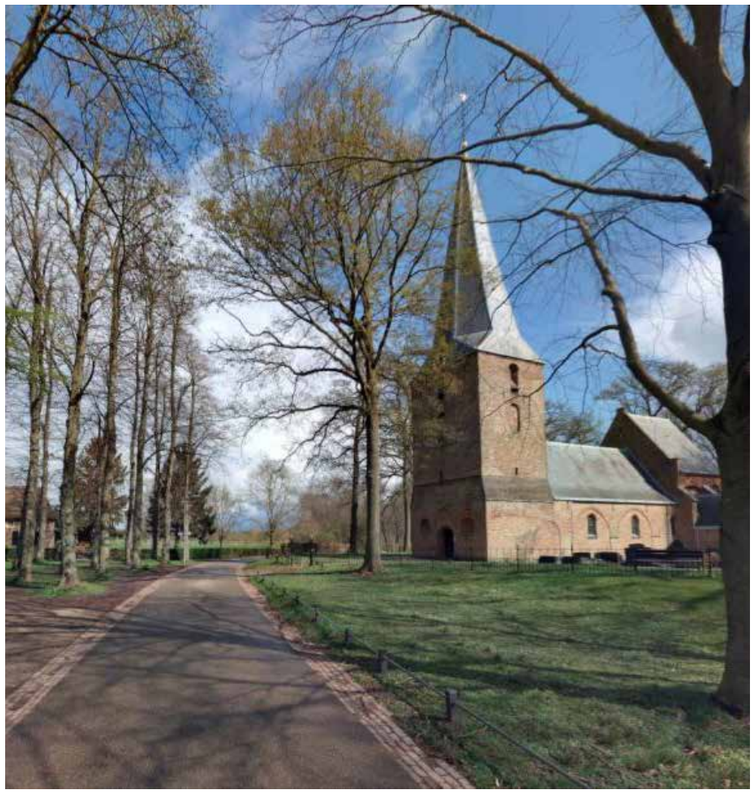
Met het schetsplan wordt een belangrijke basis gelegd voor het vastleggen van de ruimtelijke hoofdstructuur van het nieuwe woongebied Wijchen-West. De woonvelden, waarbinnen het woonprogramma van 1.300 woningen wordt ontwikkeld, vormen de contramal van de ruimtelijke hoofdstructuur. De robuuste hoofdstructuur verankert de nieuwe woonwijk met het omliggende buitengebied aan de westzijde en de bestaande kern met alle voorzieningen aan de oostzijde.

Als input voor het schetsplan zijn rond de thema's water, groen en mobiliteit werkgroepen gevormd. In deze werkgroepen zijn in meerdere sessies de uitgangspunten per thema voor het schetsplan uitgewerkt. Deze thema's vormen samen de opzet voor het stedenbouwkundige schetsplan.

Leeswijzer

Als onderdeel van het onderhavige document 'Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan' is een selectie gemaakt van de afbeeldingen en teksten uit het 'Stedenbouwkundig schetsplan' dat in december 2022 is afgerond. De hoofdstructuur is daarna verder uitgewerkt in het kader van de stedenbouwkundig plan en geconcretiseerd naar aanleiding van de lopende onderzoeken en het overleg hierover. Dit kan betekenen dat enkele uitgangspunten in dit hoofdstuk over het schetsplan niet meer volledig aansluiten op de uitwerking van de thema's water, groen en mobiliteit in het stedenbouwkundig plan.



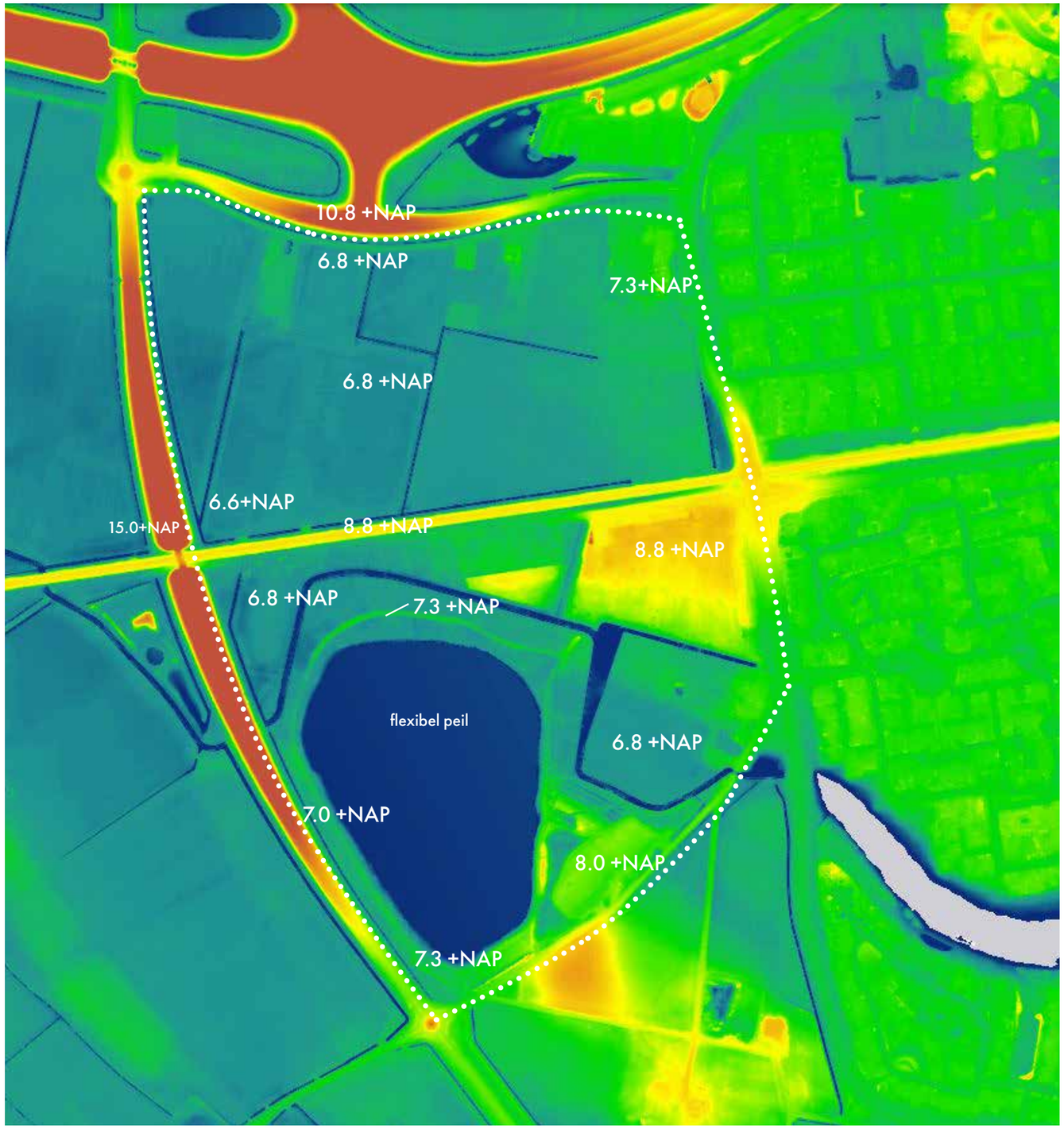


Impressies omgeving plangebied Wijchen-West



Maaiveldhoogtes en peilen

Het maaiveld in het plangebied ligt grotendeels op ca. 6,8+NAP. In de noordoost hoek van het zuidelijke deelgebied is in het verleden de grond opgehoogd naar gemiddeld 8,5+NAP.
Voor het water ligt het streefpeil in het hele plangebied jaarrond op 5,5+NAP, waarbij het waterpeil in het noordelijke deelgebied overwegend lager ligt en de bestaande greppels droogvallen. Het peil van de Vormerse Plas is recent gemonitord, hieruit kwam een grote peilfluctuatie naar voren (5+ tot 6,5+ NAP met uitschieters naar 7+NAP). Rond de plas loopt een verhoogd liggend pad/dam op ca. 7,3+NAP.



2.2. Water

Belangrijke waterstructuren zijn de Vormerse Plas in het plangebied zelf en direct grenzend aan het plangebied het Wijchens Meer. Op circa 2 km afstand ligt de Maas met uiterwaarden; de waterhuishouding wordt beïnvloed door de waterstanden in de Maas.

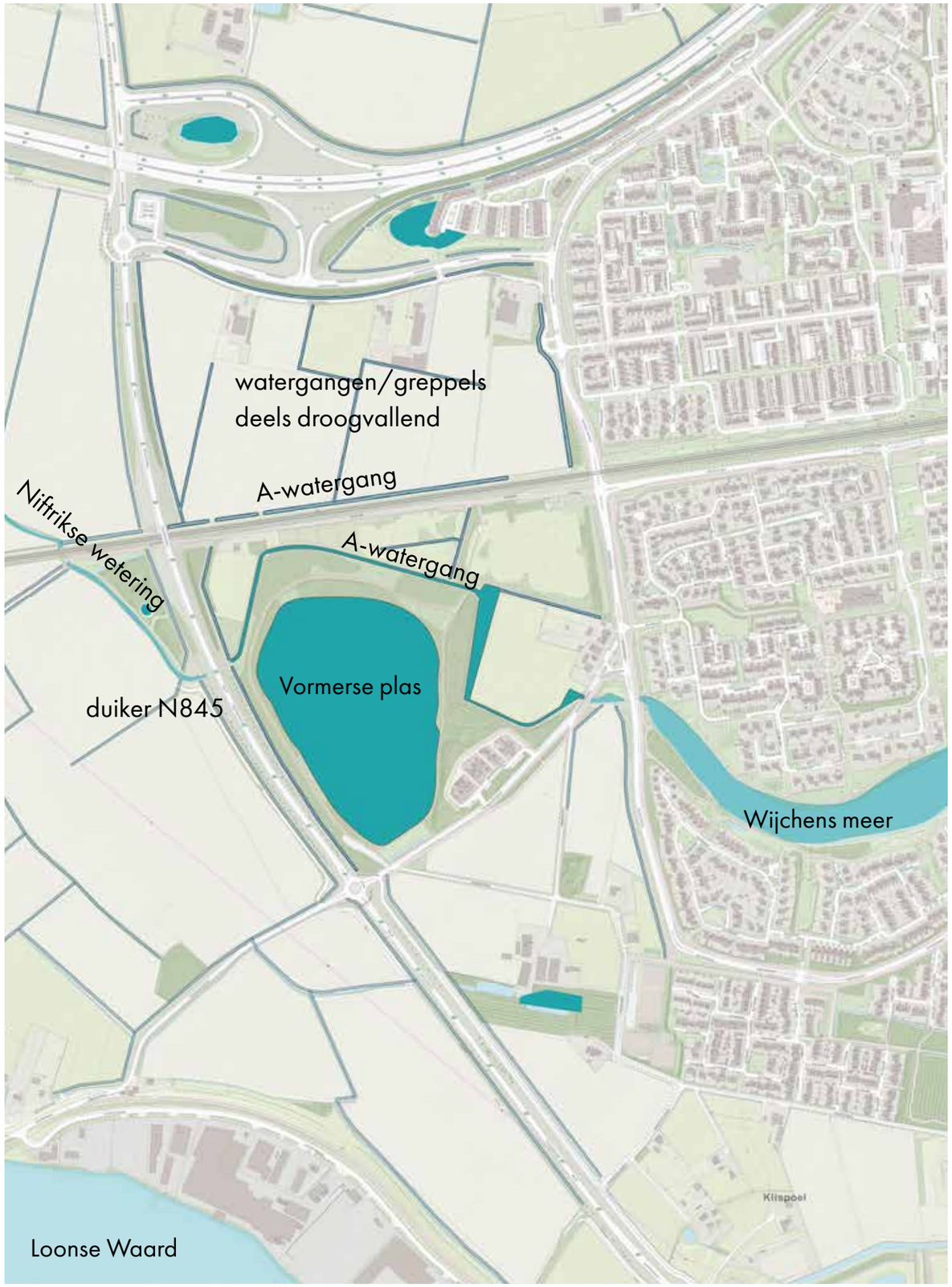
Watersysteem

De deelgebieden noord en zuid hebben een gescheiden watersysteem en elk deelgebied watert richting het westen af via een A-watergang. Deze watergangen komen ten westen van het plangebied bij elkaar:

- De A-watergang langs het spoor in het noordelijke deel ligt boven in het systeem en begint binnen het plangebied;
- Het water in de Niftrikse wetering komt uit het Wijchens Meer en wordt daardoor meer belast (landbouw, overstort);
- De Vormerse Plas heeft een geïsoleerde ligging, waterhuishouding (peilfluctuatie, kwel, waterkwaliteit) zijn onbekend; onderzoek hiernaar loopt nog.



Historische loop Wijchens Maasje



Uitgangspunten water

Ten behoeve van het stedenbouwkundige plan is een 'Uitgangspuntennotitie Water Wijchen-West' (Antea, mei 2022) opgesteld, hierin is ook het beleidskader van de gemeente verwerkt. Deze notitie dient als leidraad voor de verdere uitwerking. Hieronder een overzicht van (ruimtelijke) hoofdkeuzes.

Algemeen

- Zoveel mogelijk handhaven bestaande watergangen;
- Geen verbinding tussen noordelijk en zuidelijk deel binnen het plangebied (beide A-watergangen komen vlak ten westen van het plangebied bij elkaar;
- De Groene Geest: watersysteem aansluiten op A-watergang langs het spoor;
- De Vormers: watersysteem aansluiten op Niftrikse wetering;
- Geen verbinding tussen Vormerse Plas en A-watergang;
- Hele plangebied ligt binnen een peilgebied met streefpeil 5,5+NAP.

Vormerse Plas

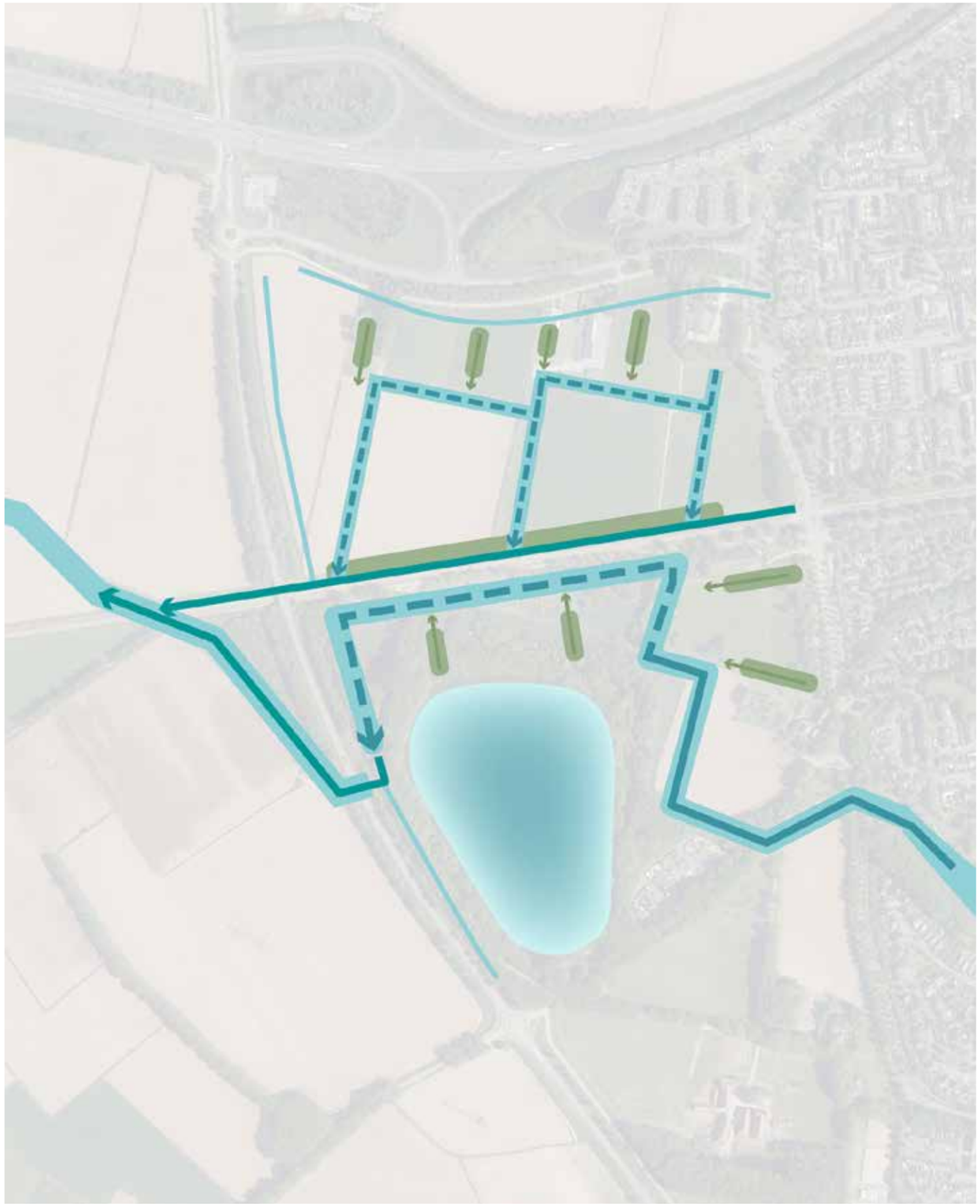
- Geen verbinding tussen Vormerse Plas en de A-watergang omdat de waterkwaliteit van de Vormerse Plas beter is dan van de Niftrikse wetering;
- Plas i.v.m. de diepte (circa 20 meter) niet geschikt als zwemwater;
- Wenselijk is de aanleg van natuurvriendelijke oevers, in combinatie met de snel oplopende waterdiepte wordt de aanleg van (drijvende) eilanden in oeverzone verkend;
- Vanuit het ruimtebeslag is waterberging (respectievelijk calamiteitenberging) in de plas wenselijk, mogelijkheden dienen nader onderzocht te worden;
- Mogelijkheden voor toekomstige energiewinning in of op de plas (aquathermie) zijn verder te onderzoeken.

A-watergang - Niftrikse wetering

- In oostelijke deel watergang handhaven, wel oevers en taluds aanpassen;
- Westelijk deel watergang verplaatsen naar de spoorzone;
- Bestaande wateroppervlak dient minimaal gehandhaafd te worden.

Waterberging

- Ruimte voor waterberging op open water en in groengebieden, infiltratie waarschijnlijk slechts zeer beperkt mogelijk;
- Uitgaan van een laag van 30 cm bergingscapaciteit op open water;
- Binnen de woonvelden geen aparte ruimte voor waterberging, wel berging binnen het wegprofiel en/of ondergrondse infiltratie voorzieningen.



2.3. Groen

Het Wijchens Meer als belangrijkste Wijchense groenstructuur grenst aan het plangebied. Ten zuiden ligt de historische hoeve de Vormer met bijbehorende landerijen en lanenstructuur. Aan de noordkant vormen de Hernenseweg en de A326 een barrière naar het achterliggende landelijke gebied; de Groenestraat vormt een belangrijke verbinding en is onderdeel van het 'wandelrondje Leur'. Ten westen van de Drutenseweg ligt grootschalig open agrarisch landschap, dooraderd met enkele landschappelijke lijnelementen (watergangen, lanen, houtwallen).

Het noordelijke deel van Wijchen-West is overwegend in gebruik als landbouwgrond, het zuidelijke deel is veel gevarieerder met natuurlijke bosschages, open veldjes en verschillende recreatieve functies.

Beplanting
Binnen het plangebied is op verschillende locaties, met name in het zuidelijke deel, opgaande beplanting aanwezig:

- De meeste beplanting staat rond de Vormerse Plas. Het is overwegend jonge, vanzelf opgekomen beplanting; er heeft slechts beperkt onderhoud plaatsgevonden;
- Langs de randen van het plangebied liggen een groot aantal bosschages en struwelen;
- Beplanting rond erven aan de Groenestraat.

Ecologie
In het kader van de RO-procedure is er onderzoek uitgevoerd naar beschermde soorten in het gebied. Gezien het natuurlijke karakter van het gebied komen er veel verschillende soorten voor. Zie ook: 'Nader onderzoek beschermde soorten - Wijchen-West (Antea, 1 november 2022).

Recreatie
In het zuidelijke deelgebied zijn verschillende recreatieve functies. De volkstuinvereniging en het hondentrainingsveld zullen naar een andere locatie buiten het plangebied verplaatst moeten worden. De recent aangelegde Pumptrack blijft gehandhaafd binnen het plangebied, ook duik- en hengelsport blijft mogelijk in de Vormerse Plas.



Uitgangspunten groen

Algemeen

Behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten:

- Vormerse Plas met toegankelijke oever;
- Erven met opgaande beplanting;
- Kavelrichting in het noordelijke deel;
- Zoveel mogelijk opgaande beplanting in het plangebied.

Groen voor mens en dier:

- Intensievere vormen van recreatie aan de oostrand zodat ook bestaande wijken hiervan gebruik kunnen maken, positief effect integratie;
- Focus op ecologie aan de westrand (minder verstoring, zachte overgang naar het landschap).

Ecologie

Gezocht wordt naar compensatie foerageergebied das buiten het plangebied.
Overige soorten zoveel mogelijk binnen plangebied faciliteren:

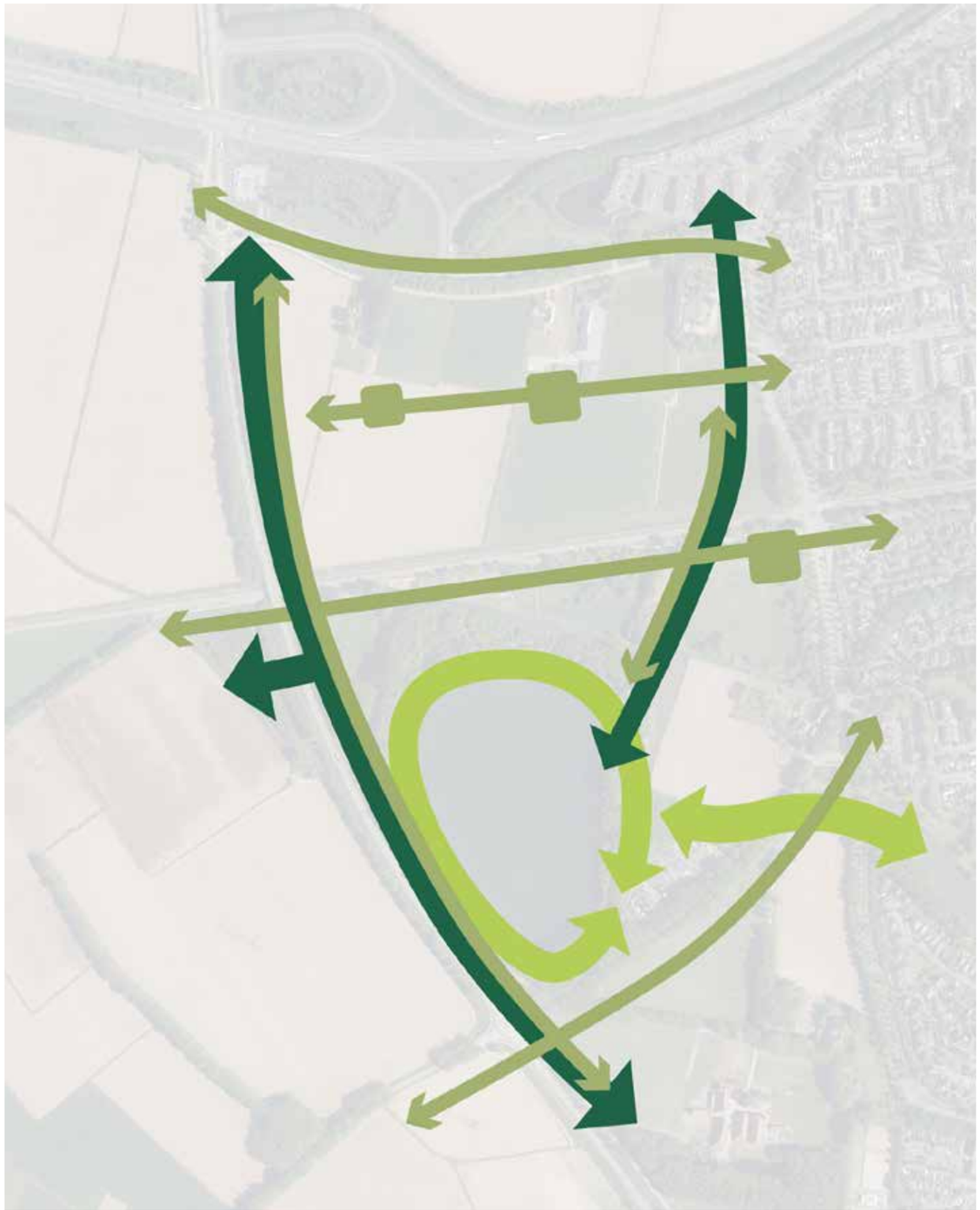
- Routes watervleermuis;
- Behouden waardplanten iepenpage;
- Bosschages voor verschillende soorten, zoals eekhoorn, marters;
- Geschikte habitats, zoals natuurlijke oevers, voor bever en poelkikkers.

Recreatie

Aansluiten op groenstructuur en recreatieve routes in de omgeving:

- Wijchens Meer;
- Hoeve De Vormer;
- Rondje Leur/Groenestraat.

Locatie sport en spel in aansluiting op bestaande Pumptrack (locatie onder voorbehoud i.v.m. aanleg tunnel fietspad). Ontmoetingsplekken op verschillende schaalniveaus per deelgebied. Opties om veel verschillende rondjes te lopen, binnen de wijk maar ook in de omgeving.



2.4. Mobiliteit

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 verkeersafwikkeling op kruispuntniveau.

Uit de analyse zoals opgenomen in de rapportage van Goudappel over de verkeersafwikkeling worden o.a. de volgende conclusies getrokken:

- Het ontsluitingsscenario met een enkele aansluiting aan de noordzijde tegenover de aansluiting van de A326 op de Hernenseweg en een enkele aansluiting aan de zuidzijde aan de westkant van het plangebied (op de Ravensteinseweg) heeft verkeerskundig de voorkeur. Dit in combinatie met mogelijke calamiteitenontsluitingen aan de noord- en/of oostzijde van het plangebied;
- De in de huidige situatie reeds relatief zwaar belaste Westerdreef - Randweg Noord worden in deze variant het minste belast als gevolg van het plan. De auto-ontsluiting sluit direct aan op het hoofdwegennet rondom de planontwikkeling. Door het langzaam verkeer in de oost-west richting te faciliteren wordt het fietsgebruik naar o.a. het centrum van Wijchen gestimuleerd;
- De wegvakken hebben in de huidige vormgeving voldoende capaciteit om het verkeer veilig af te wikkelen;
- Op kruispuntniveau zijn aanpassingen aan het kruispunt tussen de Hernenseweg - A326 en de rotonde Hernenseweg - N845 noodzakelijk;
- Het zuidelijke deel van het plangebied wordt voorzien van een voorrangskruispunt op de Ravensteinseweg.



Uitgangspunten mobiliteit

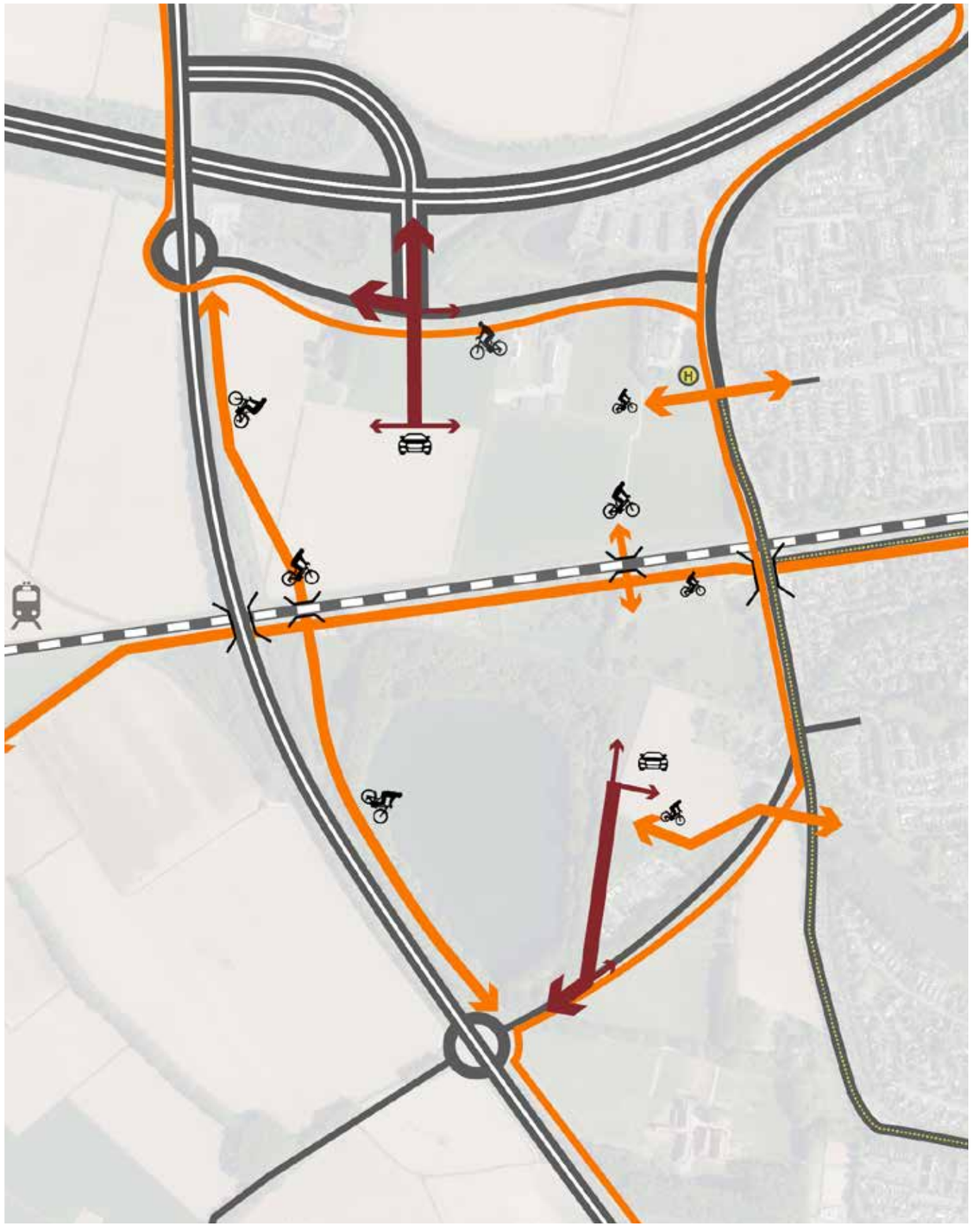
Algemeen
- Wijchen-West geeft ruimte aan de fiets en er is een minder prominente rol voor de auto;
- Versterken routes langzaam verkeer en verbinden met het (regionale) netwerk.

Fiets
- Goede oost-west verbindingen richting centrum en station;
- Rekening houden met de mogelijke aanleg van een langzaam verkeerstunnel onder de Westerdreef t.b.v. snelfietsroute;
- Twee langzaam verkeertunnels onder het spoor, voor de verbinding tussen het noordelijk en het zuidelijk woongebied.

Openbaar vervoer
- Geen station binnen plangebied Wijchen-West (zoekgebied station / transferium aan westzijde van de N845);
- Geen busroute door Wijchen-West, minimaal 1 bushalte langs Randweg Noord - Westerdreef.

Auto
- Eén auto-ontsluiting per deelgebied voor noord en zuid, in combinatie met een calamiteitenontsluiting (mogelijk i.c.m. fietspad);
- De hoofdontsluiting binnen Wijchen-West zijn 30 km/h-wegen;
- Binnen de woonvelden onderzoeken of regime woonerf mogelijk is.

Parkeren
- Vertalen ambities uit coalitieakkoord naar Wijchen-West. ‘Bij nieuwbouwprojecten onderzoeken we of we anders om kunnen gaan met parkeren. Bijvoorbeeld door inzet van deelauto’s. Of door flexibele inrichting van openbaar groen dat zo nodig omgezet kan worden naar parkeerplaatsen.’ (uit coalitieakkoord Gemeente Wijchen 2022 – 2026);
- Verkennen nadere onderbouwing parkeerbehoefte door beter aan te sluiten op het gedifferentieerde woningbouwprogramma van Wijchen-West;
- Voorstel om op korte afstand van de woningen een lagere parkeernorm te hanteren (n.t.b.). Voor het resterende deel van de parkeernorm dient op afstand ruimte te worden geboden/gereserveerd.



2.5. Schetsontwerp

In het schetsontwerp wordt een onderscheid gemaakt tussen het landschappelijk raamwerk (hoofdstructuur openbaar gebied) en de verschillende woonvelden met een eigen programma en inrichting.

In het schetsontwerp zijn de uitgangspunten van de thema's water, groen en mobiliteit (de hoofdontsluiting) samengevoegd in het ontwerp van de ruimtelijke hoofdstructuur. Dit landschappelijk raamwerk, mede voortkomend uit de bestaande kenmerken en kwaliteiten van het gebied, ligt (in principe) vast.

Binnen de woonvelden zijn in de verdere uitwerking nog verschillende ontwerpkeuzes te maken. Uitgangspunt hierbij is het tot stand brengen van een toekomstbestendige inrichting van de openbare ruimte, ruimte bieden aan duurzame energieopwekking en een woningbouwprogramma dat aansluit op de actuele behoefte. Het exacte woningbouwprogramma binnen de woonvelden is (in principe) variabel.



3 VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN





"VITALER, GEZONDER EN GROENER"

Kenmerkend voor Wijchen-West is:

- Een groene omlijsting in aansluiting op de omgeving
- Een robuuste hoofdstructuur met veel groen en water
- Goede verbindingen met omliggende voorzieningen en het buitengebied
- Een mix aan woningtypen voor diverse doelgroepen

3 VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1. Hoofdstructuur en woonvelden

In het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan zijn de hoofdstructuur en de woonvelden verder uitgewerkt. Ten opzichte van het schetsplan is de verdeling tussen de hoofdstructuur en woonvelden op onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen zijn het gevolg van de concrete inrichting en verkaveling van de woonvelden, en de verdeling van het woningbouwprogramma over de velden.

De verdeling tussen hoofdstructuur en woonvelden zoals in het VOSP voorgesteld is leidend voor de verdere uitwerking. Wijzigingen van de contour kunnen in onderling overleg en op basis van nieuwe uitgangspunten worden overwogen. Wanneer in de uitwerking naar een definitief ontwerp sprake is van een correctie, dient de verhouding tussen enerzijds het oppervlak van de hoofdstructuur en anderzijds het oppervlak van de woonvelden gelijk te blijven.

Het stedenbouwkundig plan wordt aan de hand van de volgende thema's toegelicht:

Wonen
- woonvelden
- woonsferen
- woningbouwprogramma

Mobiliteit
- langzaam verkeer
- autoverkeer

Water
- waterberging
- bruggen en duikers
- oevers

Groen
- natuur
- spel, sport en beweging
- beplanting

VOORLOPIG ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN



NIEUWBOUW WIJCHEN-WEST



Uitsnede plankaart: Rondje Vormerse plas

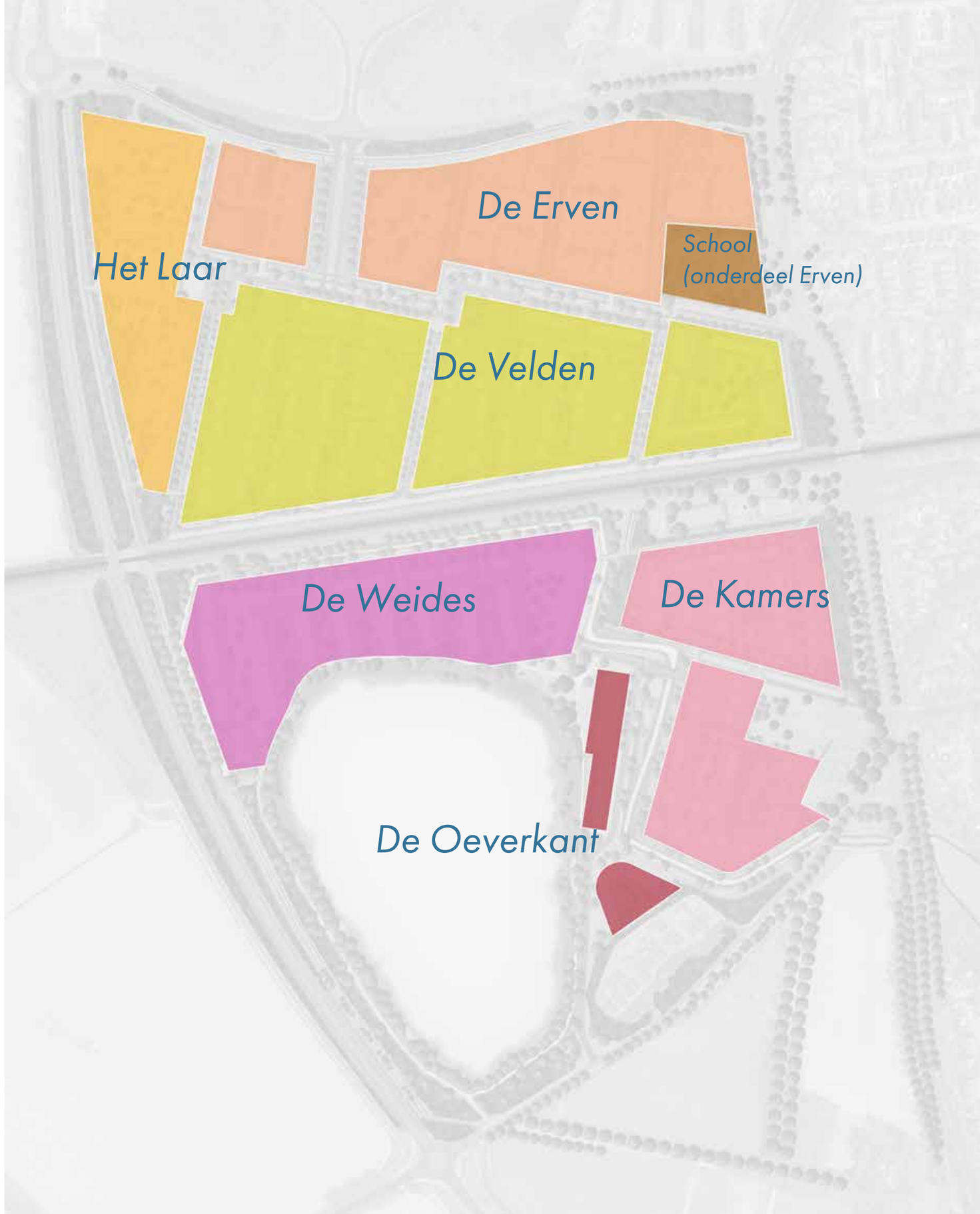


3.2. Wonen – de woonvelden

Het woningbouwprogramma wordt verdeeld over zes woonvelden. Deze woonvelden verschillen van elkaar door een specifieke inrichting en de differentiatie in het woningbouwprogramma. De karakteristieken per deelgebied noord (De Groene Geest) en zuid (De Vormers) worden daarmee versterkt.

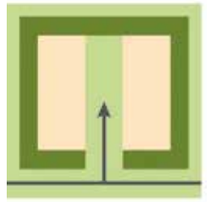
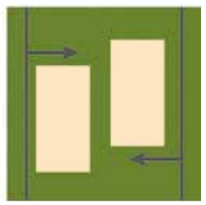
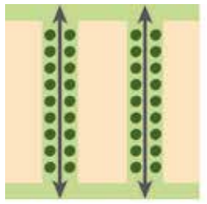
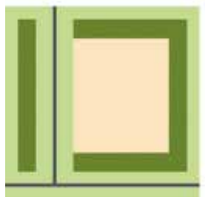
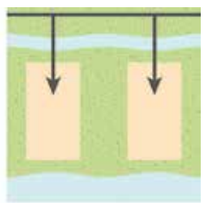
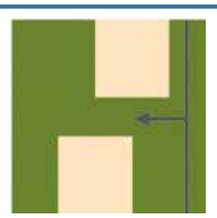
Dit karakter per deelgebied komt ook voort uit de bestaande verschillen:

- De Groene Geest krijgt een meer landelijke uitstraling, afgeleid van de bestaande erven aan de Groenestraat, het huidige, agrarische gebruik en de bestaande kavelstructuur en afwatering.
- De Vormers met de Vormerse Plas met daaromheen de bestaande bomen en bosschages krijgt een meer natuurlijke uitstraling.



3.3. Wonen – de woonsferen

De zes verschillende woonvelden ontlenen hun eigen identiteit aan de aangrenzende hoofdstructuur, de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van de openbare ruimte, de architectuur en mensen die er komen te wonen. Een aanzet tot de verschillende woonsferen is samengevoegd in één overzichtelijke matrix. In het 'Ruimtelijk functioneel kwaliteitskader' (H4) worden de sferen per woonveld verder uitgewerkt.

	Woonvelden	Structuur	Landschap	Architectuur	Doelgroep
De Groene Geest	De Erven				
	Het Laar				
	De Velden				
De Vormers	De Kamers				
	De Weides				
	De Oeverkant				

3.4. Wonen – programma

De totale opgave voor het woningbouwprogramma in Wijchen-West bedraagt 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 betaalbare woonprogramma uit de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (maart 2020):

- minimaal 50% betaalbare woningen (tot NHG) voor de eerste 655 woningen.
- minimaal 60% betaalbare woningen (tot NHG) 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 en vijf van de zes woonvelden. Ook gelden voor deze woongebouwen verschillende bouwhoogten, variërend van max. 3 tot max. 8 bouwlagen (exclusief een half-verdiepte parkeerkelder). De hogere appartementengebouwen liggen aan randen 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 van het VOSP en kan daardoor afwijken van hiernaast weergegeven afbeelding.



Grondgebonden woningen binnen de woonvelden
- Gemixt woonprogramma
- Verschillende verkavelingen per woonveld



Gestapelde bouw max. 3 bouwlagen
- Divers woonprogramma



Gestapelde bouw max. 5 bouwlagen
- Divers woonprogramma



Gestapelde bouw max. 6 tot 8 bouwlagen
- Divers woonprogramma



Basisschool
- Schoolterrein en kinderdagverblijf (ca. 7.000 m2)



Bestaande woningen handhaven



Bestaande gasleiding
- Binnen de zone zijn geen woningen, wel tuinen mogelijk

3.5. Mobiliteit – langzaam verkeer

Wijchen-West geeft ruim baan aan de fietser en de voetganger. Fietsers krijgen goede oost-west verbindingen in de richting van het centrum en het station, en aansluitingen met het (regionale) fietsnetwerk.

Uitgangspunten langzaam verkeer

- Fietser en auto gezamenlijk op rijweg binnen plangebied (30 km/uur-gebied);
- Fietsverbinding noord-zuid (oostelijk langs N845 aan de voet van het talud); fietstunnel onder spoor (nabij N845);
- Fietstunnel onder spoor (nabij school).
- (Bestaande) fietsverbinding oost-west, mogelijk toekomstige snelfietsroute (zuidelijk langs spoor) en snelfietsroute naar Oss.
- Fietstunnel onder Westerdreef.



Regionale (snel-)fietsroute

- Doorgaande fietsroute met beperkt aantal aansluitingen
- Breedte minimaal 3,5 m; deels bestaande tracés



Vrijliggend fietspad

- Verbinding met bestaande wijken
- Breedte minimaal 2,5 m; deels bestaande tracés



Langzaam verkeerstunnel

- Twee langzaam verkeerstunnels onder het spoor
- Regionaal en wijkniveau langs de Drutenseweg
- Wijkniveau voor school, speelterrein (pumptrack) en Vormerse Plas



Langzaam verkeerstunnel Westerdreef

- Reservering voor mogelijke aanleg langzaam verkeerstunnel t.b.v. snelfietsroute



Fiets op straat

- Fietsers maken gebruik van 30 km/h wegen

**Voor de regionale fietsroute ten zuiden van het spoor wordt tevens verwezen naar 'Aanvulling' achter in dit document.*

3.6. Mobiliteit – auto/gemotoriseerd verkeer

Het autoverkeer vanuit Wijchen-West wordt direct naar de bestaande hoofdwegen geleid. In het plan is ruimte gereserveerd voor de geldende Wijchense parkeernorm. In de verdere uitwerking zal per woonveld/fase een mobiliteitsplan met een bijgestelde parkeernorm worden opgesteld. Mobiliteitshubs, mogelijkheden voor deelmobiliteit en het openbaar vervoer maken ook deel uit van het mobiliteitsplan.

Uitgangspunten

- Eén hoofdontsluiting en ten minste één calamiteitenontsluiting per deelgebied (noord en zuid).
- Hoofdontsluiting De Groene Geest op Hernenseweg ter hoogte van afrit A326, de calamiteitenontsluiting op de Hernenseweg ter hoogte van de rotonde op de Drutenseweg en tegenover Lambrasse.
- Hoofdontsluiting De Vormers op de Ravensteinseweg, de calamiteitenontsluiting hoger op Ravensteinseweg en aan de westkant via de nieuwe fietsroute langs de Drutenseweg.
- Groenestraat dient geschikt te blijven voor fietsverkeer en bereikbaar voor aanliggende woningen en krijgt ter hoogte van de kruising met de nieuwe hoofdontsluiting een overkluizing.
- Wijchen-West wordt ingericht als 30 km/uur-gebied.
- Parkeernormen (CROW max., matig stedelijk, rest bebouwde kom) conform parkeerbeleid gemeente Wijchen. Een klein deel van de benodigde parkeerplaatsen wordt (vooralsnog) niet aangelegd, maar als (groene) ruimte gereserveerd. Daarbij is in het VOSP uitgegaan van dubbeltelling voor de functies bewoners- en bezoekersparkeren.
- Vertalen ambities uit coalitieakkoord naar Wijchen-West: 'Bij nieuwbouwprojecten onderzoeken we of we anders om kunnen gaan met parkeren'.



Hoofdontsluiting

- Per deelgebied één auto-ontsluiting
- 30 km/u



Ontsluiting woonvelden

- Indicatieve ligging
- 30 km/u of optioneel woonerf (15 km/u)



Ontsluiting erven Groenestraat

- In combinatie met fietspad



Calamiteiten ontsluiting

- In combinatie met fietspad
- Breedte minimaal 3,5 m



Openbaar vervoer en Kiss+Ride zone

- Aanpassing bestaande bus eindhalte bij de kruising Randweg Noord - Kraaijenberg
- Realiseren van een Kiss and Ride zone bij de school

**Voor de schoollocatie en spoorzone zuid wordt tevens verwezen naar 'Aanvulling' achter in dit document.*

3.7. Water - waterberging

Het noordelijk en het zuidelijk deelgebied hebben een gescheiden watersysteem; het water komt pas benedenstrooms bij elkaar. In het noordelijke deelgebied is weinig water aanwezig en ligt het water diep onder maaiveld. Daardoor zullen de benodigde watergangen overwegend droogstaan. De A-watergang in het zuidelijk deel (Niftrikse wetering) heeft een KRW-status (KaderRichtlijnWater), deze watergang wordt vanuit ecologische doelstelling versmald. Deels wordt deze watergang verlegd . Het hemelwater wordt in oppervlaktewater en greppels geborgen. Daarnaast zijn er groengebieden met wadi's waar berging en infiltratie plaats kan vinden. Alleen in geval van calamiteiten berging zal de Vormerse Plas voor waterberging worden benut.



Vormerse plas
- Grote peilfluctuatie
- Alleen calamiteitenberging



Niftrikse wetering - oostelijk deel
- Bestaande A-watergang, profiel versmald
- Waterberging laag van 30 cm op open water



Niftrikse wetering - westelijk deel
- Nieuwe A-watergang (verplaatsing oude tracé) Waterberging laag van 30 cm op open water



Watergang langs spoor - noord
- Bestaande watergang verbreden met eenzijdig flauw talud
- Duiker in oostelijk deel verwijderen
- Waterberging, laag van 30 cm op open water



Watergang droogvallend
- Nieuwe, ondiepe watergang
- Waterberging 30 cm



Wadi /waterberging
- Waterberging/wadi als onderdeel van de groenstructuur met beplanting en multifunctioneel gebruik
- Waterberging maximale laag van 40 cm



Bestaande greppel uitbreiden



Bestaande greppel/watergang



3.8. Water - bruggen en duikers

Vanwege de bestaande en nieuwe watergangen binnen Wijchen-West worden op meerdere plaatsen voorzieningen aangelegd waar paden en wegen kruisen met water. Afhankelijk van de functie en het gewenste beeld wordt gekozen voor een passende oplossing: een brug of een (hoogwaardige) duiker.



Brug voor auto's



Voetgangers- en fietsersbrug



Hoogwaardige duiker voor auto's



Hoogwaardige duiker voor voetgangers en fietsers



Duiker



Bestaande duiker

MARKANTE BRUG



HOOGWAARDIGE DUIKER



3.9. Water - oevers

Langs de watergangen wordt zoveel mogelijk gekozen voor natuurvriendelijke oevers of een plas-draszone. De aanplant van bomen langs taluds en watergangen wordt in de uitwerking nader afgestemd met waterschap en gemeente.



Oever droogvallende watergang
- Onderste 30 cm met talud 1:3
- Bovenkant talud variërend talud 1:6 tot 1:10



Oever watergang
- Talud 1:3



Oever met plas-draszone
- Variërend talud 1:3 tot 1:10
- Ondiepe plas-draszone met oeverbeplanting



Steile oever
- Steilranden, t.b.v. bij voorbeeld zwaluwen



Bestaande watergang
- Talud 1:1 tot 1:2



Vormerse Plas met eilanden
- Natuurvriendelijke oever met beplanting en open plekken
- Fluctuerend waterpeil
- Eilanden met wilgenbeplanting ten behoeve van o.a. bever



Vlonder







3.10. Groen – natuur/beschermde soorten

De nieuwe woonwijk zal worden ingericht met oog voor biodiversiteit, waarbij wordt gestreefd naar een volledig geïntegreerd natuurinclusief ontwerp. Dit om de natuur de ruimte te geven en de aanwezige natuurwaarden te behouden en mogelijkst te versterken. Voorbeelden van maatregelen en voorzieningen zijn egelroutes, faunatunnels, nestkasten voor vogels en vleermuizen, een insectenhotel etc. In het plangebied zijn tien beschermde diersoorten aanwezig, deze worden zoveel mogelijk binnen het plangebied gefaciliteerd. Een aandachtspunt is hierbij het beperken van lichtstraling, met name rond de plas en langs de westelijke randzone.

Voor de beschermde diersoorten zijn de volgende maatregelen in het stedenbouwkundige plan geintegreerd:



Huismus
- Nestmogelijkheden en opgaande beplanting rond bestaande erven handhaven/herstellen;
- Natuurvriendelijk bouwen



Iepenpage
- Waard- en voedselplanten handhaven (iepen, lindes)
- In struweelranden rond de erven extra voedselplanten toevoegen (braamstruweel, bloemrijk grasland)



Vleermuizen
- Inpassing vliegroutes watervleermuis; aandachtspunt onderbreking vliegroute Groenestraat bij nieuwe hoofdontsluiting
- Handhaven bestaande bomen
- Minimaliseren lichthinder langs vliegroutes



Bever
- Natuurvriendelijke oevers langs plas en wetering, incidenteel steile oever
- Droge duiker verbinding tussen plas en wetering
- Aanleg van een 3-tal eilanden met wilgen beplanting (totaal oppervlak ca. 500 m²) in de plas



Poelkikker
- Natuurvriendelijke oevers, i.c.m. ruigte langs de oever
- Aanwezig in te verplaatsen deel wetering, aandacht bij fasering



Sperwer
- Bomen in de omgeving van nestbomen zo veel mogelijk handhaven
- Zo min mogelijk verstoring (geen verlichting langs fietspad)



Eekhoorn / marterachtigen
- Handhaven bestaande bomen en bosschages
- Marterachtigen: aanpassen duiker onder Drutenseweg
- Eekhoorn: bij nieuwe aanplant bomen onderlinge afstand kleiner dan 7 m ('springafstand eekhoorn')

Das
- Compensatie foerageergebied buiten het plangebied









3.11. Groen – sport, spel en beweging

Recreatieve routes verbinden de bestaande wijken en het buitengebied met Wijchen-West. De groenzones aan de Vormerse Plas en de Niftrikse wetering worden verbonden met het Wijchens Meer. Intensievere vormen van recreatie zijn aan de oostrand geprojecteerd, zodat ook de bestaande wijken hiervan gebruik kunnen maken. Aan de westrand ligt de focus op extensieve recreatie en koppeling met de ecologische doelstellingen, zodat een zachte overgang naar het landschap ontstaat.

Sport en spel



Wijkniveau
- Groot sport- en spelterrein bij de bestaande pumptrack
- Centrale plek aan Vormerse Plas voor ontmoeting en spel
- Schoolplein, met groene inrichting
- Open plek in de wijk; trapveld en evenementen (westelijke deel Groene Geest)



Buurtniveau
- Kleinschalige speelvoorziening per woonveld
- Indicatieve ligging, in de uitwerking bepalen
- Deels multifunctioneel in combinatie met waterberging



Natuurplek
- Kleinschalige natuurlijke spelaanleiding
- Visplek



Hondenuitlaatplaats
- Bestaande hondenuitlaatplaats
- Nieuwe plekken in de wijk n.t.b.

Recreatieve routes



Rondje Vormerse Plas en aansluiting Wijchens Meer
- Vrijliggend wandelpad
- Watergebonden, 2 m breed



Wandelpaden
- Vrijliggende wandelpaden
- Watergebonden, 1,5 m breed

Struinpaden
- Smalle, informele routes
- Puinverharding of gemaaid gras



Verbinding
- Verbinding tussen wandelpaden maakt ommetjes mogelijk

3.10. Groen – beplanting

In Wijchen-West wordt robuust groen aangelegd binnen de groene hoofdstructuren en binnen de woonvelden om: hittestress te beperken, biodiversiteit te stimuleren en wateroverlast tegen te gaan. De voorgestelde soorten illustreren slechts het beoogde beeld, per fase zal de beplanting verder worden uitgewerkt, uitgangspunt is hierbij een grote diversiteit aan soorten. Het van belang dat er voldoende ruimte is in de profielen voor alle ruimte vragende onderdelen als wegen, water en groen.

Bestaande beplanting



Bestaande beplanting handhaven

- Zoveel mogelijk bomen rond de Vormerse plas handhaven, in de uitwerking bepalen en aanvullen met nieuwe bomen
- Andere bestaande bosschages, struweel en bomen handhaven

Nieuwe beplanting



Opgaand groen/bosschage

- Boszone en houtwallen toevoegen



Landschappelijk struweel

- Omkadering van erven met landschappelijke gemengde struweelhaag
- Inheemse, landelijke soorten zoals meidoorn, sleedoorn, hazelaar, veldesdoorn



Bomenrij

- Lange lijnen worden benadrukt door bomenrijen
- Losse bomenrijen met variërende soorten; zoals linde, iepen,es, haagbeuk



Landschappelijke boom

- In natuurlijke zones aan de rand van het plangebied en rond de Vormerse Plas
- Inheemse soorten met een natuurlijke uitstraling; zoals wilg, berk, els



Parkboom

- Losse bomen of in groepen in parkzones
- Grote variatie aan soorten, bomen met brede kroon
- Inheemse soorten met af en toe een afwijkende bijzondere soort; zoals es, linde, esdoorn, kastanje, tulpenboom



Straatboom in woonvelden

- Ter vergroening van woonstraten
- Veelal kleine soorten, zoals leisterbes, sierfruit en in groenzones ook fruitdragende bomen

4 RUIMTELIJKE FUNCTIONEEL KWALITEITSKADER

4 RUIMTELIJK FUNCTIONEEL KWALITEITSKADER

4.1. Inleiding

In het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan is de verdeling tussen de hoofdstructuur en woonvelden vastgelegd. Het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader geeft in woord en beeld de basis voor de nadere uitwerking van de hoofdstructuur en de woonvelden.
Het kwaliteitskader geeft richtlijnen en biedt inspiratie voor de concrete ontwerpen van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied tijdens de hele ontwikkelperiode van Wijchen-West. Het is de verbindende schakel tussen het voorlopig ontwerp voor het hele plangebied en het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan per planfase.

In het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader komen de volgende deelgebieden aan de orde:

DE HOOFDSTRUCTUUR
- De Groen Geest: centrale zone, randzone, spoorzone
- De Vormers: de Niftrikse wetering, randzone, spoorzone, de Vormerse Plas

DE WOONVELDEN
- De Groene Geest: De Erven, De Velden, Het Laar
- De Vormers: De Weides, De Kamers, De Oeverkant

4.2. De Hoofdstructuur

In het stedenbouwkundig plan zijn met name de contouren van de hoofdstructuur bepaald en zijn de uitgangspunten per thema weergegeven. In het kwaliteitskader ligt de nadruk op de verbeelding en de sfeerbeschrijving van de verschillende onderdelen van de hoofdstructuur.



1. De Groene Geest – centrale zone

De centrale zone in de Groene Geest heeft een ontspannen parkachtige sfeer. Deze parkachtige sfeer wordt bereikt door de aangebrachte beplanting, boomgroepen en wandelpaden.

Het is de extraverte ‘verdeler’ in de wijk en dient als ontsluiting van de verschillende woonvelden. In de nieuwe watergangen binnen deze zone wordt ook het hemelwater opgevangen.

Verspreid aan de zuidzijde van de zone staan enkele appartementengebouwen aan het groen. De school aan de oostzijde, grenzend aan de interne hoofdstructuur, functioneert als schakel met de bestaande wijken.

Kenmerken centrale zone

Ontsluiting
- Centrale ontsluiting verschillende woonvelden
- Aansluiting op regionaal wegennet
- Geen parkeren langs de weg
- Vrijliggend voetpad

Water
- Droogvallende watergang met beplating
- Ruimte voor waterberging

Beplanting
- Laanbeplanting, parkachtig
- Losse bomen in talud; bijvoorbeld es, abeel, esdoorn

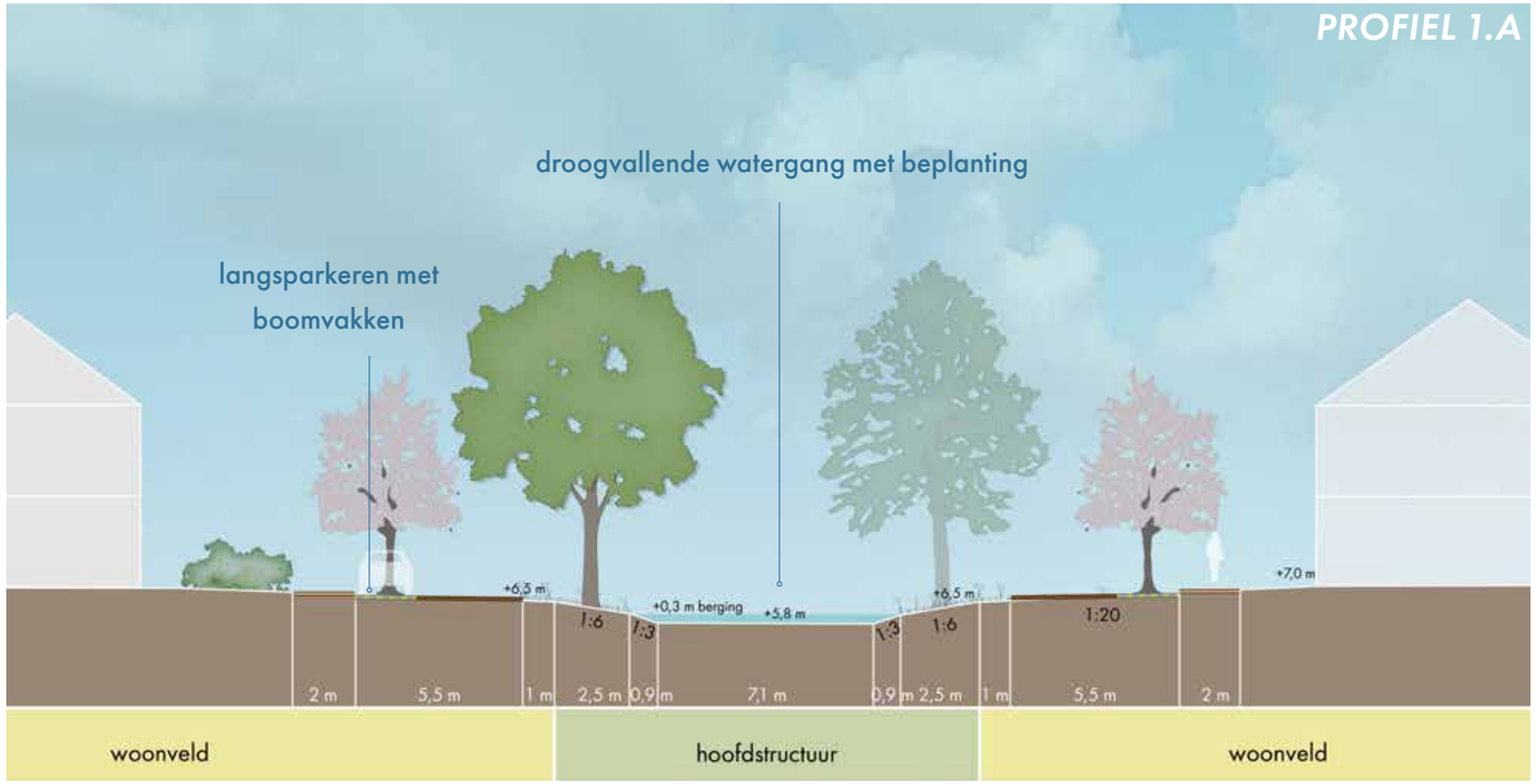






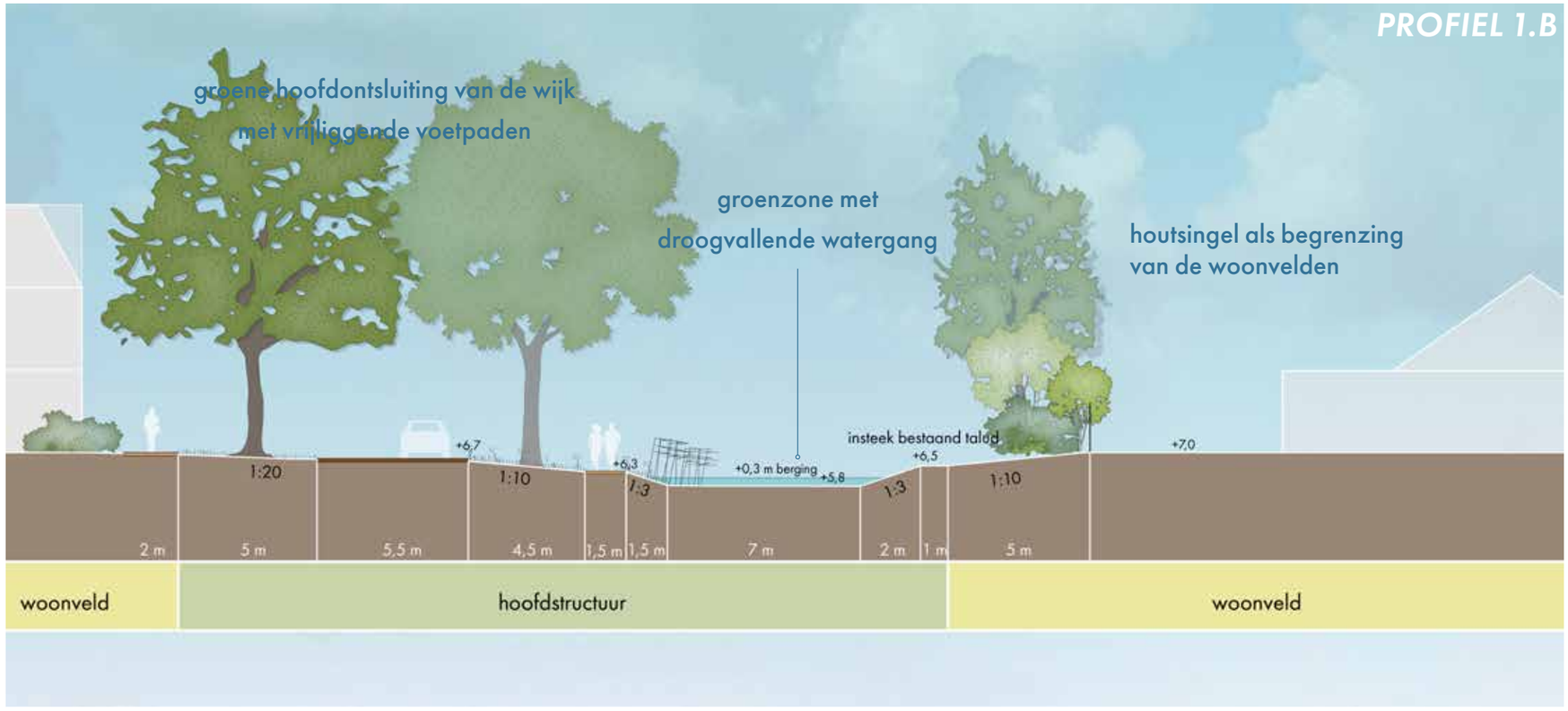


PROFIEL 1.A





PROFIEL 1.B



2. De Groene Geest – randzone

De randzone vormt een bosrijke overgang van de woonwijk naar het landschap en zorgt voor barrièrewerking naar de Drutenseweg (N845). Deze zone moet gezien worden als een voortzetting van de bestaande, natuurlijke zone aan de westzijde van de Vormerse Plas. Aan de noordzijde staat, als een baken van de wijk, een hoger appartementengebouw. De andere bebouwing langs de zone keert zich af van de dicht beplante groenzone.

Kenmerken randzone

Ontsluiting
- Regionaal fietspad langs voet van talud N845
- Wandelpad door bosschage, fijnmazige verbindingen met woonwijk

Water
- Bestaande sloot verbreden

Beplanting
- Dicht beplante groenzone langs de Drutenseweg, doorzetten van zuidelijke beboste randzone
- Bos met grote bomen en onderbeplanting
- Rekening houden met tracé met hogedruk aardgasleidingen



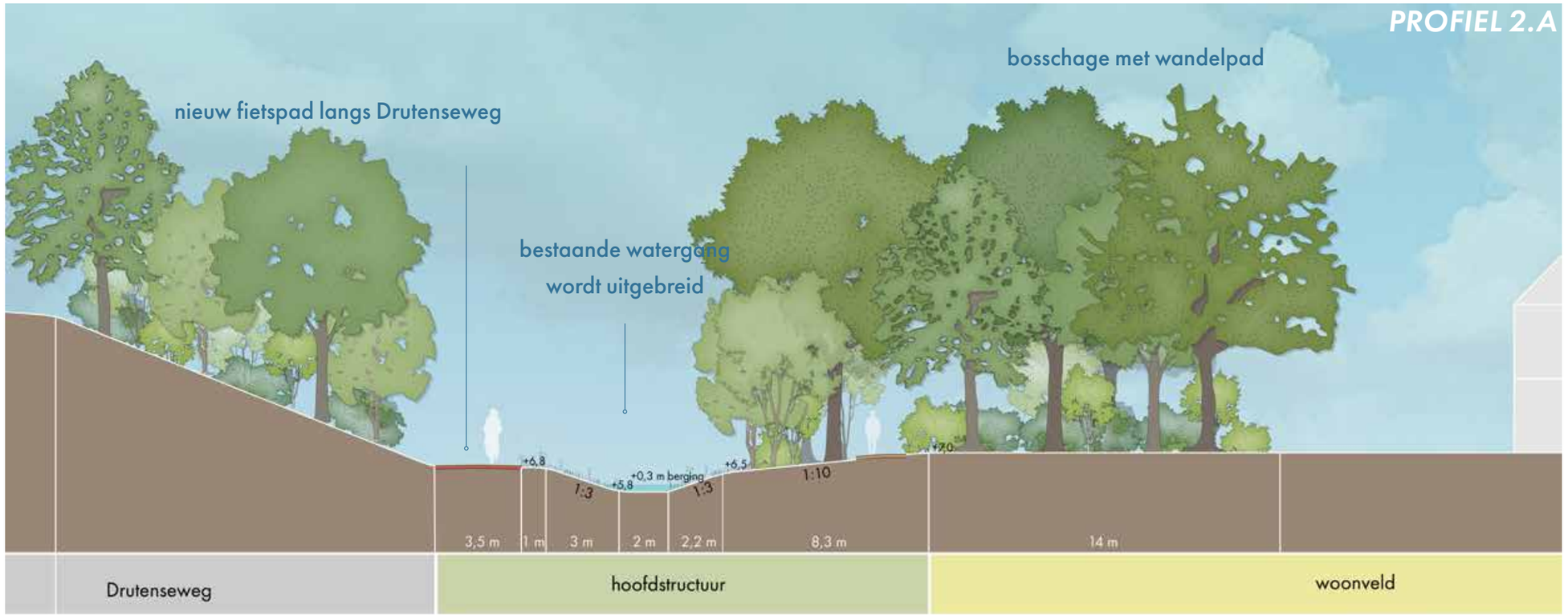









2.A


PROFIEL 2.A
bosschage met wandelpad
nieuw fietspad langs Drutenseweg
bestaande watergang
wordt uitgebreid
+6,8
+5,8
+0,3 m berging
+6,5
+7,0
1:3
1:3
1:10
3,5 m
1 m
3 m
2 m
2,2 m
8,3 m
14 m
Drutenseweg
hoofdstructuur
woonveld

3. De Groene Geest – spoorzone

De spoorzone aan de noordkant is een rustige, natuurlijke zone om langs te wandelen en kenmerkt zich door een informele sfeer. Deze zone ligt in de luwte, er is weinig autoverkeer. De zone ligt in het verlengde van de groenzone langs het spoor in de wijk Kraaijenberg.

De bestaande A-watergang langs het spoor staat buiten het plangebied in verbinding met de Niftrikse wetering. In de zone wordt voorzien in (extra) waterberging.

Kenmerken spoorzone

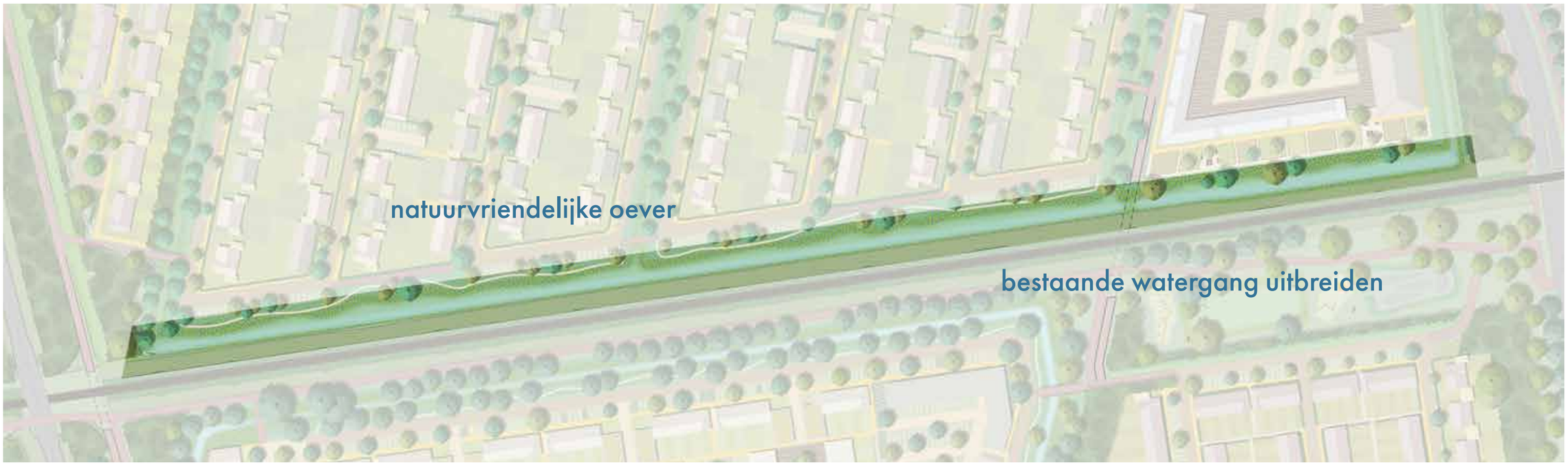
Ontsluiting
- Autoverkeer in lussen
- Doorgaande langzaam verkeers- en wandelroutes

Water
- Waterkant aan het spoor handhaven
- A-watergang verbreden met slingerende, natuurvriendelijke oever
- Waterberging in groenzone

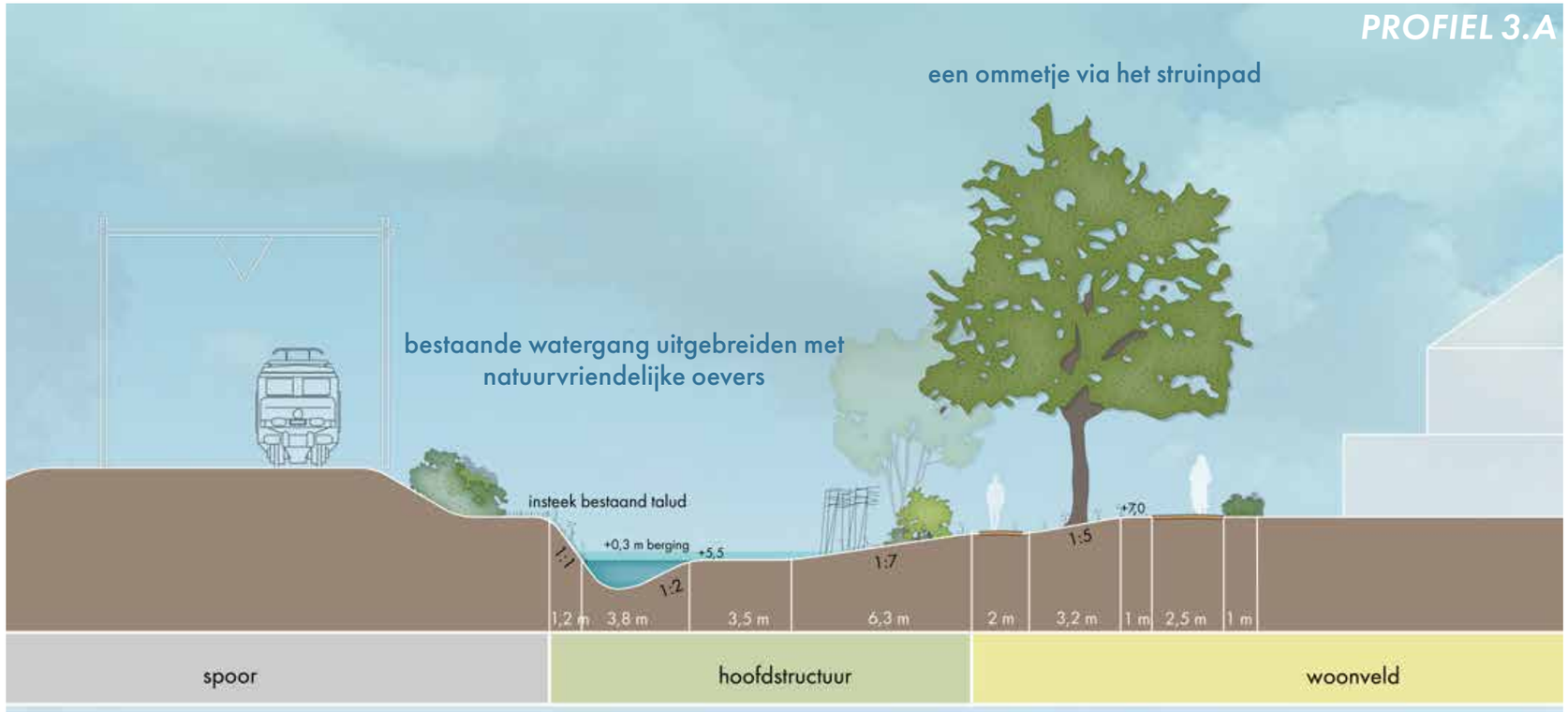
Beplanting
- Enkele losse bomen en boomgroepen, struweel
- Soorten bijvoorbeeld: (knot)wilg, els, abeel, es





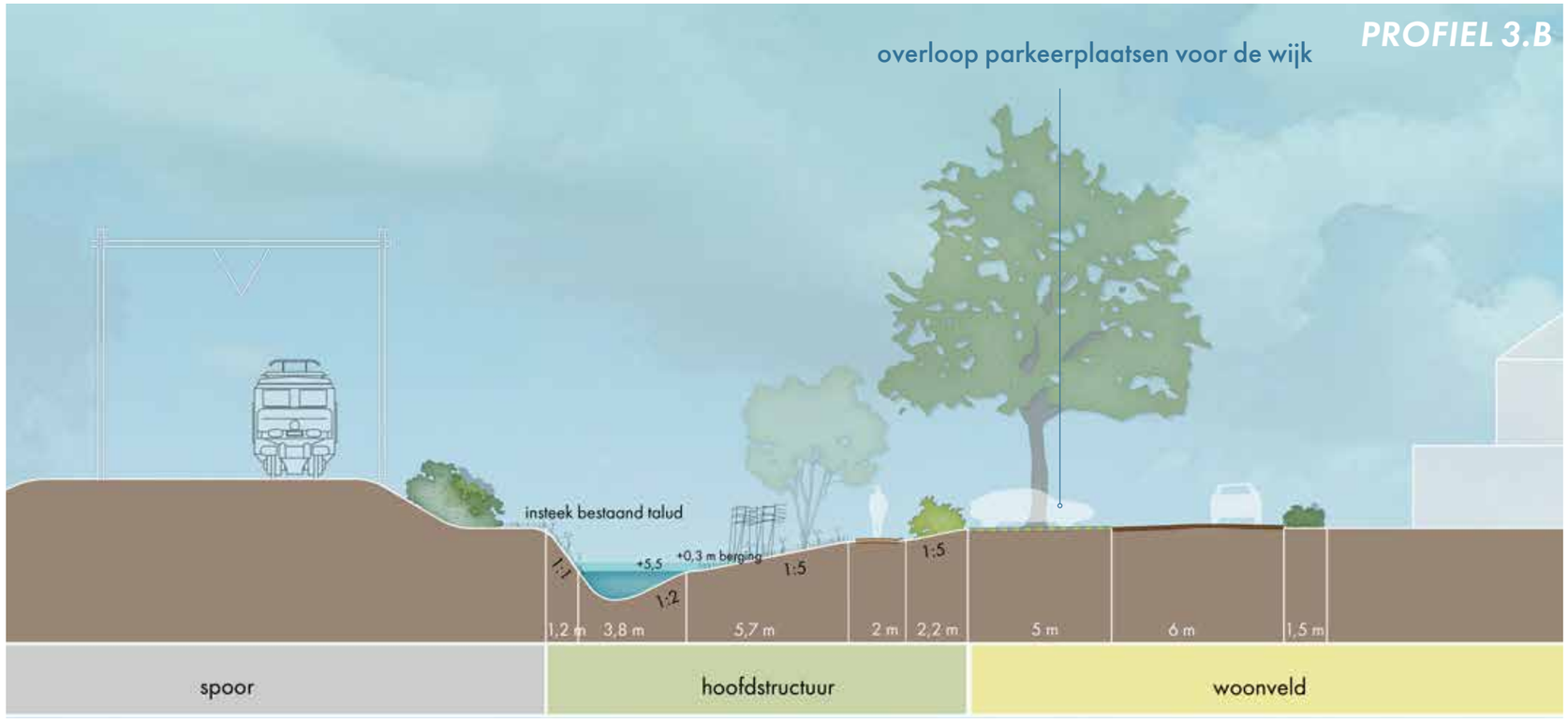


PROFIEL 3.A





PROFIEL 3.B



4. De Vormers – de Niftrikse wetering

Het eerste deel van de bestaande Niftrikse wetering aan de oostzijde wordt gehandhaafd en deels versmald. Het resterende deel aan de westzijde wordt verlegd naar de spoorzone, tussen de doortraproute en het nieuwe woongebied. Via deze wetering is het Wijchens Meer verbonden met het buitengebied. Dit deelgebied sluit aan bij het karakter van het Wijchens Meer en krijgt een inrichting in samenhang met de groenzone langs de Vormerse Plas. De compacte, alzijdige bebouwing tussen wetering en plas staat in deze parkzone.

Kenmerken de Niftrikse wetering

Ontsluiting
- Begeleiding van centrale ontsluiting verschillende woonvelden
- Brug over de wetering als bijzonder element
- Vrijliggend voetpad

Water
- Grotendeels bestaande watergang met aangepaste oevers
- Berging op open water

Beplanting
- Losse bomen in talud; bijvoorbeld es, abeel, wilg
- Plas-draszones met oeverbeplanting



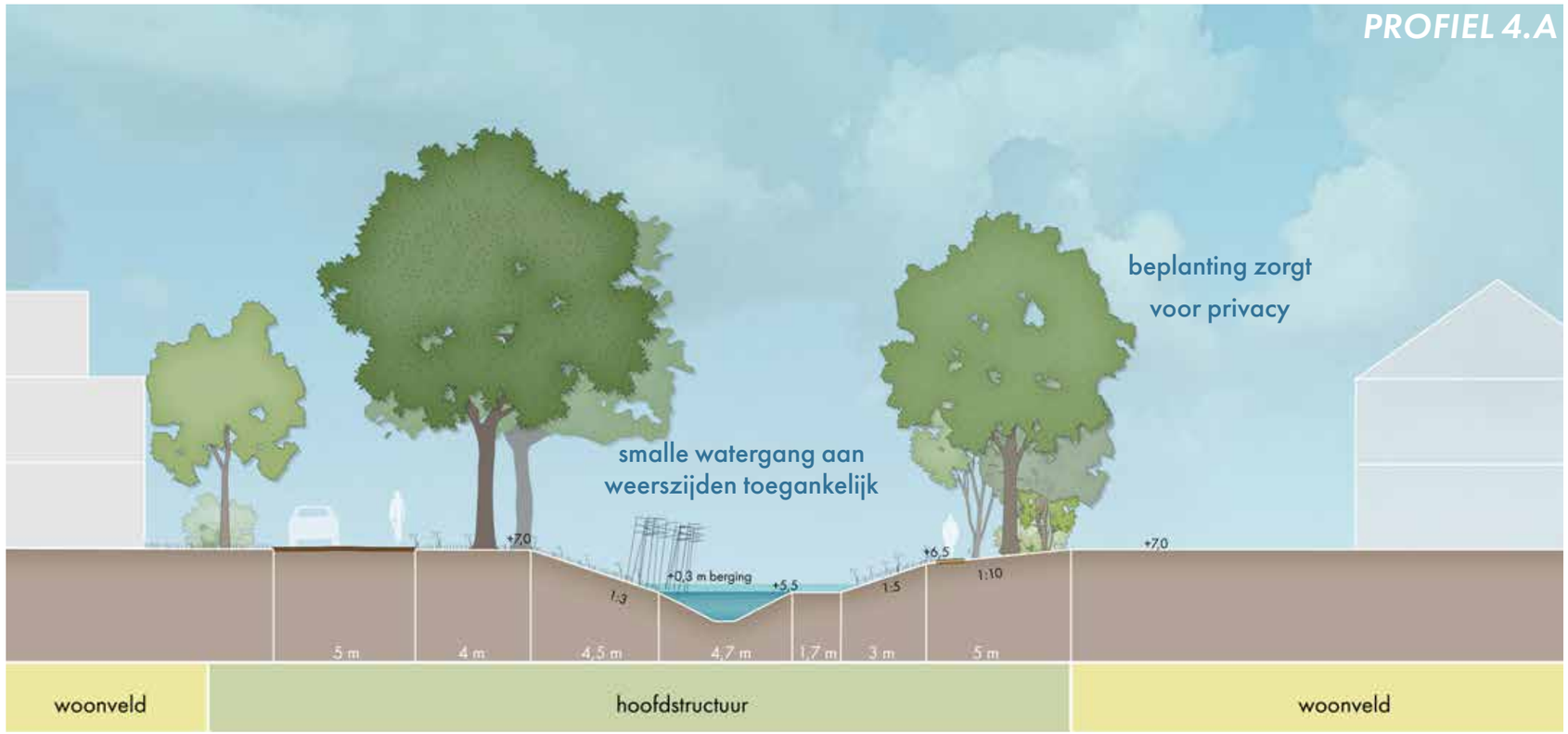






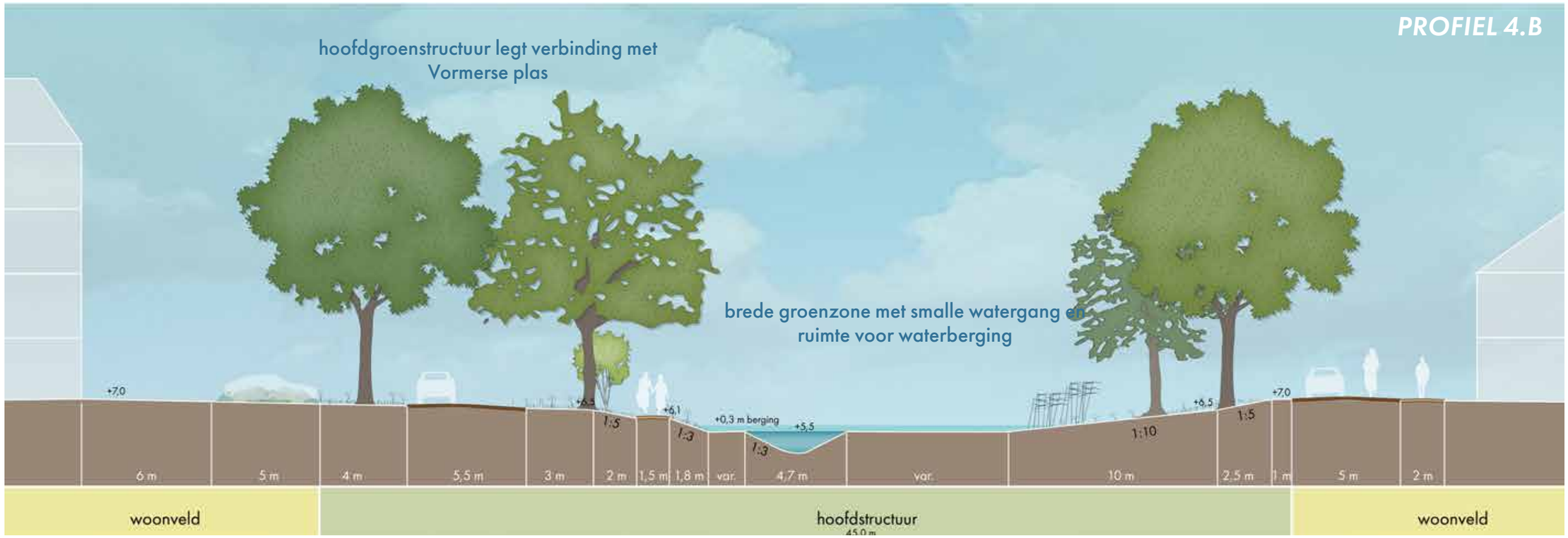


PROFIEL 4.A





PROFIEL 4.B



5. De Vormers – randzone

De natuurlijke, bosrijke randzone vormt een overgang naar het landschap en zorgt voor barrièrewerking naar de Drutenseweg (N845). Het noordelijke deel van de bestaande greppel langs de randzone wordt verbreed, de nieuwe woningen hieraan zijn georiënteerd op het water. Ter hoogte van duiker onder de N845 staat een hoger appartementengebouw langs deze zone, als een tweede baken van de wijk.

Kenmerken randzone

Ontsluiting
- Regionaal fietspad langs voet van talud N845
- Wandelpad langs en rond de Vormerse Plas

Water
- Bestaande greppel handhaven
- Verbreding noordelijk deel greppel

Beplanting
- Bestaande bosschages handhaven
- Mogelijk bomenrij aanvullen i.c.m. fietspad



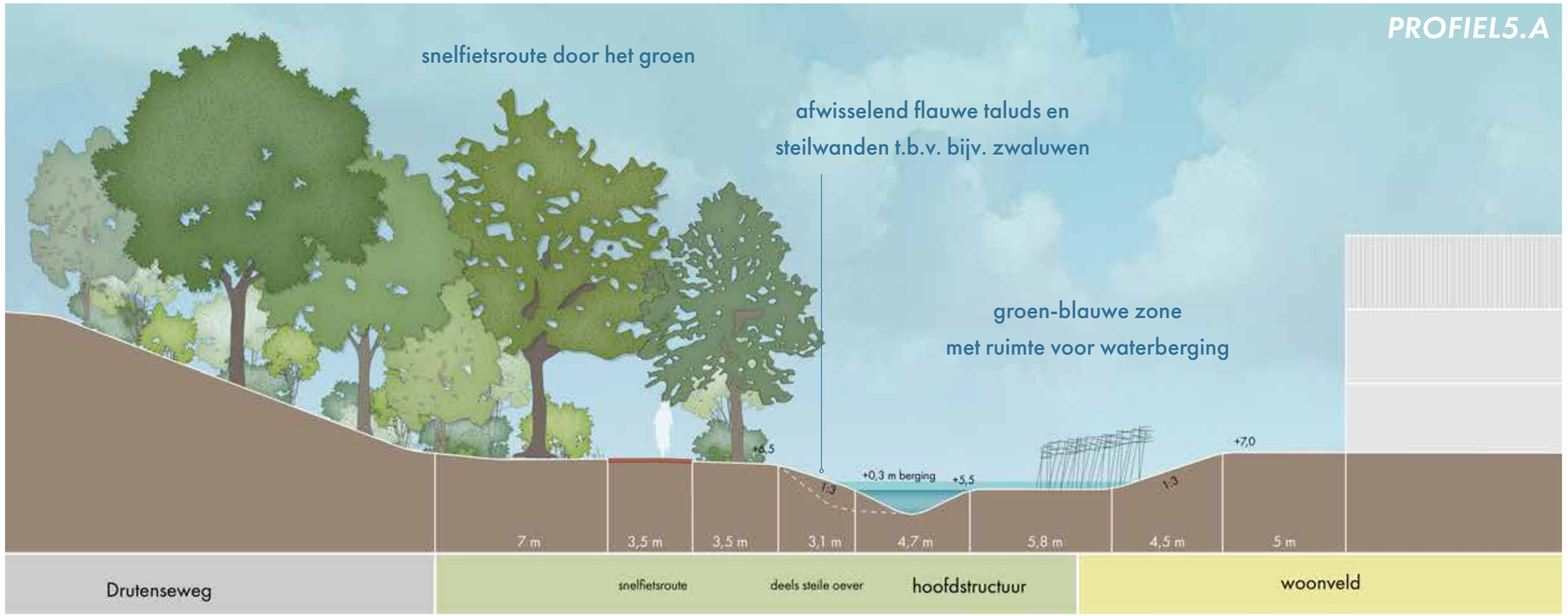









5.A


PROFIEL5.A
snelfietsroute door het groen
afwisselend flauwe taluds en
steilwanden t.b.v. bijv. zwaluwen
groen-blauwe zone
met ruimte voor waterberging
+6,5
+0,3 m berging
+5,5
1:3
1:3
+7,0
7 m
3,5 m
3,5 m
3,1 m
4,7 m
5,8 m
4,5 m
5 m
Drutenseweg
snelfietsroute
deels steile oever
hoofdstructuur
woonveld

6. De Vormers – spoorzone

Het oostelijke deel van de spoorzone aan de zuidkant is bruisend, zorgt voor ontmoeting en er zijn verschillende speelaanleidingen in aanvulling op de bestaande pumptrack. Naar het westen wordt de spoorzone meer landelijk en vormt een overgang naar het landschap. De verlegde Niftrikse wetering vormt hier de centrale blauwe ader.

Een goede inpassing van de fietstunnels is een van de belangrijkste ontwerpopgaven binnen de spoorzone. De woningen aan de zuidrand vormen hier het gebouwde decor, dat zich toont als een ritmische compositie.

**Voor de spoorzone en locatie van de fietstunnel wordt tevens verwezen naar 'Aanvulling' achter in dit document.*







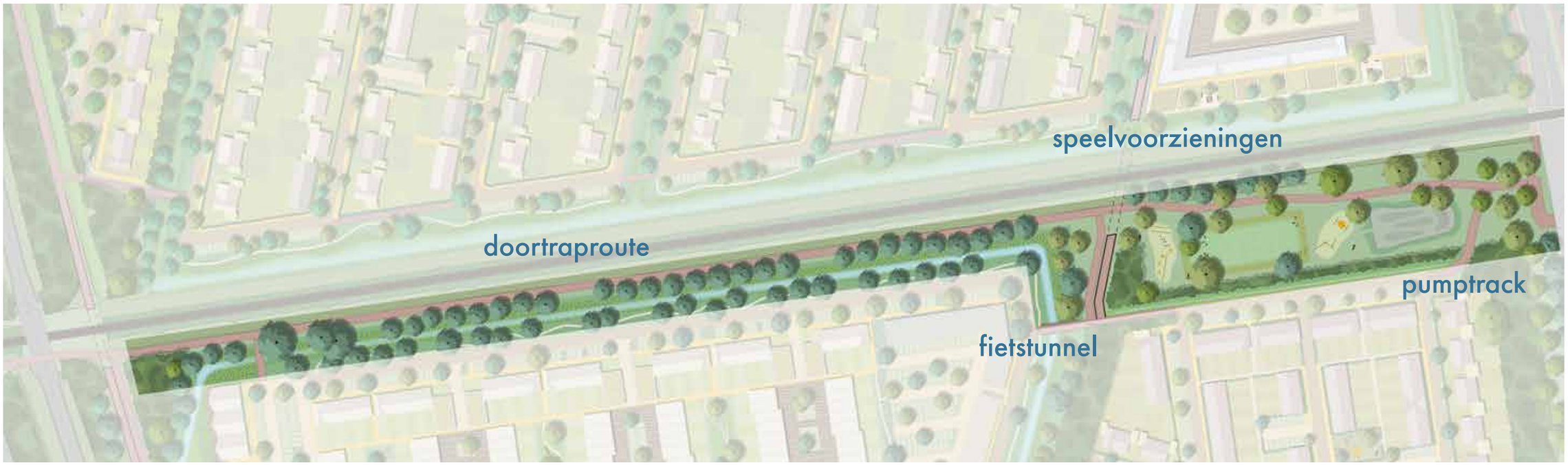


Kenmerken spoorzone

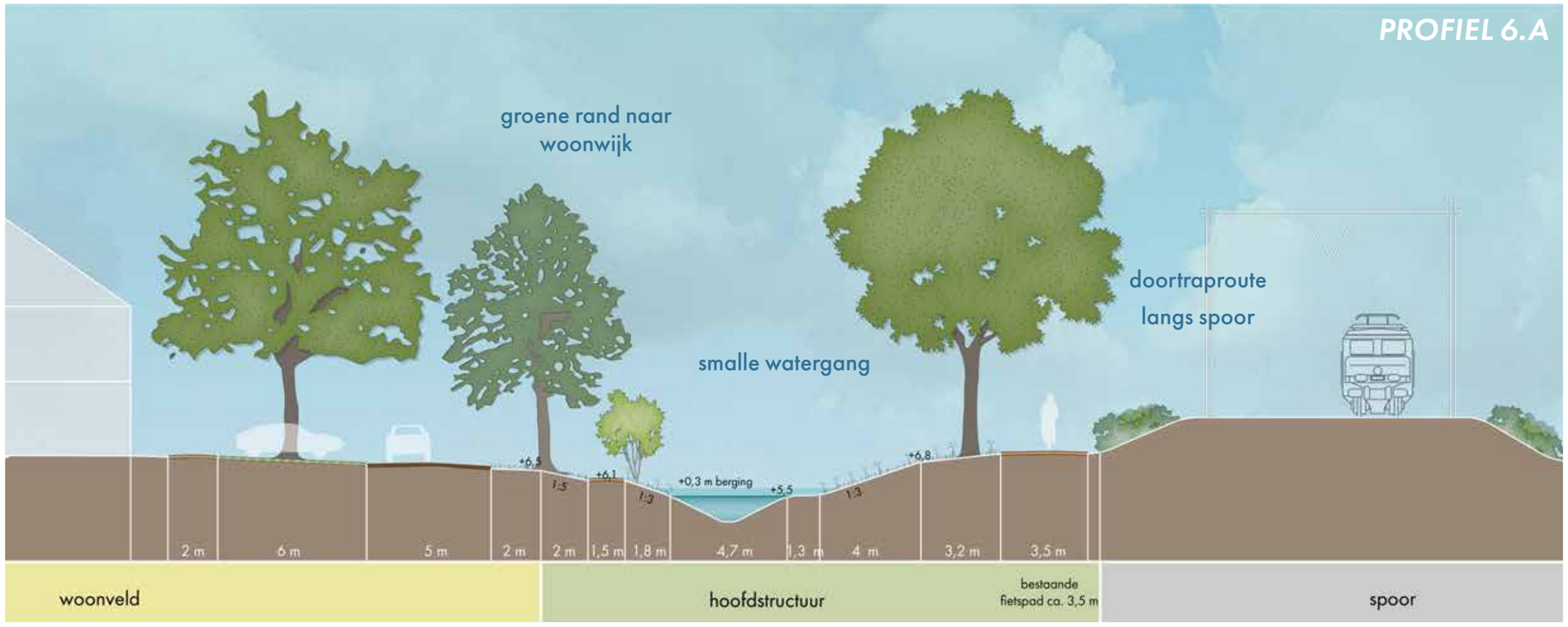
Ontsluiting
- Regionaal fietspad (doortraproute)
- Twee fietstunnels onder het spoor door
- Struinpad langs watergang

Water
- Verleggen A-watergang (de Niftrikse wetering)
- Berging in watergang

Beplanting
- Grotendeels bestaand, laan aanvullen
- Oostelijke deel parkachtige inrichting met overwegend inheemse soorten




6.A


PROFIEL 6.A
groene rand naar woonwijk
smalle watergang
doortraproute langs spoor
+6,5
+6,1
+0,3 m berging
+5,5
+6,8
1:5
1:3
1:3
2 m
6 m
5 m
2 m
2 m
1,5 m
1,8 m
4,7 m
1,3 m
4 m
3,2 m
3,5 m
woonveld
hoofdstructuur
bestaande fietspad ca. 3,5 m
spoor

7. De Vormers – de Vormerse Plas

De groenzone en wandelpaden rond de Vormerse Plas vormen een aaneengesloten groengebied met het Wijchens Meer. De noord-oosthoek van de plas grenzend aan het woongebied krijgt een meer parkachtige uitstraling, met gazon, bloemrijk grasland, een centrale speelplek en een vlonder aan het water. Van de bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd, aangevuld met bijzondere parkbomen. De westzijde houdt zijn natuurlijk karakter met de bestaande bomen en onderbegroeiing. Op enkele plekken is het water toegankelijk en zijn er visplekken en natuurlijke speelaanleidingen.

Kenmerken Vormerse Plas

Ontsluiting
- Wandelpad rond plas in verlenging van Wijchens meer
- Fijnmazige verbindingen vanuit de wijk

Water
- Grote maat open water, berging op plas nog te onderzoeken
- Eilandjes aan de noord- en oostkant van de plas voor nieuwe natuur

Beplanting
- Handhaven bestaande bomen (zoveel als mogelijk); aanvullen met opvallende soorten zoals amberboom, kastanje, honingboom
- Natuurlijke oeverbeplanting

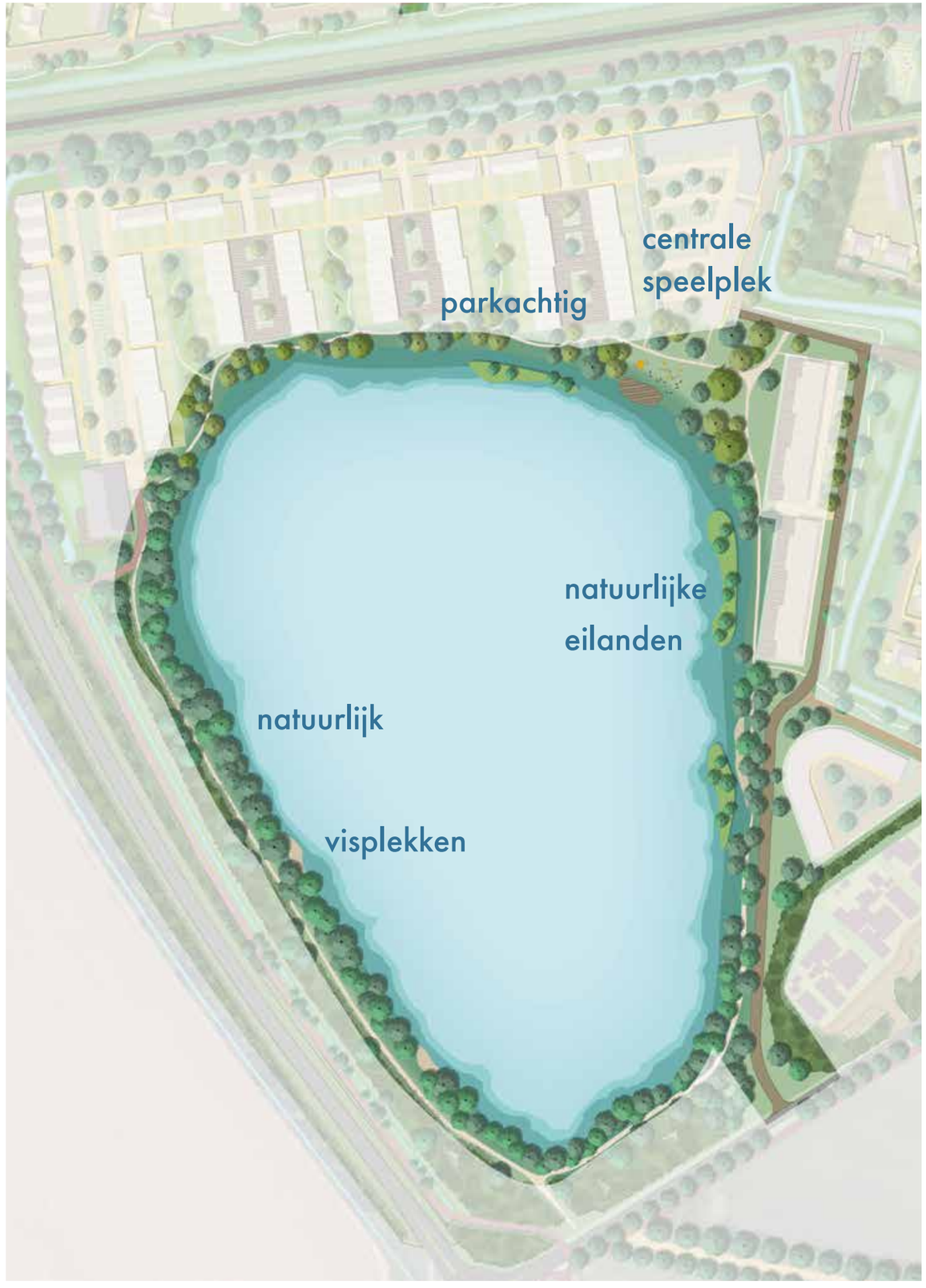




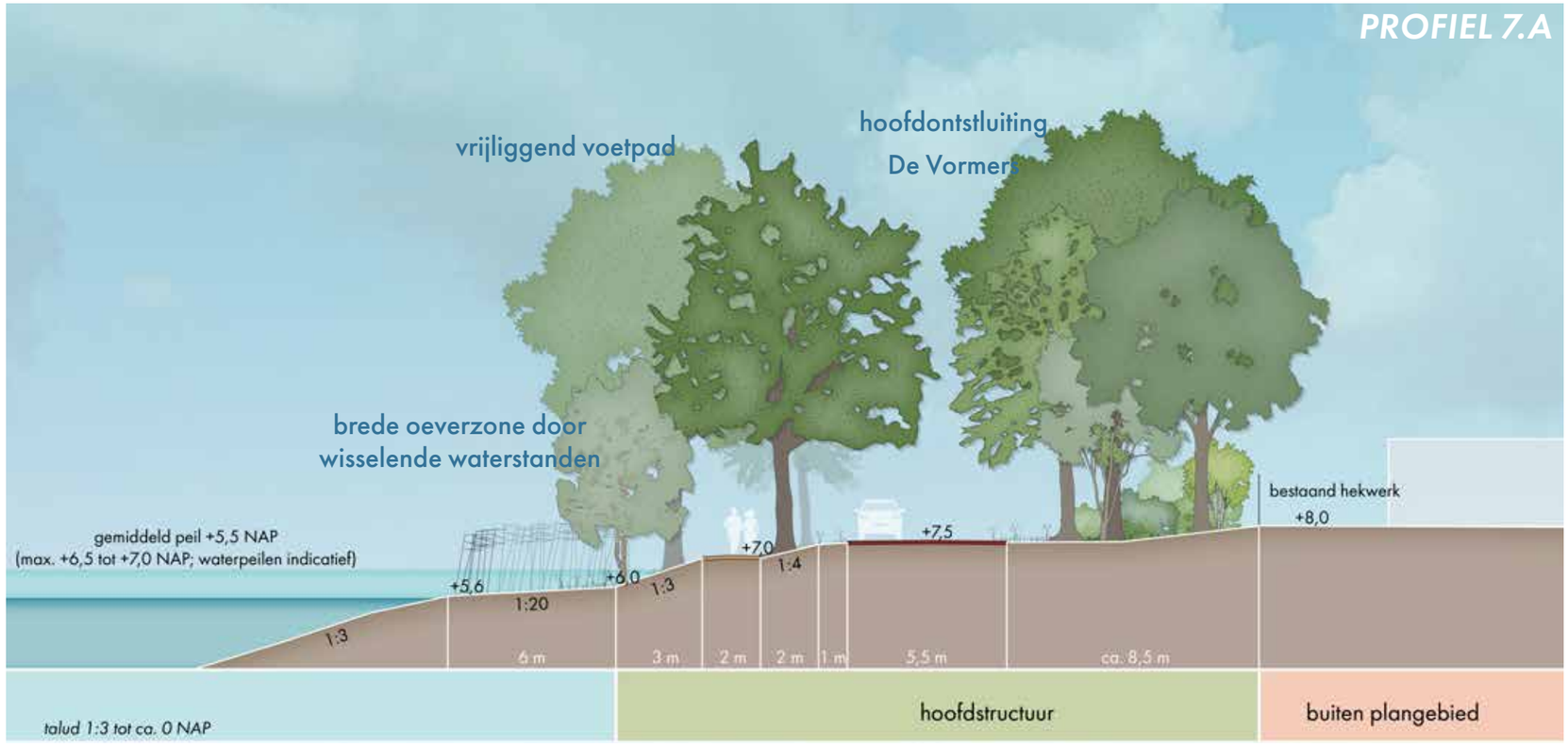






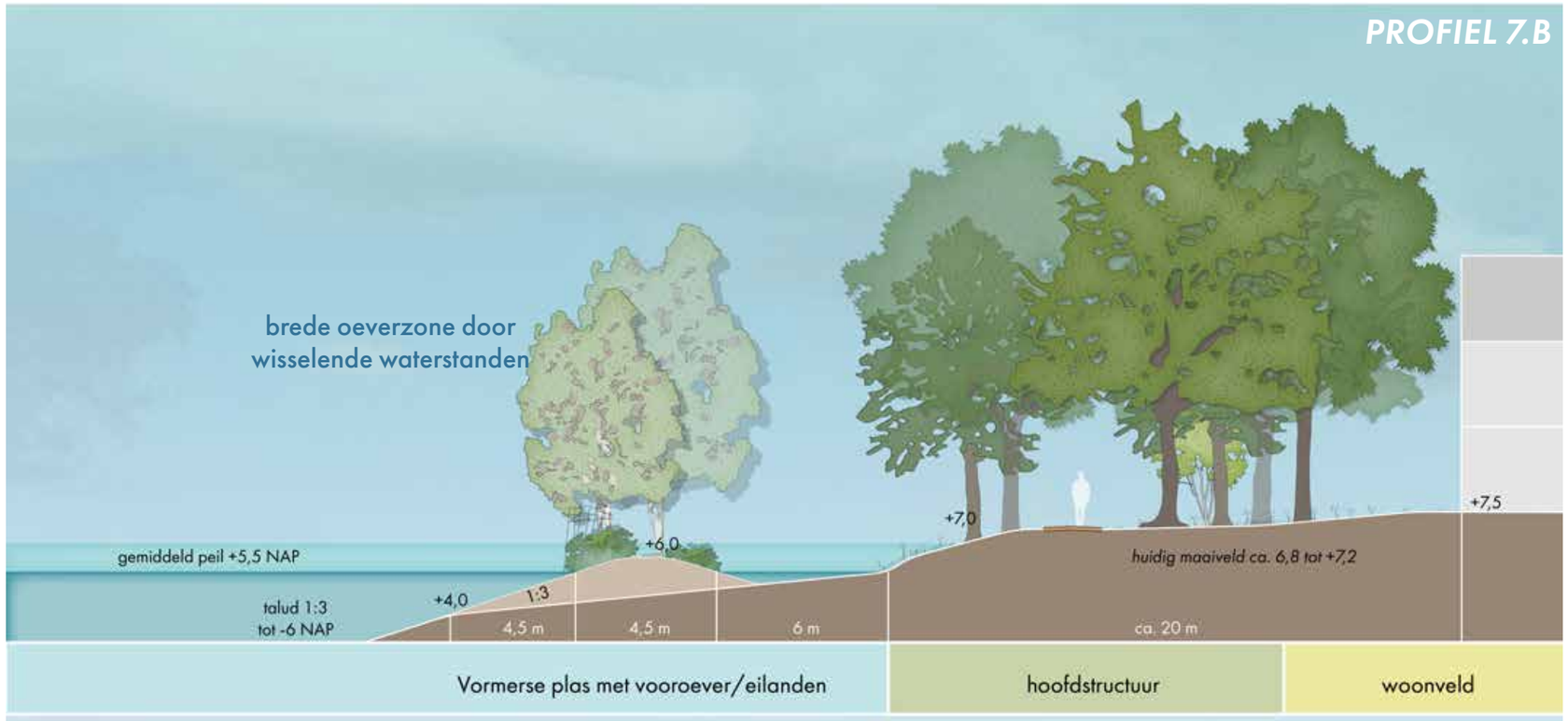


PROFIEL 7.A





PROFIEL 7.B



Uitsnede plankaart: Samenspel hoofdstructuur en woonvelden



4.3. De woonvelden

In het stedenbouwkundig plan is een aanzet gegeven voor de verschillende woonsferen voor Wijchen-West in één samenhangend beeld (matrix). In het kwaliteitskader worden de sferen per woonveld verder uitgewerkt, de verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld. De zes woonvelden hebben ieder een eigen identiteit afgeleid van het betreffende karakteristiek per deelgebied (De Groene Geest / De Vormers), de aangrenzende hoofdstructuur en het woningbouwprogramma. De nieuwe woningen vinden aansluiting bij de landelijke en natuurlijke uitstraling van beide deelgebieden.

Per woonveld komen aan de orde:

- Inspiratiebeelden architectuur en inrichting
- Wegenstructuur en parkeeroplossingen
- Oriëntatie en typering bebouwing
- Groen- en waterstructuur, met aansluitingen op de hoofdstructuur

In beknopte tekst wordt daarnaast een doorkijk gegeven naar de kenmerken van de bebouwing, de openbare ruimte en de inrichting per woonveld.

Voor de uitwerking van het nieuwe woongebied gelden vijf algemene ontwerpprincipes:

1. Breng variatie aan tussen de verschillende woonvelden en samenhang binnen een woonveld.

Woningen binnen een woonveld zijn in basis aan elkaar verwant. Verschillen zijn echter mogelijk, afhankelijk van de specifieke locatie en de omvang van het veld. De woningen en gebouwen kenmerken zich in algemene zin door eenvoudige bouwmassa´s met heldere en expressieve vormen. Met het gebruik van bepaalde materialen en kleurstelling kan samenhang of onderscheid worden aangebracht.

2. Ontwerp een mix van woningtypen binnen een woonveld.

Wijchen-West wordt een gemêleerde wijk met verschillende soorten woningen (huur en koop, klein-goedkoop en groot-duur, woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen, voor jongeren en ouderen, grondgebonden woningen en appartementen). Binnen ieder woonveld is in zekere mate ook sprake van differentiatie van het woningbouwprogramma.

3. Geef extra aandacht voor het gestapelde woonprogramma.

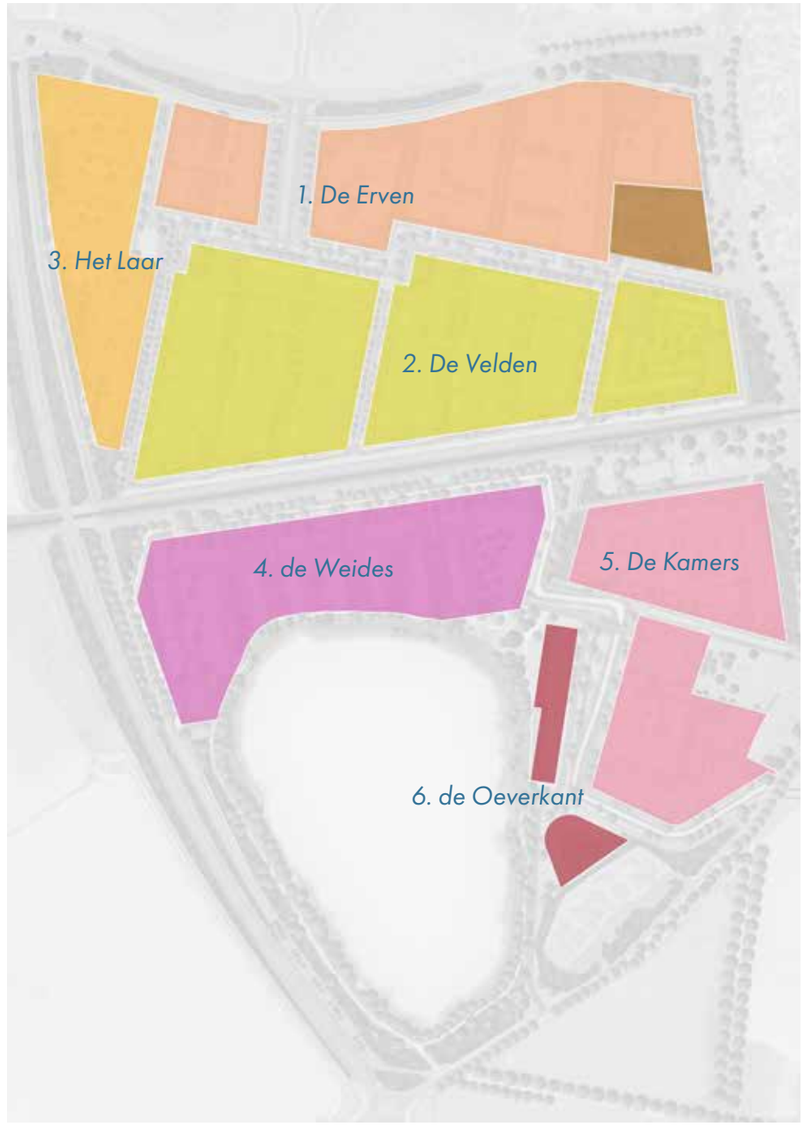
Aandacht is nodig voor de inpassing en de uitstraling van het gestapelde woonprogramma (circa een derde van het totale programma) in samenhang met de grondgebonden woningen en de inrichting van de buitenruimte. Dit geldt in het bijzondere voor de hogere bebouwing aan de randen van het woongebied. Hier wordt een extra inspanning verwacht.

4. Ontwerp de overgang tussen het woonveld en de hoofdstructuur (de 'tussenruimte').

In Wijchen-West wordt ingezet op een robuuste hoofdstructuur met water en groen. De ligging aan deze structuur wordt optimaal benut bij de inrichting van de woonvelden en het ontwerp van de woningen. Dit komt o.a. tot uitdrukking in het raakvlak tussen woning en openbaar gebied: een stoep of geveltuin grenzend aan de straat, een voordeur in een portaal, een erker of veranda gericht naar de straat.

5. Integreer duurzaamheid in het ontwerp van de woningen en buitenruimte.

Gebruik hernieuwbare materialen en/of materialen met een lage milieu-impact. Voorzie woningen van verblijfplaatsen en nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen. Het toepassen van groene daken en groene erfafscheidingen draagt bij een duurzame woonomgeving. Meer groen in de buitenruimte speelt o.a. een belangrijke rol bij de

















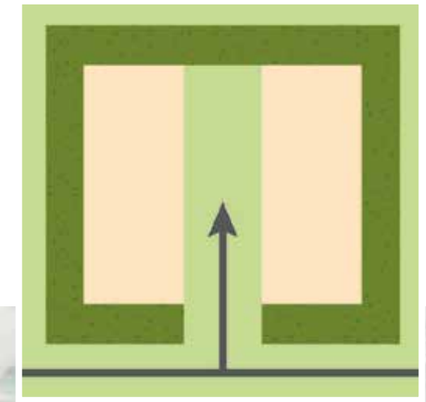
1. DE ERVEN

1. De Groene Geest – De Erven

De erven ademen de landelijke sfeer van het buitengebied. De reeks van groene enclaves langs de Groenestraat vormen op zichzelf staande clusters met struweelbeplanting langs de randen. De bestaande percelen zijn geïntegreerd binnen de nieuwe erven.

Trefwoorden zijn: besloten, introvert, landelijk.

Een bijzonder onderdeel van de Erven is de schoollocatie. De bebouwing vormt de beeldbepalende entree naar de Groene Geest. Zij is daarnaast ook een functionele schakel tussen de nieuwbouwwijk en de bestaande wijken.



**Voor de schoollocatie wordt tevens verwezen naar 'Aanvulling' achter in dit document.*



Inspiratie











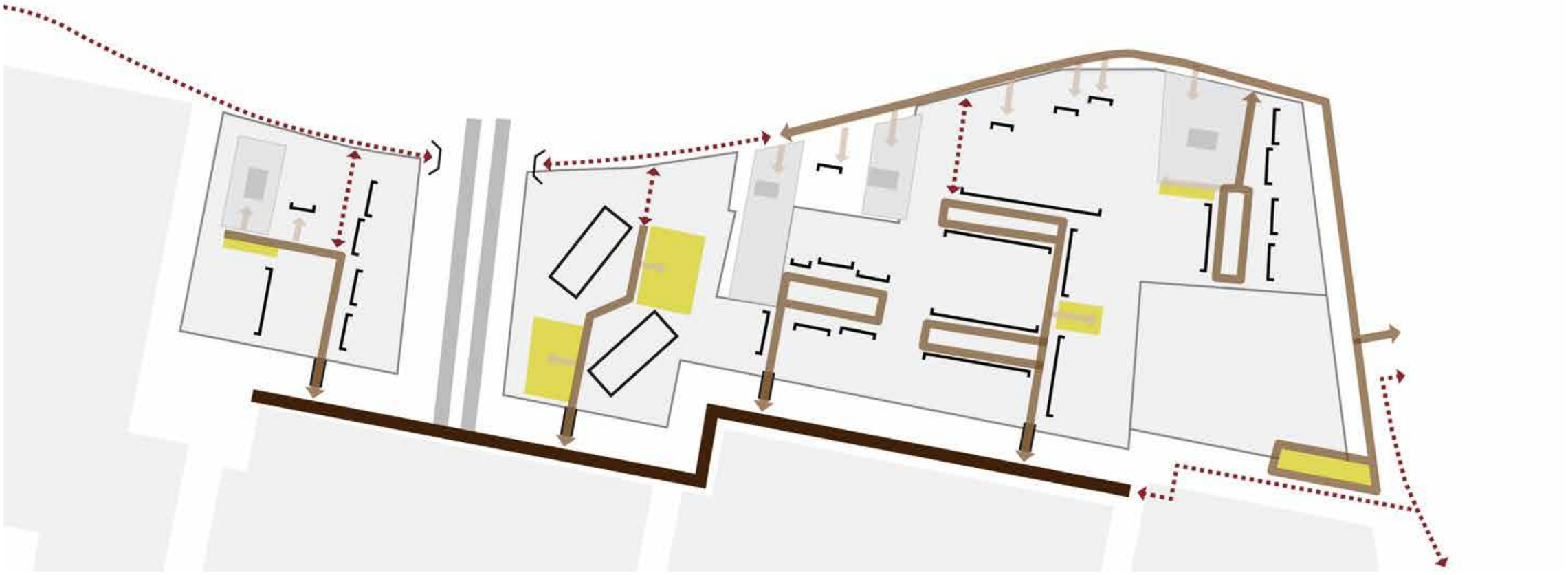








Bebouwing en openbare ruimte



Kenmerken De Erven

Bebouwing
- Uitwerking per erf: de bebouwing binnen een erf is aan elkaar verwant (één architect), de erven onderling zijn duidelijk verschillend
- Toepassen zadeldak (basis), in combinatie met ander dakvormen
- Kleur- en materiaalgebruik verloop van lichte tot donkere tinten (gemêleerd, 'landelijke' tinten)
- Hagen als erfafscheiding

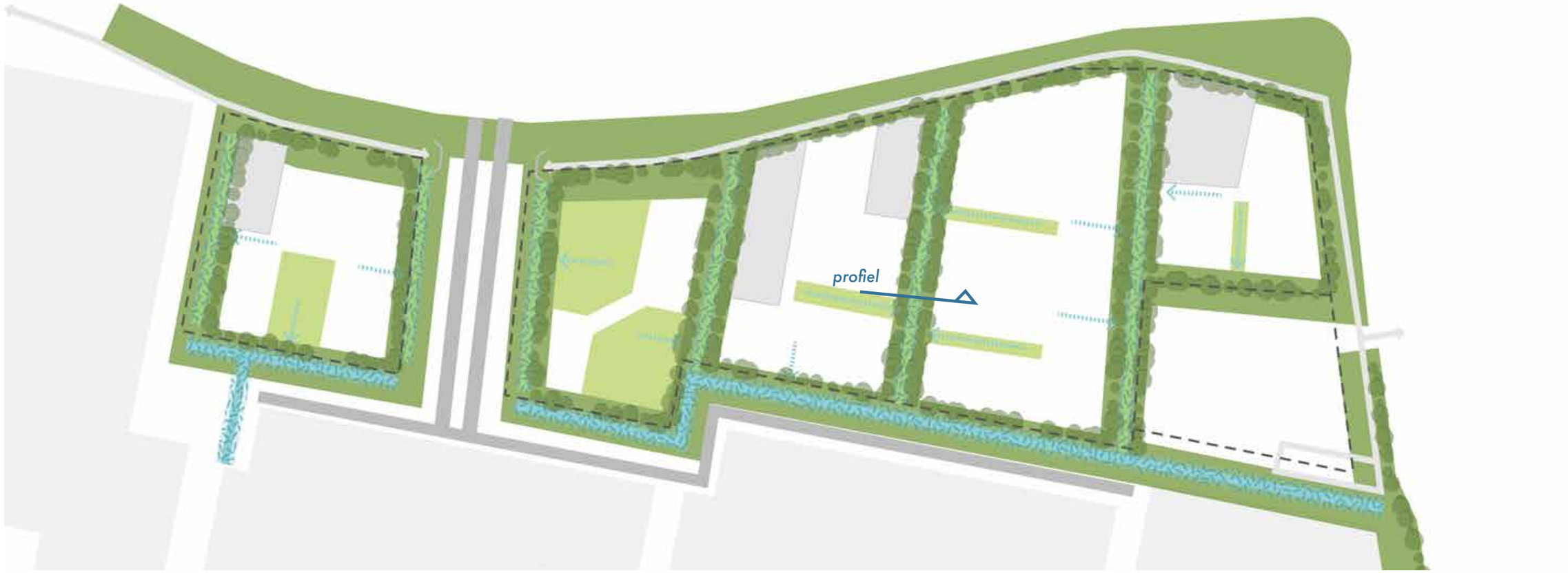
Openbare ruimte
- Straten doodlopend, woonerf
- Parkeren centraal op het erf
- Fietsverbindingen met Groenestraat

**De verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld.*

Legenda

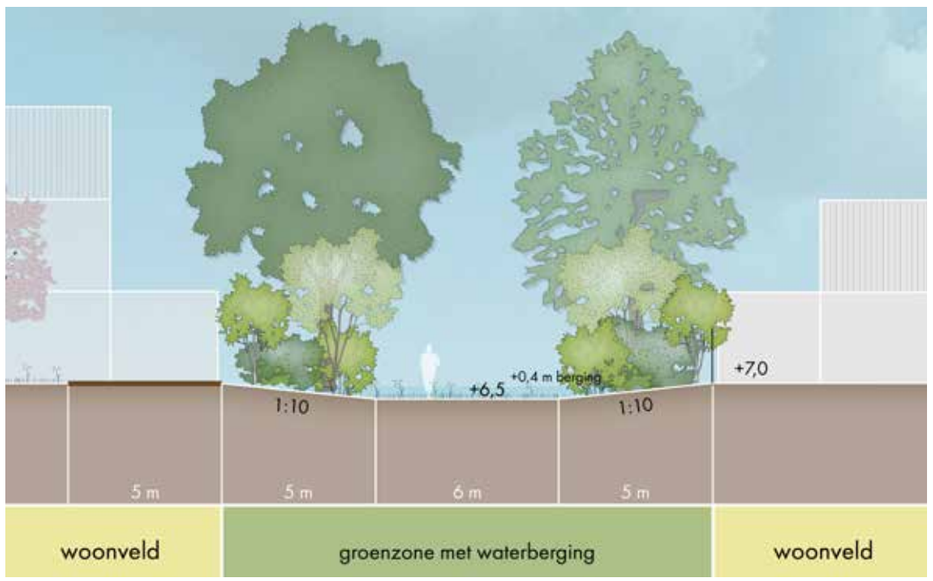
- Hoofdontsluiting
- Ontsluiting woonvelden
- Langzaam verkeersroute
- Parkeerkoffers tussen woningen
- Parkeerkoffers aan de rand van het woonveld
- Oriëntatie gestapelde bebouwing (zonder verdiept parkeren)
- Oriëntatie grondgebonden bebouwing
- Contour woonveld

Water, groen en beplanting



Water, groen en beplanting

- Droogvallende greppels tussen de erven
- Hemelwater naar greppels afvoeren
- Hagen (struweel/gesnoeid), solitaire bomen, bloemrijk grasland
- Soorten: Iepen, lindes, es, hazelaar, sleedoorn, meidoorn



Legenda

- Hoofdstructuur
- Groen- en waterstructuur binnen woonveld
- Groene inrichting binnen woonveld
- Afwatering woonveld
- Contour woonveld



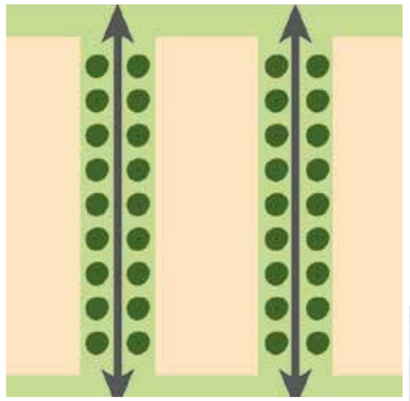


2. DE VELDEN

2. De Groene Geest – De Velden

Het centrale deelgebied binnen de Groene Geest; oriëntatie en schaal zijn geïnspireerd op de historische, agrarische verkaveling en de lange lijnen en openheid in het gebied. Het gebied wordt gestructureerd door een aantal droogvallende watergangen, die ruimte maken en doorzicht geven. Binnen de velden is de maat kleinschaliger en zorgen kleine afwisselingen voor een gevarieerd beeld. Aan de oostzijde grenst een stoer bouwblok aan de Randweg Noord.

Trefwoorden zijn: krachtig en dynamisch (randen en oostzijde), besloten en introvert (straten binnenzijde)





Inspiratie









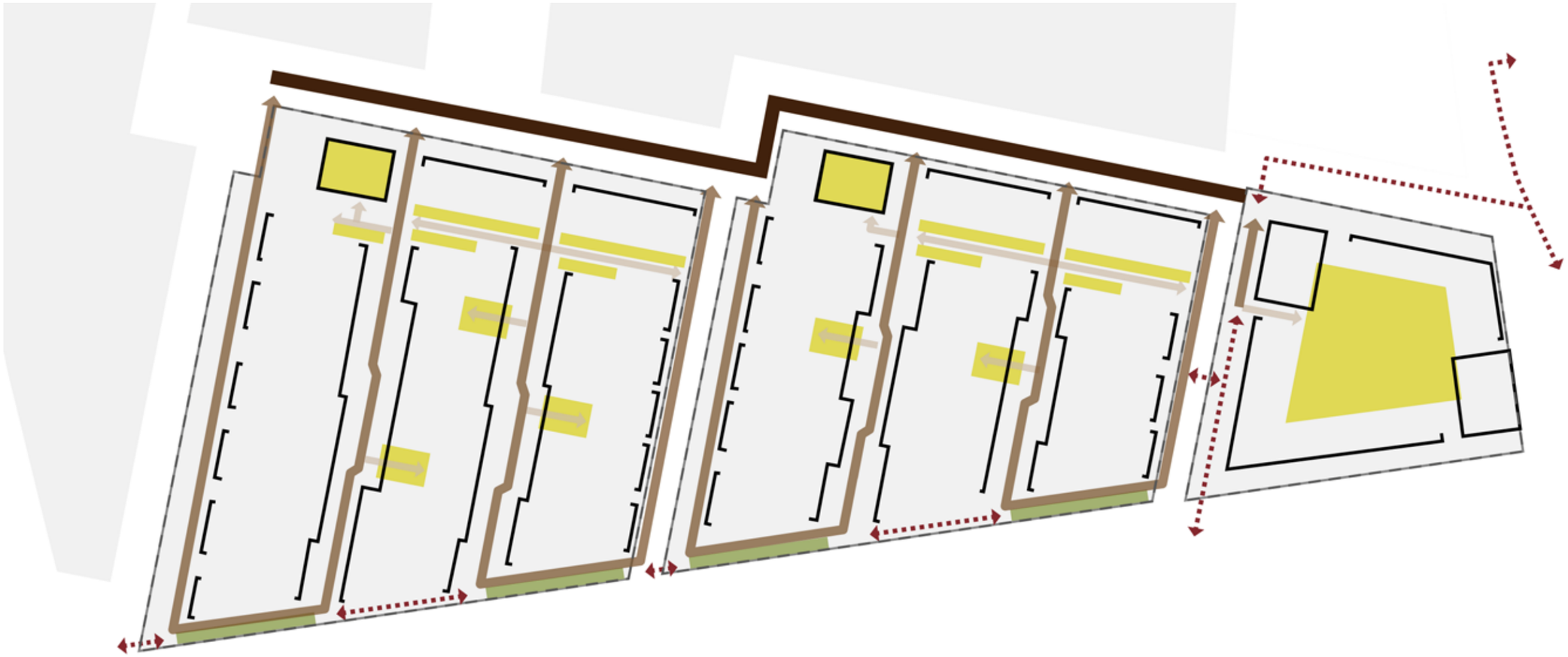








Bebouwing en openbare ruimte



Kenmerken De Velden

Bebouwing
- Verschillende architectuur binnen een veld (meerdere architecten)
- Toepassen zadeldak (basis), in combinatie met ander dakvormen
- Kleur- en materiaalgebruik overwegend lichte tinten (gemêleerd)
- Erfafscheiding variërend, passend

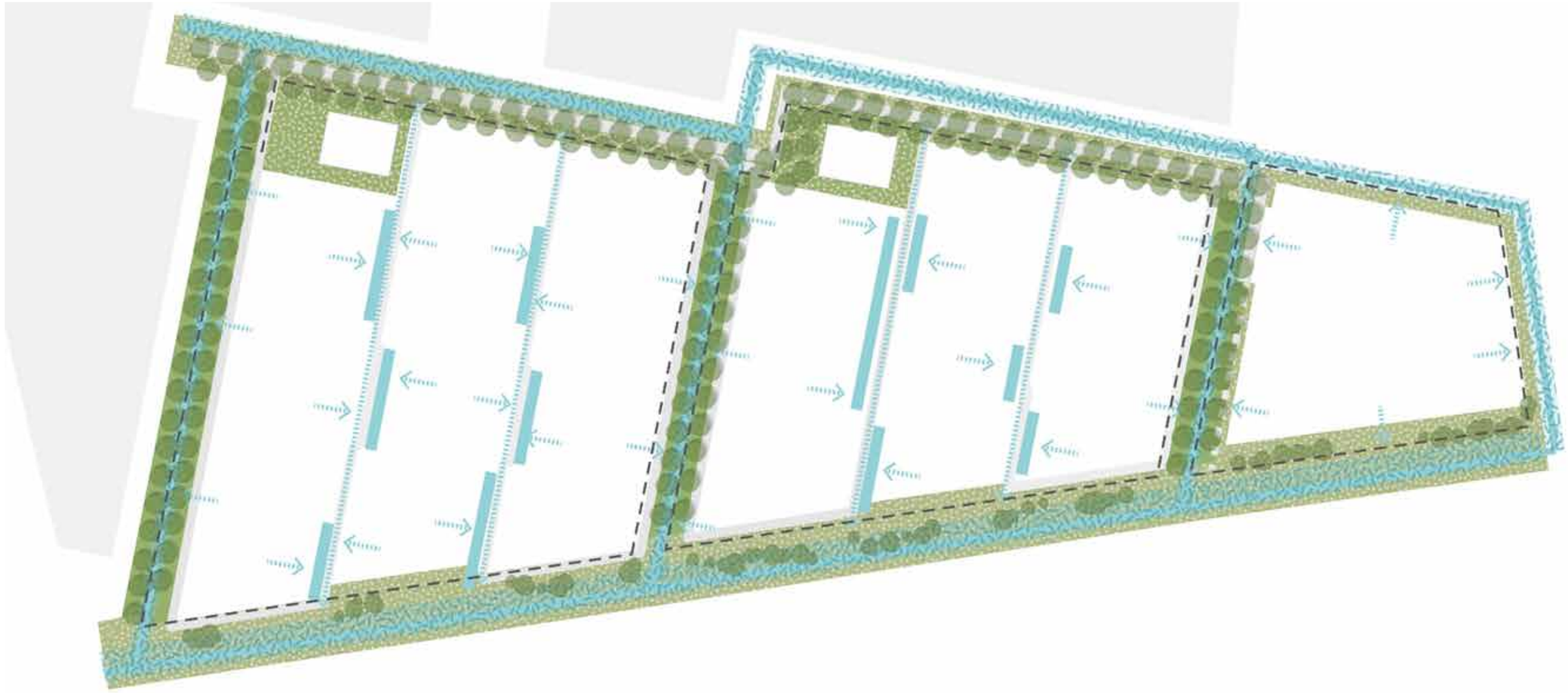
Openbare ruimte
- Straten langs water 30km/u, overige erfachtig
- Parkeerkoffers en langsparkeren op de straat

**De verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld.*

Legenda

- Hoofdontsluiting
- Ontsluiting woonvelden
- Langzaam verkeersroute
- Parkeerkoffers tussen woningen
- Parkeerkoffers aan de rand van het woonveld
- Oriëntatie gestapelde bebouwing (met (haverdiept parkeren)
- Oriëntatie gestapelde bebouwing (zonder verdiept parkeren)
- Oriëntatie grondgebonden bebouwing
- Contour woonveld

Water, groen en beplanting



Water, groen en beplanting

- Droogvallende watergang, lange lijnen symmetrisch
- Kleinschalige berging in het wegprofiel, berging in watergangen en spoorzone
- Lanen, natte oevers en weides, kleinere bomen in clusters
- Bouwblok in het groen (geen privétuinen)
- Soorten: wilgen, abelen, es, sorbus,

Legenda

- Hoofdstructuur
- Groen- en waterstructuur binnen woonveld
- Groene inrichting binnen woonveld
- Afwatering woonveld
- Contour woonveld



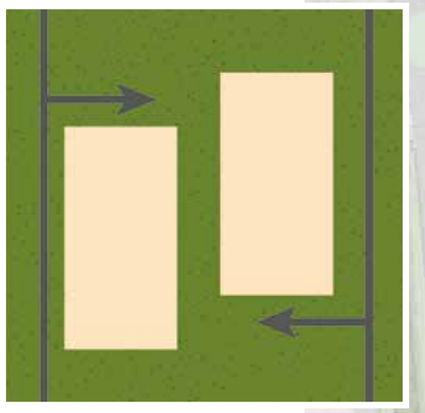


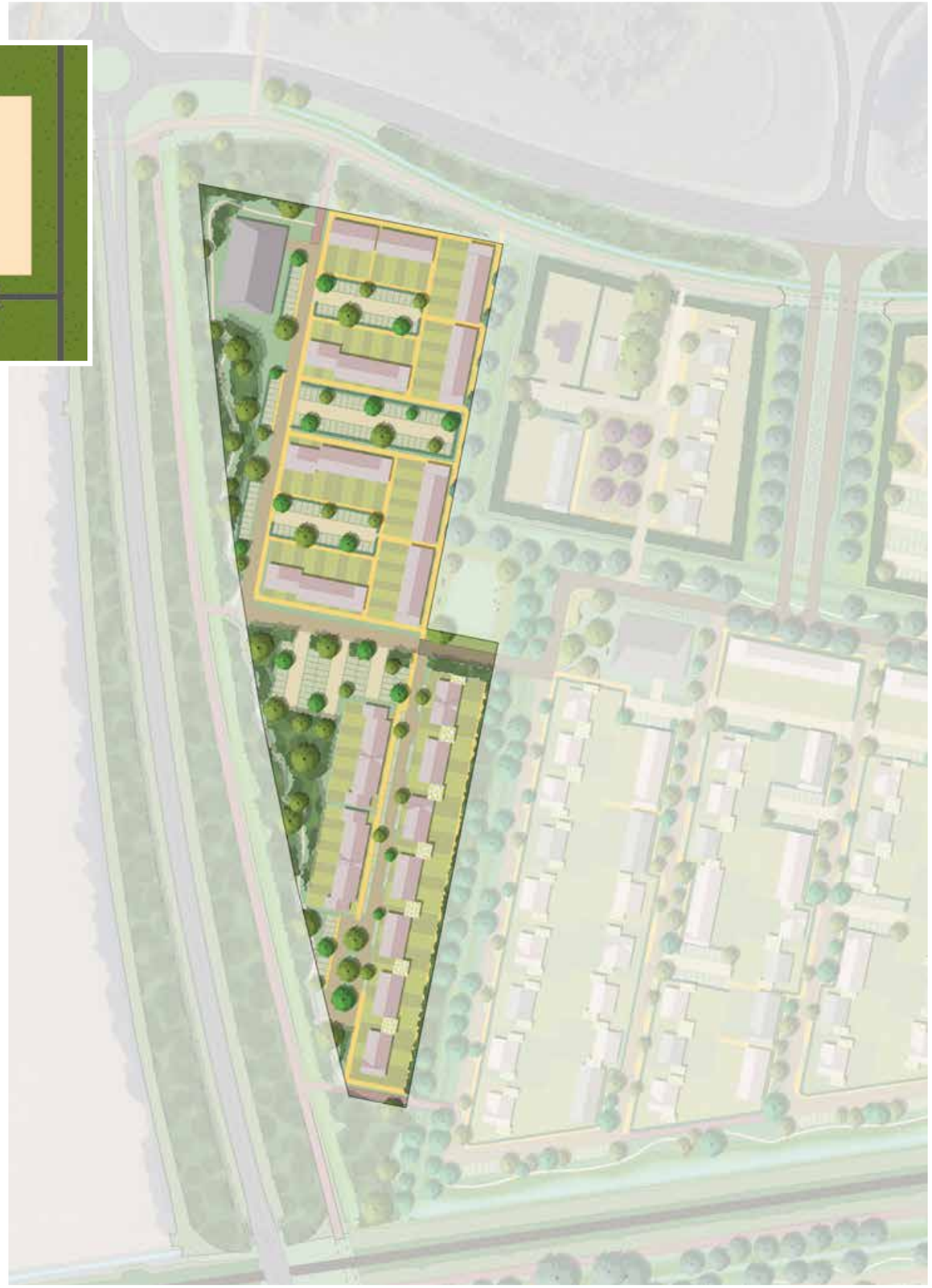
3. HET LAAR

3. De Groene Geest – Het Laar

Het Laar vormt de westelijke begrenzing van de Groene Geest aan de randzone langs de Drutenseweg (N845). Het deelgebied bestaat uit twee clusters gescheiden door het tracé met hogedruk aardgasleidingen. In de noordoosthoek staat een markant appartementengebouw als vitaal boegbeeld van het nieuwe woongebied.

Trefwoorden zijn: compact, avontuurlijk, bosrijk.



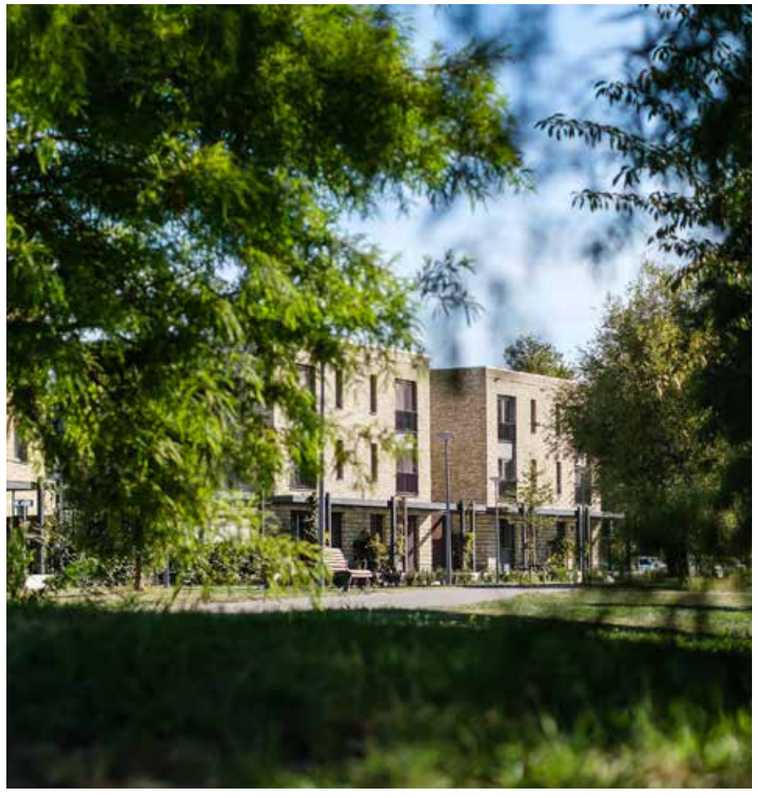


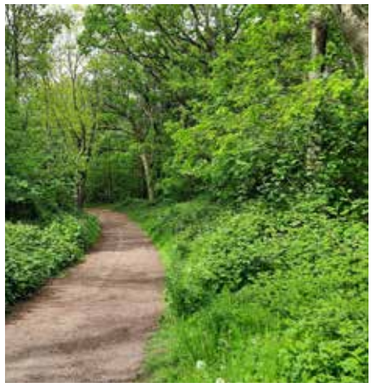
Inspiratie

















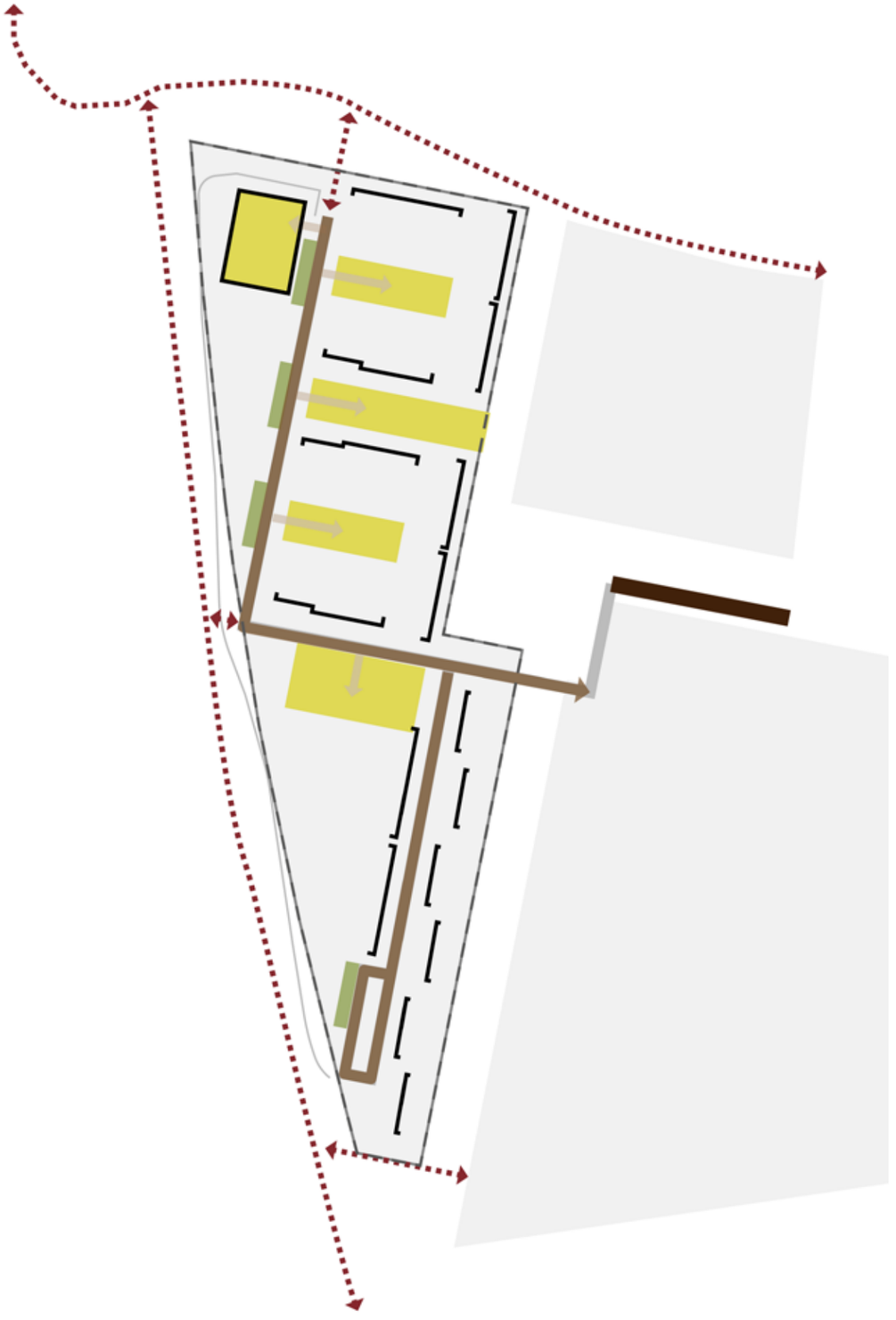
Bebouwing en openbare ruimte

Kenmerken Het Laar

Bebouwing
- Ieder cluster een eigen uitwerking (één architect per cluster)
- Toepassen verschillende dakvormen
- Kleur- en materiaalgebruik overwegend lichte tinten (gemêleerd)
- Erfafscheidingen gebouwd i.c.m. groen

Openbare ruimte
- Straten doodlopend, erfachtig
- Parkeren geclusterd en onder appartementengebouw
- Fietsverbinding naar regionale fietsroute

**De verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld.*

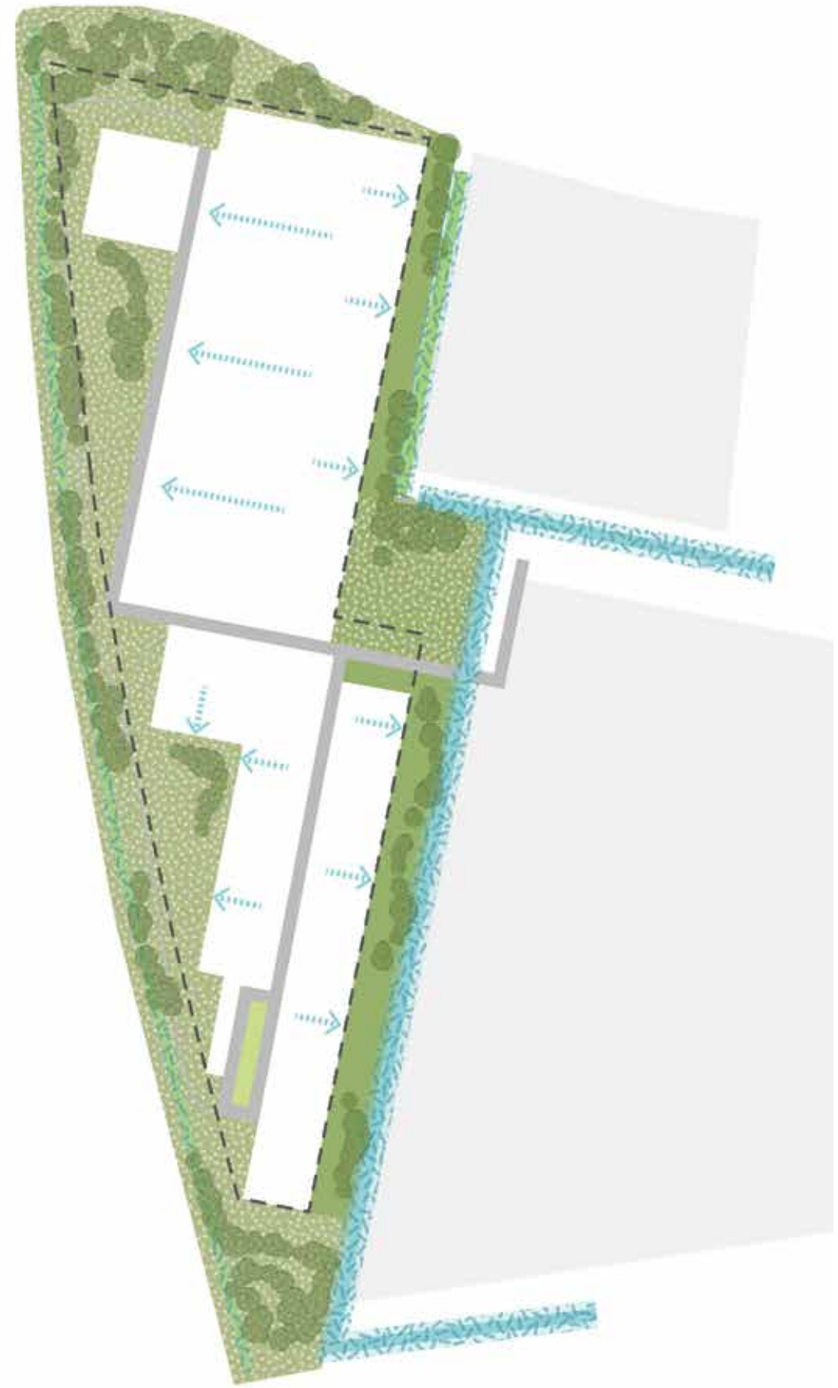


Legenda

- Hoofdontsluiting
- Ontsluiting woonvelden
- Langzaam verkeersroute
- Parkeerkoffers tussen woningen
- Parkeerkoffers aan de rand van het woonveld
- Oriëntatie gestapelde bebouwing (met verdiept parkeren)
- Oriëntatie gestapelde bebouwing (zonder verdiept parkeren)
- Oriëntatie grondgebonden bebouwing
- Contour woonveld

Water, groen en beplanting

Water, groen en beplanting
- Waterberging in groenstructuur en watergang
- Bos, bosweide
- Soorten: eiken, beuken, es, esdoorn, onderbeplanting



Legenda

- Hoofdstructuur
- Groen- en waterstructuur binnen woonveld
- Groene inrichting binnen woonveld
- Afwatering woonveld
- Contour woonveld



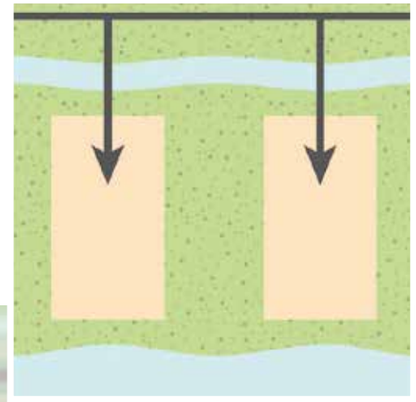


4. DE WEIDES

4. De Vormers – De Weides

Deelgebied de Weides ligt opgespannen tussen de spoorzone en de Vormerse Plas. Deze bijzondere kwaliteit is vertaald naar de verkaveling en inrichting waarbij nagenoeg alle woningen (indirect) profiteren van de ligging langs het water. Aan de oost- en westzijde wordt het gebied begrensd door andere woningtypen met een eigen uitstraling. In de zuidwesthoek staat een markant appartementengebouw als energiek boegbeeld van het nieuwe woongebied.

Trefwoorden zijn: compact, zichtlijnen, natuurlijk.





Inspiratie



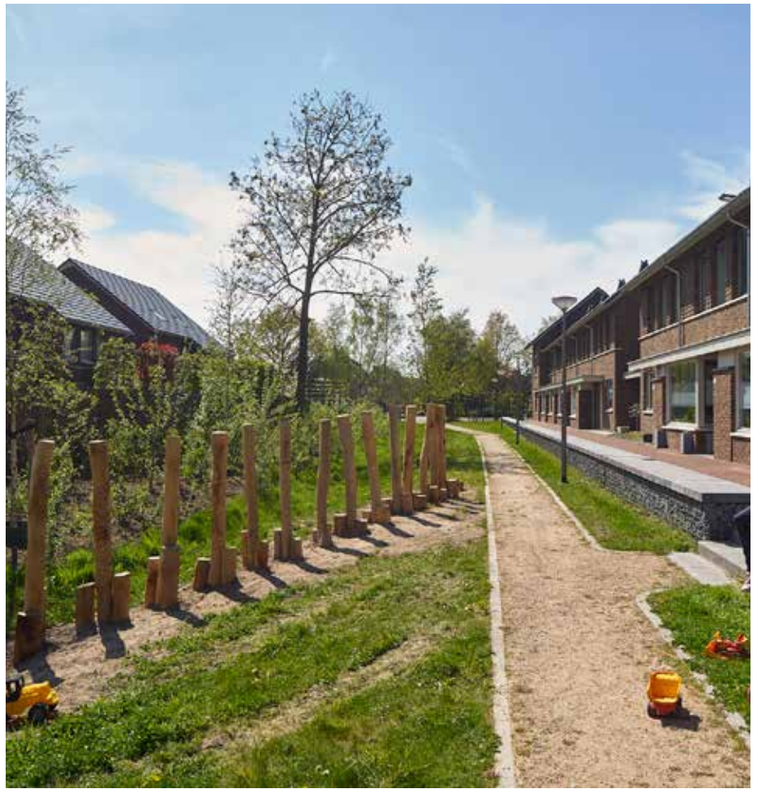












Bebouwing en openbare ruimte



Kenmerken De Weides

Bebouwing
- Samenhang in het middendeel (één architect), onderscheidende oost- en westzijde (andere architect)
- Toepassen verschillende dakvormen
- Kleur- en materiaalgebruik overwegend lichte tinten (gemêleerd)
- Erfafscheidingen gebouwd, doorgaande rand naar plas

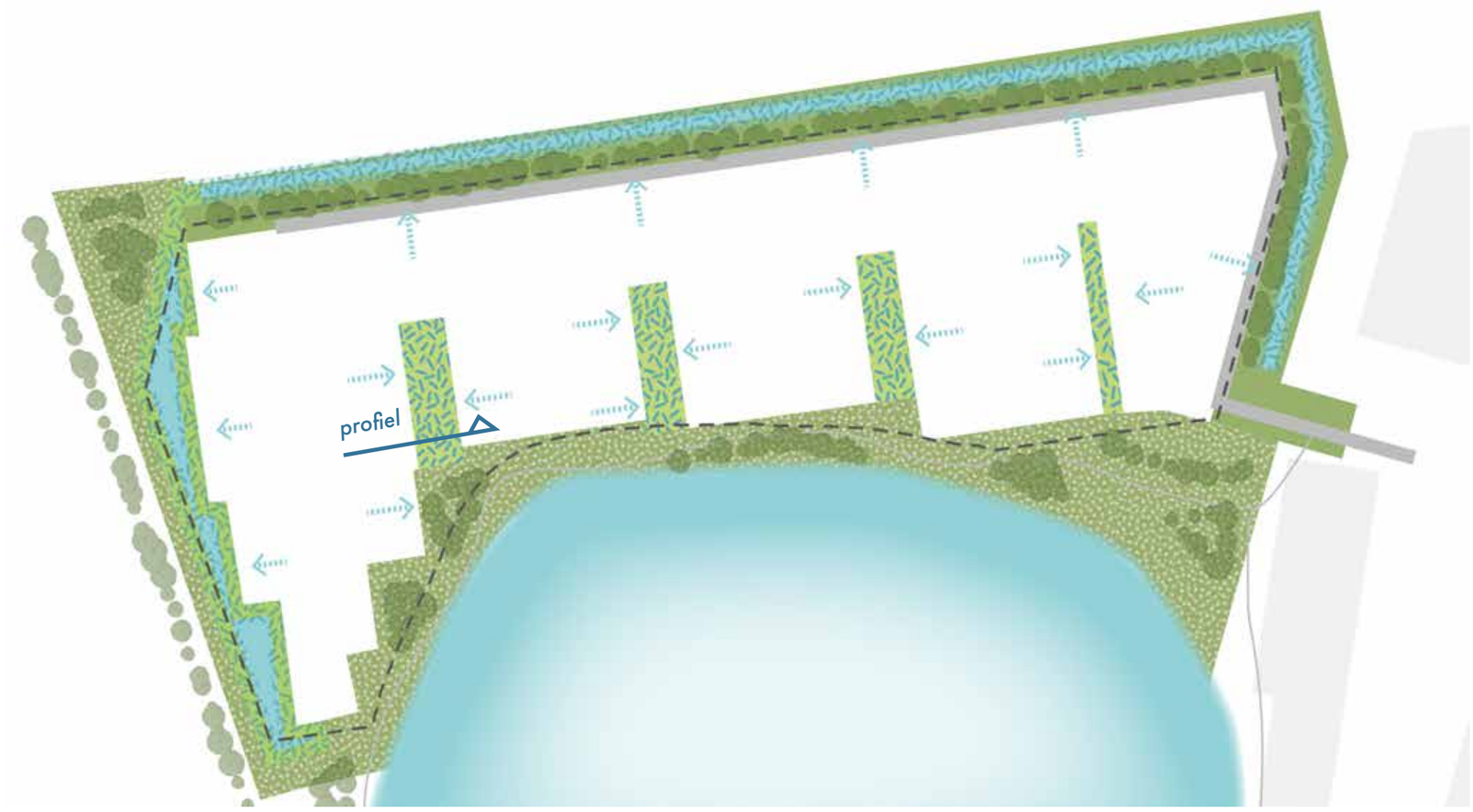
Openbare ruimte
- Straat langs water 30km/u, overige erfachtig
- Parkeren onder vlonder (half verdiept)
- Geparkeerde auto's vanaf plas niet zichtbaar

**De verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld.*

Legenda

- Hoofdontsluiting
- Ontsluiting woonvelden
- Langzaam verkeersroute
- Parkeerkoffers tussen woningen
- Parkeerkoffers aan de rand van het woonveld
- Oriëntatie gestapelde bebouwing (zonder verdiept parkeren)
- Oriëntatie grondgebonden bebouwing
- Contour woonveld

Water, groen en beplanting

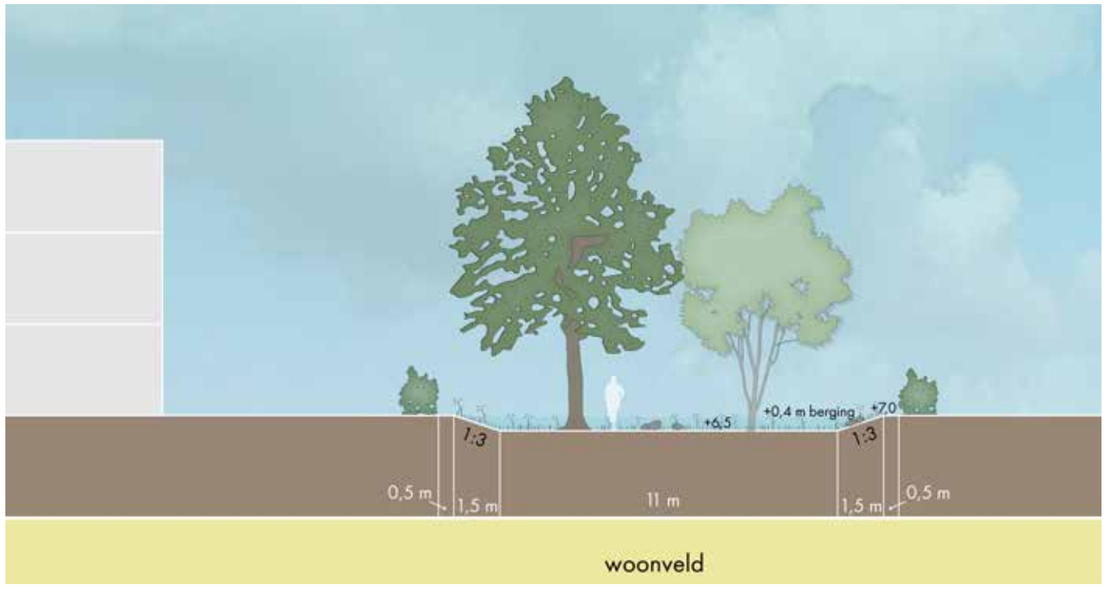


Water, groen en beplanting

- Waterberging in groenzones, multifunctioneel
- Bloemrijk grasland, solitaire bomen en struiken in groenzone/wadi
- Soorten: aan de noordkant langs watergang vooral inheemse soorten zoals wilgen, elzen. Naar de plas toe combinatie van bestaande bomen en enkele parkachtige bomen zoals es en linde.

Legenda

- Hoofdstructuur
- Groen- en waterstructuur binnen woonveld
- Groene inrichting binnen woonveld
- Afwatering woonveld
- Contour woonveld





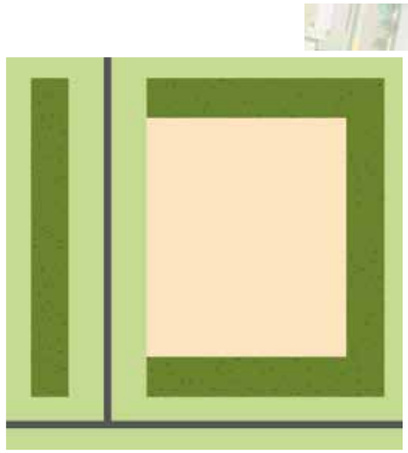


5. DE KAMERS

5. De Vormers – De Kamers

De Kamers bestaat uit twee delen die beide een natuurlijke begrenzing hebben door bestaande watergangen, bomen en hoogteverschillen. Iedere kamer kent een eigen ordening en uitstraling. Daarbij wordt optimaal geprofiteerd van de ligging en oriëntatie op de groenblauwe omlijsting.

Trefwoorden zijn: toegankelijk, ingetogen, landelijk.





Inspiratie

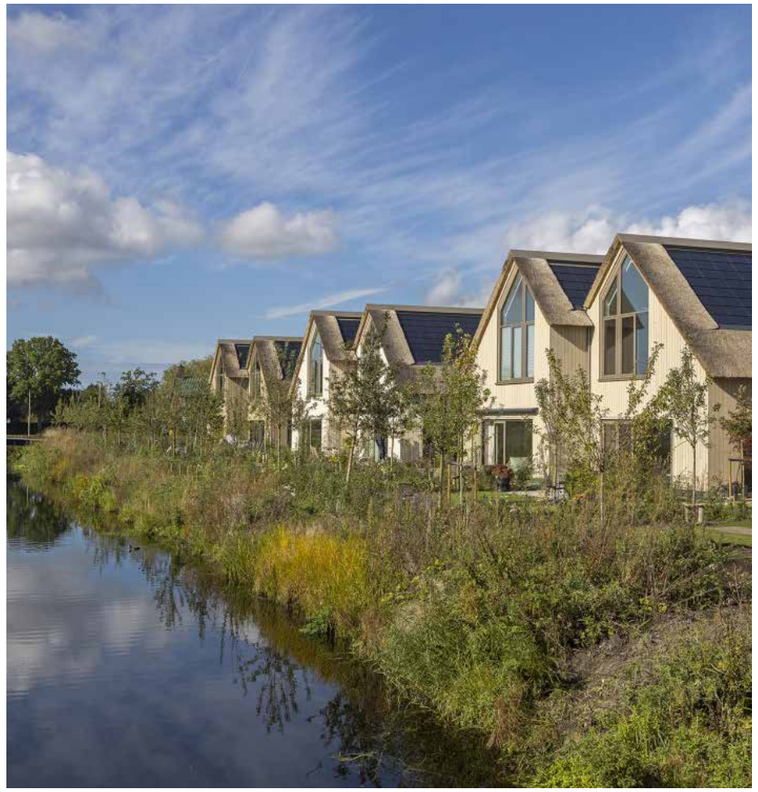




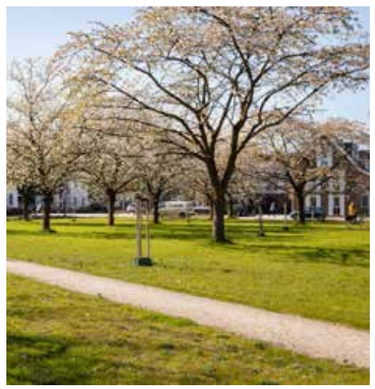












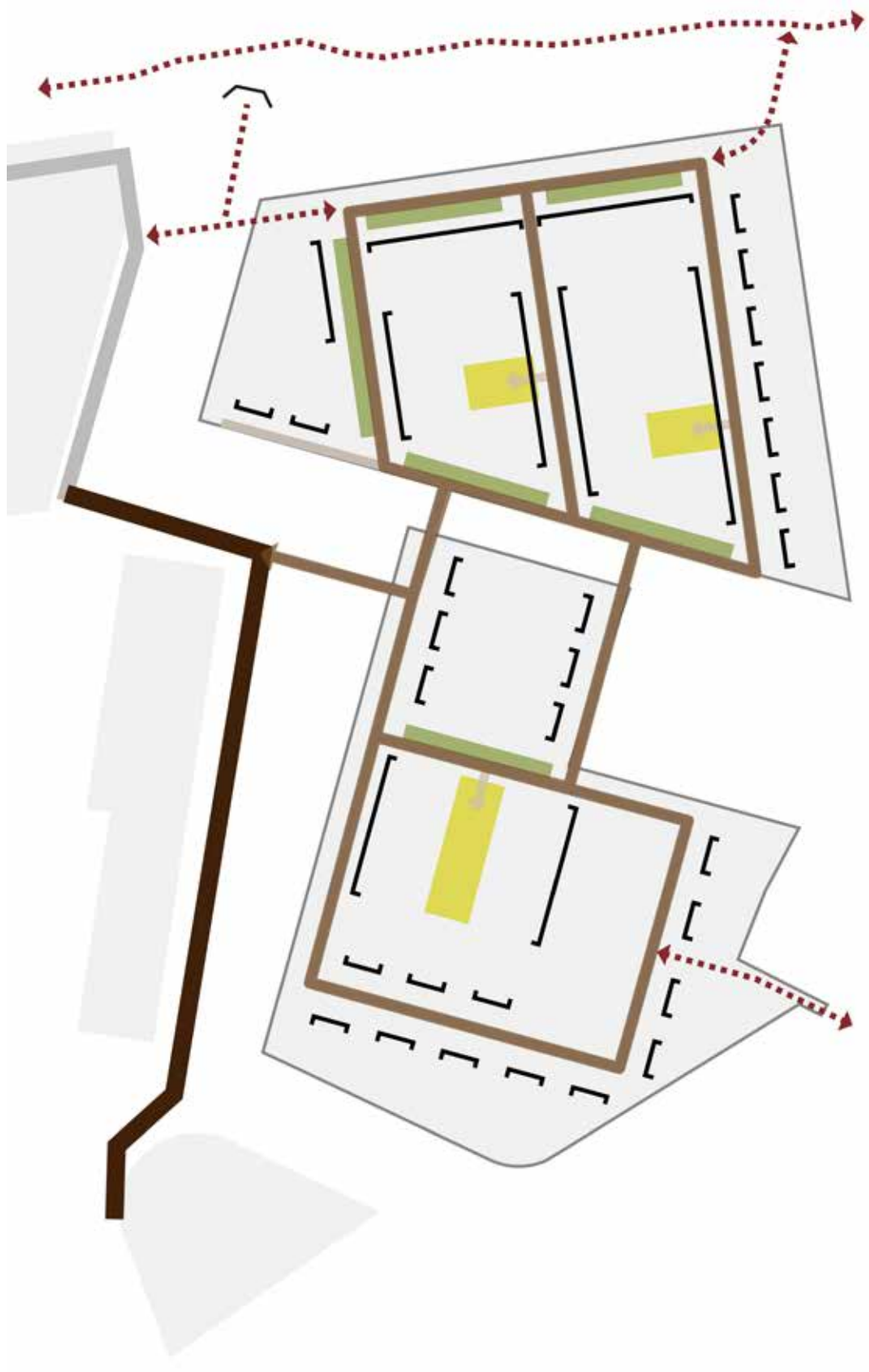
Bebouwing en openbare ruimte

Kenmerken De Kamers

Bebouwing
- Verschillende architectuur binnen een kamer (meerdere architecten)
- Toepassen zadeldak (basis), in combinatie met ander dakvormen
- Kleur- en materiaalgebruik verloop van lichte tot donkere tinten (gemêleerd)
- Hagen als erfafscheiding

Openbare ruimte
- Straat langs water 30km/u, overige erfachtig
- Parkeren geclusterd, parkeerkoffers en langsparkeren op straat

**De verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld.*



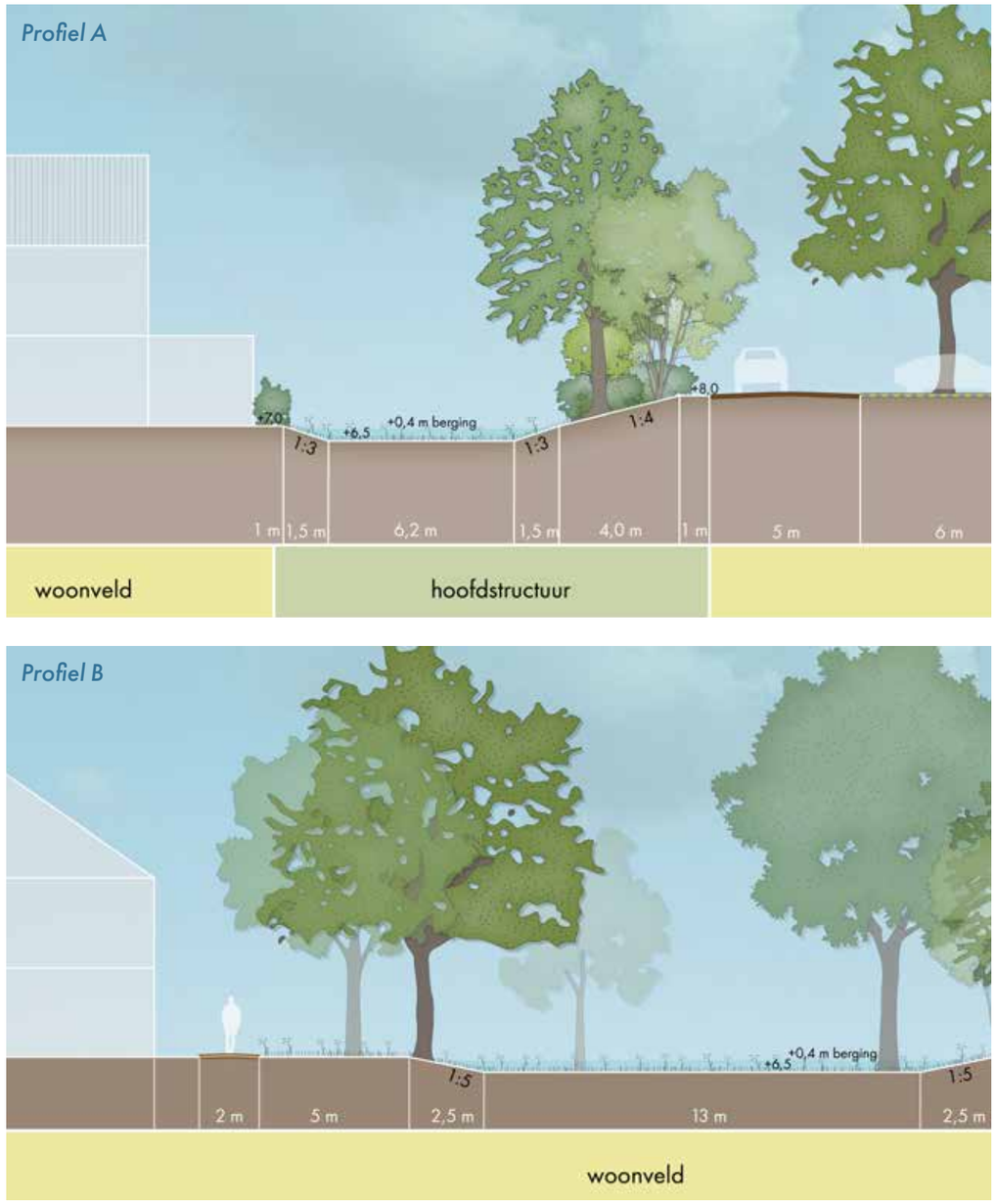
Legenda

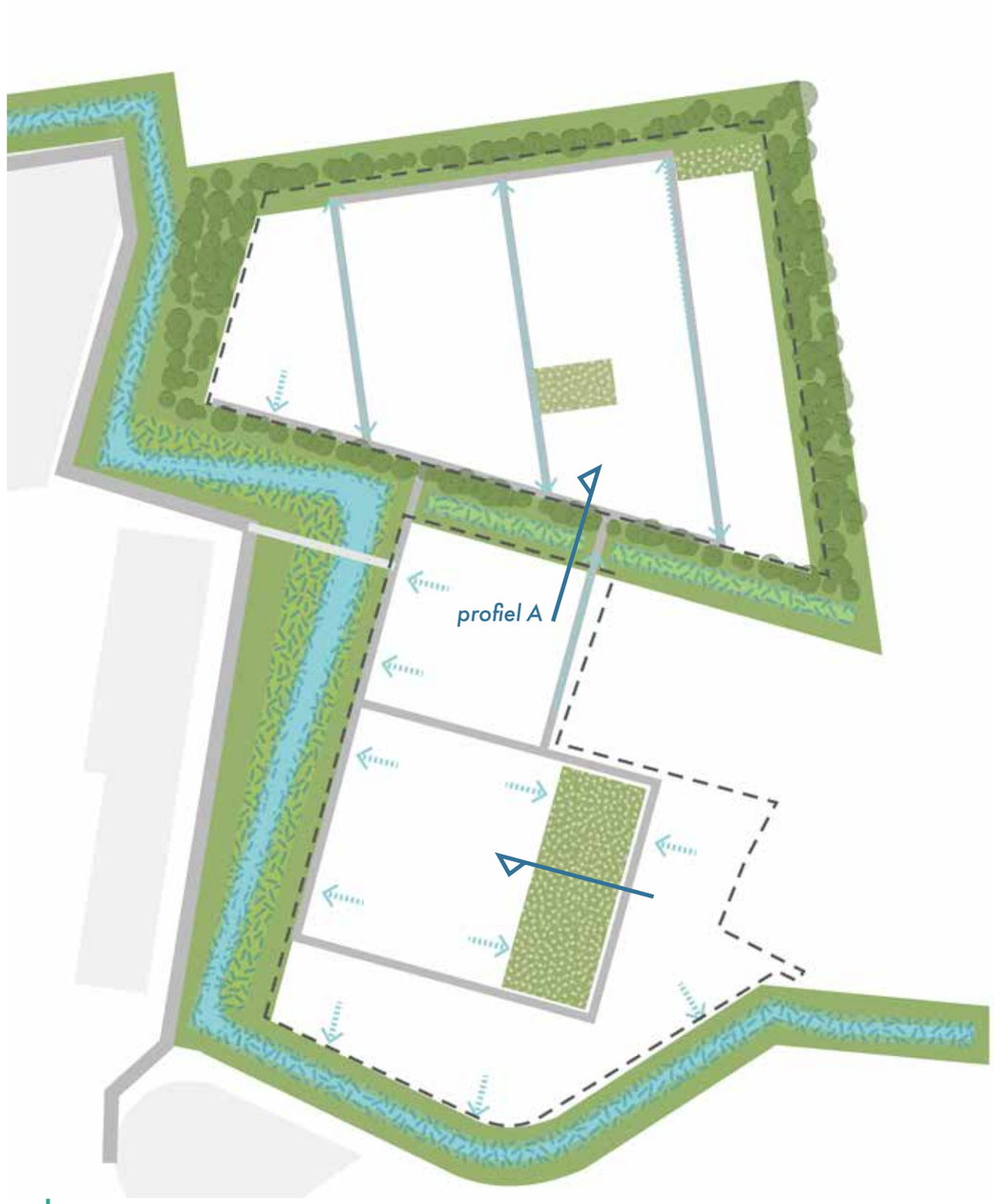
- Hoofdontsluiting
- Ontsluiting woonvelden
- Langzaam verkeersroute
- Parkeerkoffers tussen woningen
- Parkeerkoffers aan de rand van het woonveld
- Oriëntatie gestapelde bebouwing (zonder verdiept parkeren)
- Oriëntatie grondgebonden bebouwing
- Contour woonveld

Water, groen en beplanting

Water, groen en beplanting

- Waterberging in greppels langs struweelrand en binnen kamer
- Bosschages, struweel, solitaire bomen
- Soorten zoals lindes, krentenboompje, lijsterbes en fruitbomen in groenzone





Legenda

- Hoofdstructuur
- Groen- en waterstructuur binnen woonveld
- Groene inrichting binnen woonveld
- Afwatering woonveld
- Contour woonveld



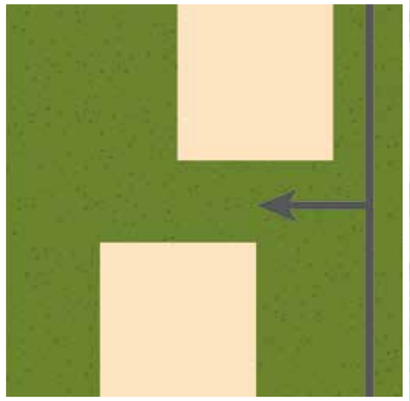


6. DE OEVERKANT

6. De Vormers – De Oeverkant

De Oeverkant bestaat uit twee compacte clusters van woningen georiënteerd op de groene omgeving. Aan de plas staan twee appartementengebouwen met (half) verdiept parkeren. Aan de zuidzijde ligt een gebogen blok rijwoningen met parkeren geïntegreerd aan de achterzijde.

Trefwoorden zijn: extravert, compact, natuurlijk.





Inspiratie

















Bebouwing en openbare ruimte

Kenmerken De Oeverkant

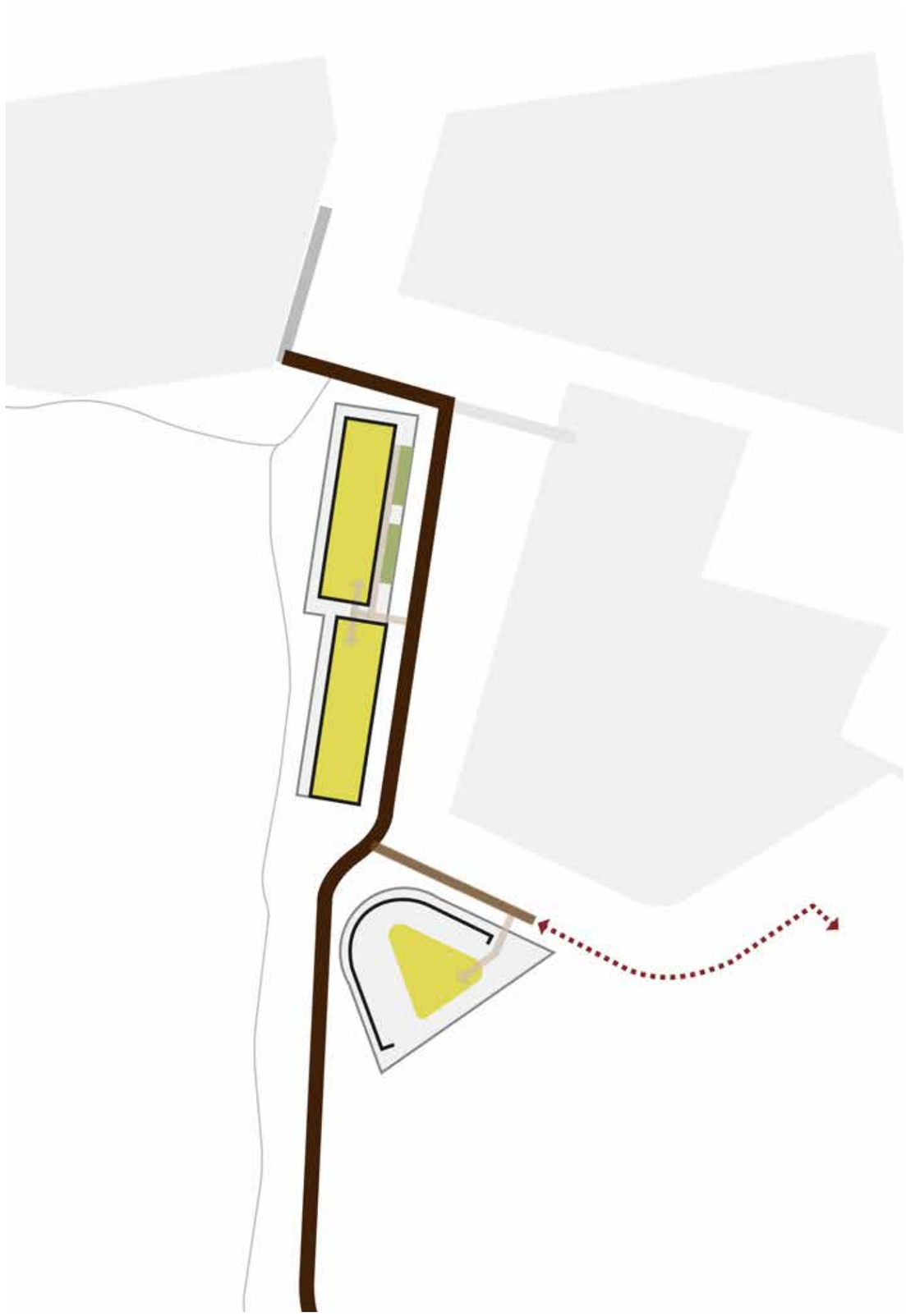
Bebouwing
- Ieder cluster een eigen uitwerking (één architect per cluster)
- Toepassen eigen, unieke dakvorm
- Kleur- en materiaalgebruik overwegend lichte tinten (gemêleerd), met eigen accenten
- Erfafscheidingen gebouwd, alzijdig, groene gevel

Openbare ruimte
- Straat langs plas 30km/u, overige erfachtig
- Parkeren geïntegreerd, (half) verdiept
- Geparkeerde auto's vanaf plas niet zichtbaar

**De verkaveling en structuur van de woonvelden is hierbij indicatief verbeeld.*

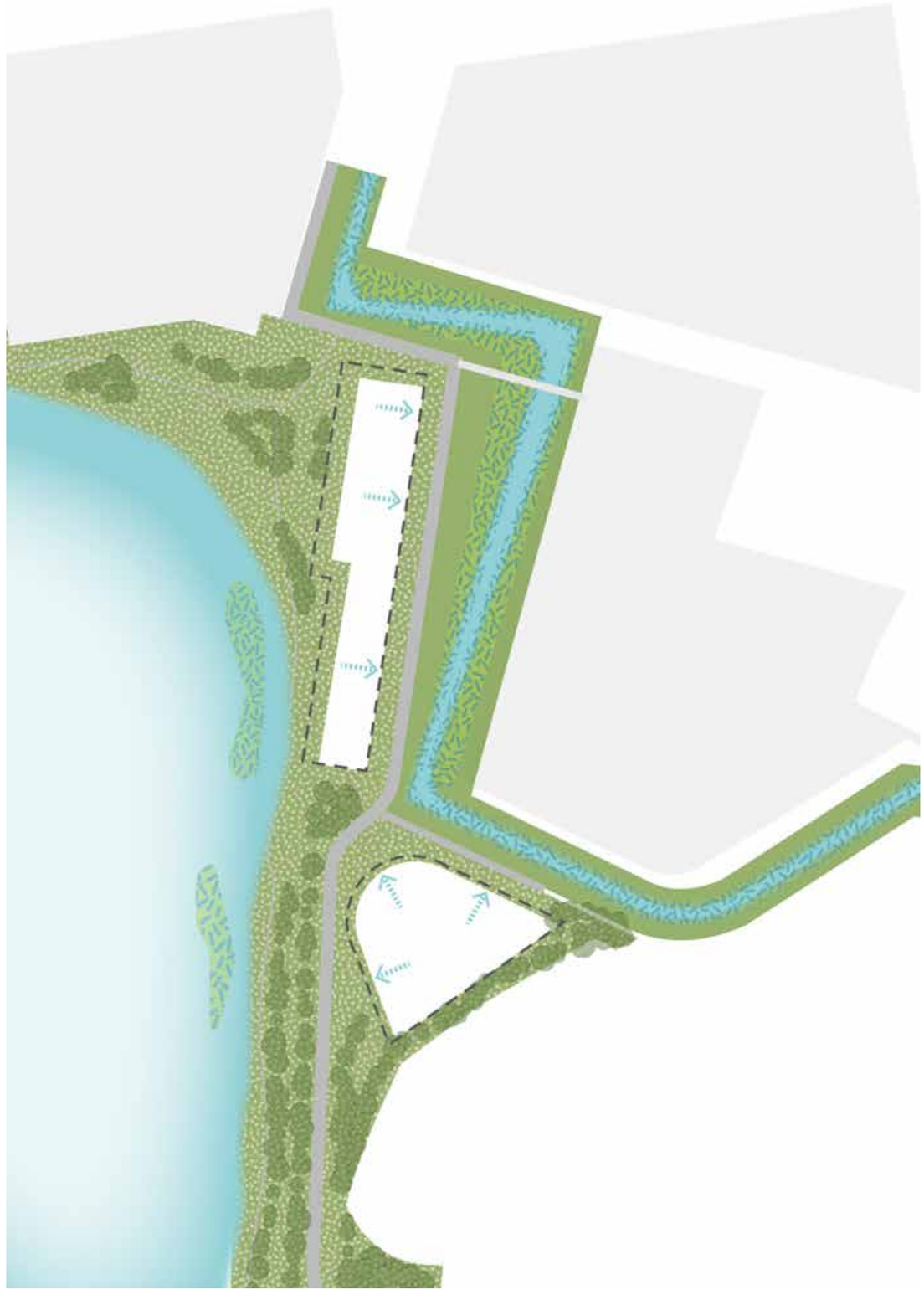
Legenda

- Hoofdontsluiting
- Ontsluiting woonvelden
- Langzaam verkeersroute
- Parkeerkoffers tussen woningen
- Parkeerkoffers aan de rand van het woonveld
- Oriëntatie gestapelde bebouwing (met verdiept parkeren)
- Oriëntatie gestapelde bebouwing (zonder verdiept parkeren)
- Oriëntatie grondgebonden bebouwing
- Contour woonveld



Water, groen en beplanting

Water, groen en beplanting
- Waterberging ondergronds naar de Niftrikse wetering
- Oriëntatie naar twee zijden, plas en wetering, gebouwen in het groen (geen privétuinen)



Legenda

- Hoofdstructuur
- Groen- en waterstructuur binnen woonveld
- Groene inrichting binnen woonveld
- Afwatering woonveld
- Contour woonveld



AANVULLING

AANVULLING

Voor drie locaties wordt na afronding van het VOSP nog een verdiepingsslag gemaakt. In de verdere uitwerking van deze locaties zou als gevolg van deze verdiepingsslag, de begrenzing tussen enerzijds de hoofdstructuur en anderzijds de woonvelden nog kunnen wijzigen. Uitgangspunt hierbij is dat de verhouding tussen hoofdstructuur en woonvelden gelijkt blijft. Hieronder een kort overzicht van de locaties en de onderwerpen die hierbij van belang zijn.

Schoollocatie

Voor de basisschool en kinderdagverblijf is een ruimte van 7000 m^2 gereserveerd. Belangrijk is een veilige schoolomgeving en goede bereikbaarheid, daarvoor zijn onder andere directe langzaamverkeersverbingen en een Kiss+Ride plek nodig. De schoollocatie valt aan de oostzijde voor een klein deel samen met de huidige eindhalte van de bus. De huidige halte is in de toekomstige situatie niet meer wenselijk. In afstemming met de vervoerder en provincie Gelderland zullen alternatieve opties worden verkend. Vooralsnog wordt gedacht aan; de bus door de wijk laten rijden, inpassing eindhalte ter hoogte van de schoollocatie of de eindhalte verplaatsen naar elders.

Locatie tunnel

In het VOSP zijn twee langzaamverkeerstunnel onder het spoor opgenomen. De precieze locatie van de oostelijke tunnel is mede afhankelijk van het ontwerp van de langzaamverkeerstunnel onder de Westerdreef (buiten het VOSP) en de nadere uitwerking van de schoollocatie (zie eerder punt). De uiteindelijke lcoatie van de tunnel kan ook invloed hebben op de hoofdstructuur en de aangrenzende woonvelden.

Spoorzone zuid

Aan de zuidkant van het spoor spelen meerdere kwesties waarvan de ruimteclaims en randvoorwaarden voor de uitwerking nog niet duidelijk zijn:

- Eisen vanuit de KaderRichtlijnWater (KRW) met betrekking tot het verplaatsen van de A-watergang en de benodigde afstand tot het spoor.
- Ruimtebehoefte ProRail in relatie tot het plaatsen en onderhouden van geluidsschermen.
- Route en breedte toekomstige doortraproute Nijmegen-Oss.
- Bestaande bomen wel of niet handhaven, in relatie tot afstand spoor en verbreding fietspad.
- Afhankelijk van de ruimtebehoefte van eerdere punten aansluitingen met woonveld en mogelijke parkeeroplossingen nader onderzoeken.



"VITALER, GEZONDER EN GROENER"

Een nieuwe wijk én ...
... een nieuw groengebied voor Wijchen

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01