

Bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022

Inhoudsopgave

Toelichting

3

Toelichting

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juni 2022

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

“Bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer”

Plan: “Bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022”
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0296.CTRTKWM2022-VG01



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	WIJCHEN EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
2.1	BESCHRIJVING DEELGEBIEDEN IN DE KERN WIJCHEN	10
2.2	BESCHRIJVING RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR PLANGEBIED IN WIJCHEN	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	ALGEMEEN	12
3.2	VO-PANPROGRAMMA TUSSEN KASTEEL EN WIJCHENS MEER.....	12
3.3	DOORVERTALING NAAR CONCRETE PLANVOORNEMEN	13
3.4	BEOOGDE INVULLING.....	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID (WEG EN SPOOR)	24
5.2	BODEMKWALITEIT.....	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.5	MILIEUZONERING	31
5.7	ECOLOGIE.....	33
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
5.10	VERKEER EN PARKEREN	39
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	58
7.1	INLEIDING.....	58
7.2	OPZET VAN DE REGELS	58
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	60
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	62
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	63
9.1	VOOROVERLEG.....	63
9.2	INSPRAAK.....	63
9.3	ZIENSWIJZEN.....	63
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	64	
BIJLAGE 1:	STEDENBOUWKUNDIG VO-PAN 2021	64

BIJLAGE 2:	AMBITIEDOCUMENT RUIMTELIJKE KWALITEIT TKWM	64
BIJLAGE 3:	AKOESTISCH ONDERZOEK 2021	64
BIJLAGE 4:	BODEMONDERZOEK	64
BIJLAGE 5:	AANVULLEND BODEM- EN ASBESTBODEMONDERZOEKEN	64
BIJLAGE 6:	STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK 2022	64
BIJLAGE 7:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 2021	64
BIJLAGE 8:	PROEFSLEUVENONDERZOEK TUSSEN KASTEEL EN WIJCHENS MEER 2020 (ZAN 916)	64
BIJLAGE 9:	PROEFSLEUVENONDERZOEK OOSTFLANK 2012 (ZAN 283)	64
BIJLAGE 10:	OPGRAVING DE MEESTERPLAATS, DON EMANUELSTRAAT (RAAP-RAPPORT 3983)	64
BIJLAGE 11:	OPGRAVING OOSTFLANK (ZAR 69)	64
BIJLAGE 12:	VERSLAG ARCHEOLOGISCHE WAARNEMING DOOR DE AWN (JAARVERSLAG 1992)	64
BIJLAGE 13:	OPGRAVING MEROVINGISCH GRAFVELD (HAZENBERG ARCHEOLOGISCHE SERIE 1)	64
BIJLAGE 14:	RAAP RAPPORT CATALOGUS MONUMENTENNUMMERS	64
BIJLAGE 15:	RAAP RAPPORT CATALOGUS VINDPLAATSNUMMERS	64
BIJLAGE 16:	VERKEERSSTUDIE 2022	64
BIJLAGE 17:	WATERTOETS	64
BIJLAGE 18:	NOTITIE ONDERBOUWING PARKEERBALANS WIJCHEN CENTRUM	64

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het centrum van Wijchen heeft een authentiek en kleinschalig dorpskarakter. Binnen en nabij het dorpscentrum liggen diverse beeldbepalende objecten, die in sterke mate bijdragen aan dit karakter, zoals ondermeer het Kasteel Wijchen, de Markt en het Wijchens Meer. De cultuurhistorische identiteit van deze objecten maakt het centrum onderscheidend.

Toch staat het centrumgebied in de nabije toekomst ook voor uitdagingen. Door onder andere de toegenomen druk op de detailhandel door de opkomst van online winkelen en door nabij gelegen recente ruimtelijke ontwikkelingen, die het centrumgebied gaan beïnvloeden. Dit gegeven leidt tot de noodzaak om te kijken naar de mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteiten van het centrum te behouden en waar mogelijk te versterken. De verhuizing van de gemeentelijke organisatie naar het nieuwe ‘Huis van de gemeente’ speelt eveneens een belangrijke rol in deze ontwikkelingen, temeer omdat het oude gemeentehuis leeg is komen te staan.

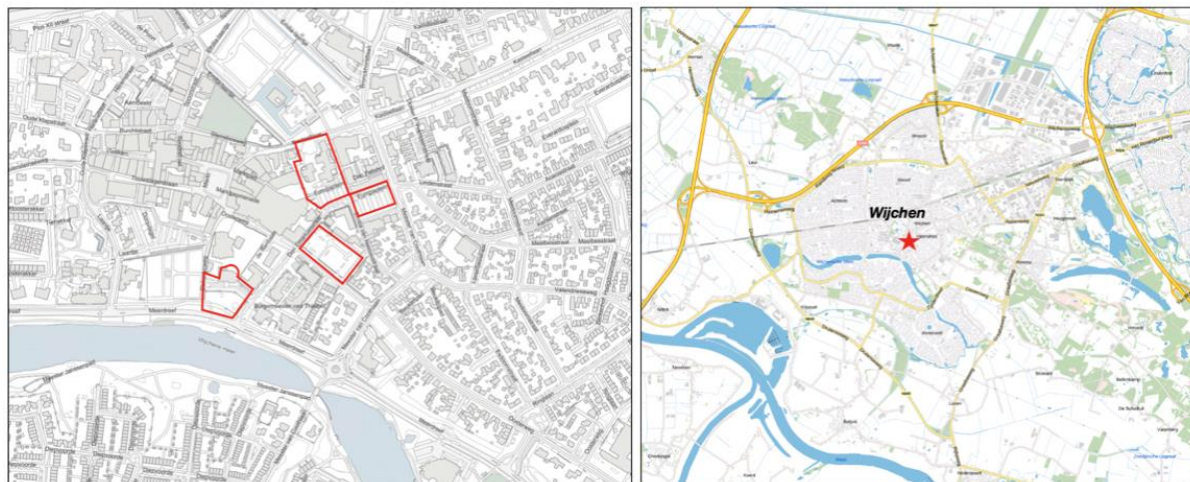
De gemeente Wijchen streeft naar een herontwikkeling van het gebied tussen het kasteel en het Wijchens Meer, zodanig dat deze herontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit en de levendigheid van het centrum en daarmee de vitaliteit van het centrum voor de toekomst waarborgt. Daarbij is eveneens het doel om in te kunnen spelen op de groeiende woningbehoefte voor de kern Wijchen.

Om dit te bereiken zal het gebied 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer' in de komende jaren duurzaam worden ontwikkeld. Voorliggend planvoornemen is onderdeel van deze herontwikkeling. Dit plan behelst een programma van meerdere realisatiefases, met daarin circa 170 woningen (appartementen, patiwoningen en stadswoningen) in zowel de koop als de huursector, realisatie van diverse commerciële ruimtes, een hotel en kleinschalige horeca in combinatie met recreatie.

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om bovengenoemde concrete ontwikkelingen een juridisch kader te geven. De genoemde ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan met haar ‘uit te werken-bestemmingen’, wegens (deels) vernietiging door de Raad van State. Hierdoor biedt het geldende bestemmingsplan geen juridische basis meer en is een algehele concrete bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het is niet wenselijk om het (deels) vernietigde bestemmingsplan te repareren, daarom is een geheel nieuw bestemmingsplan opgesteld. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden, welke zijn gelegen tussen het Kasteel Wijchen en het Wijchens Meer, in de kern van Wijchen. Direct grenzend aan het plangebied liggen appartementen, winkels, publiek-maatschappelijke functies, parkeergelegenheden en openbare ruimten en infrastructuur.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Wijchen en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0296.CTRTKWM2022-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

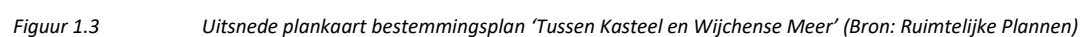
1.4.1 Algemeen

De drie deelgebieden, welke tezamen het plangebied vormen in voorliggend bestemmingsplan, liggen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Tussen Kasteel en Wijchense Meer” dat door de gemeenteraad van de gemeente Wijchen op 29 oktober 2020 is vastgesteld. Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan “Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen” (vastgesteld op 3 mei 2017) en tenslotte geldt het bestemmingsplan “Centrum Wijchen 2013” (vastgesteld op 26 maart 2015). In afbeelding 1.2 en 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van de geldende bestemmingsplannen opgenomen met daarin aangegeven de indicatieve ligging van het plangebied.

1.4.2 Beschrijving geldende bestemmingen

In het (gedeeltelijk vernietigde, middels een gerechtelijke uitspraak op 30 juni 2021) bestemmingsplan ‘Tussen Kasteel en Wijchense Meer zijn de deelgebieden (welke samen het plangebied vormen) bestemd als ‘Gemengd – Uit te werken’, met daarbinnen bouwvlakken, bouwaanduidingen, maatvoeringsvereisten en gebiedsaanduidingen. Tevens geldt grotendeels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’. Tevens is er in het zuidelijke deelgebied (aan de noordzijde hiervan) een klein gedeelte bestemd als ‘Groen’ (in het bestemmingsplan ‘Centrum Wijchen 2013’).

Er is sprake van een deels vernietigd bestemmingsplan “Tussen Kasteel en Wijchense Meer” hetgeen betekent dat er geen gebruik meer gemaakt kan worden van de enkelbestemmingen ‘Gemengd – Uit te werken’ voor een deel van de in het plangebied begrepen gronden.



1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Wijchen en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Gelderland en de gemeente Wijchen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

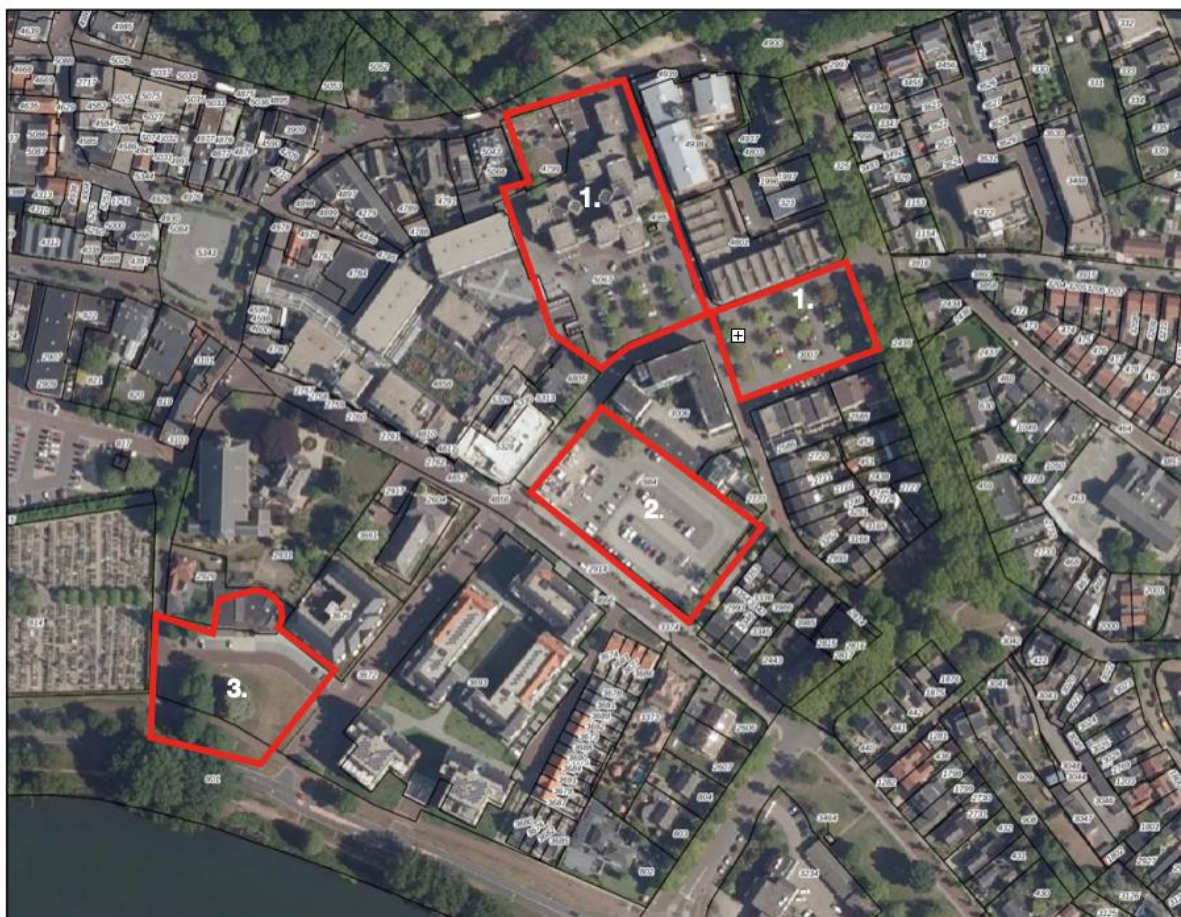
Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2

WIJCHEN EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Beschrijving deelgebieden in de kern Wijchen

De drie deelgebieden, welke samen het plangebied vormen, zijn gelegen in het gebied tussen het 'Kasteel Wijchen' en het Wijchens Meer. In onderstaande figuur 2.1 is het totale en concrete plangebied schematisch weergegeven. In de afbeelding zijn deelgebieden genummerd. Aan de hand van deze nummeringen zal de bestaande situatie hierna worden beschreven.



Figuur 2.1 Deellocaties, voorzien van nummering en rood kader (Bron: PDOK)

2.1.1 Deellocatie 1.

Deellocatie 1 betreft het voormalig gemeentekantoor van de gemeente Wijchen, welke sinds 2017 leegstaat en in eigendom is van de gemeente Wijchen. Het gebouw is gebouwd in 1980, en de huidige uitstraling draagt niet bij aan het vriendelijke en dorps karakter van het centrum van Wijchen. Daarnaast is sprake van leegstand en achterstallig onderhoud, hetgeen op termijn tot verloedering en verpaupering leidt. Het gebouw is zowel aan de voorzijde (Kasteellaan) als aan de achterzijde (Europaplein) omgeven door parkeerplaatsen. Het parkeerterrein aan de voorzijde wordt meerdere keren per jaar gebruikt voor evenementen, bijvoorbeeld tijdens de ‘Nijmeegse Vierdaagse’ en de jaarlijkse kermis. Het parkeerterrein aan de achterzijde van het gemeentekantoor voorziet voornamelijk in de parkeergelegenheid voor de aangrenzende appartementencomplexen en de winkels in de Marktpromenade.

2.1.2 Deellocatie 2.

Deellocatie 2 betreft het parkeerterrein ‘De Bolster’. De Bolster is momenteel ingericht als tijdelijk parkeerterrein. Vanwege de tijdelijkheid van het parkeerterrein is de afwerking voornamelijk praktisch van aard, waardoor de deellocatie ruimtelijk en ten aanzien van beeldkwaliteit als een ‘eiland’ kan worden ervaren midden in het centrumgebied van Wijchen. Het parkeerterrein breekt de zone tussen het kasteel en het Wijchens Meer momenteel door midden. Het parkeerterrein is eigendom van de gemeente Wijchen.

2.1.3 Deellocatie 3.

Deellocatie 3 betreft een voornamelijk onbebouwd perceel, welke in eigendom is van de gemeente Wijchen. Tevens bevindt zich ook een uitvaartcentrum ter plaatse van dit deelgebied, dat niet in eigendom is van de gemeente Wijchen. De locatie bestaat verder uit openbaar groen en wordt begrensd door de Meerdreef, de Don Emanuelstraat, de begraafplaats en de bebouwing ten noorden van de Elckerlycweg. Op deze deellocatie bevindt zich ook het algemeen Vredesmonument van Wijchen, waar onder andere de slachtoffers van de Tweede Wereldoorlog worden herdacht. Indien bij verdere planuitwerking sprake is van een noodzakelijke verplaatsing van het monument, dan zal het Vredesmonument een passende nieuwe locatie in de kern van Wijchen krijgen.

Tevens is dit deelgebied gelegen nabij het Wijchens meer. Het Wijchens Meer is karakteristiek voor Wijchen en heeft een belangrijke rol doordat het gebieden ruimtelijk gezien zowel van elkaar kan scheiden alsook verbinden. De noordoever van het meer sluit aan op de Meerdreef. De directe oevers zijn in gebruik als openbare, groene ruimte, met wandelpaden en her en der bomen.

2.2 Beschrijving ruimtelijke en functionele structuur plangebied in Wijchen

Het plangebied (de drie deelgebieden) is gelegen in het centrum van Wijchen, dit centrum wordt gekenmerkt in zijn algemeenheid door het dorpsse, relatief groene karakter van Wijchen. Het plangebied sluit zich momenteel niet aan bij dit dorpsse en relatief groene karakter. Gezien de ligging in het centrum kennen de deelgebieden een schakering aan functies waarbij detailhandel, woonfuncties, openbare en publieke ruimten en infrastructuur met verkeersvoorzieningen en parkeergelegenheid de belangrijkste structuurdragers vormen.

Woningen die nabij het plangebied liggen, betreffen voornamelijk appartementen boven winkelvoorzieningen en losstaande appartementencomplexen. De appartementengebouwen zijn veelal in de jaren '80 en '90 gebouwd. Binnen de deelgebieden zijn momenteel geen vrijstaande, semi-vrijstaande of rijtjeswoningen aanwezig. Voor zover sprake is van particulier kavelbezit betreft het in het plangebied enkele kleine percelen.

De detailhandel in het centrumgebied van Wijchen is geconcentreerd op een aantal plekken, in de Marktpromenade als ook in de winkelstraten Touwslagersbaan, Burchtstraat, Spoorstraat en Markt.

De Marktpromenade bestaat vanwege de appartementen die hier gevestigd zijn uit een combinatie aan functies. De locatie van het oude gemeentekantoor heeft daarentegen een maatschappelijke functie. De combinatie van functies komt in en rondom het plangebied geregeld tot uitdrukking in stapeling van functies (appartementen boven andere functies). Er is binnen dan wel nabij het plangebied over het algemeen relatief hoge, gelaagde bebouwing aanwezig.

Het plangebied (met name deelgebied 1 en 2) wordt voornamelijk gekenmerkt door de hoeveelheid openbare ruimtes en parkeervoorzieningen. De parkeergelegenheden zijn praktisch ingericht en weinig tot niet afgewerkt met groen (met name deelgebied 2). Deelgebied 3 daarentegen kent, als zone nabij het Wijchense Meer, een meer groen karakter met daarbij openbare ruimtes en groenvoorzieningen.

Eveneens wordt het centrumgebied (en hiermee het plangebied) omgeven door verkeersintensieve wegen die van substantieel belang zijn voor de ontsluiting van Wijchen, met name de door het zuiden van het plangebied lopende Meerdreef. De wegen nabij het plangebied worden daarnaast in sterke mate gebruikt voor het parkeren en ontsluiten van de gevestigde detailhandel en appartementen, evenals bevoorrading en laden- en lossen.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkelingen zelf ingegaan.

3.1 Algemeen

De gewenste en beoogde opwaardering, herontwikkeling en herstructurering van het centrum van Wijchen heeft voor de gemeente Wijchen aanleiding gevormd om het 'Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030' vast te stellen. In dit gebiedsperspectief wordt het tienpuntenplan gepresenteerd voor het centrum van Wijchen:

1. Streven naar een compact, vitaal winkelhart;
2. Ruimte bieden in de toeloopstraten van het centrum;
3. Meer betrekken van de cultureel-historische identiteit;
4. Activeren van groene verblijfsruimten;
5. Investeren in ontbrekende verbindingen;
6. Benutten van de lusten, vermijden van de lasten van parkeren;
7. (Her-)ontwikkelen van locaties en reserveren van strategische ruimte;
8. Integraal afwegingstraject (discount-)supermarkt;
9. Creëren van samenhang door verevening;
10. Samenwerken in publiek-private arrangementen.

Voorgaande tien punten laten zich doorvertalen in een vijftal ambitiepijlers voor het plangebied 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer':

- Uitstraling, beleving en beeldkwaliteit;
- Karakteristieken van het gebied, cultuurhistorische waarden en onderlinge verbindingen;
- Voorzieningen, aanbod en programmering;
- Duurzaamheid en innovatie;
- Bereikbaarheid en parkeren.

Deze ambitiepijlers zijn nader uitgewerkt in een ambitiedocument en de tenderstukken, welke als kwalitatieve maatstaaf zijn meegegeven aan de marktpartij welke op basis van de tenderprocedure is gekozen om de bovenstaande ontwikkelingen te realiseren. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet direct en concreet in de verdere doorvertaling van deze ambities in plan-juridische kaders waarbinnen de herontwikkeling van het plangebied gestalte krijgt. In onderstaande paragrafen zal nader worden ingegaan op de wijze waarop bovenstaande ambities zijn doorvertaald in het voorliggend bestemmingsplan en welke kaders het plan daarmee biedt voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied. De gemeente Wijchen streeft hierbij naar een optimale invulling van de kwalitatieve doelstellingen met als doel de ambities te halen.

3.2 VO-planprogramma Tussen Kasteel en Wijchens Meer

In het document 'VO-planprogramma Tussen Kasteel en Wijchens Meer' is het stedenbouwkundige plan met haar realisatiefases/ontwikkelblokken opgenomen. Tevens zijn hierin plattegronden en globale indeling van de functies opgenomen. Eveneens is hierin beschreven wat de beoogde ruimtelijke kwaliteit inhoudt, wat de relatie is met ander ruimtelijk beleid en wat de randvoorwaarden zijn.

Belangrijke kernpunten zijn dat het plangebied veilig, rustig en passend wordt ingericht en daarbij het karakter en de uitstraling van het gebied worden versterkt. Het gaat daarbij om zowel de beeldende als de culturele kwaliteiten. Hierbij geldt als uitgangspunt dat er wordt gekozen voor een neo-traditionalistische architectuurstijl met Wijchense elementen. Hierbij valt ondermeer te denken aan stijlen die gekenmerkt worden door:

- dorps, kleinschalig, ingetogen, losse korrels met groen rondom;
- stoere volumes, forse kappen;
- baksteen en hout, ambachtelijke detaillering, weinig versiering;
- bakstenen muren en hagen;
- rustige kleurstelling, in hoofdzaak aardetinten voor vlakken, incidenteel lichte gevels, donker;
- gekleurde kappen;
- installaties, zoals PV-panelen, geïntegreerd in de architectuur.

3.3 Doorvertaling naar concrete planvoornemen

Binnen dit bestemmingsplan is gekozen om binnen de drie deelgebieden herontwikkeling mogelijk te maken. Dit betreft de locatie van het oude gemeentekantoor, de parkeerterreinen, de locatie van het uitvaartcentrum en de openbare gronden aan de zijde van het Wijchens Meer. Hiermee wordt een sterke, vitale structuur van het plangebied geborgd waarbij maatwerk kan worden geleverd ten aanzien van de herontwikkelingswensen, maar bovenal een integrale benadering kan worden geborgd ten aanzien van veiligheid en beleving.

Met de toekenning van concrete bestemmingen wordt enige flexibiliteit geboden om tot een goede stedenbouwkundige invulling te komen van het plangebied. Binnen de regels moeten bebouwing en buitenruimte evenwichtig en in onderlinge samenhang tot stand komen; zowel in zichzelf (binnen het plangebied van het bestemmingsplan) als in relatie tot de belendingen (randen van het plangebied).

Kwalitatief programma

De diversiteit in programmering in het plangebied sluit aan bij de sfeer en het karakter van het centrumgebied in Wijchen. De ontwikkelingen binnen het plangebied gaan de mogelijkheden faciliteren en optimaliseren voor recreatie en horeca. Daarnaast zal het gebied (middels de realisatie van woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen) aantrekkelijk zijn voor verschillende leeftijdsgroepen en doelgroepen (zowel goedkope/middeldure en dure koop als sociale en midden huur). De bebouwing en programmering spelen in op de ontwikkelingen en trends in Wijchen en de maatschappij in multifunctionaliteit en mobiliteit. De openbare ruimtes zullen een groen karakter krijgen, waarin onderlinge ontmoeting en interactie worden gestimuleerd.

Binnen het plangebied worden de ontwikkelingen op een innovatieve en toekomstbestendige wijze benaderd, waarbij in de investering en het gebruik zuinig, zinnig en transparant omgegaan wordt met eventueel te betrekken gemeenschapsgeld, te meer omdat de gemeente Wijchen eveneens onderdeel uit maakt van de ketenpartners in dit bestemmingsplan.

Circulair en duurzaam

Bij de realisatie van de ontwikkelingen wordt gezien om een zo groot mogelijke besparing op het energieverbruik voor warmwatervoorziening te realiseren, eveneens worden de woningen gasloos gebouwd. Daarnaast wordt het gebruik van duurzaam vervoer gestimuleerd, waarbij moet worden gedacht aan (goed bereikbaar en op korte afstand aanwezig) openbaar vervoer en laadpunten voor zowel fietsen en auto's. Natuur inclusief bouwen is eveneens een hoofdpijler en is zichtbaar en onzichtbaar aanwezig en levert een bijdrage aan de biodiversiteit die past bij de stedelijke omgeving van het centrum.

Kwaliteit van leven

Het gebied zal worden ingericht als groene en gezonde leefomgeving en bij de inrichting zal gebruik worden gemaakt van innovatieve toepassingen, waardoor de economie en saamhorigheid worden gestimuleerd. Het gebruik van fossiele brandstoffen ten behoeve van vervoer wordt gedemotiveerd.

Weersinvloeden door klimaatverandering

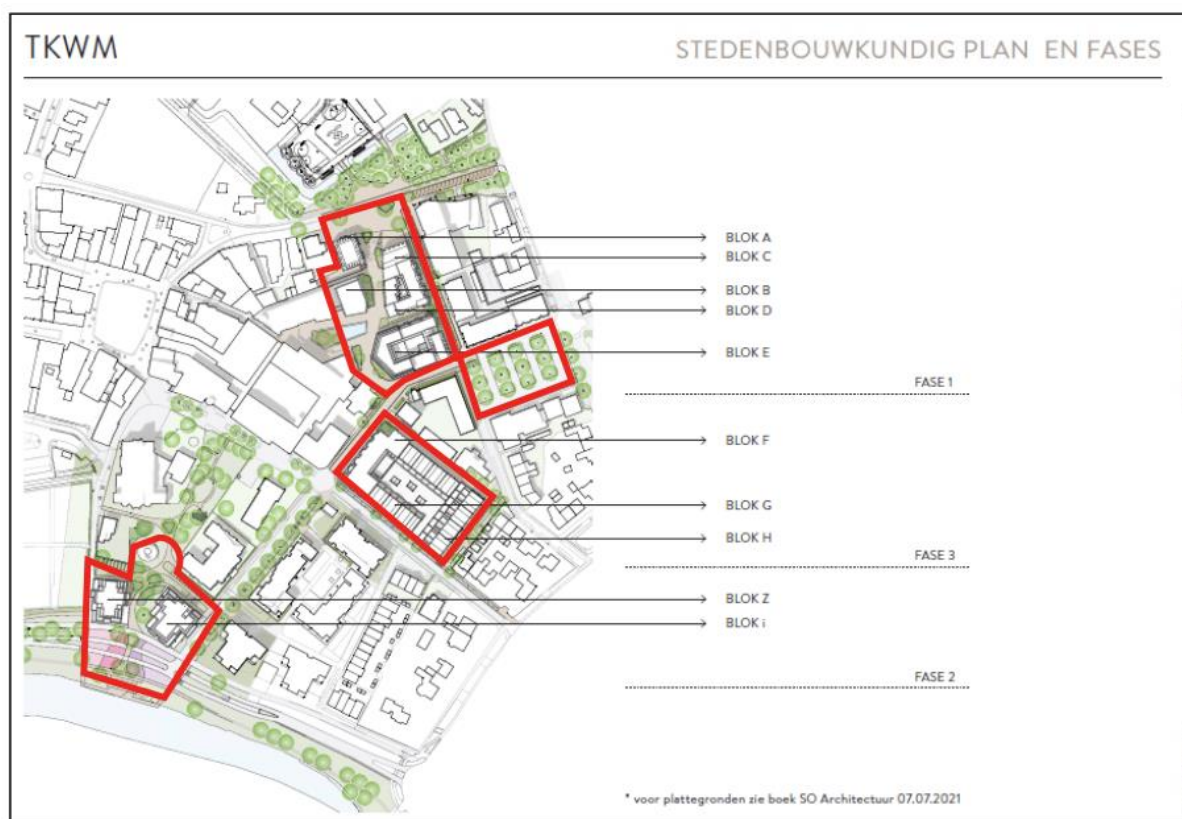
Het gebied en de bebouwing zullen worden afgestemd en ingericht op klimaatverandering, waarbij het hemelwater zo veel mogelijk binnen het plangebied wordt gebruikt en vastgehouden en gebruikers worden aangemoedigd om duurzame voorzieningen aan te leggen, te gebruiken en in stand te houden.

Bereikbaarheid en parkeren

De gemeente Wijchen en de projectontwikkelaar ambiëren dat het gebied zal inspelen op een optimale bereikbaarheid van het centrum en dat het parkeren voor auto's en (brom)fietsen maximaal wordt gefaciliteerd zonder afbreuk te doen aan de beeldkwaliteit van het gebied. Het ontwerp en de inrichting van het gebied dragen bij aan aantrekkelijke en duidelijke routes in de kern van Wijchen. Parkeerplaatsen zullen toekomstbestendig zijn, zodat functieverandering op deze plaatsen mogelijk blijft. Dit geldt vanzelfsprekend niet voor de (half) verdiepte parkeergarages. Op deze manier kan adaptief worden omgegaan met de veranderende vraag en behoefte omtrent mobiliteit en het gebruik van auto's. Daarnaast is het streven de inrichting van het autoverkeer, parkeren en andere vormen van mobiliteit niet te laten leiden tot hinder of belemmering van het straatbeeld of de veiligheid. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht van de bewoner en bezoeker. Het gebied zal worden ervaren als een autoluw gebied.

3.4 Beoogde invulling

Dit bestemmingsplan voorziet in het juridisch planologisch kader voor drie deelgebieden, welke tezamen het plangebied vormen. Binnen deze deelgebieden worden in meerdere fases circa 170 nieuwe woningen voorzien (zoals beoogd in het VO-plan), in de vorm van appartementen, patiowoningen en stadswoningen. Tevens worden er commerciële ruimtes gerealiseerd en wordt een hotel met circa 20 kamers mogelijk gemaakt. Tenslotte worden er commerciële functies zoals horeca gerealiseerd alsook een openbare parkeergarage en bijbehorende parkeervoorzieningen. De uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 3.1 tot en met 3.3 hebben geleid tot het stedenbouwkundig ontwerp zoals weergegeven in figuur 3.1, en zoals opgenomen bijlage 1 bij deze toelichting.



Figuur 3.1 Deellocaties, voorzien van rood kader en voorzien van de beoogde faseringen (Bron: Projectontwikkelaar Ter Steege)

Ruimtelijke randvoorwaarden

De relatie met de (bestaande, bebouwde) omgeving betreft één van de belangrijkste pijlers in de nadere planuitwerking. Om stedenbouwkundig passend aan te sluiten bij de omliggende bebouwing en rekening te

houden met de aspecten bezonning, privacy, licht en lucht, is bij het opstellen van bovengenoemde stedenbouwkundig plan in voldoende mate rekening gehouden met de voorgenoemde aspecten. Daarnaast is er aandacht gegeven aan de planuitwerking in relatie tot parkeren, openbare ruimte, water, geluid en duurzaamheid.

Deelgebied 1

Deellocatie 1 betreft de beoogde bouwfase 1, en ziet op de realisatie van Blok A tot en met E, zoals opgenomen in figuur 3.1. Binnen deze fase en binnen deze blokken worden circa 95 woningen (in de vorm van appartementen) voorzien. Daarnaast worden er commerciële ruimtes (met een totale omvang van circa 1.300 m² bvo) en een hotel met circa 20 hotelkamers mogelijk gemaakt. Bovenstaande voorzieningen worden gerealiseerd in meerdere blokken, met bijbehorende voorzieningen. Plus een openbare parkeergarage en bijbehorende parkeervoorzieningen.

Deelgebied 2

Binnen het deelgebied 2, welke ziet op de beoogde bouwfase 3, worden de blokken F,G en H gerealiseerd. Deze blokken zien op de realisatie van circa 50 woningen. Dit betreffen circa 25 appartementen en circa 25 grondgebonden woningen. Dit met bijbehorende parkeervoorzieningen.

Deelgebied 3

Binnen deelgebied 3, welke ziet op de beoogde bouwfase 2, worden de blokken Z en I gerealiseerd. Binnen deze blokken worden circa 25 appartementen (over meerdere verdiepingen) mogelijk. Met bijbehorende parkeervoorzieningen. Eveneens wordt er in blok Z op de begane grond horeca mogelijk gemaakt met een oppervlakte van circa 350 m² bvo.

Beeldkwaliteit

Het document 'Ambitie Ruimtelijke Kwaliteit Tussen Kasteel en Wijchens Meer' (Gelders Genootschap, d.d. 11 november 2019) welke is opgenomen als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan, geeft de gemeente Wijchen basisvoorwaarden mee inzake wat zij verstaat onder ruimtelijke kwaliteit, wat de relatie is met ander ruimtelijk beleid en wat randvoorwaarden aan de ontwikkeling zijn. Belangrijke kernpunten zijn dat het plangebied veilig, rustig en parkachtig moet worden ingericht en daarbij het karakter en de uitstraling van het gebied moet worden versterkt.

Binnen het plangebied worden wonen, commerciële functies, hotelkamers en horeca gecombineerd. Het is derhalve het uitgangspunt om nieuwe bebouwing te integreren in het bestaande bebouwingsbeeld in het centrum van Wijchen en om tot zo min mogelijk contrast te komen tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De appartementengebouwen, stadswoningen en patiowoningen zijn voorzien van in de sfeer passende architectuursignatuur.

Het plangebied wordt een woongebied met gemêleerd beeld van verschillende bouwblokken (gebouwen) met daarbij eveneens riante ruimte voor groen en parkeervoorzieningen. Voor de architectuur kan worden teruggegrepen naar regionaal kritische vormen van bouwen waarbij de bebouwing herkenbaar zal zijn als eigen aan de regio. Dit architectuurbeeld kan dus sterk refereren aan de architectuur van de oorspronkelijke bebouwing in Wijchen. Ook kunnen meer moderne varianten van dit architectuurbeeld gerealiseerd worden. Uitgangspunt is dat de bebouwing niet te dominant mag zijn, maar een bescheiden architectuur heeft met een 'vleugje romantiek'. Verder geldt dat nieuwe bebouwing in kleurstelling, materialisering, detaillering en architectuur aansluit bij de bestaande bebouwing. Het geheel moet een ontspannen, natuurlijke passende sfeer uitstralen.

Het vorenstaande is nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig-ontwerp c.q. stedenbouwkundigplan, welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Bestaande bomen

Binnen het plangebied is er ook een aantal grote volgroeide bomen aanwezig. Zowel solitair, geclusterd als rij/laanbeplanting welke de aanwezige infrastructuur begeleiden. Deze bestaande bomen kunnen gezien worden als een 'cadeautje' en kunnen de nieuwbouw een volwassen uitstraling en kwaliteitsboost geven. Met deze bomen is in de planvorming zo veel mogelijk rekening gehouden en deze zijn waar mogelijk geïntegreerd in het ontwerp.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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 waterrobuust. 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 hoofdenrgiesysteem 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.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat er een laddertoets is uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies opgenomen. Daarbij wordt getoetst aan de hieronder genoemde voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 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;
- 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.

Het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het voorliggend bestemmingsplan ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Wijchen. De concrete bestemmingen zoals opgenomen binnen de regels en op de plankaart bieden mogelijkheden tot uitbreiding van de reeds bestaande stedelijke structuren. De uitwerking van de gebiedsontwikkeling ‘Tussen Kasteel en Wijchens Meer’ sluit aan bij de actuele behoefte van Wijchen en wordt hierna getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Het plan moet aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Omdat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is gesitueerd, hoeft alleen de woningbehoefte onderbouwd worden. De ontwikkelingen zijn afgestemd met de overige gemeenten in de

regio. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde uit het beleid van de provincie Gelderland dat gemeenten woningbouwplannen vanaf 25 woningen moeten afstemmen met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten.

In hoeverre past het plan binnen de woningbehoefte?

- a. De woningmarkt van de gemeente Wijchen is sterk lokaal georiënteerd. Dat betekent dat de aandacht voor de woningbehoefte primair gericht moet zijn op de vraag vanuit de gemeente zelf en secundair op vestigers. Vanuit de Woonagenda Subregio Nijmegen en de Woonvisie Gemeente Wijchen 2020-2030 wordt invulling gegeven aan de wens voor nieuwbouw woningen in de kernen van Wijchen zelf. Vanwege planuitstel en planuitval en om rekening te kunnen houden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen (adaptief programmeren) hanteert de subregio een plancapaciteit van 130% van de berekende woningbehoefte, 130% is ook het uitgangspunt per gemeente. In de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen is afgesproken dat de gemeenten in de subregio tot 2025 zorgen voor een planvoorraad van meer dan 15.000 woningen. Van 2025 tot 2030 is vervolgens nog plancapaciteit voor 5.200 woningen nodig. In totaal 20.500 woningen, een enorme opgave. In de planningslijsten 2020 zijn voor de subregio Nijmegen e.o. tot 2030 woningbouwplannen opgenomen met een netto capaciteit (totale toevoeging minus sloop) van 21.400 woningen. De totale capaciteit lijkt daarmee voldoende groot tot 2030. De opgave is niet om de plancapaciteit te vergroten maar om de bekende plannen in de tijd naar voren te halen, te versnellen. De lokale behoefte is hierin leidend, waarbij de plannen moeten aansluiten in aantallen én programmering bij de behoefte. 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, waarbij het plangebied is aan te merken als klein stedelijk. Dat heeft een positieve aantrekkingskracht op nieuwe inwoners en zorgt ervoor dat onze huidige inwoners willen blijven. Het aantal woningbouwplannen in de regio is de afgelopen jaren flink gedaald. Daarmee is een beter evenwicht ontstaan tussen de verwachte vraag en de mogelijkheid om nieuwe woningen te bouwen.

Binnen het plangebied worden in enkele fases circa 170 nieuwe woningen voorzien, in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan (een deel van) de woningopgave tot 2030. Een groot percentage van bovengenoemde woningen zal in de sociale sector worden gerealiseerd. Deze appartementen zullen worden gemengd met patiowoningen en stadswoningen in de koopsector. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd stadsmilieu (tezamen met de realisatie van een hotel en commerciële plinten en horeca) waarmee voor verschillende doelgroepen geschikte woonruimte en overige voorzieningen wordt gecreëerd. Op basis van het bovenstaande wordt aangenomen dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, waarmee voldaan wordt aan de eerste trede van de duurzaamheidsladder.

- b. Toevoeging van concrete woningbouw in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen, in zowel de huur als koopsector, aan de harde plancapaciteit in de gemeente past uitstekend binnen de (ook door de Provincie erkende) Primosprognose 2019. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de stedelijke bebouwingscontour. Tevens is sprake van herstructurering, binnen deellocatie 1 en 3 is sprake van opstallen welke zullen worden gesloopt en vervangen worden door nieuwbouw(woningen). Omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied, is stap 3 van de duurzaamheidsladder niet van toepassing.

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

Conclusie

Het rijksbeleid is vooral kaderstellend voor het beleid van andere overheidsinstanties. Onderhavige ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau, daarom wordt in het rijksbeleid niets vermeld wat specifiek betrekking heeft op het voorliggende plangebied. Wel is de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen. Zoals blijkt uit bovenstaande paragraaf wordt hieraan voldaan. Het voorliggende plan is daarom in lijn met het

Rijksbeleid. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van bestemmingsplan “Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022” in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld.

4.2.1 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.

Het voorgenomen ontwikkelingen wordt gerealiseerd voor een brede doelgroep waarbij de appartementen zowel als koop als sociale huur in de woningmarkt worden gezet. Hierdoor speelt het planvoornemen in op de veranderende woningvraag in Gelderland door trends zoals starters, doorgroeiers en vergrijzing. Ook voorziet het planvoornemen in een uitbreiding van het woningaanbod binnen stedelijk gebied. De duurzame economische structuur van Wijchen en de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving zijn belangrijke aandachtspunten bij de uitwerking van de gebiedsontwikkeling.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen overige invloedsferen van de Omgevingsvisie. Gelet op vorenstaande is het planvoornemen in lijn met de woonvisie zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Gelderland.

De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen deel uit van een ganzenfoeragegebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

Binnen het plangebied zijn de thema's stedelijk gebied; verstedelijking en molenbiotoop van toepassing.

In onderhavig planvoornemen worden functies geherstructureerd die reeds binnen het vigerende bestemmingsplan bestemd zijn. Daarnaast zijn deze functies mogelijk binnen een stedelijke contour. De molenbiotoop is overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan. De maximale bouwhoogtes die binnen de geldende bestemmingen zijn opgenomen op de verbeelding, zijn getoetst aan de molenbiotoop. Nieuwe ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt voldoen daarmee aan de molenbiotoop. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

Toetsing

Artikel 2.2.1.1

Voor het plangebied zijn de sectorale bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang. Nieuwe woonlocaties kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Het vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio waarin de planlocatie is gelegen betreft de Subregionale Woonagenda Nijmegen en omstreken 2020-2030. Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het ruimtelijk voornemen past binnen de provinciale kaders die worden gesteld in de Omgevingsverordening Gelderland.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening is vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt aangegeven dat er sprake is van een actuele behoefte waarin wordt voorzien (ladder duurzame verstedelijking). In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied een locatie gezocht. Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Daarbij geldt de volgende voorkeursvolgorde:

1. opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
2. opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door nieuwbouw op beschikbare gronden;
3. opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
4. opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie aansluitend aan het stedelijk gebied, die passend is of wordt ontsloten;
5. opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie die niet aansluit aan het stedelijk gebied, maar die passend is of wordt ontsloten.

Binnen het plangebied worden in enkele fases circa 170 nieuwe woningen voorzien, in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Tevens worden er commerciële ruimtes gerealiseerd (met een omvang van circa 1.500 m² bvo) en wordt een hotel met circa 20 kamers mogelijk gemaakt (met een bvo van circa 1.100 m²). Tenslotte worden er commerciële mogelijkheden zoals horeca gerealiseerd (met een bvo van circa 350 m²). Hiermee wordt invulling gegeven aan (een deel van) de woningopgave tot 2030. Een groot percentage van bovengenoemde woningen zal in de sociale sector (midden huur én sociale huur als ook midden/midden dure koop) worden gerealiseerd. Deze appartementen zullen worden gemengd met patiowoningen en stadswoningen in de koopsector. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd stadsmilieu (tezamen met de realisatie van een hotel en commerciële plinten en horeca) waarmee voor verschillende doelgroepen geschikte woonruimte en overige voorzieningen wordt gecreëerd. Op basis van het bovenstaande

wordt aangenomen dat er sprake is van een actuele behoefte. Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking van de provincie Gelderland.

4.2.3 Regionaal beleid

Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030

De gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen hebben gezamenlijk een woonagenda opgesteld. In deze woonagenda is vastgesteld dat bouwen voor kwaliteit en behoefte de belangrijkste opgaven zijn. Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de gemeenten in de Subregio Nijmegen. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt.

Sturing in de woningmarkt moet met name gericht zijn op kwaliteit, toekomstbestendigheid en flexibiliteit. In de woonagenda is onder andere de ambitie opgenomen om te komen tot diverse woonmilieus, waarbij wordt gebouwd naar behoefte. Transformatielocaties in de stad dienen als uitstekende locatie voor het creëren van vernieuwende, duurzame woonmilieus. Daarbij dient ook te worden gestreefd naar een energieneutrale leefomgeving. Daarnaast is het een ambitie om de realisatie van woningen te versnellen om aan de groei van de woningbehoefte te kunnen voldoen en om het huidige woningtekort te kunnen inlopen. Vanwege planuitstel en planuitval en om rekening te kunnen houden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen (adaptief programmeren) hanteert de subregio een plancapaciteit van 130% van de berekende woningbehoefte, 130% is ook het uitgangspunt per gemeente.

In de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen is afgesproken dat de gemeenten in de subregio tot 2025 zorgen voor een planvoorraad van meer dan 15.000 woningen. Van 2025 tot 2030 is vervolgens nog plancapaciteit voor 5.200 woningen nodig. In totaal 20.500 woningen, een enorme opgave. In de planningslijsten 2020 zijn voor de subregio Nijmegen e.o. tot 2030 woningbouwplannen opgenomen met een netto capaciteit (totale toevoeging minus sloop) van 21.400 woningen. De totale capaciteit lijkt daarmee voldoende groot tot 2030. De opgave is niet om de plancapaciteit te vergroten maar om de bekende plannen in de tijd naar voren te halen, te versnellen.

De ambities van de Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken omvatten:

- Snel én verantwoord inspelen op woningbehoefte
- Diversiteit van het woonmilieu versterken
- Een duurzame en flexibele woningvoorraad

Het planvoornemen voorziet op alle drie van bovengenoemde pijlers, en met name in het realiseren van de eerste en derde ambitie van de Woonagenda Subregio Nijmegen.

De concrete planontwikkelingen zoals beschreven in voorliggend bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer' omvat een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de leefomgeving in het centrum van Wijchen, waarbij veel aandacht is voor duurzame en innovatieve woningen, passend bij het karakter van het gebied. Met het ambitiedocument als uitgangspunt, worden de plannen van de ontwikkelaar getoetst op aantrekkelijkheid voor verschillende leeftijdsgroepen, waarbij bebouwing en programmering aan dienen te sluiten op ontwikkelingen en trends in Wijchen. De nieuwe woningen passen binnen de kwalitatieve ambities van de regio.

Aangezien de kwantitatieve ambitie bestaat uit het bouwen van voldoende nieuwe woningen binnen de gemeente Wijchen, kan worden gesteld dat het voornemen ook past binnen de kwantitatieve regionale behoefte. Het voorliggend plan omvat circa 170 woningen. Binnen dit aantal kunnen - aansluitend op de behoefte van Wijchen - woningen worden opgericht. Door lokaal in te spelen op de woningbehoefte van de wijkbewoners wordt invulling gegeven aan de wens om een groter woningaanbod te realiseren, dat zowel aansluit op de wensen van deze doelgroep (inwoners van Wijchen) als qua locatie (het is aantrekkelijk om te wonen in een bruisend stadscentrum zoals die van Wijchen) als ook betaalbaar is (zowel midden/midden-huur als sociale-huur als ook middenkoop en dure koopappartementen). Ook zorgt het planvoornemen voor een diverser woonmilieu in het centrumgebied, tezamen met de realisatie van een hotel, commerciële functies als ook horeca.

Hiermee past het plan binnen de ambities, die worden gesteld in de Woonagenda Subregio Nijmegen 2020-2030.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het provinciale beleid

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het provinciale beleid ontstaat globaal het volgende beeld. Volgens de meest recente Primosprognose (2019) en de Subregionale Woonagenda Nijmegen en omstreken 2020-2030 zal de woningvoorraad in Wijchen moeten toenemen om aan de behoefte te voldoen. De Primosprognose wordt ook door de Provincie Gelderland gehanteerd. Dit betekent dat er binnen de komende jaren (meer dan) voldoende kwantitatieve behoefte is voor de ontwikkeling binnen het plangebied, hetgeen in meerdere fases wordt gerealiseerd.

Voor een nadere toelichting op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verwezen naar de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voorziet zowel in de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Tevens wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking van de provincie Gelderland.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De in dit kader belangrijkste beleidsdocumenten worden hierna behandeld.

4.3.1 Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030

4.3.1.1 Algemeen

Het centrum van Wijchen staat voor een aantal substantiële uitdagingen (leegstand, bereikbaarheid, beleving) om zijn belangrijke functie voor de kern te behouden. Er zijn in dit kader reeds verschillende (ruimtelijke) ontwikkelingen op handen, die het karakter van het centrumgebied gaan beïnvloeden. Zo is recentelijk het woningbouwproject Oostflank afgerond en is de parkeergarage bij het station begin 2018 in gebruik genomen. Het vrijgekomen gemeentekantoor en het gebied rondom de bioscoop en de Sint Jozeflocatie dienen in de toekomst (her)ontwikkeld te worden. Deze ontwikkelingen zijn voor de gemeente Wijchen aanleiding geweest om het 'Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030' vast te stellen.

Hierin is het tienpuntenplan opgenomen, ook reeds eerder in dit plan benoemd:

1. Streven naar een compact, vitaal winkelhart;
2. Ruimte bieden in de toeloopstraten van het centrum;
3. Meer betrekken van de cultureel-historische identiteit;
4. Activeren van groene verblijfsruimten;
5. Investeren in ontbrekende verbindingen;
6. Benutten van de lusten, vermijden van de lasten van parkeren;
7. (Her-)ontwikkelen van locaties en reserveren van strategische ruimte;
8. Integraal afwegingstraject (discount-)supermarkt;
9. Creëren van samenhang door verevening;
10. Samenwerken in publiek-private arrangementen.

In Wijchen is het al jaren goed wonen, werken en leven. Demografen verwachten dat het aantal inwoners en huishoudens van de gemeente het komende decennium zal blijven groeien. De afgelopen jaren is, mede door de ladder voor duurzame verstedelijking, sterk ingezet op woningbouw op locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Het bouwen van woningen op inbreidingslocaties is een goed streven, als dat betekent dat de kwaliteit van het gebied en de woonkwaliteit daarmee vergroot wordt.

4.3.1.2 De juiste woning voor elk huishouden

Zowel starters, doorstromers als ook ouderen vormen een grote groep op de woningmarkt. Wijchen is een echte gezinsplaats. In deze levensfasen zijn huishoudens op zoek naar een ruimere woning of wil men doorstromen van een huur- naar een koopwoning. Ontwikkelaars hebben veel interesse om voor deze groepen te bouwen, in zowel de koop- als de huursector. Er wordt ruimte geboden dit te doen, maar hierbij wordt wel meegewogen dat er geen sprake is van een overschot aan woningen op termijn.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het gebiedsperspectief

De uitgangspunten van het onderhavige bestemmingsplan zijn direct afgeleid van het tien puntenplan uit gebiedsperspectief waarmee het bestemmingsplan volledig in lijn is opgesteld met het gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030. Voor een nadere toelichting op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verwezen naar de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het ‘Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030’.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de in deze paragraaf aan bod gekomen beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, geur, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (weg en spoor)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Voorliggend bestemmingsplan voorziet ondermeer in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen). Om deze reden is er een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai verricht. De conclusies van het onderzoek worden hieronder weergegeven. In bijlage 3 is het volledige onderzoek opgenomen.

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt in ‘stedelijk’ gebied. Initiatiefnemer wenst meerdere woningen en/of appartementencomplexen te realiseren binnen het plangebied. Om dit te kunnen realiseren wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Onderdeel hiervan is het opstellen van een akoestisch onderzoek.

Dit onderzoek is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV uitgevoerd en opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. In dit rapport is de geluidbelasting op de gevel (gevelbelasting) berekend ten gevolge van het omliggende wegennet. Ook is in het kader van de goede ruimtelijke ordening voor deze “Nieuwe situatie” bepaald wat de cumulatieve geluidbelasting van alle wegen ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat bezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Wet geluidhinder

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

Weg	Voorkeurs- grenswaarde	Maximale ontheftings- waarde	Overschrijding voorkeurs- grenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde
Meerdreef (gb 08)	48 dB	63 dB	9 dB	-	57 dB
Meerdreef (gb 07)	48 dB	63 dB	8 dB	-	56 dB

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, verkeerskundige en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. De onderbouwing hiervan is te vinden in paragraaf 4.3 en 4.4 van het akoestische onderzoek.

Cumulatie

Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de ‘methode Miedema’. De maximale gecumuleerde waarde bedraagt 63 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie ‘tamelijk slecht’ en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel en/of dak. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het treffen van deze maatregelen is als voorwaardelijke verplichting binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Karakteristieke geluidswering van de gevel

Grootheid	Hoogste waarde
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	63 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidswering ($G_{A,k}$)	30 dB

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidswering van de gevel.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Uit raadpleging van de geluidplafondkaart blijkt dat het meest nabij gelegen punt van de ten noorden gelegen spoorlijn op circa 350 meter afstand van het meest noordelijke gedeelte is gelegen. In bijlage 3 van het akoestische onderzoek zijn de rekenresultaten te vinden als gevolg van de berekening ‘railverkeerslawaaï’. In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van het beschouwde spoortraject samengevat.

<i>Beoordelingspunt/gevel</i>	<i>7,5 meter</i>	<i>10,5 meter</i>	<i>13,5 meter</i>
t 01 – gb 01 - [1/4]	44	46	-
t 04 – gb 01 - [4/4]	43	46	-
t 06 – gb 02 - [2/5]	≤ 42	43	-
t 10 – gb 03 - [1/3]	≤ 42	45	-
t 81 – gb 05 - [15/21]	≤ 42	≤ 42	43
t 86 – gb 05 - [20/21]	≤ 42	≤ 42	43
t 87 – gb 05 - [21/21]	≤ 42	≤ 42	44
Alle overige beoordelingspunten	≤ 42	≤ 42	≤ 42

De lager gelegen verdiepingen hebben een aanzienlijk lagere geluidbelasting doordat hier meer afscherming plaats vindt door andere gebouwen die tussen het spoor en het plangebied liggen. Voor de (relatief) nabijgelegen spoorlijn geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB nergens wordt overschreden. Tevens is te zien dat de geluidbelasting dusdanig laag is dat de geluidbelasting ten gevolge van het spoor als akoestisch niet relevant beschouwd kan worden. Cumulatief gezien heeft de geluidbelasting van het spoor, daar waar de geluidbelasting groter of gelijk is aan 53 dB, geen invloed.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect Industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormt daarom geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat de geluidsbelasting van individuele bedrijvigheid in paragraaf 5.5 (Milieuzonering) aan bod komt.

5.1.3 Conclusie

De geluidbelasting door het wegverkeer op de twee geprojecteerde appartementencomplexen aan de Meerdreef is hogere dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor deze twee complexen moet een hogere waarde worden vastgesteld door het college van B&W.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is aan de hand van het hiervoor opgenomen akoestische onderzoek de gecumuleerde geluidbelasting vanwege het wegverkeer is bepaald. Bij een aantal toekomstige woningen is de gecumuleerde geluidbelasting hoger dan 53 dB. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te halen. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Het aspect geluid vormt met inachtneming van bovenstaande naar verwachting geen belemmering, mits bij bouw toepassing plaatsvindt van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen welke een binnenniveau van 33 dB creëren en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarborgen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een bodemkundig onderzoek uitgevoerd (bijlage 4). In het onderhavige voornemen krijgt het plangebied andere inrichting. In dit kader is door Tauw een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Met het onderhavige onderzoek is de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem op drie locaties in het centrum van Wijchen vastgesteld: locatie oude gemeentehuis en parkeerplaats aan het Europaplein (deelgebied 1), locatie voormalige school, nu parkeerplaats aan de Don Emanuelstraat (deelgebied 2) en locatie grasveld en bestrating tussen Elckerlycweg en Don Emanuelstraat (deelgebied 3).

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- Op alle drie de deellocaties in de bovengrond bijmengingen met baksteen, beton, asfalt of puin zijn waargenomen;
- In de bovengrond van locatie G1-west zink of PCB boven de achtergrondwaarde is gemeten;
- De bovengrond op locatie G2 plaatselijk verontreinigd is met lood boven de achtergrondwaarde;
- In de bovengrond van locatie G3 een gehalte lood boven de achtergrondwaarde en een gehalte PCB boven de tussenwaarde is gemeten;
- De ondergrond op alle drie de locaties niet verontreinigd is met een van de onderzochte parameters;
- In het grondwater op alle drie de locaties barium, molybdeen, xylenen, naftaleen en/of tetrachlooretheen boven de streefwaarde is gemeten;
- De resultaten komen overeen met de informatie uit het vooronderzoek;
- Op locatie G1-west in een mengmonster een licht verhoogd gehalte asbest van 3,0 mg/kg d.s. is gemeten, deze waarde ligt ruim beneden de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.);
- In de andere mengmonsters voor het asbestonderzoek geen asbest is gemeten.

Op basis van de resultaten bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen herinrichting van de locatie. Wel wordt geadviseerd dat deelgebied 3 aanvullend onderzocht moet worden. Dit aanvullend onderzoek is door Tauw in opdracht van de gemeente Wijchen uitgevoerd en als bijlage 5 toegevoegd bij deze toelichting. Hierin is deelgebied 3 aanvullend onderzocht. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen.

Verkennend bodemonderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een zintuiglijk verontreinigde bodemlaag. Analytisch zijn maximaal achtergrondwaarde overschrijdingen gemeten in de grond en een streefwaarde overschrijding in het grondwater.

Voor asbest in grond is de locatie voldoende onderzocht. Zowel zintuiglijk als analytisch is geen asbest aangetoond in de grond.

Funderingsonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat het puin indicatief voldoet aan de samenstellingswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit. Op basis van de emissie van de geanalyseerde parameters blijkt dat het materiaal wordt aangemerkt als niet vormgegeven bouwstof. In het geanalyseerde puinmonster is asbest gemeten. Het betreft een indicatief onderzoek, waardoor een gewogen gehalte niet vastgesteld kan worden. In het geanalyseerde puinmonster is geen asbest gemeten.

Aanvullend onderzoek PCB

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat in geen van de geanalyseerde monsters PCB boven de detectiegrens is gemeten. De tussenwaarde overschrijding aan PCB uit het vorig onderzoek is niet opnieuw aangetoond. We concluderen dat het een incidentele uitschieter betreft en dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect bodem geen belemmeringen bestaan voor de herstructurering van het centrum van Wijchen.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit is in het kader van voorliggend bestemmingsplan voldoende in beeld gebracht. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de nieuwbouwplannen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het centrum van Wijchen, waarbij (gebaseerd op het VO-plan) vast staat in welke mate de functies aan het plangebied toegekend worden. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van “Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022” ver beneden de volumes blijft die ten aanzien van kantoren en woningen als grens zijn gesteld in de NIBM projecten.

Eveneens is ten aanzien van het plangebied geen substantiële verkeersaantrekkende werking te verwachten gezien het feit dat het bestemmingsplan voor een belangrijk deel voorziet in de herstructurering van het

centrum. Voorgaande betekent dat de consequenties op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Tevens is sprake ter plaatse van het plangebied van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit raadpleging van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is gebleken dat op enige afstand van het plangebied een LPG-station en een hockeyclub liggen. Het plangebied is echter ruimschoots buiten de risicocontouren van deze objecten gelegen.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen aardgastransportleidingen van de Gasunie of zijn geen andere transportroutes over weg of water van gevaarlijke stoffen aanwezig. Wel ligt de planlocatie op circa 350 meter van de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt conform de gemeentelijke Beleidsvisie Externe Veiligheid in zone 3 (toxisch scenario; 200-1500 meter).

Voor het oprichten van kwetsbare objecten binnen deze zone kan een standaardverantwoording worden toegepast.

Standaardverantwoording

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-Alert en het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van de gemeente Wijchen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Wijchen en de daarin gemaakte keuzes.

Het aspect externe veiligheid vormt op basis van het voorgaande geen belemmering voor het planvoornemen.

Overige

Voor het overige blijkt uit de inventarisatie dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van milieugevoelige objecten worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. In voorliggend geval kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', gezien de ligging in het centrumgebied van Wijchen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in concrete herstructurering van het centrum van Wijchen. Tevens voorziet in een verruiming van de reeds bestaande mogelijkheden ten aanzien van appartementen en grondgebonden woningen als ook bedrijvigheid, hotel en commerciële ruimtes en horeca. Daarom dient rekening te worden gehouden met het aspect ‘milieuzonering’ ten aanzien van hindergevoelige objecten in de directe nabijheid van de deelgebieden.

- Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om een gebied aan te duiden waar men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of waar men een grote levendigheid tot stand wil brengen.
- Een gebied met functiemenging wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. De VNG-brochure bevat daarvoor geen richtafstanden, maar kent drie milieucategorieën aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van activiteiten wordt beoordeeld. Bedrijven van categorie A zijn toelaatbaar aanpandig aan woningen. Bedrijven van categorie B zijn toelaatbaar wanneer bouwkundig afgescheiden van woningen en bedrijven van categorie C zijn toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg.

5.5.3.2 Externe en interne werking

De gemeente Wijchen is voornemens, samen met projectontwikkelaar, om binnen het plangebied levendigheid creëren. Bij het toekennen van de op de plankaart opgenomen bestemmingen is daarom gebruik gemaakt van de 'A,B,C-lijst' van de VNG. Binnen een gebied waar functies met een milieubelastende activiteit van elkaar gescheiden worden, kan gebruik worden gemaakt van de VNG-lijst in bijlage 1 van de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009). In deze lijst zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Het plangebied omvat het dorpscentrum van Wijchen en de nabije omgeving hiervan. Verder zijn er woon-werkgebieden aanwezig met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid en zijn er in en om het plangebied centrumtoegangswegen gelegen. Om deze redenen is het plangebied te typeren als 'gebied met functiemenging'. Er is geïnventariseerd welke bedrijvigheid voorkomt in de (de omgeving) van het plangebied. Alle bedrijven die in de buurt van het gebied voorkomen beschikken over een milieuvergunning op grond van de Wet Milieubeheer of over een melding ingediend op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur. De aanwezige kleinschalige bedrijvigheid heeft geen tot weinig invloed op de milieusituatie aldaar.

Eveneens gaat het bij het aspect ‘milieuzonering’ om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ wordt beschouwd als een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. De overige functies die in het plangebied worden toegestaan, ‘horeca, hotel en commerciële functies’, kunnen worden geschaard onder de 'A,B,C-lijst' van de VNG. Binnen het plangebied kan, waar van toepassing daarom gebruik worden gemaakt van deze VNG-lijst. Deze functies zijn naar aard en omvang goed inpasbaar in een gemengd (centrum)gebied en vormen daarom naar verwachting geen belemmeringen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden als bewoners zowel binnen als buiten het plangebied.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied en haar ontwikkelingen welke zij mogelijk maakt sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. .

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen ten zuidwesten van het plangebied op circa 8 kilometer afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied “Rijntakken”.

Van directe effecten op Natura 2000-gebieden, bijv. geluid- of lichthinder, is geen sprake. Om de gevolgen van de gewenste ontwikkeling wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen is een Aerijs-berekening door BJZ.nu uitgevoerd (opgenomen in bijlage 6). Hierna wordt op de resultaten van dit onderzoek ingegaan.

Resultaten stikstofdepositie onderzoek

Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting. Uit de rekenresultaten met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.2.2 Nederlands Natuurnetwerk (NNN)

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen concreet begrensde NNN. Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en de invloedssfeer is lokaal. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is ook de Wnb van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.3.2 Situatie plangebied

Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek richt zich op beschermde gebieden en beschermde soorten. Hieronder zijn de conclusies van dit rapport weergegeven. Het rapport is tevens bijgevoegd als Bijlage 7 bij deze toelichting. Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna wordt het volgende geconcludeerd.

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient bij sloop van de bebouwing (uitvaartcentrum en oude gemeentekantoor) dan wel kap van bomen met geschikte holtes voor vleermuizen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen over de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing dan wel holtebomen. Bij aantreffen van verblijfplaatsen van vleermuizen dienen maatregelen genomen te worden om de functionaliteit van de verblijfplaatsen in het gebied te behouden. Deze maatregelen dienen ter goedkeuring te worden gelegd bij de provincie Gelderland middels een ontheffingsaanvraag.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen verder op voorhand voorkomen worden door verwijdering van groen en sloop van het oude gemeentekantoor buiten het broedseizoen uit te voeren. Mocht groenverwijdering en sloop van het pand niet geheel buiten het broedseizoen kunnen plaatsvinden dan dient een inspectie op afwezigheid van broedvogels plaats te vinden. Verder dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Gezien de aannemelijkheid dat - indien noodzakelijk - een ontheffing kan worden verleend, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een uitvoerbaar plan, rekening houdend met de bepalingen van de Wet natuurbescherming. Er zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen specifiek moeten worden aangetoond dat actueel onderzoek uitgevoerd is, dan wel of er maatregelen moeten worden getroffen om te voldoen aan de bepalingen van de Wet natuurbescherming.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan. Er zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen specifiek moeten worden aangetoond dat actueel onderzoek uitgevoerd is, dan wel of er maatregelen moeten worden getroffen om te voldoen aan de bepalingen van de Wet natuurbescherming.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

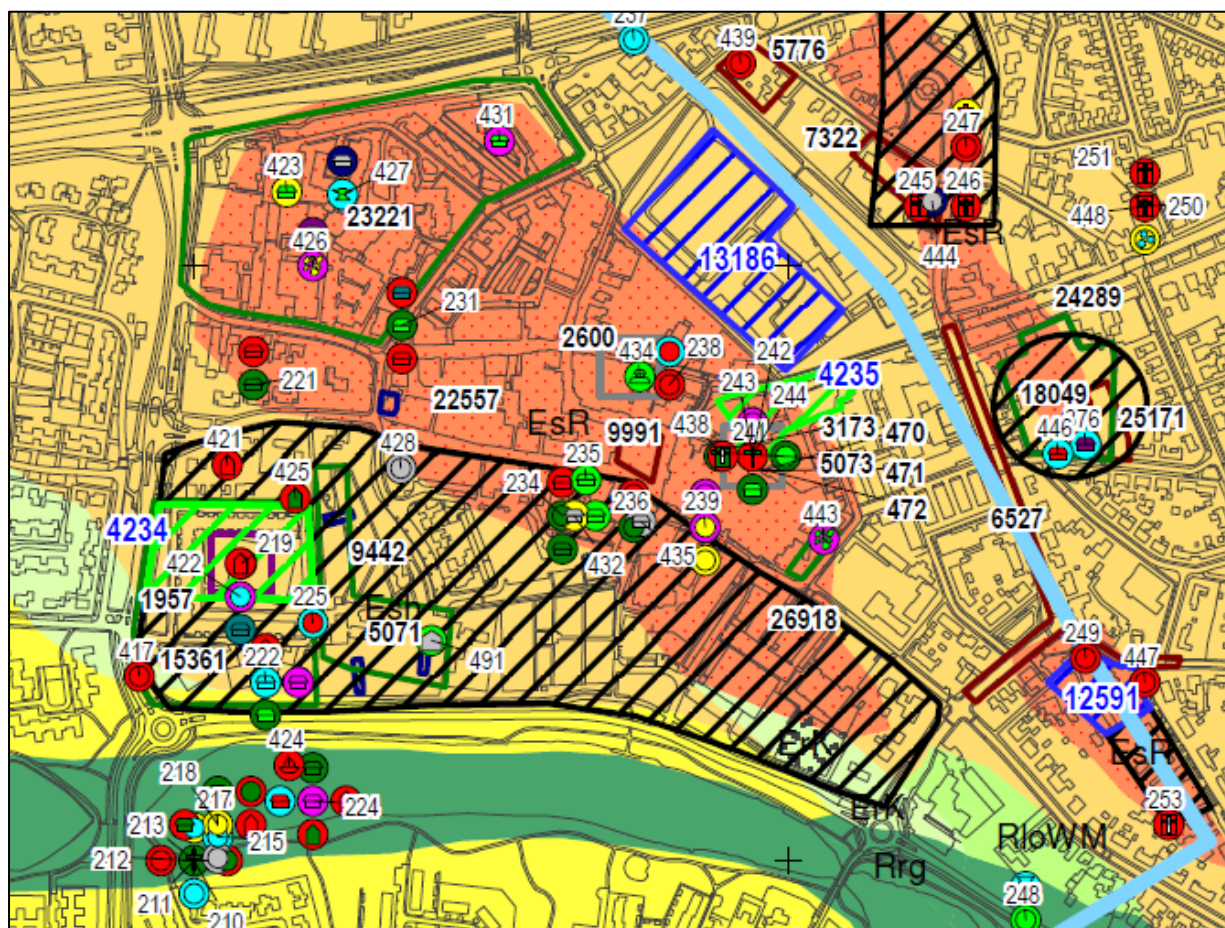
Het centrum van Wijchen heeft veel archeologische vindplaatsen in de bodem. Van de Steentijd tot in de middeleeuwen en Nieuwe Tijd hebben mensen op deze locatie gewoond en gewerkt. Op verschillende plekken in en om het centrum zijn dan ook archeologische opgravingen geweest die sporen en verhalen uit veel verschillende perioden uit het verleden hebben opgeleverd. Onder de Marktpromenade is in de jaren '80 en

'90 een Merovingisch grafveld gevonden, op Tienakker heeft in de Romeinse tijd een villa gestaan, onder de huidige Burgemeester van Thielhof heeft een neolithische nederzetting gelegen en zijn ijzerovens uit de (vroeg) middeleeuwen gevonden, en voor de bouw van de Meesterplaats zijn erven met waterputten uit de middeleeuwen aangetroffen. Daartussen zijn ook diverse sporen en resten uit andere perioden aanwezig.

In 1992 heeft Nederland het Europese ‘Verdrag van Malta’ ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologische erfgoed geregeld. Belangrijk daarin is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee moet worden gehouden.

Het wettelijk kader voor de archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de Erfgoedwet. Op grond van deze wet is het verplicht om tijdig rekening te houden met archeologische waarden. De Erfgoedwet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen. Waar dit niet mogelijk is, moet het bodemarchief met zorg ontsloten worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

In de Erfgoedwet is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. Om de bescherming op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente Wijchen een archeologische beleids- en verwachtingenkaart (RAAP-rapport 1828, 2009). Op deze kaart is de archeologische verwachting voor de gronden binnen de gemeentegrenzen aangegeven en waar archeologische waarden (vindplaatsen, waarnemingen) in de bodem bekend zijn.



Figuur 5.1 Uitsnede uit archeologische verwachtingskaart gemeente Wijchen (Bron: RAAP-rapport 1828). De op deze kaart vermelde vindplaats of monument-nummers zijn te vinden in bijlagen 14 en 15 bij deze toelichting.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een concreet bestemmingsplan welke is gebaseerd op het VO-plan. De precieze locatie van bodemingrepen wordt met dit bestemmingsplan op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt.

Tevens worden ter bescherming van aanwezige waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' overgenomen in dit bestemmingsplan. Conform het gemeentelijk archeologisch beleid wordt voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' de drempelwaarde van 60 m² aangehouden, voor de Waarde – 1 is deze drempelwaarde 30 m². Gezien de aaneenschakeling van archeologische vindplaatsen is daarom het gehele plangebied te beschouwen als locatie van archeologische waarde.

Op de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Vanwege diverse archeologische vindplaatsen, vondstmeldingen en archeologische waarnemingen met daaromheen een buffer van 50 meter heeft een deel van het plangebied bovendien ook deels een archeologische waarde. In het recente verleden heeft op verschillende locaties in het centrum van Wijchen om deze reden archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Het plangebied Tussen Kasteel en Wijchens Meer, opgedeeld in de deelgebieden Europaplein-Noord, Oosterweg en Meerdreef, grenst aan locaties waar uit archeologische onderzoeken is gebleken dat er nog belangrijke sporen en resten uit het verleden in de bodem aanwezig zijn. Daarom is voor deze drie deelgebieden van Tussen Kasteel en Wijchens Meer in 2020 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd om te bepalen of hier sporen van behoudenswaardige vindplaatsen bewaard zijn gebleven. Het rapport van dit proefsleuvenonderzoek is als bijlage 8 bijgevoegd. Voor het zuidelijkste deelgebied (Meerdreef) is bovendien de informatie uit het proefsleuvenonderzoek voor Oostflank uit 2012 relevant, omdat één proefsleuf uit dat onderzoek gedeeltelijk binnen het deelgebied Meerdreef van Tussen Kasteel en Wijchens Meer ligt. Het rapport van dit onderzoek uit 2012 is bijgevoegd als bijlage 9 bij deze toelichting. In de bijlagen 10 t/m 13 zijn andere archeologische onderzoeken en waarnemingen opgenomen, die voor het plangebied Tussen Kasteel en Wijchens Meer eveneens relevante archeologische informatie bevatten.

Op het zuidelijke deelgebied Europaplein is geen proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Omdat dit deel van het Europaplein uitsluitend gereserveerd is voor parkeren en er dus geen grootschalige ontwikkelingen plaats gaan vinden, was het niet nodig om dit deelgebied mee te nemen in het proefsleuvenonderzoek. De hiervoor al bestaande hoge archeologische verwachting blijft hier gehandhaafd.

Vindplaatsen

Binnen de drie onderzochte deelgebieden zijn bij het waarderende proefsleuvenonderzoek vier vindplaatsen onderscheiden, waarvan er drie als behoudenswaardig zijn gekwalificeerd.

Vindplaats 1 betreft de sporen van de middeleeuwse nederzetting, de voorloper van het huidige Wijchen. Sporen hiervan zijn ook aangetroffen op de Burgemeester van Thielhof (Oostflank) en onder de Meesterplaats (Don Emanuelstraat).

Sporen van vindplaats 1 zijn aangetroffen in de deelgebieden Oosterweg en Meerdreef.

Vindplaats 2 betreft muurwerk en kelders van een 20^e-eeuwse woning. Deze lag ten noorden van het oude gemeentekantoor, binnen deelgebied Europaplein. Deze vindplaats is als niet behoudenswaardig aangemerkt.

Vindplaats 3, in deelgebied Europaplein-Noord, betreft palen en greppels van een vindplaats die een ander karakter lijkt te hebben dan de mogelijk gelijktijdige vindplaats 1 in de andere twee deelgebieden. Juist door het verschil in karakter tussen beide vindplaatsen is het van belang om meer zicht te krijgen op de inrichting van het terrein van deze vindplaats. Deze vindplaats is daarom ook als behoudenswaardig gekwalificeerd.

Vindplaats 4, eveneens in deelgebied Europaplein-Noord, betreft een mogelijke gracht of vijver die wat later dateert dan de andere vindplaatsen. Deze vindplaats is eveneens als behoudenswaardig aangemerkt.

Bodemverstoringen

Op sommige plekken kan sprake zijn van recente bodemverstoringen, maar deze zijn plaatselijk en onder deze bodemverstoringen zijn vaak ook nog archeologische sporen bewaard gebleven. Alleen ter plaatse van het voormalige gemeentekantoor is de verstoring zodanig dat hier geen archeologische resten meer te verwachten zijn.

Selectiebesluit

Voor de drie onderzochte deelgebieden binnen Tussen Kasteel en Wijchens Meer geldt dat er archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische opgraving nodig is. Alleen vindplaats 2 uit het proefsleuvenonderzoek is niet behoudenswaardig, de andere vindplaatsen (1, 3 en 4) zijn wel behoudenswaardig. Het proefsleuvenonderzoek wijst erop dat de behoudenswaardige vindplaatsen binnen

het gehele onderzochte plangebied voorkomen en dat er behalve ter plaatse van het voormalige gemeentekantoor geen sprake is van grootschalige bodemverstoringen. Voor de drie onderzochte deelgebieden binnen het plangebied geldt daarom een dubbelbestemming.

Omdat het zuidelijke deelgebied Europaplein niet nader onderzocht is, blijft hier de hoge archeologische verwachting van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart gehandhaafd en geldt hier een dubbelbestemming.

Ter plaatse van het voormalige gemeentekantoor en de daarbij behorende kelder is geen archeologische dubbelbestemming noodzakelijk. De bodem is daar tot op flinke diepte geheel verstoord.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.*

5.8.2.2 Situatie plangebied

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Om de cultuurhistorische waarden in de gemeente te borgen hanteert de gemeente Wijchen het paraplubestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' (vastgesteld, 3 mei 2017).

Plankaart en regels

Ter plekke van het plangebied is in het VO-plan de cultuurhistorische verantwoording als planbasis genomen. Eveneens is de cultuurhistorische dubbelbestemming geborgd binnen dit bestemmingsplan en overgenomen in de regels en de plankaart. Immers de aan het gebied toegekende hoge cultuurlandschappelijke waardering verandert niet door de toevoegingen. Een nieuwe waarde wordt echter juist aan het ruimtelijk geheel toegevoegd.

Verdere uitwerking

Waar mogelijk wordt in de uitwerking van het plan het cultuurhistorische accent van het gebied tussen het kasteel van Wijchen en het Wijchens Meer versterkt. Belangrijke kernpunten zijn dat het plangebied veilig, rustig en parkachtig moet worden ingericht en daarbij het karakter en de uitstraling van het gebied moet worden versterkt.

Plangebied aan de Oever

Met de in dit nieuwe bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor de bouw van ondermeer twee appartementen gebouwen en een ontmoetingspaviljoen aan 'De Oever' is rekening gehouden met de historische onderlegger. Het cultuurhistorisch advies zoals opgenomen in het RAAP rapport 3040 'Tussen stad en land, tussen Maas en Waal (actualisatie 2015)' is gevolgd. De aan het gebied toegekende hoge cultuurlandschappelijke waarde, wordt door voorliggend bestemmingsplan niet onevenredig geschaad.

Overige delen plangebied

Binnen het plangebied worden wonen, commerciële functies, hotelkamers en horeca gecombineerd. Het is derhalve het uitgangspunt om nieuwe bebouwing te integreren in het bestaande bebouwingsbeeld in het centrum van Wijchen en om tot zo min mogelijk contrast te komen tussen bestaande en nieuwe bebouwing.

De appartementengebouwen, stadswoningen en patio-woningen zijn voorzien van in de sfeer passende architectuursignatuur.

Het plangebied wordt een woongebied met gemêleerd beeld van verschillende bouwblokken (gebouwen) met daarbij eveneens riante ruimte voor groen en parkeervoorzieningen. Voor de architectuur kan worden teruggegrepen naar regionaal kritische vormen van bouwen waarbij de bebouwing herkenbaar zal zijn als eigen aan de regio. Dit architectuurbeeld kan dus sterk refereren aan de architectuur van de oorspronkelijke bebouwing in Wijchen. Ook kunnen meer moderne varianten van dit architectuurbeeld gerealiseerd worden. Uitgangspunt is dat de bebouwing niet te dominant mag zijn, maar een bescheiden architectuur heeft met een ‘vleugje romantiek’. Verder geldt dat nieuwe bebouwing in kleurstelling, materialisering, detaillering en architectuur aansluit bij de bestaande bebouwing. Het geheel moet een ontspannen, natuurlijke passende sfeer uitstralen. Het vorenstaande is nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig-ontwerp c.q. stedenbouwkundigplan.

Vigerende molenbiotoop de ‘Wijchense Molen’

Daarnaast is met het overnemen van de vigerende molenbiotoop de ‘Wijchense Molen’ beschermd als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element. De aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ is overgenomen in voorliggende bestemmingsplan. Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ worden voorwaarden geschept voor nieuwe bebouwing. Binnen een afstand gelegen tussen 100 m en 400 m uit de molen mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen gedeeld door 50, vermeerderd met 2,5 m. Deze maximale bouwhoogte is gebaseerd op de hoogte van bovenzijde van de molenbelt van 18,25 m +N.A.P. Wanneer het peil ter plekke van de bouwlocatie lager is, mag deze hoogte daarbij opgeteld worden.

Binnen het plangebied zijn maximale bouwhoogtes opgenomen. Daarmee voldoen de maximale bouwhoogtes aan de molenbiotoop. Daarmee voldoen de regels aan de molenbiotoop en is het belang van de molen als werktuig en de waarde van de molen als landschapsbepalend element geborgd.

5.8.3 Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit plan. Middels het opnemen van archeologische dubbelbestemmingen zijn de archeologische waarden in voldoende mate beschermd. Daarnaast zijn met het overnemen van de vigerende cultuurhistorische dubbelbestemming en de molenbiotoop de ‘Wijchense Molen’ de cultuurhistorische en landschapsbepalende elementen beschermd.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is

afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.' Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 woningen of meer) wordt vergeleken met de omvang van voorliggende ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Verkeer en parkeren

Parkeren

a) Ambitie en visie

Ambitie

Het Ambitiedocument TKWM voor het centrum uit 2018 is gebaseerd op 5 pijlers. De gemeente Wijchen streeft naar een optimale invulling van de kwalitatieve doelstellingen met als doel de ambities te halen. Voor pijler 5 -bereikbaarheid & parkeren- is de volgende hoofdambitie geformuleerd:

“De aantrekkelijkheid en concurrentiepositie van ons centrum worden mede bepaald door een goede bereikbaarheid van het centrum Daarom willen wij dat het gebied ... het parkeren voor auto's en (brom)fietsen maximaal faciliteert zonder afbreuk te doen aan de beeldkwaliteit van het gebied.”

Als voorbeelden worden gegeven: goede bewegwijzering, dubbelfuncties voor parkeerplekken, parkeren onder/boven het maaiveld, goede en aantrekkelijke fiets- en looproutes, afdoende beschikbaarheid van deelmobiliteit en inzet mobiele technieken.

Ontwikkelvisie

Ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren is in de ‘Ontwikkelvisie Tussen Kasteel en Wijchens Meer’ (Ter Steege, 15 mei 2020) uitgebreid ingegaan op de thema’s mobiliteit en parkeren. Binnen het plangebied staat dwalen door het centrum voorop. Dit maakt iedereen gezonder en gelukkiger door meer te bewegen, buiten te zijn, ontmoetingen op straat en betere luchtkwaliteit. Dit heeft tot gevolg dat een groot deel van het plangebied autoluw zal worden. Fietzers en voornamelijk voetgangers zijn de belangrijkste gebruikers van de openbare ruimte.

b) Beleid

De gemeente Wijchen kent de mobiliteitsvisie “Duurzaam onderweg tussen Maas en Waal”. In dit document, door de gemeenteraad op 21 januari 2021 vastgesteld, staat het toekomstig verkeersbeleid. In het aan de visie gekoppelde mobiliteitsplan wordt ingegaan op hoe de wensen en ambities kunnen worden waargemaakt. Deze mobiliteitsvisie. Het mobiliteitsplan is de opvolger van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP), inclusief Parkeerbeleidsplan uit 2020.

Middels een wijzigingsbesluit op het bestemmingsplan “Tussen Kasteel en Wijchens Meer” (onderdeel van het GVVP en vastgesteld dd. 3 maart 2020). In een wijziging van het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen (in werking getreden op 11 april 2020) is specifiek beleid beschreven voor zowel het centrumgebied als het plangebied TKWM. Het beleid is daarmee ook juridisch verankerd. Het volgende is besloten voor deze gebieden:

Centrum Wijchen

1. Buffer voor zoekverkeer terugbrengen van 15% naar 5%. Voorwaarde is implementatie van dynamisch verkeerverwijssysteem voor gehele centrum;
2. Tijdelijke parkeerplaatsen voormalige bibliotheek en Molenhuis worden permanent;
3. Monitoring bezettingsgraad gehele centrum door vier tellingen per jaar.

Plangebied TKWM

4. Aantal bestaande openbare parkeerplaatsen terugbrengen van 456 naar 287;
5. Onderkant van de bandbreedte van CROW-parkeernormen voor nieuw programma;
6. Maximale mobiliteitscorrectie van 15% toegestaan op de private parkeerplaatsen, indien innovatieve parkeer-mobiliteitsoplossingen worden toegepast.

De hoofdambitie voor TKWM en de punten uit het wijzigingsbesluit sluiten goed bij elkaar aan waardoor een goed en integraal plan wat betreft verkeer en parkeren in latere fases verder uitgewerkt kan worden. De cijfers uit het wijzigingsbesluit worden nader onderbouwd in de Verkeersstudie TKWM Wijchen van Loendersloot Groep B.V. (opgenomen in de bijlage 16 bij dit bestemmingsplan, dd. 1 februari 2022) en in de in 2022 uitwerkte parkeerbalans voor het TKWM-gebied en omgeving. De resultaten van beide studies maken inzichtelijk dat het plan voldoet bij toepassing van de genoemde maatregelen uit het parkeerbeleidsplan. De volgende paragraaf gaat hier nader op in.

c) Verkeersstudie TKWM Wijchen

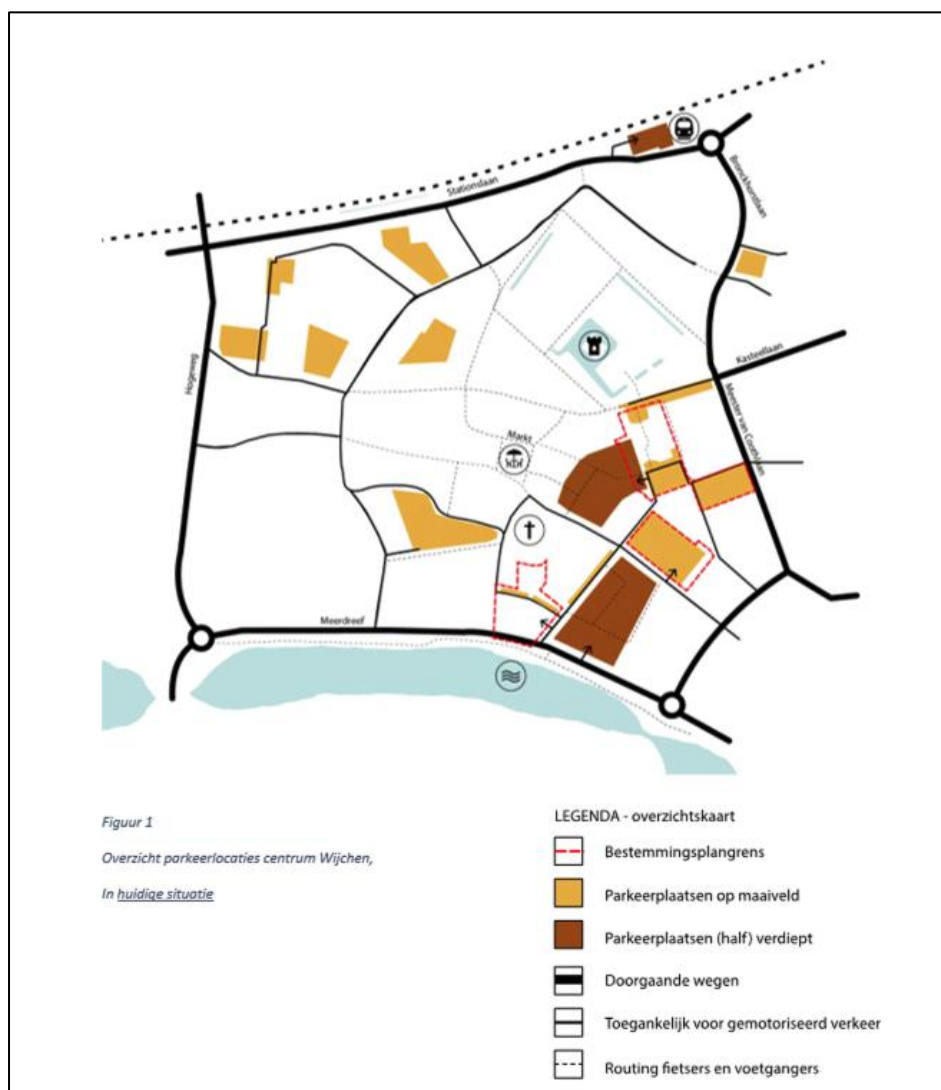
Loendersloot Groep B.V. heeft een Verkeersstudie TKWM Wijchen opgesteld (zie de bijlage 16 bij dit bestemmingsplan, dd. 1 februari 2022). De verkeersstudie gaat in detail in op verschillende onderwerpen, waaronder verkeersintensiteiten, voetgangers, fietsverkeer, verkeersveiligheid en parkeren; voor zowel de huidige situatie en de beoogde toekomstige situatie. Ook bespreekt de studie de knelpunten en hoe daarmee omgegaan wordt. Daarnaast is er door Kragten voor het afgebakende gebied een theoretische parkeerbalans opgesteld, waarbij een toekomstbeeld wordt geschetst van het praktisch beschikbare parkeeraanbod versus

de parkeerbehoefte van de omliggende functies in de toekomstige situatie. Dit om een daadwerkelijk, feitelijk goed functionerend en bereikbaar parkeersysteem in het centrum van Wijchen te blijven garanderen. Voor deze rapportage wordt verwezen naar bijlage 18 bij deze toelichting.

Autoparkeren huidige situatie

De verkeersstudie stelt dat er binnen het studiegebied diverse parkeervoorzieningen aanwezig zijn, bestaande uit maaiveldparkeren en parkeergarages. De parkeergarages zijn voor verschillende groepen toegankelijk (bewoners en centrumbezoekers). Binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan liggen de parkeerplaatsen hoofdzakelijk op maaiveldniveau. In het centrum geldt op meerdere plekken een parkeerschijfzone (blauwe zone). Zo ook binnen de grenzen van het plangebied TKWM. In de blauwe zone geldt een maximale parkeerduur van twee uur, op maandag t/m zaterdag tussen 09.00 en 18.00 uur.

Autoparkeren huidige situatie vergeleken met toekomstige situatie



Figuur 5.2 Overzicht parkeerlocaties centrum Wijchen, In huidige situatie (Bron: Loendersloot)



Figuur 5.3 Overzicht parkeerlocaties centrum Wijchen, toekomstige situatie (Bron: Loendersloot)

De ambitie is dat het parkeren in en nabij het centrum aantrekkelijk is voor bewoners en bezoekers van het gebied, bij voorkeur uit het zicht bv. door middel van ondergrondse parkeervoorzieningen. In de plannen voor Tussen Kasteel en Wijchens Meer worden diverse (half)verdiepte parkeergarages voorzien voor zowel centrumbezoekers als bewoners. De locaties van de nieuwe beoogde voorzieningen komen grotendeels overeen met de locaties van de huidige maaiveldvoorzieningen. De in het wijzigingsbesluit Parkeerbeleidsplan genoemde 287 te behouden openbare parkeerplaatsen ten behoeve de in de directe nabijheid gelegen functies worden zoveel mogelijk op de al bekende plekken teruggebracht. Door de toepassing van (half)verdiepte parkeergarages met entrees langs de randen van het centrum wordt invulling gegeven aan de hoofdambitie en de ontwikkelvisie van het gebied. Het autoparkeren in de toekomstige situatie wordt in de nadere uitwerking geoptimaliseerd door een combinatie van de navolgende middelen toe te passen.

Voorwaarden voor een optimale parkeeroplossing

Dynamisch parkeerverwijssysteem

Aansluitend bij het wijzigingsbesluit Parkeerbeleid gemeente Wijchen is een goedwerkend en logisch dynamisch parkeerverwijssysteem een randvoorwaarde voor een goede en efficiënte werking van de parkeersituatie. Met dit systeem wordt zoekverkeer geleid naar beschikbare parkeerplaatsen en wordt zo

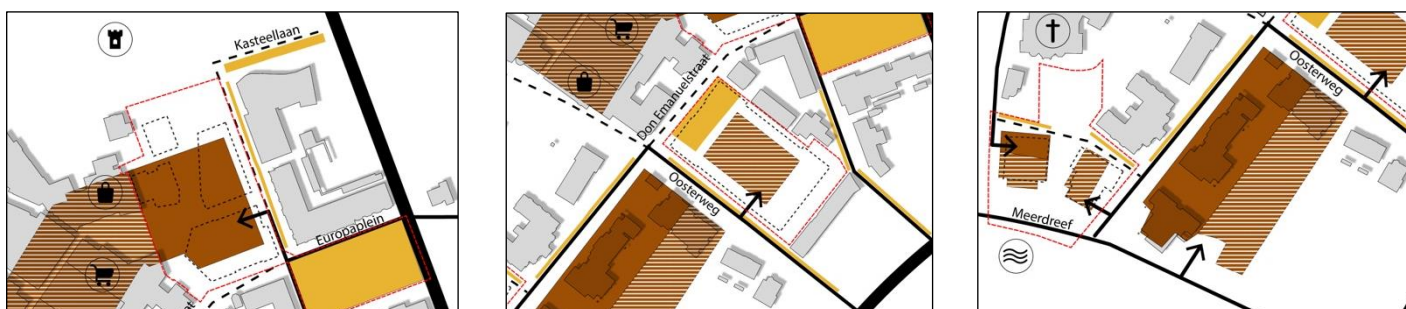
onnodig zoekverkeer voorkomen. Voor de implementatie van het dynamisch parkeerverwijssysteem is in mei 2020 de ‘QuickScan dynamisch parkeerverwijssysteem centrum Wijchen’ uitgevoerd naar de mogelijkheden. Deze zal samen met de verdiepingsslag van mei 2021 dienen als basis voor de verdere uitwerking.

Blauwe zone

In de blauwe zone geldt nu een maximale parkeerduur van 2 uur op maandag t/m zaterdag tussen 09.00 en 18.00 uur. Door aanpassingen te maken in de parkeerduur, of door de blauwe zone aan te passen, in combinatie met de implementatie van het dynamisch parkeerverwijssysteem, wordt gestuurd op het gebruik van de locaties door langparkeerders en kortparkeerders.

Gebruiksvriendelijkheid parkeergarages

Ook is de gebruiksvriendelijkheid van de parkeergarages belangrijk. In de nadere uitwerking van het plangebied wordt, naast de uitwerking van het dynamisch parkeerverwijssysteem, aandacht besteed aan de gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid van de parkeergarages. Duidelijk moet zijn dat er in deze parkeergarages openbare parkeerplekken aanwezig zijn die bestemd zijn voor centrumbezoek. Dit geldt voornamelijk voor de bestaande parkeergarage Oostflank maar ook voor de uitbreiding van de bestaande parkeergarage bij het Europaplein. De bezoeker wordt verleid om de parkeergarage te gebruiken (bijvoorbeeld met een aantrekkelijke entree, deze dient sociaal veilig te zijn en te voelen en goed aangeduid te zijn). De loopafstanden wijzigen niet noemenswaardig. Door hier voldoende aandacht aan te besteden in de nadere uitwerking wordt onnodig zoekverkeer voorkomen.



Figuur 5.4 Verdeling privé en openbare parkeerlocaties per deelgebied (Bron: Loendersloot)

Autovrije zones (winkelerv)

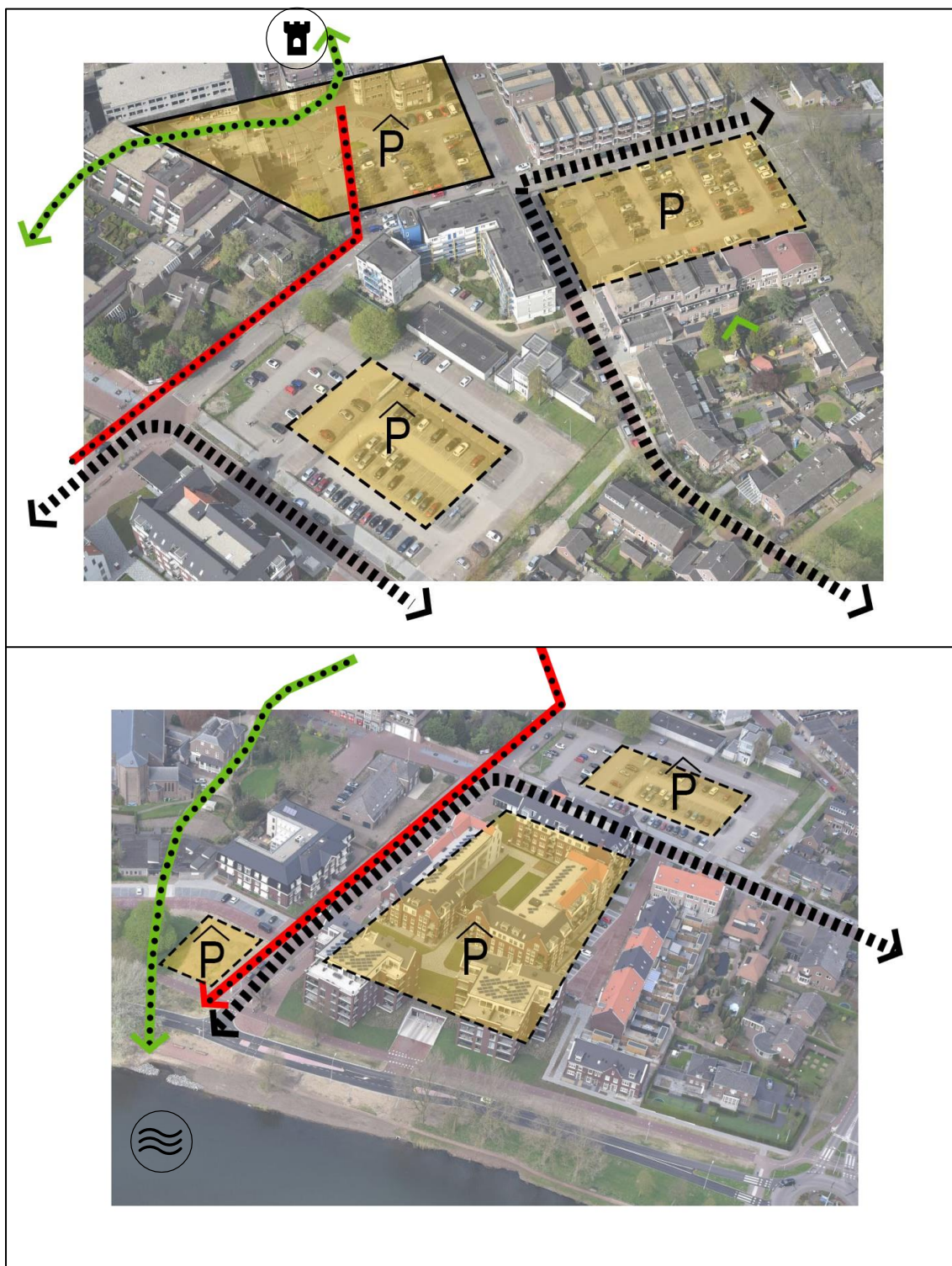
Voor een comfortabel centrumbezoek is het van belang dat er autovrije zones aangewezen worden. De zones worden, of zijn, onderdeel van het huidige winkelerv. In deze zones worden alleen hulpdiensten en ontheffinghouders toegelaten en is, binnen gestelde tijden, laden en lossen toegestaan. Er komen meer voorzieningen voor fietsparkeren, om de bereikbaarheid voor langzaam verkeer te stimuleren. In de beoogde entrees van de parkeerlocaties wordt uitgegaan van twee rondgangen om het winkelerv heen, waaraan alle toegangen ontsloten zijn. Zo ontstaat er ook een comfortabele en logische wandelas tussen kasteel en Wijchens meer. De realisatie van deze wandelas is van belang voor het comfort en de veiligheid van het winkelend publiek en zal daarom in nadere uitwerking voldoende aandacht moeten krijgen. Wanneer deze as (gedeeltelijk) niet gerealiseerd kan worden, is er een verhoogd risico op onveilige situaties, aangezien voetgangers gedeeltelijk langs de rondgang geleid moeten worden. Ook komt dit de kwaliteit van de winkelbeleving niet ten goede, wat wel onderdeel is van zowel de hoofdambitie als de ontwikkelvisie.



Figuur 5.5 Situatie wandelas en relatie winkelerf (Bron: Loendersloot)

LEGENDA - langzaam verkeer

-  Bestemmingsplangrens
-  Parkeerplaats langs P-route
-  Routing fietsers en voetgangers
-  Doorgaande centrum-fietsroute
-  Wandelroute TKWM door autovrij gebied
-  Alternatieve wandelroute, gedeeltelijk autovrij
-  Winkelerf (autovrij gebied)



Figuur 5.6 Overzicht grotere parkeerplaatsen en wandelassen op luchtfoto. Locatie Europaplein (boven) en Oostflank (onder) (Bron: Loendersloot)

Parkeren voor specifieke doelgroepen

In de nadere uitwerking dient voldoende aandacht besteed te worden aan de parkeerplaatsen voor specifieke doelgroepen. Hier gaat het voornamelijk om mensen met een mindervalidekaart, huisartsen en elektrische auto's. Bij de toekomstige herinrichting wordt ook met deze groepen rekening gehouden. Er wordt uitgezocht op welke momenten en op welke locaties de vraag naar parkeerplaatsen voor deze doelgroepen zich voordoet en hier worden uiteraard bestaande afspraken gerespecteerd.

Private parkeerplaatsen

Een van de uitgangspunten in het wijzigingsbesluit Parkeerbeleid is dat voor nieuwe functies bij het opstellen van de parkeerbalans, de onderkant van de bandbreedte van de CROW-parkeernormen gehanteerd moet worden. De CROW-systematiek biedt ruimte om correcties op het aantal te realiseren private parkeerplaatsen toe te passen wanneer er gebruik wordt gemaakt van deelauto's of andere innovatieve oplossingen waarbij er sprake is van een lagere parkeerdruk. In het wijzigingsbesluit Parkeerbeleid gemeente Wijchen wordt gesproken over een mobiliteitscorrectie van maximaal 15% op private parkeerplaatsen wanneer en innovatieve oplossingen toegepast worden. Voor de ontwikkeling TKWM wordt ingezet op (elektrische) deelauto's. Deze auto's krijgen aangewezen parkeerplaatsen, op een logische en toegankelijke plek. Door deelauto's in te zetten kunnen huishoudens afzien van de aanschaf en het gebruik van bijvoorbeeld een (tweede) eigen auto, waardoor de vraag naar parkeerplaatsen beperkt blijft.

Openbare parkeerplaatsen

Naast de te behouden 287 openbare parkeerplaatsen in het gebied moet voor de toekomstige functies voldoende parkeercapaciteit beschikbaar zijn. Een van de uitgangspunten in het wijzigingsbesluit Parkeerbeleid is dat voor nieuwe functies bij het opstellen van de parkeerbalans, de onderkant van de bandbreedte van de CROW-parkeernormen gehanteerd moet worden. Tevens biedt de CROW-systematiek ruimte om een correctie toe te passen voor dubbelgebruik.

d) Conclusies

De ontwikkeling Tussen Kasteel en Wijchens Meer is voor het verkeer en parkeren gestoeld op drie thema's. Per thema wordt daar in de nadere uitwerking van de plannen op een specifieke manier invulling aan gegeven.

- 1) Autovrije zones (winkelerf): goede en toegankelijke voorzieningen voor fietsparkeren, om bereikbaarheid voor langzaam verkeer te stimuleren. Een aantrekkelijke wandelas tussen kasteel en Meer. Goede en toegankelijke voorzieningen voor autoparkeren, bereikbaar aan de randen van het winkelerf.
- 2) Aantrekkelijke en toegankelijke parkeergelegenheden: het dynamisch parkeerverwijssysteem zorgt voor overzicht in beschikbare parkeerlocaties en begeleidt en vermindert daarin het zoekverkeer. In de nadere uitwerking wordt extra aandacht besteed aan de vormgeving van de entrees van de parkeergarages. Ook de blauwe zones spelen hierin een rol.
- 3) Goede en overzichtelijke verkeerscirculatie: in de nadere uitwerking is het van belang dat er voldoende aandacht besteed wordt in de inrichting van het straatprofiel, alsmede de overzichtelijkheid en vindbaarheid van de parkeergarages. In de Verkeersstudie TKWM Wijchen opgesteld door Loendersloot Groep B.V. wordt hier per straat dieper op ingegaan en worden voorstellen gedaan voor een goede en efficiënte inrichting.

Met het samenspel van ingrepen in het centrum ten aanzien van het verkeer en het parkeren wordt tegemoetgekomen aan de eerdere beleidsvoornemens, terwijl toch verantwoorde keuzes worden gemaakt over de verkeerscirculatie en het autoparkeren. Realisatie van het hele centrumplan beslaat vele jaren. Daarvoor is flexibiliteit ingebouwd en zijn zo nodig aanpassingen later mogelijk.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

WATERHUISHOUDING

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 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

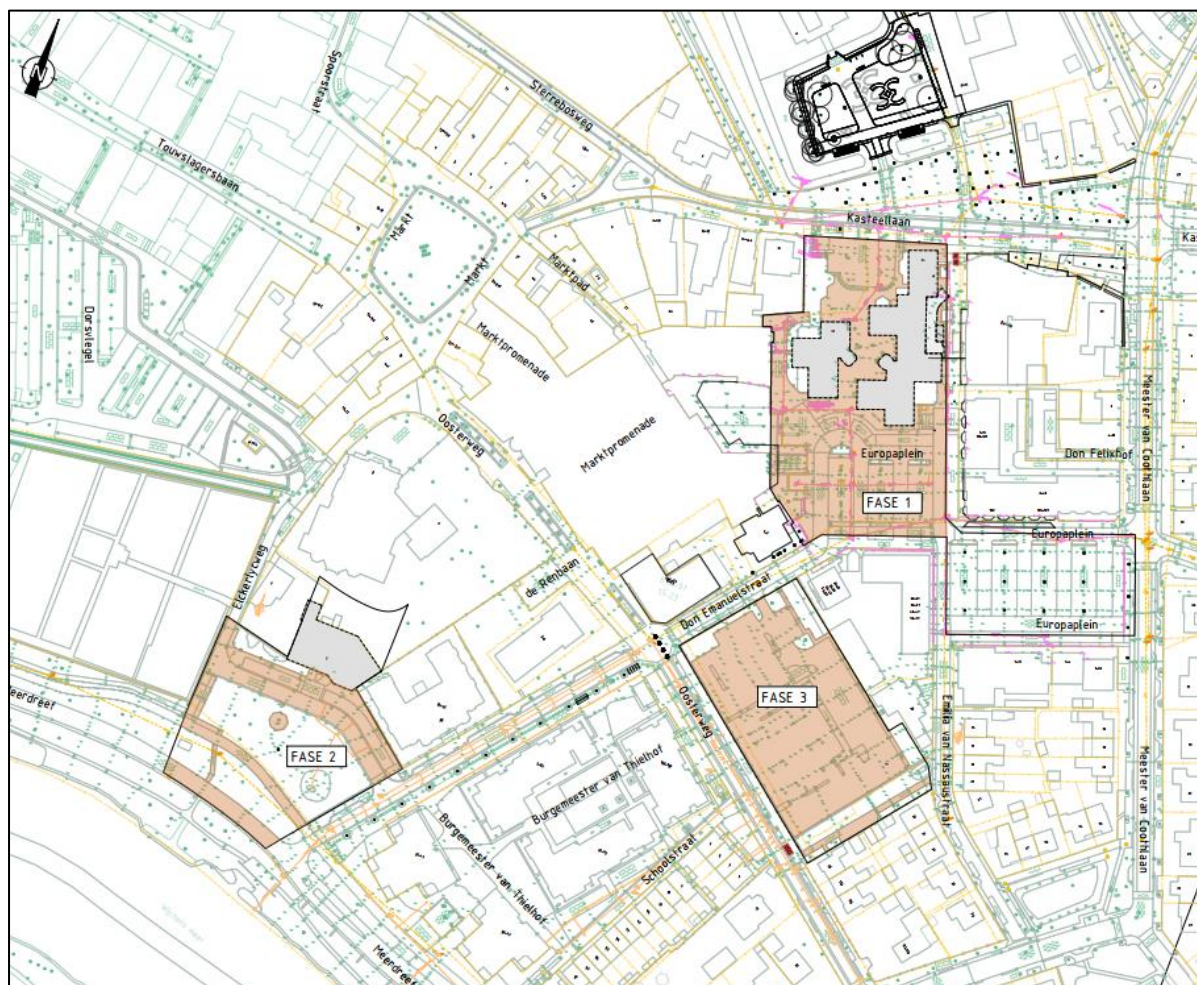
De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en –opgaven, meest geschikte oplossingen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

1. Beschrijving watersysteem

Geomorfologie en geohydrologie

Het plangebied van Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022 (TKWM) is gelegen binnen het projectgebied Tussen Kasteel en Wijchens Meer. Met het plangebied wordt de grens van dit bestemmingsplan bedoeld en waar gesproken wordt over de projectgrens de grens van het bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer.

Het plangebied is gelegen in de kern van Wijchen tussen de Kasteellaan en de Meerdreef. Een groot deel van het Europaplein, parkeerterrein Bolster, de Don Emanuelstraat, een deel van de Elckerlycweg en een klein deel van de Oosterweg behoren eveneens tot het plangebied. Het plangebied ligt in stedelijk gebied en wordt aan de zuidzijde begrenst door het Wijchens Meer. In onderstaande afbeelding zijn de 3 deelgebieden die behorende tot TKWM met vermelding van de fasering (fase 1, 2 en 3) aangegeven.



Figuur 6.1 Plangebied TKWM 2022 met 3 deelgebieden

De maaiveldhoogtes zijn gemeten door Werkorganisatie Druten Wijchen en RE-Infra, zowel binnen als aansluitend op het plangebied. De gemeten maaiveldhoogtes variëren:

- De Kasteellaan ligt op een hoogte van ca. +8.1 m tot +8.5 m NAP;
- Het Europaplein ligt op een hoogte tussen +8.1 m en +8.7 m NAP, waarbij het verhoogde deel voor de Marktpromenade op ca. +9.5 m NAP ligt;
- Parkeerterrein Bolster ligt tussen +8.2 m en +8.7 m NAP;
- De Don Emanuelstraat ligt tussen +8.2 m en +8,9 m NAP;
- De Meerdreef ligt op een hoogte rondom +7.8 m NAP;
- De oevers van het Wijchens Meer lopen vanaf de Meerdreef af tot een hoogte van ca. +5.5 m NAP aan de voet van het talud.

Door Tauw is het Verkennend bodem- en asbestonderzoek Europaplein / Don Emanuelstraat e.o. te Wijchen uitgevoerd (gedateerd 31 juli 2018) voor het projectgebied waarbij 3 locaties in het centrum van Wijchen zijn onderzocht:

1. Locatie oude gemeentehuis en parkeerplaats aan het Europaplein (7.950 m2)
2. Locatie voormalige school, nu parkeerplaats aan de Don Emanuelstraat (5.000 m2)
3. Locatie grasveld en bestrating tussen Elckerlycweg en Don Emanuelstraat (3.250 m2)

De bodemopbouw op de drie locaties bestaat voornamelijk uit fijn tot grof zand. In de boringen tot 3.5 m onder maaiveld, wordt bij enkele boringen t.p.v. de Kasteellaan en het Europaplein een leem- of veenlaag van 0.20 tot 0.50 m dik op een diepte van ca. 2.0 m onder maaiveld aangetroffen.

Later dat jaar is door Tauw het Bodem- en asbestonderzoek Europaplein / Don Emanuelstraat te Wijchen uitgevoerd (gedateerd 31 december 2018) waarbij 4 locaties in het centrum van Wijchen zijn onderzocht:

1. Locatie 1: Meerdreef (circa 12.500 m²)
2. Locatie 2: Elckerlycweg (circa 3.250 m²)
3. Locatie 5: Europaplein oost (circa 3.700 m²)
4. Locatie 6: Europaplein west (circa 7.950 m²)

De bodemopbouw op de vier locaties wijkt niet af van de resultaten uit het onderzoek uitgevoerd eerder dat jaar door Tauw en gerapporteerd op 31 juli 2018. Daarnaast betreft dit met name uitbreidingen van het eerdere onderzoek buiten het plangebied en is de diepte van de boringen beperkt.

In en rondom het plangebied zijn geen recente grondwaterstanden beschikbaar op de website van DinoLoket. In peilbuis B46A0718 zijn voldoende en recente grondwaterstanden gemeten, maar deze bevindt zich ca. 1.5 km ten oosten van het plangebied. De GHG in deze peilbuis bedraagt +6.60 m NAP en de GLG +5.88 m NAP. Voor de werkzaamheden van project Oostflank (gelegen aan oostzijde van Don Emanuelstraat en direct grenzend aan het plangebied) is door Civicon in 2010 een GHG van +5.90 m NAP en een GLG van +5.55 m NAP bepaald. Deze was gebaseerd op gegevens van Dinoloket, waarbij de waarden uiteindelijk naar boven zijn bijgesteld vanwege uitgevoerde metingen binnen het plangebied. In maart 2013 zijn grondwaterstanden gemeten in 5 peilbuizen voor project Stamrioolvervanging Europaplein/Oosterweg e.o. te Wijchen door Grondwaterteam/Henk van Tongeren. Een van de peilbuizen is aangebracht op het Europaplein en hier is een grondwaterstand gemeten van +5.86 m NAP. Daarnaast geeft Grondwaterteam/Henk van Tongeren aan dat op basis van de metingen en gegevens uit TNO-Dinoloket van een GHG van +5.75 m NAP kan worden uitgegaan. In de eerdergenoemde bodemonderzoeken van Tauw is vermeld dat de stijghoogte grondwater +6.15 m NAP bedraagt volgens NAGROM (NATionaal GRONDwater Model).

Vanwege de beperkte en wisselende grondwaterstanden is in januari 2022 door Nipa aanvullend onderzoek naar de optredende grondwaterstanden uitgevoerd om een beter en gedetailleerder beeld te krijgen voor de ontwerp- en uitvoeringsfase. Hiervoor zijn binnen het plangebied een viertal peilbuizen aangebracht waarin periodiek de grondwaterstanden worden gemeten. Tijdens de plaatsing van de peilbuizen zijn de volgende grondwaterstanden gemeten:

- Peilbuis D1 in Kasteellaan ter hoogte van plein, grondwaterstand 2.50 m-mv komt overeen met +5.9 m NAP;
- Peilbuis D2 in westelijk deel Europaplein, grondwaterstand 2.70 m-mv komt overeen met +5.7 m NAP;
- Peilbuis D3 in parkeerterrein Bolster, grondwaterstand 2.80 m-mv komt overeen met +5.8 m NAP;
- Peilbuis D4 in groenstrook tussen Elckerlycweg en Meerdreef, 2.80 m-mv komt overeen met +6.5 m NAP.

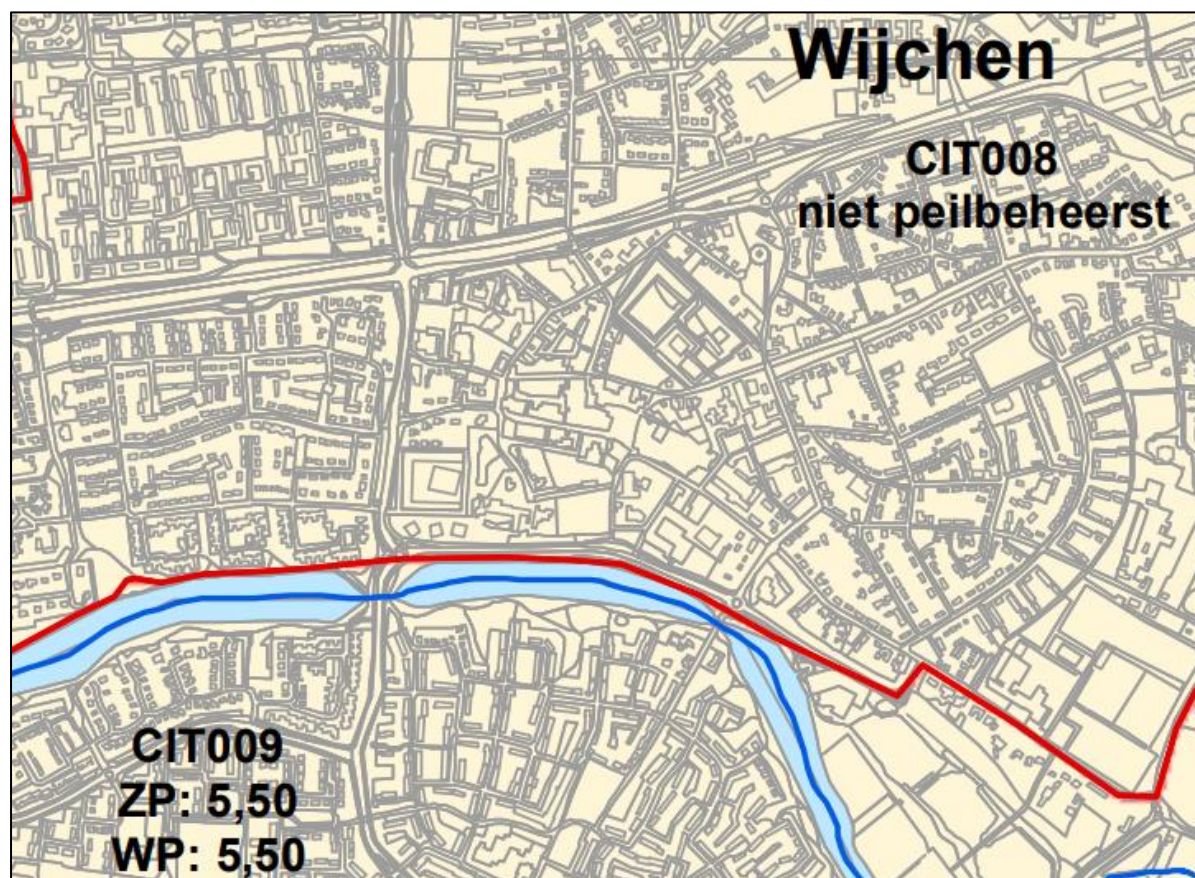
Tijdens het plaatsen van de peilbuizen door Nipa in januari 2022 is ook onderzoek uitgevoerd naar de doorlatendheid van de bodem. De doorlatendheid van de bodem ter plaatse van de deellocatie Kasteellaan-Europaplein (locatie D1 en D2) kan als matig tot redelijk wordt geclassificeerd met meetwaarden van 0.75 en 0.50 m/dag op meetdieptes tussen 0 en 1.5 m onder maaiveld. De doorlatendheid van de bodem op locatie parkeerterrein Bolster (D3) en Meerdreef-Elckerlycweg (D4) is goed met meetwaardes van respectievelijk 1.90 en 1.75 m/dag op een diepte van 0.5 tot 1.5 m onder maaiveld.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Binnen het plangebied liggen echter geen A-, B- of C-watgangen. Op een afstand van minimaal 20 m vanaf deelgebied fase 2 (Elckerlycweg-Meerdreef) ligt aan de zuidzijde het Wijchens Meer (code 234816) en deze heeft een A- en C-status. Een strook van 8,00 m breedte in het hart van het Wijchens Meer heeft de A-status. Aan weerszijde hiervan tot aan de waterlijn (oever) heeft het Wijchens Meer de C-status. Het zomer- en winterpeil van het Wijchens Meer bedraagt +5.50 m NAP. Op het Wijchens Meer is de Keur Waterschap Rivierenland 2014 van toepassing. De andere deelgebieden (fasen) behorende tot de ontwikkeling liggen op meer dan 150 m afstand van de oevers van het Wijchens Meer.

Het Wijchens Meer heeft een belangrijke belevingswaarde vanwege de ligging binnen de kern en nabij het centrum van Wijchen. Het is daarnaast een waterlichaam vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Vanwege deze status zijn er regels verbonden aan de werkzaamheden bij dit oppervlaktewater, waar bij de ontwikkeling van TKWM rekening mee gehouden moet worden. De huidige ecologische kwaliteit van het Wijchens Meer ter

plaatse van het plangebied is als “ontoereikend” geclassificeerd. Vanaf 2007 zijn de oevers van het Wijchens Meer tussen de Westerdreef en de Hogeweg alsmede tussen de Mr. Van Coothlaan en de Zuiderdreef opgeknapt zodat de ecologische kwaliteit verbeterd wordt. Hierbij zijn de oevers onder meer voorzien van natuurlijke taluds en zijn er plasdrasbermen toegevoegd.



Figuur 6.2 Uitsnede van kaart peilbesluit Waterschap Rivierenland

De gracht en watergangen rondom het kasteel en de kasteeltuin hebben geen status bij Waterschap Rivierenland. De gemeente houdt het waterpeil kunstmatig op niveau door grondwatersuppletie bij te lage waterstanden. Een overstort op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel zorgt ervoor dat de waterstanden niet te hoog stijgen. Binnen of grenzend aan het plangebied ligt geen HEN-water of SED-water.

Binnen het projectgebied ligt een gemengd rioolstelsel waarop het vuilwater en hemelwater wordt geloosd van woningen en verhardingsoppervlakken binnen het projectgebied. Alleen in de Don Emanuelstraat ligt een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater afkomstig van project Oostflank wordt via een hemelwaterriool vertraagd afgevoerd naar het Wijchens Meer.

Ecosysteem

Het plangebied ligt niet in een Ecologische hoofdstructuur/natuurnetwerk of andere beschermingszone voor (natte) natuur.

2. Waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de *Strategische waternota Wijchen* zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het *Gemeentelijk Rioleringsplan* beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater

Een perceelegeenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Besluit lozing afvalwater huishoudens art. 7 en 10 en Activiteitenbesluit art. 2.1 en 2.2). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de perceelegeenaar voor een zo milieuvriendelijk mogelijke manier van verwerking of verwijdering van het afvalwater. De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wm art 10.33).

Zorgplicht hemelwater

Een perceelegeenaar is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein of voor het eventueel lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor het inzamelen, transporteren en verwerken van het hemelwater, mits doelmatig (Waterwet art. 3.5).

Zorgplicht grondwater

Een perceelegeenaar is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. Als dit niet mogelijk is treft de gemeente maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Zorgplicht oppervlaktewater (waterschap)

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (A-, B- en C-water) heeft de perceelegeenaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet art. 6.2). Een perceelegeenaar (of aanliggende perceelegeenaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (B- en C-water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van A-watgangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watgangen dan wel in of nabij een waterkering heeft een perceelegeenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Deze paragraaf beschrijft en motiveert de wijze waarop op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving.

3.1 Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied.

- De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa.
- De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.
- Water is mede-ordenend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.

Gevolgen van/voor het plan

Vanwege de geplande ontwikkelingen dienen er aanpassingen te worden gedaan aan het bestaande gemengde rioolstelsel binnen het projectgebied. Waar bestaande riolering conflicten geeft met de geplande ontwikkeling wordt deze aangepast of verlegd naar een positie in het openbaar gebied conform de eisen van de Gemeente Wijchen (beheerder), zodat het rioolstelsel gelijk blijft of beter gaat functioneren en tevens beheerd kan worden. De nieuwe vuilwaterlozingen vanuit de ontwikkeling worden aangesloten op het bestaande of aangepaste gemengde rioolstelsel. Doordat het hemelwater vanuit de ontwikkeling gescheiden wordt gehouden van het vuilwater, vindt een afname plaatsvinden van de belasting op het huidige gemengde rioolstelsel. De beschikbare berging in het gemengde rioolstelsel neemt hierdoor toe. Bijkomend voordeel is

dat de overstorten vanuit het gemengde stelsel naar oppervlaktewater worden verminderd, waardoor de waterkwaliteit van het oppervlaktewater wordt verbeterd en er aanvullende waterberging in het oppervlaktewater vrijkomt.

Het hemelwater wordt verwerkt conform de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren (zie 3.4). Het opvangen van hemelwater in groendaken en wadi's heeft hierbij de voorkeur, vanwege de bewustwording van de gebruikers voor de zichtbare verwerking van het hemelwater en voorkoming van hittestress. De mogelijkheid voor het toepassen van groendaken dient nog (bouwkundig) onderzocht te worden, vanwege de gevolgen die dit heeft voor de gebouwen en installaties binnen de ontwikkeling. Voor het bepalen van de benodigde bergings- en infiltratiecapaciteit zijn groendaken voortsnog buiten beschouwing gelaten (worst case-scenario).

Het toepassen van wadi's voor de berging en infiltratie van hemelwater is op de zuidelijk deellocatie (Elckerlycweg-Meerdreef; fase 2) mogelijk omdat hier relatief veel ruimte voor groen is gereserveerd. In dit groen kan de benodigde ruimte voor waterberging en infiltratie worden gevonden. Op de andere 2 deellocaties (Kasteellaan-Europaplein en Bolsters; respectievelijk fase 1 en 3) is geen ruimte voor bovengrondse waterberging in wadi's. Hier wordt het hemelwater ondergronds in de bodem geborgen en geïnfiltreerd, door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool. Deze voorzieningen zullen worden aangelegd onder de terreinverhardingen en wegen binnen het projectgebied.

De inrichting binnen het plangebied bestaat voor een groot deel uit nieuwe verharding en bebouwing, waarbij de bebouwing t.p.v. deelgebied Kasteellaan-Europaplein tevens een (parkeer-)kelder krijgt. Gevolg hiervan is dat er beperkte mogelijkheden zijn om hemelwater te bergen op het eigen perceel (zie ook 3.4). Uit nader bouwkundig onderzoek zal blijken of er hemelwater en hoeveel er op de eventueel te maken groendaken geborgen kan worden. In geval groene daken worden toegepast heeft dit een gunstig effect op de benodigde hemelwaterberging. Daar waar er ruimte op het eigen perceel aanwezig is, wordt het hemelwater in de bodem geborgen en geïnfiltreerd. Waar dit niet het geval is zal waterberging en infiltratie plaatsvinden in de groenstroken en bermen die zich in het openbaar gebied bevinden. Als er geen groenstroken of bermen aanwezig zijn dan vindt de waterberging plaats in ondergrondse waterbergingsvoorzieningen in openbaar gebied binnen het projectgebied.

Om de waterbergingsopgave te beperken wordt er alleen verharding aangebracht waar dit strikt noodzakelijk is en wordt een halfopen verharding toegepast in de parkeervakken. Het hemelwater dat hierop valt zal minder snel tot (versnelde) afstroming komen en infiltreert in de bodem op de locatie waar het valt. Desondanks vindt er een (kleine) toename plaats van de hoeveelheid verharding in de toekomstige situatie. Het minimaliseren van de verhardingsoppervlak en maximaliseren van de hoeveelheid groen zorgt voor een beperking van de kans op hittestress.

3.2 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.

- Schoon hemelwater mag rechtstreeks in de bodem of op het oppervlaktewater worden geloosd. Verontreinigd hemelwater wordt alleen geloosd via een zuiverende voorziening.
- Verontreiniging van hemelwater wordt voorkomen o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.
- De kwaliteit van oppervlaktewater wordt zo mogelijk verbeterd door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.
- Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden worden behouden of verder ontwikkeld door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.
- De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij zijn water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en

landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen, zoveel mogelijk, zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen van/voor het plan

De beleving van de cultuurhistorie wordt versterkt door de ligging van de Kleine Elst zichtbaar te maken in de toekomstige inrichting. De Kleine Elst heeft ooit gelopen vanaf Wijchens Meer, via kasteel en Elstweg richting Hernen. De wijze waarop dit wordt gerealiseerd wordt uitgewerkt in het ontwerp.

Verontreiniging van het hemelwater dat afstroomt naar de bodem en grondwater wordt voorkomen bij de bron. Daarom worden binnen de ontwikkeling TKWM geen uitlogende materialen toegepast. Het hemelwater wordt t.p.v. deelgebied Elckerlycweg-Meerdreef via wadi's in de bodem geïnfiltreerd. Het schone hemelwater t.p.v. de andere deelgebieden wordt via een ondergrondse voorziening in de bodem geborgen en geïnfiltreerd. Er vindt hierdoor bodempassage plaats alvorens het hemelwater in het grondwater terecht komt. Er vindt geen rechtstreekse lozing vanuit het plangebied plaats naar het oppervlaktewater van het Wijchens Meer (KRW-waterlichaam), waardoor de oppervlaktewaterkwaliteit niet negatief wordt beïnvloed. Via grondwaterstroming zal het hemelwater uit de deelgebieden wel het waterpeil in het Wijchen Meer beïnvloeden, maar dit is vertraagd en zeer beperkt. Zie uitwerking in paragraaf 3.4.

Door de bovengrondse berging van hemelwater in de wadi's t.p.v. deelgebied Elckerlycweg-Meerdreef wordt de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn versterkt. Het toepassen van groendaken binnen het plangebied levert hier een aanvullende bijdrage aan, maar er dient nog (bouwkundig) onderzoek plaats te vinden alvorens deze voorziening gerealiseerd kan worden.

3.3 Klimaatadaptatie

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op hevigere perioden met hitte, neerslag en droogte.

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau.
- Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.
- Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water.
- Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied.
- De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken.
- Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden (zie ook waterberging).
- Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.
- Grondwateronttrekking (verdroging) beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen.
- Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen.
- Verder bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de droogtegevoeligheid van de locatie en mogelijke bodemdaling die daardoor kan ontstaan.

Gevolgen van/voor het plan

Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving en is hierdoor gevoelig voor klimaatverandering. Hierdoor is het voorkomen van hittestress door aanplant van voldoende bomen en groen een belangrijk ontwerpuitgangspunt. Bij de uitwerking van het groenplan zal bij de soortkeuze en (bio-)diversiteit rekening worden gehouden met de veranderende omstandigheden door de klimaatverandering, zoals afwisselende perioden van extreme neerslag en droogte. Daarnaast is het de ambitie om waar dat bouwkundig gezien mogelijk is, groendaken toe te passen. Bouwkundig onderzoek in de nadere uitwerking dient aan te tonen of en waar dit mogelijk is binnen het plangebied.

Neerslag die valt binnen het plangebied wordt momenteel grotendeels verwerkt door het gemengde rioolstelsel. Het hemelwater komt bij de rioolwaterzuivering terecht, terwijl dit water relatief schoon is. De nieuwe ontwikkeling brengt hier verandering in en wordt grondwaterneutraal gemaakt conform de eisen van Gemeente en Waterschap Rivierenland. Het hemelwater wordt afgekoppeld en gescheiden van het afvalwater in de bodem geïnfiltreerd om verdroging te voorkomen en groen te voeden.

Naast de ontwerpbuizen die door gemeente en waterschap zijn opgegeven is het ontwerp ook getoetst aan klimaatbuizen. Het ontwerp is getoetst aan een bui T=100+10% volgens Buishand & Velds. Hierbij wordt hemelwater tijdelijk op straat geborgen en zal niet in de gebouwen terecht komen en niet buiten het projectgebied tot afstroming komen. Bij de uitwerking van het peilenplan zijn hiervoor hoogteverschillen in het projectgebied aangebracht en de vloerpeilen zijn voldoende hoog boven de straatpeilen aangebracht. Bij optreden van de bui T=100+10% zal er op de ongunstigste deellocatie gemiddeld 4 cm water in het openbaar gebied geborgen worden. De rijbaan binnen de projectlocatie zal hierbij het grootste deel van de extra waterberging voor zijn rekening nemen, omdat deze het laagst gelegen is in het wegprofiel. Hier kan de waterdiepte toenemen tot 10 á 15 cm zonder dit in gebouwen terecht komt of buiten het projectgebied leidt. Het peilenplan zorgt ervoor dat, naast de vereiste berging in de infiltratievoorziening, er ook aanvullende waterberging op straat kan plaatsvinden bij het optreden van een klimaatbui.

3.4 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

- Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde:
 - 1) Benutting,
 - 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied,
 - 3) Berging binnen het gebied,
 - 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en
 - 5) Afvoer naar riool.
- Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Gevolgen van/voor het plan

Bij de uitwerking van het ontwerp is rekening gehouden met de benodigde bergings- en infiltratieruimte die deze voorzieningen nodig hebben. De eerste berekeningen voor de waterbergingsbalans zijn gemaakt per deelgebied en hieruit blijkt het volgende:

Deellocatie Kasteellaan-Europaplein (fase 1):

- In de bestaande situatie is er 0.66 ha. verhard oppervlak aanwezig, daken en wegen. Dit oppervlak is op de gemengde riolering aangesloten.
- In de nieuwe situatie is 0.69 ha. verhard oppervlak aanwezig, daken en wegen. Dit is een toename van 0.03 ha. Het totale nieuwe verhard oppervlak wordt niet meer aangesloten op de openbare riolering.
- De benodigde waterberging van de infiltratievoorziening wordt bepaald op basis van de eisen van de gemeente voor situatie T=10+10%, waarbij het water niet mag afstromen vanaf openbaar gebied naar particulier terrein en T=100+10%, waarbij geen hemelwater vanaf openbaar gebied in gebouwen mag

stromen.

- De waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van een ondergrondse infiltratievoorzieningen binnen het projectgebied.
- Dit deelgebied ligt op meer dan 250 meter van oppervlaktewater in beheer bij Waterschap Rivierenland. Er zal (beperkt) vertraagde afstroming naar het Wijchens Meer plaatsvinden via de bodem en grondwater. Indien er voldoende waterberging wordt gerealiseerd in de infiltratievoorzieningen en de infiltratiesnelheid richting Wijchens Meer de landelijke afvoernorm (1,5 l/s/ha bruto (deel-) plangebied) niet overschrijdt, hoeft er geen waterberging te worden gerealiseerd in dit oppervlaktewater. Is dit niet het geval dan zal er bergingscompensatie plaatsvinden in het oppervlaktewater (conform Keur).

Deellocatie Elckerlycweg-Meerdreef (fase 2):

- In de bestaande situatie is er 0.26 ha verhard oppervlak aanwezig, daken en wegen. Dit oppervlak is op de gemengde riolering aangesloten.
- In de nieuwe situatie is 0.34 ha. Verhard oppervlak aanwezig, daken en wegen. Dit is een toename van 0.08 ha. Het totale nieuwe verhard oppervlak wordt niet meer aangesloten op de openbare riolering.
- De benodigde waterberging van de van de infiltratievoorziening wordt bepaald op basis van de eisen van de gemeente voor situatie T=5+10%, waarbij het water niet hoger mag komen te staan dan 0.10 m onder de bovenkant van de infiltratievoorziening en T=100+10%, waarbij geen hemelwater vanaf openbaar gebied in gebouwen mag stromen.
- De waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van een bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's) binnen het projectgebied.
- De benodigde berging op basis van de vuistregels van het waterschap wordt gehanteerd.
- Dit deelgebied ligt op minder dan 100 meter van oppervlaktewater. Er zal vertraagde afstroming naar het Wijchens Meer plaatsvinden via de bodem. Indien er voldoende waterberging wordt gerealiseerd in de (bovengrondse) infiltratievoorzieningen en de infiltratiesnelheid richting Wijchens Meer de landelijke afvoernorm (1,5 l/s/bruto oppervlak plangebied) niet overschrijdt, hoeft er geen waterberging te worden gerealiseerd in dit oppervlaktewater. Is dit niet het geval dan zal er bergingscompensatie plaatsvinden in het oppervlaktewater (conform Keur).

Deellocatie Bolster (fase 3):

- In de bestaande situatie is er 0.44 ha verhard oppervlak aanwezig, daken en wegen. Dit oppervlak is op de gemengde riolering aangesloten.
- In de nieuwe situatie is 0.47 ha. Verhard oppervlak aanwezig, daken en wegen. Dit is een toename van 0.03 ha. Het totale nieuwe verhard oppervlak wordt niet meer aangesloten op de openbare riolering.
- De benodigde waterberging van de infiltratievoorziening wordt bepaald op basis van de eisen van de gemeente voor situatie T=10+10%, waarbij het water niet mag afstromen vanaf openbaar gebied naar particulier terrein en T=100+10%, waarbij geen hemelwater vanaf openbaar gebied in gebouwen mag stromen.
- De waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van een ondergrondse infiltratievoorzieningen binnen het projectgebied.
- Dit deelgebied ligt op meer dan 150 meter van oppervlaktewater in beheer bij Waterschap Rivierenland. Er zal (beperkt) vertraagde afstroming naar het Wijchens Meer plaatsvinden via de bodem en grondwater. Indien er voldoende waterberging wordt gerealiseerd in de infiltratievoorzieningen en de infiltratiesnelheid richting Wijchens Meer de landelijke afvoernorm (1,5 l/s/ha bruto (deel-) plangebied) niet overschrijdt, hoeft er geen waterberging te worden gerealiseerd in dit oppervlaktewater. Is dit niet het geval dan zal er bergingscompensatie plaatsvinden in het oppervlaktewater (conform Keur).

Alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder de exacte afmetingen van de infiltratievoorzieningen, wadi's, waterbergingsbalans en ledigingstijden van de voorzieningen, zullen worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan en het (definitief) civieltechnisch ontwerp. Globale berekeningen tonen aan dat de benodigde waterbergingsvoorzieningen binnen elke deellocatie van het plangebied kunnen worden

gerealiseerd. In deze berekeningen is nog geen rekening gehouden met (de positieve effecten) door toepassen van groendaken en halfopen verhardingen.

3.5 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.

- Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen).
- Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan.
- Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstands daling (verdroging) of –fluctuatie (zie ook Klimaatverandering).
- Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers).
- Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan

De toekomstige bouwpeilen dienen nog vastgesteld te worden, maar zullen aansluiten op de huidige omgeving. De optredende grondwaterstanden rond +6.00 m NAP geven geen problemen voor de ontwateringsdiepte van de geplande ontwikkelingen aangezien de laagste maaiveldhoogtes (Europaplein op ca. +8.2 m NAP) ruim 2.0 m boven de hoogste grondwaterstanden liggen. Ook aan de droogleggingseisen wordt voldaan, omdat het oppervlaktewaterpeil 2.5 m lager ligt dan de laagste maaiveldhoogtes. Een aandachtspunt is de parkeerkelder die zal worden gerealiseerd binnen deelgebied Kasteellaan-Europaplein.

Door de aanleg van de infiltratievoorzieningen zal het grondwaterpeil hier plaatselijk stijgen bij regenval. De ontwateringsdiepte is echter dermate groot dat hierdoor geen problemen worden verwacht voor ontwikkeling en de omgeving. Bij de aanleg van de ondergrondse infiltratievoorzieningen worden de slecht waterdoorlatende grondlagen tussen de infiltratievoorziening en het grondwater doorbroken. Er wordt hiermee voorkomen dat er schijn grondwaterstanden ontstaan die wateroverlast veroorzaken voor de ontwikkeling en de omgeving van het plangebied.

De vloer van de (parkeer)kelder binnen deelgebied Kasteellaan-Europaplein wordt half verdiept aangelegd en bestaat uit slechts 1 bouwlaag. Dit betekent dat deze ca. 2.5 m onder het huidig maaiveld zal worden aangelegd. Hierdoor steekt deze niet of nauwelijks in het grondwater, waardoor de grondwaterstromen niet worden beïnvloed. Hierdoor treedt er geen grondwaterstuwing op en wordt (grond-) wateroverlast in de omgeving van het plangebied vermeden. Bij aanleg van de kelder dicht bij de grondwaterstanden wordt rekening gehouden met de waterdichtheid en opdrijven bij de bouwkundige uitwerking. Daarnaast wordt bij de civieltechnische uitwerking van het hoogtepian in het openbaar gebied rekening gehouden dat er geen afstroming van hemelwater in de richting van de kelder plaatsvindt. Dit om wateroverlast bij extreme regenval in de kelder te voorkomen.

4. Overwegingen en conclusie

Overwegingen

Gezien de toekomstige terreinhoogte en de aanwezige grondwaterstanden wordt voldaan aan de eisen voor klimaatbestendigheid en ontwaterings- en droogleggingseisen. De parkeerkelder is een aandachtspunt. Het hemelwater wordt binnen het projectgebied verwerkt door berging en infiltratie.

De exacte afmetingen, specificaties en vormgeving van de voorzieningen zal worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan en nader uit te werken (definitief-) ontwerp. De planlocatie en het ruimtebeslag van de ontwikkeling maakt het noodzakelijk dat de waterbergings- en infiltratievoorzieningen grotendeels

ondergronds worden aangebracht. Waar mogelijk wordt het hemelwater bovengronds geborgen en geïnfiltreerd in de bodem door middel van wadi's. Het is daarnaast de ambitie om groendaken toe te passen.

Conclusie

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding en omgekeerd.

5. Overleg met waterbeheerder

Beleidsuitgangspunt

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder en het advies van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf. Veelal zijn de waterbeheerders het waterschap, maar kunnen ook Rijkswaterstaat of de Provincie zijn. Voor wat betreft het waterschapsbelang geldt voor alle ruimtelijke plannen dat bij aanvang van het planproces een digitale watertoets moet worden ingevuld door de initiatiefnemer (www.digitalewatertoets.nl), waarna zo nodig een vooroverleg volgt.

Gevolgen voor het plan

De digitale watertoets is ingevuld en als bijlage 17 toegevoegd bij deze toelichting. De eisen en voorwaarden in de waterparagraaf vormen de basis voor de nadere uitwerking van de waterhuishouding voor TKWM.

De waterhuishouding voor de ontwikkeling van TKWM is besproken met de Werkorganisatie Druten Wijchen (WDW, namens Gemeente Wijchen) en Waterschap Rivierenland. Bij de bespreking op 10 januari 2022 met deze partijen zijn de principes voor de waterhuishouding doorgenomen. Groendaken worden als belangrijk middel aangegeven door de waterbeheerders om zowel qua waterberging als klimaatadaptatie te worden opgenomen in de plannen. Ook de aanwezigheid van de kelders die voor belemmering van grondwaterstroming zorgen is vermeld als aandachtspunt. Daarnaast is aangegeven dat indien nodig ook het aanpassen van de oevers van het Wijchens Meer kan worden ingezet t.b.v. de waterbergingsbalans. Dit dient dan te gebeuren in het deel tussen Westerdreef en Zuiderdreef. Tot slot is ook de gracht rondom het kasteel van Wijchen besproken. Dit oppervlaktewater wordt kunstmatig op peil gehouden met opgepompt grondwater en heeft waterkwaliteitsproblemen. Het verbeteren van deze situatie wordt als kans gezien bij de uitwerking van de waterhuishouding voor de ontwikkeling TKWM.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Afwijken van de bouwregels:*

Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

- *Nadere eisen:*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van diverse factoren.

- *Specifieke gebruiksregels:*

In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.

- *Afwijken van de gebruiksregels:*

Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Het is verboden binnen de vigerende dubbelbestemmingen om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 11)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 12)*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake strijdig gebruik en toegestaan aan huis verbonden beroepen.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 13)*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake overige zones en vrijwaringszones.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 15)*

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren en laden en lossen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Gemengd (artikel 3)

In de regels bij deze bestemming is bepaald dat gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor ondermeer het wonen, dienstverlening, horeca, een hotel, bedrijvigheid, commerciële functies en voor aan huis verbonden beroepen, verkeer en verblijfsvoorzieningen, parkeergarages, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en agrarische cultuurgrond. Er is gekozen voor een flexibele regeling, waarbij de bouwregels onderscheid maken in:

- Hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.
- Gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

Via enkele binnenplanse afwijkingen kent het plan een zekere flexibiliteit.

Groen (artikel 4)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten; extensief recreatief medegebruik, evenementen en een paviljoen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - paviljoen'. Eén en ander met bijbehorende voorzieningen zoals informatieborden en straatmeubilair.

Verkeer (artikel 5)

Deze bestemming is met name opgenomen ter plaatse van de beoogde infrastructuur. Binnen deze bestemming ligt het accent op het gebruik als verkeersvoorzieningen, parkeergarages, groen- en watervoorziening alsmede voor in- en uitritten, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden. Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming. Voor het bouwen geldt dat parkeergarages en ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen alsmede toegangen naar parkeervoorzieningen zowel boven als onder maaiveld en in ten hoogste en ten diepste 10 meter mogen worden gebouwd.

Wonen (artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen op de woongebieden in het plangebied. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep aan huis.

Er is gekozen voor een flexibele regeling, waarbij de bouwregels onderscheid maken in:

- Hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen;

- Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.
- Gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

Via enkele binnenplanse afwijkingen kent het plan een zekere flexibiliteit.

Waarde – Archeologie 1 en 2 (artikel 7 en 8)

Ter waarborging van de archeologische waarden is het plangebied voorzien, in overleg met de archeologisch deskundige van de gemeente Wijchen, van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1 en 2’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Aan de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld waarbij dieptes en oppervlaktes zijn vastgelegd waarvoor een vergunning- en onderzoeksplicht geldt.

Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied (artikel 9)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, conform het ‘paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie’, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Waarde – Waardevolle boom (artikel 10)

De voor 'Waarde - Waardevolle boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waardevolle bomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De kosten voor deze ruimtelijke procedure komen voor rekening van de gemeente Wijchen. Het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022' biedt de basis voor de ontwikkeling van het gebied door een ontwikkelende marktpartij. Door middel van een tender is deze marktpartij geselecteerd. De gemeente Wijchen sluit met deze ontwikkelaar een anterieure overeenkomst af waarin wordt vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten betreffende exploitatiekosten en eventuele planschade bij de initiatiefnemer ligt. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie. De provincie kan instemmen met voorliggend planvoornemen.

9.1.3 Waterschap

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap kan instemmen met voorliggend planvoornemen.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt direct een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

In het verleden (voorgaande jaren) is er voor het project ‘Tussen Kasteel en Wijchense Meer’ reeds de participatieladder toegepast. De gemeente Wijchen vindt het belangrijk dat toekomstige gebruikers, belanghebbenden (zoals omwonenden) en andere stakeholders in een vroeg stadium en op de juiste wijze worden betrokken bij de planvorming. Daarom zijn er de afgelopen jaren diverse ambitiesessies georganiseerd voor alle inwoners van Wijchen en belanghebbenden in het gebied. Op deze sessies zijn ook terugkoppelingen geweest over de vragen en de antwoorden en de hoe de opbrengst van deze avonden is verwerkt in de ambitiepijlers.

Daarnaast is onder andere een klankbordgroep ingesteld. De door de gemeente ingestelde klankbordgroep is samengesteld uit belanghebbenden en belangstellenden die hoofdzakelijk woonachtig en/of werkzaam zijn in het plangebied. Deze groep heeft eveneens een rol bij omgevingsmanagement en participatie.

Omgevingsmanagement is een belangrijk onderdeel van de opgave voor de partij die het plangebied uiteindelijk zal gaan ontwikkelen.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage liggen. Gedurende deze periode zijn er een tweetal zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn door de gemeente Wijchen van antwoord voorzien. Voor een uitgebreide reactie op deze zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage bij het raads-vaststellingsbesluit, de zogenaamde zienswijzennota.

Een en ander leidt, inclusief enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen, tot een gewijzigde vaststelling.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1:	Stedenbouwkundig VO-plan 2021
Bijlage 2:	Ambitiedocument Ruimtelijke kwaliteit TKWM
Bijlage 3:	Akoestisch onderzoek 2021
Bijlage 4:	Bodemonderzoek
Bijlage 5:	Aanvullend bodem- en asbestbodemonderzoeken
Bijlage 6:	Stikstofdepositie onderzoek 2022
Bijlage 7:	Quickscan natuurwaardenonderzoek 2021
Bijlage 8:	Proefsleuvenonderzoek Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2020 (ZAN 916)
Bijlage 9:	Proefsleuvenonderzoek Oostflank 2012 (ZAN 283)
Bijlage 10:	Opgraving De Meesterplaats, Don Emanuelstraat (RAAP-rapport 3983)
Bijlage 11:	Opgraving Oostflank (ZAR 69)
Bijlage 12:	Verslag archeologische waarneming door de AWN (Jaarverslag 1992)
Bijlage 13:	Opgraving Merovingisch grafveld (Hazenbergh Archeologische Serie 1)
Bijlage 14:	RAAP Rapport Catalogus Monumentennummers
Bijlage 15:	RAAP Rapport Catalogus Vindplaatsnummers
Bijlage 16:	Verkeersstudie 2022
Bijlage 17:	Watertoets
Bijlage 18:	Notitie onderbouwing parkeerbalans Wijchen Centrum

