

# **GEMEENTE WIJCHEN**

## **Bestemmingsplan Oostflank fase 1**

**INHOUD****BLZ**

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Masterplan Oostflank .....	3
1.3. Het plangebied .....	4
1.4. Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.5. Leeswijzer .....	6
<b>2. BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>7</b>
<b>3. BELEIDSKADER .....</b>	<b>9</b>
3.1. Beleid hogere overheden .....	9
3.2. Provinciaal beleid .....	10
3.3. Regionaal beleid.....	11
3.4. Gemeentelijk beleid.....	12
<b>4. MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>17</b>
4.1. Milieu .....	17
4.2. Parkeerbalans .....	21
4.3. Archeologie en cultuurhistorie .....	22
4.4. Waterhuishouding .....	26
4.5. Flora- en fauna .....	29
4.6. Duurzaamheid .....	30
<b>5. PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>31</b>
5.1. Uitgangspunten Masterplan .....	31
5.2. Het plan .....	32
5.3. Het programma .....	32
5.4. Stedenbouwkundig plan .....	33
5.5. Ontsluiting en parkeren .....	34
5.6. Groen en openbare ruimte .....	34
5.7. Parkeren.....	35
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>36</b>
<b>7. MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK .....</b>	<b>37</b>
7.1. Zienswijze.....	37

## Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Flora en fauna - onderzoek
Bijlage 3	Onderzoek geluidhinder wegverkeer
Bijlage 4	Waterparagraaf 2011
Bijlage 5	Update waterparagraaf 2014
Bijlage 6	Selectiebesluit archeologie Gemeente Wijchen
Bijlage 7	Notitie luchtkwaliteit

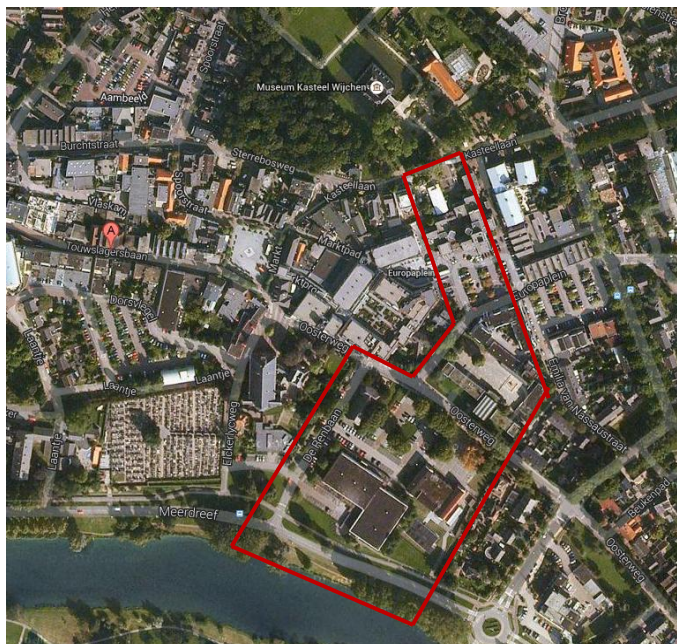


Globale begrenzing plangebied Bron: <http://maps.google.nl>

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

In het centrum van Wijchen, ten oosten van het kernwinkelgebied ligt het projectgebied Oostflank. De gemeente Wijchen heeft in 2007 reeds een visie opgesteld, voor de herontwikkeling van dit projectgebied. Onderhavig bestemmingsplan, Oostflank fase 1, betreft het zuidelijk deel van de Oostflank



Globale begrenzing Masterplan Oostflank Bron: <http://maps.google.nl>

### 1.2. Masterplan Oostflank

Op 28 juni 2007 is door de gemeenteraad van Wijchen ingestemd met het stedenbouwkundig Masterplan Oostflank, waarmee de programmatische, stedenbouwkundige en financiële basis werd gelegd voor de gehele herontwikkeling van de oostflank van het centrum van Wijchen. Dit aan de oostzijde van het centrum gelegen gebied heeft een oppervlakte van ca. 7 hectare en grenst direct aan het kernwinkelgebied. De totale Oostflank wordt ruwweg begrensd door de Meerdreef/Oosterweg, de Marktpromenade, de Kasteellaan en de Meester van Coothlaan.

Het project Oostflank was aanvankelijk geïnitieerd als onderdeel van de Centrumvisie (Kaderbrief Centrum Wijchen van 2006) om de ontwikkeling van het centrum een stevige economische, stedenbouwkundige en woningbouwimpuls te geven en de bouw van een nieuw gemeentehuis te faciliteren. Door de bouw en vorming van een brede school op het Mozaïekterrein en de bouw van een nieuwe sporthal op de Campus Mozaïek deed zich een unieke kans voor om de Oostflank te ontwikkelen. Hiertoe heeft de Raad het Masterplan vastgesteld.

Het Masterplan voorzag in een verplaatsing van het gemeentekantoor naar de locatie van de reeds gesloopte school De Bolster, centraal in het plangebied; realisatie van zakelijke dienstverlening en woningen op de locatie van het huidige gemeentekantoor en een deel van het Europaplein in het noordelijke deel van het plangebied, en woningbouwontwikkeling op de locatie van de gesloopte Van Thiel hal en de VMBO en het gebied direct grenzend aan het Wijchens Meer in het zuiden van het plangebied (fase 1).

Het gemeentebestuur zette in 2010 echter definitief een streep door nieuwbouw van het gemeentekantoor en daarmee ook de ontwikkelingsmogelijkheden van het noordelijke plandeel.

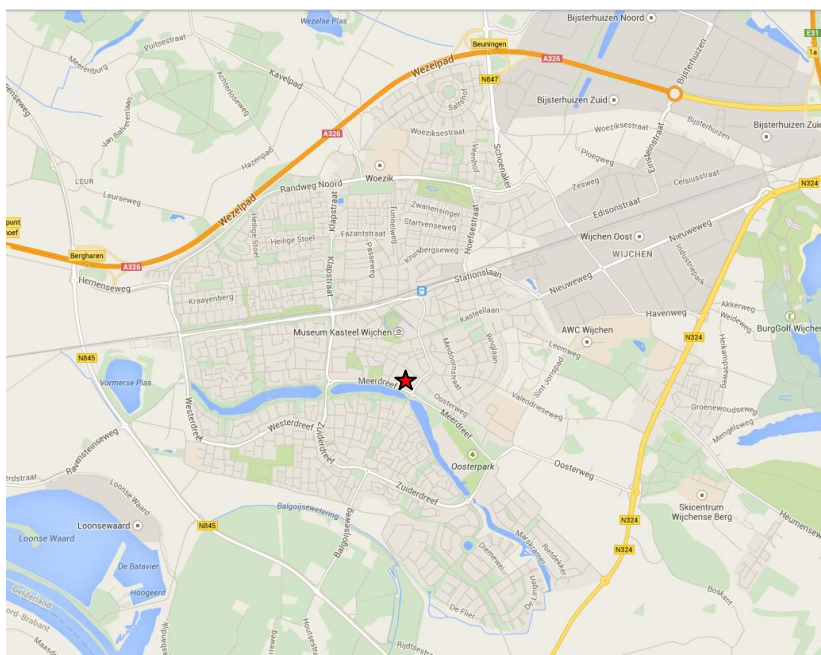
Onderhavig bestemmingsplan richt zich op het zuidelijk deel van de Oostflank (Oostflank fase 1). Het plan is gericht op de herontwikkeling van de vrijgekomen locaties van een VMBO school (Maas-Waal College) en een sporthal (mr. Van Thielhal). De VMBO school en de sporthal zijn gesloopt en herbouwd op de voorzieningencampus aan de Oosterweg. Bij de herontwikkeling van deze eerste fase van de Oostflank ligt het accent op woningbouw.

De gemeente Wijchen en de KlokGroep hebben vrijdag 12 juli 2013 een intentieovereenkomst gesloten voor het project Oostflank fase 1. Met de intentieovereenkomst werd het startsein gegeven voor de planvorming voor 168 nieuwbouwwoningen en de herinrichting van het openbare gebied tussen de Meerdreef, Elckerlyckweg, De Renbaan, Oosterweg en de bestaande woningen aan de Meester van Coothlaan.

In de oorspronkelijke aanbieding van KlokOntwikkeling was sprake van grondgebonden woningen aan Renbaan. In het huidige ontwerp is dit programmadeel aangepast naar 28 wooneenheden voor psychogeriatrische cliënten (dementie) van ZZG Zorggroep. Het begeleid ofwel beschermd wonen betreft een verhuizing vanuit St. Jozef en daarmee niet een verruiming van het aantal wooneenheden voor deze doelgroep in Wijchen. Daarnaast is de aanvankelijk geplande, meest westelijk gelegen derde urban villa buiten het bestemmingsplan gelaten omdat de realisatie hiervan nog onvoldoende zeker is. Het uiteindelijke bouwprogramma betreft derhalve 137 woningen en 28 wooneenheden binnen het zorgcomplex.

### **1.3. Het plangebied**

Het ontwerpbestemmingsplan betreft het deel van de Oostflank ten zuiden van de Oosterweg. De westgrens wordt globaal gevormd door de Renbaan en aan de oostkant grenst het plan aan de achtertuinen van de panden aan de Mr. Van Coothlaan. De zuidelijke grens ligt op de oever van het Wijchens Meer. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 3 hectare.



Globale ligging plangebied (rode ster) Bron: <http://maps.google.nl>

#### 1.4. Vigerend bestemmingsplan

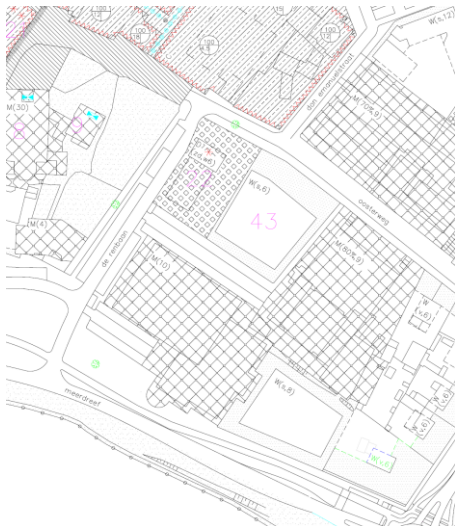
Het plangebied valt geheel binnen het bestemmingsplan 'Centrum Wijchen 1993'. Dit plan is op 30 juni 1994 door de gemeenteraad vastgesteld en op 18 januari 1995 door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd. Tevens is van toepassing het Bestemmingsplan 'Centrum Wijchen 1993, herziening 1', vastgesteld 2 maart 2000 en goedgekeurd 26 september 2000. Deze herziening betrof fragmenten van de plankaart (niet het onderhavige plangebied) en de totale voorschriften. Voor het plangebied resulteerde dit in verruiming van bepaalde bouwhoogten.

De Sporthal en de VMBO-school hebben de bestemming maatschappelijke doeleinden met een toegestane bouwhoogte van respectievelijk 10 en 9 m. Een bestaande, voormalige boerderij op de hoek Renbaan/Oosterweg heeft de bestemming dienstverlening met de nadere aanduiding 'zd': zakelijke dienstverlening (thans notariskantoor). Ter plekke van de bestaande parkeerterreinen aan de Oosterweg en de Meerdreef ligt een woonbestemming. Hier mogen gestapelde woningen worden gerealiseerd tot een via genoemde herziening verruimde hoogte van respectievelijk 10 en 12 m. De overige, onbebouwde openbare ruimte heeft de bestemming verkeersdoeleinden en (langs het Wijchens Meer) groenvoorzieningen. Op een drietal punten is binnen deze bestemmingen de aanduiding "waardevolle boombeplanting" aangegeven.

Het vigerende plan is vrij globaal van karakter en kent - via toetsing aan een beschrijving in hoofdlijnen per bestemming - ruime flexibiliteitsbepalingen.



Deze flexibiliteit is echter niet toereikend om de herontwikkeling die met het Masterplan Oostflank wordt voorzien, mogelijk te maken. Zowel het beoogde ruimtelijk patroon als de beoogde woonfunctie maken het opstellen van een geheel nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



*Bp centrum Wijchen 1993*

Voor de gronden direct aansluitend aan het plangebied, vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Wijchen 2013' vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 19 september 2013. De gronden behorende bij Oostflank fase 1, zijn niet opgenomen in het centrumplan. De reden hiervoor is dat er sprake is van een ontwikkellocatie, waarvoor een apart bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Het centrumplan is namelijk een actualisatieplan met een conserverend karakter.

### 1.5. Leeswijzer

De toelichting op het nieuwe bestemmingsplan Oostflank fase I is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande toestand;
- Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- Hoofdstuk 4 behandelt de diverse planologische aspecten, zoals de watertoets, de milieutoets, de toets t.b.v. de Flora- en faunawet en duurzaamheidsaspecten;
- Hoofdstuk 5 gaat nader de planontwikkeling, met als bronnen het Masterplan Oostflank en de stedenbouwkundige uitwerking binnen het plangebied;
- Hoofdstuk 6 geeft een beeld van de economische uitvoerbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 7 beschrijft de ontwerp-fase, waarin de maatschappelijke haalbaarheid nader wordt getoetst.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

De voorheen op de locatie gevestigde sporthal en VMBO-school zijn inmiddels gesloopt.

De gronden binnen het plangebied zijn braakliggend en worden voor een deel gebruikt als parkeerterrein. Uitzondering vormt het notariskantoor aan de Oosterweg.



In en rondom de Oostflank hebben met name kasteel, pastorie, kerk en het notariskantoor aan de Oosterweg (oude boerderij) monumentale waarde. De monumentale boerderij wordt omgeven door straten (Oosterweg en Renbaan) en parkeerplaatsen.

Direct grenzend aan het plangebied aan de zijde van de Renbaan is een uitvaartcentrum gelegen.



*Achterzijde notariskantoor*



*uitvaartcentrum (buiten het plan gelegen)*

De Oostflank wordt in de huidige situatie ontsloten vanaf de Meerdreef en de Mr. Van Coothlaan. Via de Renbaan, Oosterweg, Don Emanuelstraat en Europaplein zijn de diverse parkeerterreinen bereikbaar.

Een groot deel van de parkeerbehoefte wordt momenteel ingevuld met gratis parkeren op maaiveld. Aan de Renbaan en voor het uitvaartcentrum zijn dwarsparkeerplaatsen aanwezig.





*Achterzijde notariskantoor*



*Zicht vanaf de Renbaan*



*Aansluiting Meerdreef – de Renbaan*

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1. Beleid hogere overheden

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

##### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient antwoord te geven op de volgende vragen:

Trede 1 - Is er genoeg regionale behoefte?

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

Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2 personen in 2015 leidt tot een geplande toename van circa 3.500 woningen in Wijchen.

De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als nieuwe uitbreidingslocatie het in ontwikkeling zijnde Huurlingsedam (1.100 woningen). Voor het overige wordt de woningvoorraad aangevuld met enkele lopende grootschalige inbreidingsprojecten binnen de bebouwde kom, zoals Westflank (centrum), De Tuin van Woezik en Oostflank (het plangebied).

De te realiseren woningen zijn als te realiseren plan opgenomen in het KWP (kwalitatief woonprogramma) .

Trede 2 - Is de behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?

Ja, de locatie is binnenstedelijk gelegen.

Er wordt voldaan aan de bepalingen uit de Ladder duurzame verstedelijking.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### *Omgevingsvisie Gelderland*

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden.

Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

#### *Omgevingsverordening Gelderland*

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld en is op 18 oktober 2014 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de woningbouwcontour van de Stadsregio, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is.

Nieuwe woningen zijn conform artikel 3 RVG enkel toegestaan voor zover deze passen binnen het Kwalitatief Woonprogramma (Nu KWP3: 2010 - 2019) en de regio-opgaven. In het KWP3 wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. Hier past onderhavige ruimtelijke ontwikkeling binnen.

### **3.3. Regionaal beleid**

#### *Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen*

Het regionaal (structuur)plan voor de regio Arnhem en Nijmegen voor de periode 2005 – 2020 en vastgesteld op 26 oktober 2006. Dit beleidsplan geeft de ambities weer over de ontwikkeling van de stadsregio in de komende jaren op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen. Het regionaal plan gaat voor de bestaande stedelijke gebieden uit van herstructurering van de woningvoorraad in bestaande wijken, om deze beter te laten aansluiten bij de behoeften van de vergrijzende samenleving en de wensen van de moderne woonconsument. De groei- en opvangkernen, waartoe Wijchen behoort, hebben een kwaliteitsimpuls nodig om sociaal-economisch vitaal te blijven. Zij zullen in hun woningbestand en voorzieningen mee moeten groeien met een vergrijzende bevolking.

Dit vraagt zowel om aanpassingen in de woningvoorraad als in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid daarvan.

Met de inwerkingtreding van de RVG zijn de woningbouwcontouren uit het regionaal plan hierin overgenomen. De RVG is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid zijn er verschillende documenten geanalyseerd, De voor de locatie Oostflank relevante onderdelen zijn hieronder kort opgenomen.

#### *Strategische Visie Wijchen 2025*

In november 2003 is de Strategische Visie 2025 opgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's te weten: 1) Bedrijvig Wijchen, 2) Sociaal sterk, 3) Duurzaam groen en de 4) Wijchense identiteit.

#### Inbreiding en revitalisering

Het streven naar inbreiding is inmiddels actief opgepakt (bouwen binnen bestaande stedelijk gebied). De invulling van het onderhavig plangebied Oostflank fase 1, is een van de invullingen van de beleidsvisie 'inbreiding voor uitbreiding'.

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

#### Kwaliteit en diversiteit

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

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

### *Structuurvisie Wijchen*

In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2 personen in 2015 leidt tot een toename van circa 3.500 woningen. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als nieuwe uitbreidingslocaties Wijchen-West (800 woningen) en het in ontwikkeling zijnde Huurlingsedam (1.100 woningen). Voor het overige wordt de woningvoorraad aangevuld met enkele lopende grootschalige projecten binnen de bebouwde kom, zoals Westflank (centrum), De Tuin van Woezik en Oostflank (het plangebied).

### *Groenstructuurplan*

In februari 1995 werd de beleidsnota 'Groenstructuurplan Wijchen', (groenstructuurplan 1995), door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan legde op hoofdlijnen het groenbeleid voor de kern Wijchen en de kleine kernen vast. Het plan diende een belangrijke bijdrage te leveren aan de instandhouding en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

Het vastleggen van een groenstructuur tot op kavelniveau en de wens om het groenbeleid op lager schaalniveau inzichtelijk te maken, leiden in 2007 tot het opstellen van een nieuw, actueel groenstructuurplan voor de kern Wijchen (voor de kleine kernen bestond er al een aangepaste visie).

Het accent op de groenvisie ligt op het ontwikkelen van ontbrekende schakels en het optimaliseren van kwaliteit en het gebruik van elementen in de bestaande groenstructuur.

Belangrijke deelonderdelen daarbij zijn:

- markeren van bijzondere plekken, knooppunten en entrees.
- beeldbepalende bomen, boomgroepen en boomstructuren.
- complementeren van bomenstructuren.



- duidelijk en herkenbaar groen.
- ecologisch netwerk.



Groenstructuurplan 2007

Met de groene herinrichting binnen het plangebied Oostflank fase 1, is rekening gehouden met de uitgangspunten van het groenstructuurplan: met name de laanvormige inrichting van de nieuw aan te leggen boulevard (het verlengde van de Don Emanuelstraat), is daar een voorbeeld van.

#### *Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010*

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

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

De afgeleide doelen zijn:

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

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

In het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering.

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

#### *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan*

Het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2008 – 2018 / in oktober 2008 door de raad vastgesteld).

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

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

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

Hier wordt in de paragraaf planbeschrijving, verkeer en parkeer nader op ingegaan.

#### *Gemeentelijk geluidbeleid*

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

Het gemeentebestuur van Wijchen wil de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit voor zijn bewoners ook in de toekomst behouden. De gemeente wil in situaties, waar de leefomgevingskwaliteit nu te kort schiet, streven naar oplossingen. Wijchen wenst een hoge geluidkwaliteit te handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven.

In principe zou men willen uitgaan van een uniforme plandrempel van 48 dB L<sub>den</sub> voor wegverkeerslawaaï en van 50 dB(A) etmaalwaarde voor industrielawaai voor de gehele gemeente en voor alle situaties. Hier wordt in de paragraaf milieu- en omgevingsaspecten nader op ingegaan.

#### *Beleidsvisie Masterplan Oostflank*

Uit het geschetste gemeentelijk beleidstraject zijn de volgende uitgangspunten bepaald:

- Hoogwaardig centrumstedelijk woonmilieu;
- Divers aanbod koop/huur met een totaal aantal woningen tussen de 150 en 180;
- In eerste aanleg minimaal realisatie van het hofgebouw;
- Divers aanbod sociaal/betaalbaar/vrije sector (minimaal 15% sociaal);
- Divers aanbod grondgebonden/niet-grondgebonden;
- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte;
- Verbinding Wijchens Meer – Europaplein;
- Gebouwde parkeervoorziening;
- Opvang eigen parkeerdruk en compensatie vervallen openbare parkeerplaatsen;
- Investering en ontwikkeling zoveel mogelijk in één hand.

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundig ontwerp, waarin met de bovenstaande uitgangspunten rekening is gehouden.

## 4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1. Milieu

#### *Bodem*

Er is in oktober 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Dit onderzoek is verricht door onderzoeksburo Boot en de rapportage van het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het plan. (*Verkennend bodemonderzoek, Oostflank fase 1, Wijchen, uitgevoerd door BOOT organiserend ingenieursburo B.V. d.d. 20 oktober 2014*)

Doel van het onderzoek is na te gaan of de bodem (met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit van de bodem) geschikt is voor het toekomstig gebruik. Het doel van het asbestonderzoek is het bevestigen/ontkrachten van aanwezigheid van asbest in de bodem. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op het maaiveld of in de doorzochte grond aangetroffen. Analytisch is in één van de vijf onderzochte mengmonsters asbest aangetroffen in een gehalte dat ruim onder de interventiewaarde ligt. In de vier overige mengmonsters is géén asbest aangetoond. De uitvoering van een nader onderzoek asbest wordt niet noodzakelijk geacht

Er zijn licht verhoogde concentraties metalen aangetroffen. Deze licht verhoogde concentraties geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen.

De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik van de gronden.

#### *Geluid*

Het plan ligt binnen de geluidszones van de Meerdreef en Mr. Van Coothlaan. De wegen hebben een zone van 200 meter.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor woningen (of andere geluidsgevoelige objecten) binnen een geluidszone, bedraagt 48 dB. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt (indien daar gronden voor aanwezig zijn) 63 dB.

De gemeente Wijchen heeft een eigen geluidsbeleid die vorm gegeven is in de Kadernota geluid (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2008). De nota geeft aan: 'Hoe de gemeente Wijchen omgaat met geluid'. Beleidsuitgangspunt van de gemeente is de huidige kwaliteit in Wijchen te behouden. Uitgedrukt in grenswaarden impliceert dat, dat geen grote behoefte is aan verruiming van de grenswaardestelling. Het beleid behelst het beheersen van geluidshinder bij toekomstige ontwikkelingen in Wijchen. Bestaande knelpunten zullen worden onderzocht en aangepakt.

Ten behoeve van het plangebied is reeds in 2010 geconstateerd dat de te realiseren woningen binnen de geluidszone van een weg (Meerdreef) liggen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is derhalve noodzakelijk.

Door Pouderoyen Compagnons is in september 2010 het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht (Oostflank Centrum Wijchen, nr. 007-441.) In de periode tussen september 2010 en het huidige onderzoek zijn er op de volgende punten veranderingen opgetreden:

- Standaard reken- en meetvoorschrift;
- Verkeersgegevens;
- Ontwerp.

Hierdoor is een nieuw akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek van Pouderoyen Compagnons vormt wel het vertrekpunt van dit akoestisch onderzoek; er is niet een volledige maatregelenstudie verricht, maar er wordt uitgegaan van het resultaat van de maatregelenstudie: een combinatiemaatregel.

De te onderzoeken weg is de Meerdreef. De weg is binnenstedelijk gelegen en heeft maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 200 meter. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (art. 76 Wgh). Voor nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten bedraagt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh). Indien de geluidsbelasting op de gevel van een geprojecteerde woning uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Wijchen) met een maximaal te ontheffen waarde tot 63 dB (art. 83 lid 1 Wgh).

De verkeersgegevens van de Meerdreef, Mr. Van Coothlaan en de Renbaan zijn afkomstig uit het verkeersmodel en gebaseerd op de jaren 2013 en 2023. De geluidsbelasting als gevolg van de Meerdreef is berekend met standaard rekenmethode II, conform Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2012 en met het programma Geomilieu 2.60 (Econsultancy). Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de Meerdreef de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting bij 44 appartementen en 4 woningen wordt overschreden. Derhalve is een bronmaatregel doorgerekend. Voorgestelde bronmaatregel voorziet in stil asfalt op de wegvakken en steenmastiekasfalt op de kruisingsvlakken. Uit de berekeningen blijkt dat daar waar de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden, de hoogste geluidsbelasting 51 dB bedraagt. De overschrijdingen vinden plaats op:

- op 17 appartementen van de 18 van complex midden;
- op 13 appartementen van de 18 appartementen van complex oost en
- op de 4 naar de Meerdreef gerichte woningen

In totaal zijn dit 34 woningen/appartementen. Voor deze woningen/appartementen wordt voor vaststelling een hogere grenswaarde aangevraagd (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, bestemmingsplanwijziging centrum Oostflank, Buro Rodoe, oktober 2014*).

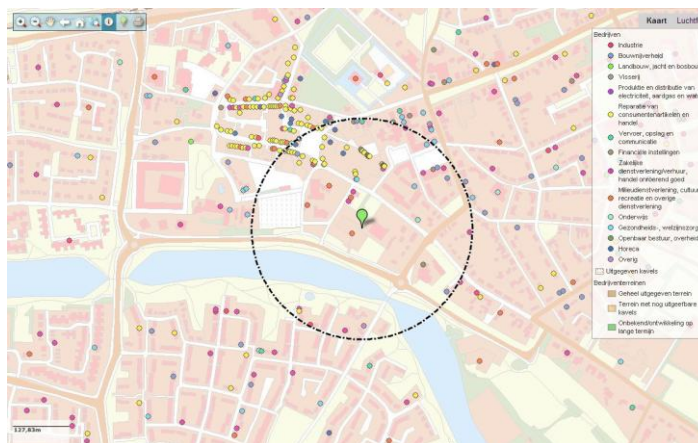
#### Luchtkwaliteit

Het plan voorziet in de realisatie van woningen, een zorgcomplex (maatschappelijke doeleinden) en een parkeergarage. Formeel behoren maatschappelijke functie en een parkeergarage, niet tot de categorieën die in de Regeling Nibm zijn aangewezen. Derhalve is in de berekeningen aangetoond, dat het plan niet 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van het onderzoek (zie bijlage: *Notitie luchtkwaliteit centrum Oostflank Wijchen, oktober 2014 Buro Rodoe*) is de conclusie dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

#### Bedrijven en milieuzonering

In het centrum van Wijchen bevinden zich veel bedrijven en bedrijfjes, hetgeen inherent is aan een centrumfunctie. Op de website van de provincie Gelderland is inzichtelijk gemaakt welke bedrijven aanwezig zijn. Voor het gedeelte van fase 1 is een uitsnede van deze kaart gemaakt.



Uit de quickscan blijkt dat de bedrijven in en om het plangebied maximaal milieucategorie 2 bedrijven<sup>1</sup> zijn, maar voor het overgrote deel categorie 1 bedrijven. Vrijwel alle bedrijven hebben geen invloed op het plangebied.

Direct grenzend aan het bestemmingsplan ligt echter een uitvaartcentrum. De vraag is of deze functie de ontwikkeling van het plangebied beïnvloedt: gezien het karakter van het gebied, nl.

<sup>1</sup> Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, publicatie VNG.



centrumrand, waarin verschillende functies verweven worden, kan de gehele Oostflank worden gekarakteriseerd als een gebied met functiemenging. Voor deze gebieden is een specifieke VNG-bedrijvenlijst opgesteld: *de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging* (Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009).

Genoemde staat van bedrijfsactiviteiten gaat niet uit van functiescheiding, maar van functiemenging. Voor functiemenging wordt derhalve niet gewerkt met de richtafstandenlijst (bijlage 1 van de VNG-brochure) maar met een toelaatbaarheidslijst (bijlage 4 van de VNG- brochure). Deze toelaatbaarheidslijst gaat uit van de volgende categorieën:

- A. Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend;
- B. Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- C. Vergelijkbaar met B maar alleen toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Het direct aan het toekomstig woongebied grenzende uitvaartcentrum aan de Renbaan, valt conform de VNG-brochure onder categorie A. Een specifieke afstandseis is op grond van de effecten niet noodzakelijk. Uit bovenstaande blijkt dat de aanwezigheid van het uitvaartcentrum voor de te realiseren woningen geen belemmering zijn.

#### *Externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Uit de risicokaart blijkt dat er een LPG-tankstation is gelegen aan de Nieuweweg. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter van het LPG-vulpunt, het plangebied ligt op meer dan kilometer afstand. Het invloedsgebied kent geen overlap met het plangebied.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water*

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een rijks- of provinciale weg of waterwegen. Op 500 meter afstand is de spoorlijn Nijmegen – 's-Hertogenbosch gelegen. De spoorlijn heeft geen zogenaamde lasbrandaandachtsgebied en geen 10-6/jr plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied ligt ook niet in de onderzoekszone (200 meter) van de spoorlijn. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is dan ook niet van invloed op onderhavige ontwikkeling.

*Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding*

In de nabijheid van het plan liggen geen hogedruk aardgastransport leidingen waarvan de inventarisatieafstand een overlap kent met het plangebied.

*Conclusie*

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

**4.2. Parkeerbalans**

Er dient sprake te zijn van een goede parkeerbalans na realisatie van de Oostflank met voldoende parkeerplaatsen van de bewoners van de Oostflank en voldoende openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de centrumfuncties. Om dat laatste te bezien is een analyse gemaakt van het aantal parkeerplaatsen voor en na realisatie van de Oostflank.

*1. Situatie voor planontwikkeling*

Voordat er sprake was van planontwikkeling van de Oostflank was de locatie in gebruik ten behoeve van een sporthal van 2600 m<sup>2</sup> (gesloopt in 2011) en een VMBO school van 1500 m<sup>2</sup> (gesloopt in 2008)

In het plangebied waren er, op het moment dat beide gebouwen nog aanwezig waren (peildatum 2007), 178 parkeerplaatsen. Dit waren openbare parkeerplaatsen die ook door de school en de sporthal werden gebruikt. Om de hoeveelheid parkeerplaatsen ten behoeve van de centrumfuncties te bepalen moet de parkeerdruk van de school en de sporthal van het aantal aanwezige parkeerplaatsen afgetrokken worden. Om deze druk te bepalen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Uitgegaan wordt van de parkeercijfers uit de meest recente CROW publicatie (publicatie 317)
- Het betreft een centrum locatie
- Het betreft een matig stedelijk gebied
- Er wordt uitgegaan van een gemiddelde druk
- De oppervlakte van de sporthal is 2600 m<sup>2</sup>
- Het aantal leerlingen is ca 400 en het betreft een middelbare school

Dit leidt tot de volgende parkeerdruk:

Sporthal:  $1,5 \cdot 2600 / 100 = 39$

VMBO School:  $3,7 \cdot 400 / 100 = 14,8$

De destijds in het gebied aanwezige functies veroorzaakte een parkeerdruk van 54 parkeerplaatsen. Dat betekent dat er in het plangebied 124 parkeerplaatsen beschikbaar waren voor de centrumfuncties.

## 2. Situatie na planontwikkeling

Na realisatie van het plan Oostflank (excl. 3<sup>e</sup> urban villa) omvat het plangebied 305 parkeerplaatsen. Deze bestaan uit 51 parkeerplaatsen op maaiveld en 254 parkeerplaatsen in de gebouwde parkeervoorzieningen. Van deze parkeerplaatsen zijn 118 parkeerplaatsen niet openbaar toegankelijk. 187 parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden deels gebruikt door de bewoners, maar ook door bezoekers aan de bewoners in het plangebied. Deze parkeerdruk is als volgt samengesteld:

- Bewoners en bezoekers parkeren grondgebonden woningen:  $1.3 \cdot 19 = 25$
- Bezoekers parkeren niet grondgebonden woningen:  $0.3 \cdot 118 = 36$
- Parkeerdruk ZZG gebouw:  $0.6 \cdot 28 = 17$

De totale parkeerdruk als gevolg van de nieuwe functies op de openbare parkeerplaatsen komt daarmee op 78. Het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de centrumfuncties is derhalve  $187 - 78 = 109$ .

De bovenstaande berekening leidt tot de conclusie dat na realisatie van het plan Oostflank het aandeel parkeerplaatsen voor de centrumfuncties afneemt met 15. Dat is op de totale parkeercapaciteit van het centrum een te verwaarlozen aantal. Bovendien zal het parkeren voor vrachtwagens van de markt op de oostflank komen te vervallen. Dat betekent een afname van de parkeerdruk op het belangrijkste piekmoment, namelijk de donderdagochtend. Netto zal er derhalve niet of nauwelijks sprake zijn van een significante verandering van de parkeermogelijkheden voor de centrumfuncties.

### 4.3. Archeologie en cultuurhistorie

In archeologisch opzicht is Wijchen een rijke gemeente. Met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie Wijchen heeft de gemeenteraad vastgelegd, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Het gemeentelijk beleid is erop gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Er moet niet alleen rekening worden gehouden met vastgestelde archeologische waarden, maar ook met archeologische verwachtingswaarden.

#### *Plangebied*

Volgens de gemeentelijke Archeologische Verwachtingenkaart (RAAP-rapport 1828, 2008) ligt het plangebied in een gebied met rivierduinen en dekzandruggen. De archeologische verwachting voor dit gebied is hoog voor alle perioden. Bij grondwerkzaamheden in gebieden met een hoge archeologische verwachting dient de aantasting van archeologische bodemstructuren te worden tegen gegaan.

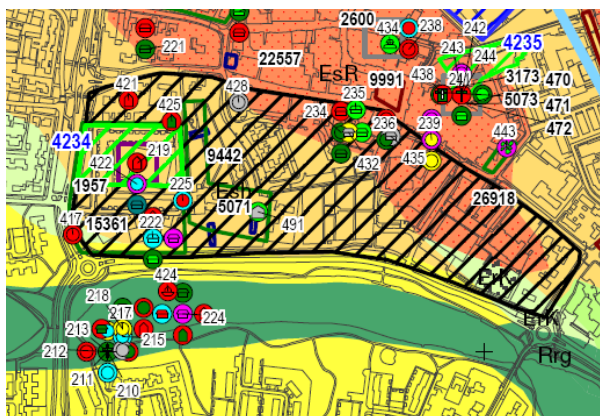
Op dergelijke gebieden is het beleid van toepassing om in een vroegtijdig stadium - voorafgaand aan noodzakelijke bodemverstoringen - inventariserend archeologisch onderzoek uit te voeren.

#### *Archeologische waarden en verwachting*

De rivierduinen zijn vanwege hun gunstige ligging en goede bewoonbaarheid al vanaf het laat Paleolithicum als woonplaats, begraafplaats en akkergrond gekozen. Deze gebieden worden gekenmerkt door relatief veel archeologische vindplaatsen. Hierbij is op te merken, dat grafvelden ook in voor bewoning minder geschikte gebieden voorkomen. Het plangebied grenst aan de noord(west)zijde aan het reeds bekende vroegmiddeleeuwse grafveld en de bebouwing rond het kasteel. Aan de oostzijde ligt een laat-Romeins grafveld. Aan de zuid(west)zijde ligt in de directe nabijheid het Romeinse villaterrein op de Tienakker. Tijdens de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd ontstond binnen het plangebied het dorp Wijchen. De vroegmiddeleeuwse nederzetting, die rond de kerk lag, kan zich tot het plangebied uitgestrekt hebben, net als het bijbehorende grafveld.

De historische atlas van Gelderland toont dat rond 1887-1901 het plangebied overwegend onbebouwd was, met uitzondering van de oude Oosterweg waarlangs enige bebouwing aanwezig was (Leest/Stam & Wonink 2005, nr 553: Rave(n)Stein).

Uitgevoerd onderzoek heeft aangetoond dat op veel plaatsen in het plangebied nog intacte bodemprofielen aanwezig zijn. Ook is daaruit gebleken dat de archeologische stratigrafie en de diepte van de vondstlagen binnen het plangebied kunnen variëren (zie ook recent booronderzoek door RAAP aan de Don Emanuelstraat).



*Uitsnede uit gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart (RAAP-rapport 1828, 2008)*

*Beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen*

Voor het gehele plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Voor de zones met een hoge archeologische verwachting is het AMZ-beleid van de gemeente Wijchen gericht op het behouden van de huidige situatie ter bescherming van te verwachten en reeds bekende archeologische waarden. Er dient daartoe voorafgaand aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Indien behoud in situ niet mogelijk is, moeten de archeologische waarden op een zorgvuldige manier worden geborgen (behoud ex situ).

*Archeologisch onderzoek*

De archeologische sporen en resten die hier op het terrein vermoed worden, worden bedreigd door de grondwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw. In 2008 is in opdracht van de gemeente Wijchen voor de gehele oostflankontwikkeling een programma van eisen opgesteld voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Doel is eerst de potentie verder in kaart te brengen, waar mogelijk keuzes te kunnen maken, en indien behoud niet mogelijk is een definitief archeologisch onderzoek te kunnen uitvoeren. Conclusies uit het onderzoek moeten bij de vergunningverlening worden betrokken en waar nodig in voorschriften worden vastgelegd zodat hiermee bij de verdere grondwerkzaamheden rekening kan worden gehouden.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek in de zomer van 2010 heeft de gemeente op 4 juli 2013 een selectiebesluit (*selectiebesluit archeologie, gemeente Wijchen, juli 2013*) genomen.

*Selectiebesluit 2013*

Archeologisch bureau VUHbs (voorheen ACVU-Hbs) heeft in de zomer van 2010 een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uitgevoerd in plangebied Oostflank in Wijchen. Het definitieve rapport van dit onderzoek (Zuidnederlandse Archeologische Notities 283, J. van Kampen) is in oktober 2012 aan de gemeente Wijchen aangeboden,

Samenvatting van de resultaten van het onderzoek:

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn resten aangetroffen uit het mesolithicum t/m de volle middeleeuwen.

**Mesolithicum:**

Uit het mesolithicum zijn goed bewaarde artefacten aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een mesolithische vindplaats. Er zijn geen sporen aangetroffen, maar het is mogelijk dat deze bij vervolgonderzoek alsnog worden aangetroffen.

**Neolithicum:**

Uit het neolithicum zijn vier sporen aangetroffen, die met zekerheid in deze periode te dateren zijn. Dergelijke sporen zijn nogal zeldzaam, zowel in Wijchen als daarbuiten. Deze sporen wijzen op een nederzetting uit deze periode (Vlaardingen-cultuur), waaronder enkele kuilen die rond 3000 voor Chr. gedateerd kunnen worden. Daarnaast is er een depressie in het landschap aangetroffen, die eveneens vondstmateriaal uit deze periode bevat. Daarmee is het mogelijk om de relatie in kaart te brengen tussen de dumpzone in de depressie en de nederzetting zelf.

**Bronstijd:**

Er zijn zeven sporen aangetroffen, die gedateerd kunnen worden in de Midden-Bronstijd. In de omgeving, aan de Kasteellaan, zijn eveneens nederzettingssporen uit deze periode aangetroffen. Mogelijk zijn de Midden-Bronstijdsporen in plangebied Oostflank op enige wijze hieraan te relateren.

**IJzertijd:**

Er is vrijwel niets aangetroffen dat wijst op activiteiten in de IJzertijd.

**Laat-Romeinse tijd/vroege middeleeuwen:**

Uit de Romeinse tijd zijn geen sporen aangetroffen, alleen wat vondstmateriaal. In de noordwestelijke hoek van het plangebied zijn sporen vroeg-middeleeuwse sporen aangetroffen. Een deel van deze zone is verstoord, maar er zijn niettemin enkele sporen intact aangetroffen en er worden meer sporen uit die periode in deze zone verwacht.

**Ottoonse tijd- volle middeleeuwen:**

Aan de noordoostelijke zijde van het plangebied zijn resten van ijzerovens aangetroffen, die dateren uit de Ottoonse-Karolingische tijd. Over een groter deel van het plangebied zijn bovendien aanwijzingen aangetroffen voor bewoning of andere activiteiten in de volle middeleeuwen.

**Selectieadvies in het rapport:**

Het opgravingsbureau VUHbs heeft aangegeven dat de vindplaatsen uit vrijwel alle periodes behoudenswaardig zijn. Alleen de IJzertijdvindplaats is niet behoudenswaardig. Behalve de IJzertijdvindplaats zouden alle vindplaatsen beschermd moeten worden, hetzij door behoud in de bodem (*in situ*), hetzij door ze op te graven (*ex situ*).

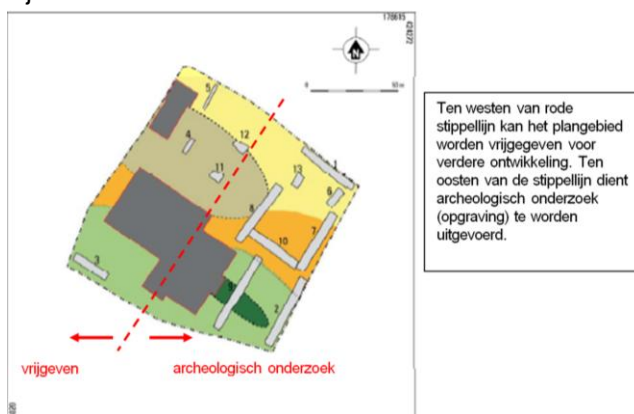
Het selectiebesluit luidt dat er binnen het plangebied definitief archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd in de vorm van opgraven. Dit definitieve archeologische onderzoek zal vooral ingezet moet worden op de vindplaats uit het neolithicum (nederzetting met dumpzone in restgeul) en de vindplaats uit de Ottoonse tijd (ijzerovens).



De mesolithische vindplaats en de andere sporen uit de volle middeleeuwen zullen als 'bijvangst' moeten worden meegenomen, voor zover dat in dienst staat van het onderzoek naar de neolithische en Ottoonse vindplaatsen.

Daarmee kan een deel van het plangebied worden vrijgegeven, namelijk het westelijke deel van het plangebied (zie kaartje). De neolithische vindplaats valt binnen het oostelijke deel van het plangebied. Ook de ijzeroven-vindplaats valt binnen het oostelijke deel van het plangebied, hoewel niet kan worden uitgesloten dat deze doorloopt tot in het westelijke deel van het plangebied.

In het westelijke deel is de zuidelijke helft verstoord door de intussen gesloopte sporthal. Ten noorden daarvan zijn vooral sporen uit de vroege middeleeuwen aangetroffen, en van die sporen is geconcludeerd dat deze – althans binnen dit plangebied – niet behoudenswaardig genoeg zijn om onderzocht te worden.



#### Conclusie

Een en ander heeft tot gevolg, dat de vrijgegeven gronden geen specifieke archeologische bescherming meer krijgen in het onderhavige bestemmingsplan. De nog niet vrijgegeven gronden hebben de bescherming waarde- archeologie 1 (oostzijde: betreft gronden in de buurt van reeds kenbare vindplaatsen) en waarde – archeologie 2 (zuidzijde, aan weerszijde van de Meerdreef: betreft gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde).

#### 4.4. Waterhuishouding

##### Uitgangspunten en randvoorwaarden gemeente Wijchen

De gemeente Wijchen heeft de intentie uitgesproken om dit betreffende gedeelte van de Oostflank 100% af te koppelen en op een duurzame wijze te bergen, infiltreren in de bodem en in voorkomende gevallen vertraagd af te voeren naar het Wijchense Meer.

### Uitgangspunten en randvoorwaarden waterschap Rivierenland

Uitgangspunt voor waterschap Rivierenland is dat bij een toename van minimaal 500 m<sup>2</sup> afvoerend oppervlak een watertoets noodzakelijk wordt geacht.

Refererend aan de uitgevoerde inventarisatie naar het bestaande afvoerende oppervlak en het toekomstige afvoerende oppervlak kan geconcludeerd worden dat er een afname van het afvoerend oppervlak plaats zal gaan vinden ten aanzien van het beschouwde plangebied.

Het toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt ca. 14.765 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is een verhard oppervlak aanwezig van 13.921 m<sup>2</sup>. Waterschap Rivierenland hanteert tevens een vrijstelling van 500 m<sup>2</sup>, waarmee de toename van het verhard oppervlak (14.765m<sup>2</sup> - 13.921 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup>) **344 m<sup>2</sup>** bedraagt.

### Ontwatering

De ontwatering betreft het verschil tussen maaiveld en het grondwaterpeil.

### Infiltratiekansen

De haalbaarheid van het ondergronds infiltreren van hemelwater is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Voor het creëren van een infiltratievoorziening is een doorlatendheid van minimaal 0,5 m/dag nodig. Na verloop van tijd zal de doorlatendheid echter afnemen als gevolg van verontreinigingen, slibvorming, etcetera. Derhalve wordt bij voorkeur een minimale doorlatendheid aangehouden van 1,0 m/dag. Uit onderzoek blijkt dat de doorlatendheid varieert van 0,5 - 18,6 m/dag.

De GHG voor infiltratie dient meer te zijn dan 0,7 m -mv. De GHG voor het plangebied bevindt zich op circa 0,45 m onder het toekomstig vloerpeil van de parkeerkelder (zie onderstaande figuur).

### Riolering

Uitgaande dat het afgekoppelde hemelwater ter plaatse van het plangebied wordt geborgen en geïnfiltreerd en gezien de hoogte van de GHG heeft het plangebied een directe invloed op het oppervlaktewater welke in beheer is bij het waterschap.

Het waterschap heeft er belang bij dat (relatief) schone oppervlakken niet aangesloten worden op de riolering. Relatief schoon hemelwater komt niet op de zuivering terecht. Dit betekent dat in principe alle verharde oppervlakken moeten worden afgekoppeld. Richting hieraan geeft de aan-en afkoppelbeslisboom van het waterschap Rivierenland.

Ten aanzien van vuilwaterafvoer wordt voorgesteld om de DWA-afvoer via een riool naar het bestaande gemengde rioolstelsel in de omliggende straten of te voeren.

Dit kan via een riolering onder vrijerval of via een persleiding. Er zal nog wel gecontroleerd moeten worden of er voldoende capaciteit aanwezig is.

### Retentie

In de vigerende situatie is het terrein grotendeels verhard en wordt het hemelwater via het gemengde stelsel verzameld en afgevoerd. Echter door de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak afnemen. Omdat aanpassing van het waterhuishoudkundig systeem buiten het plangebied als ongewenst wordt beschouwd, moeten afvoerpieken afkomstig van verharde oppervlakken binnen het bestemmingsplan worden opgevangen. Hiertoe dient binnen het plan een bergingsmogelijkheid (retentievoorziening) te worden aangelegd. Gelet op de bodemopbouw en de grondwatersituatie wordt voorgesteld om het hemelwater plaatselijk te bergen en te infiltreren en afvoeren.

De hoeveelheid te bergen hemelwater dient overeenkomstig te zijn met een statistische bui van eens in de 10 jaar. Dit komt overeen met 36 mm berging gerelateerd aan het aangesloten afvoerend oppervlak waarbij geen rekening wordt gehouden met infiltratieverliezen.

Voor het totaal geprojecteerd verhard oppervlak binnen het plangebied is hiermee een berging benodigd van:  $14.765 \text{ m}^2 \times 0,036 \text{ m} = 532 \text{ m}^3$ . De exacte stedenbouwkundige inrichting van het plangebied is in dit stadium nog niet bekend. Bij de nadere uitwerking zal de wijze van waterberging t.b.v. compensatie, conform eisen van waterschap en gemeente, nader uitgewerkt dienen te worden in een waterhuishoudkundig plan.

### *Conclusies en aanbevelingen*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is te concluderen dat het duurzaam omgaan met hemelwater in combinatie met het verdiept aanleggen van parkeervoorzieningen haalbaar is.

Gezien de planologische voornemens zal er geen aanwas van extra afvoerend oppervlak plaatsvinden. Gezien het voornemen van gemeentewege uit, zal er zelfs een 100% afkoppeling plaatsvinden. Dien tengevolge is een watertoetsprocedure niet noodzakelijk omdat waterschap Rivierenland een watertoets pas noodzakelijk acht bij een toename aan afvoerend oppervlak van minimaal  $500 \text{ m}^2$ .

(zie bijlage: *rapportage waterparagraaf d.d. 30 juni 2011 door Civicon engineering en consultancy ; update rapportage waterparagraaf d.d. 14 november 2014, BOOT organiserend ingenieursburo B.V.*)

## 4.5. Flora- en fauna

### *Quickscan Natuurwetgeving*

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft september 2014 een quickscan natuurwetgeving plaatsgevonden. (*Flora- en fauna onderzoek Oostflank centrum Wijchen, Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, 29 september 2014*)

Een *quick scan* betreft een beoordeling van de aanwezige natuurwaarden in en rond het plangebied. Bronnenonderzoek, een terreinbezoek en ecologische kennis vormen de basis van de beoordeling.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt in het centrum van Wijchen. De bebouwde kom is geen onderdeel van een beschermd gebied in het kader van natuurwetgeving. Buiten Wijchen liggen wel beschermde gebieden, maar er is geen relatie tussen de beschermde gebieden en het plangebied. Gelet op de beperkte schaal en de bestemming van het plangebied zijn negatieve effecten op beschermde natuurgebieden uit te sluiten.

### *Soortenbescherming*

In het kader van het onderzoek naar Flora en Fauna bevat het rapport de volgende conclusies:

Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Uit het onderzoek komen naar voren dat het plan – wat de strikter beschermde soorten betreft – een negatief effect kan hebben op vleermuizen, Eekhoorn en op broedvogels zonder nestplaatsen. Het is verboden handelingen te verrichten die een versturende uitwerking hebben op beschermde soorten, hun verblijfplaatsen of hun voortplanting. Daarnaast moet het doden of beschadigen van beschermde soorten voorkomen worden. De verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd.

### *Vleermuizen*

Hoewel eerder vleermuisonderzoek geen verblijfplaatsen in bomen heeft vastgesteld, zijn in één boomholte en twee vleermuiskasten verblijfplaatsen van vleermuizen niet uit te sluiten. Wanneer de locaties in gebruik zijn, dan dienen de functies die zij vervullen gecompenseerd te worden in de omgeving van de oorspronkelijke verblijfplaatsen. De vleermuiskasten kunnen verplaatst worden naar vergelijkbare locaties. Voor de holte dienen vervangende vleermuiskasten te worden geplaatst. Voor de details van dergelijke compensaties wordt verwezen naar de betreffende soortenstandaarden.

### *Eekhoorn*

Er zijn geen verblijfplaatsen van Eekhoorn gevonden, maar de soort komt wel binnen de bebouwde kom voor. Er wordt aangeraden de bomen voor de kap te schouwen op aanwezigheid van eekhoornnesten. Afhankelijk van de periode kan aanwezigheid van een nest betekenen dat de boom voorlopig niet gekapt mag worden, bijvoorbeeld in de winter. Voor de details hiervan wordt verwezen naar de betreffende soortenstandaard.

De conclusie van het onderzoek geeft weer, dat bij de ontwikkeling van het plangebied, rekening dient te worden gehouden met de in de soortenstandaarden voor vleermuizen en eekhoorns voorgeschreven maatregelen.

### **4.6. Duurzaamheid**

De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft. De overheid scherpt de norm steeds verder aan zodat er in 2020 energieneutrale woningen worden gebouwd. Het doel van de aanscherping is de CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland reduceren. Sinds 1 januari 2011 geldt voor nieuwbouw een EPC-grenswaarde van 0,6. Daarvoor was het 0,8. De gemeente Wijchen is met de ontwikkelaar overeengekomen, dat een EPC-grenswaarde wordt aangehouden, dat 10% lager ligt dan de geldende norm.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5.1. Uitgangspunten Masterplan

De eerste fase van de Oostflank maakt deel uit van de zone tussen het compacte historische centrum en het Wijchens Meer. In deze zone is het beleid erop gericht het centrum een representatieve uitstraling naar de Meerdreef te geven en noordzuid relaties te versterken. Uit het Masterplan Oostflank vloeien concrete uitgangspunten en randvoorwaarden voort voor het bestemmingsplan voor de eerste fase. Uit het hoofdstuk 3.0 uit het Masterplan “Visie en concept” zijn vooral de volgende zaken van belang:

- De herontwikkeling van de Oostflank moet bijdragen aan een samenhangend ruimtelijk-functioneel kader voor het gehele centrum.
- Daartoe moet gestalte worden gegeven aan de grootste ruimtelijke ambitie in het centrum van Wijchen: het zichtbaar maken van de kwaliteiten in het centrumgebied en deze met elkaar verbinden. Dit wordt gerealiseerd door het projecteren van een doorlopende boulevard met grote bomen vanaf het kasteel tot aan het Wijchens Meer. De Renbaan wordt hiertoe verlegd in het verlengde van de Don Emanuelstraat. Door deze ingreep ontstaat een helder stratenpatroon, dat ook de overige waarden van het centrumgebied meer in evenwicht brengt.
- Binnen de Oostflank wordt een zonering aangebracht, waarbij naar de Meerdreef toe een zone wordt gedefinieerd, waar centrumwonen in een groene setting het uitgangspunt is. Solitaire bebouwings-elementen worden ingepast in groene zones, afgewisseld met grondgebonden woningen op private kavels.
- Aan de Meerdreef komt een van de twee hoofdentrees van het centrum. De Oosterweg wordt een entree van een lagere orde. De entrees krijgen door toe te voegen bomen een groen karakter;
- Door solitaire bebouwingselementen langs het meer wordt het groen naar binnen gehaald en ontstaan vanaf de Oosterweg zichtlijnen naar het Wijchens Meer.
- De openbare ruimten binnen het plangebied worden heldere, aangename straatruimten, waar het goed toeven is en waar bestaande boombeplanting zoveel mogelijk wordt ingepast.

Meer concreet geeft het masterplan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Voor de eerste fase vormen de nieuwe boulevard (verlegde Renbaan) en de Oosterweg de belangrijkste structuren.
- Binnen deze structuur kunnen een centraal woonblok rondom een hof samen met twee urban villa's, gericht op het meer, ontwikkeld worden; twee solitaire bebouwingselementen in een collectieve tuin naast kerk en pastorie en afronding van het bestaande woonveld aan de Mr. Van Coothlaan met stadswoningen.



## 5.2. Het plan

Het plangebied betreft het bouwveld tussen Meerdereef, Renbaan, Oosterweg en de achtererven van de Mr. Van Coothlaan en omvat een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Het stedenbouwkundig plan omvat het bouwen van 137 woningen en een woonzorgcomplex met 28 wooneenheden. Met betrekking tot de ontwikkeling van het woningbouwplan is een intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente, ontwikkelaar en bouwbedrijven.

Voor de realisatie van het plan werkt KlokGroep in een consortium samen met lokale bouwbedrijven.

## 5.3. Het programma

Het bouwprogramma is als volgt:

- Het zgn hofgebouw (het centrale woonblok): 82 appartementen;
- Direct aan de achtertuin van de woningen gelegen aan de Mr van Coothlaan: 19 grondgebonden woningen (aaneengebouwd);
- Urban villa 1 18 appartementen;
- Woonzorgcomplex (grenzend aan de pastorietaan) 28 wooneenheden.

De hierna genoemde urban villa maakt deel uit van het bestemmingsplan maar zal pas in een latere fase worden ontwikkeld:

- Urban villa 2, 18 appartementen.

De derde, meest westelijk gelegen urban villa maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan omdat de realisatie hiervan nog te onzeker is.

### *Sociale woningbouw*

KlokOntwikkeling heeft met Talis een intentieovereenkomst voor de afname van een 30 appartementen in de sociale huur. Deze komen allemaal in het hofgebouw.

Met dit aantal wordt de sociale woningbouwdoelstelling behaald. Voor dit centrumproject is een sociale woningbouw eis gesteld van minimaal 15% van alle nieuwbouw, wat in dit project gelijk staat aan 25 woningen.

### *Woonzorgcomplex*

In de oorspronkelijke aanbieding van KlokOntwikkeling was sprake van 10 grondgebonden woningen op de locatie aan Renbaan. In het huidige ontwerp is dit programmadeel aangepast naar 28 wooneenheden voor psychogeriatrische cliënten (dementie) van ZZG Zorggroep. Het begeleid ofwel beschermd wonen betreft een verhuizing vanuit St. Jozef en daarmee niet een verruiming van het aantal wooneenheden voor deze doelgroep in Wijchen.

ZZG beoogt op deze locatie een hogere woonkwaliteit voor haar doelgroep te realiseren met een zeer functiegericht programma van eisen.

KlokOntwikkeling heeft inmiddels met ZZG een intentieovereenkomst gesloten voor de realisatie en afname van het complex.

#### 5.4. Stedenbouwkundig plan

Centraal in het plan ligt een groot bouwblok rondom een binnenhof en urban villa's aan het Wijchens Meer. Het hofgebouw zorgt door haar situering voor de begeleiding aan de boulevard, voor een achterwand van de urban villa's en een zichtlijn vanaf de Oosterweg naar het Wijchens Meer. Zij vormt het ankerpunt voor de rondom gelegen solitaire elementen.

De bebouwing wordt ingetogen vormgegeven in een basishoogte van 3 lagen met als derde bouwlaag een bewoonde kap (het masterplan ging uit van 2 tot 4 lagen met kap) en een accent in vier lagen (met kap als vierde laag) aan het plein bij de ontmoeting boulevard/Oosterweg. De woningen zullen worden aangeboden in het goedkope en duurdere segment. De urban villa's aan het Wijchens Meer bevatten duurdere appartementen.

De bouwvolumes van de hof en de urban villa's zijn geplaatst op een groene vloer, waaronder de parkeergarage is gesitueerd. De groene vloer kan gezien worden als tweede maaiveld. Door gebruik te maken van de bestaande hoogteverschillen, kan op een relatief eenvoudige wijze een grote garage worden gemaakt met 258 plaatsen.

##### *Woonzorgcomplex*

De westzijde van het plangebied is een woonzorgcomplex gesitueerd, waarbinnen 28 wooneenheden worden geplaatst.

Het gebouw is sterk vanuit de zorgfunctie opgebouwd met 3 volledige woonlagen. De U-vorm zorgt voor een ruime besloten tuin met mogelijk goed uitzicht op de kerk en parochietuin.

De kerk, pastorie en monumentale boerderij geven het wonen hier een bijzondere setting.



*Beschermde Wonen Oostflank Wijchen - sfeerimpressie voorrijke fase 12-12-'13*

## 5.5. Ontsluiting en parkeren

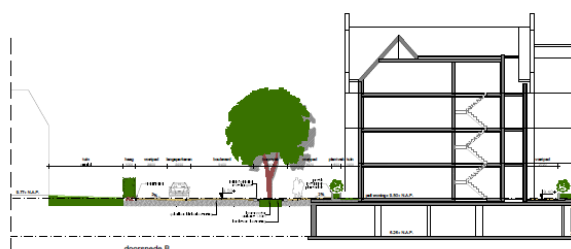
Een van de twee hoofdentrees van het gebied is gelegen aan de Meerdreef. Deze entree geeft toegang tot de verlegde Renbaan, de boulevard genoemd, die via de Oosterweg aanhaakt op de Mr. Van Coothlaan.

De halfverdiepte garage krijgt een in- en uitgang vanaf de Meerdreef. De toegang is zodanig gesitueerd dat er een ruime afstand blijft bestaan tot het kruispunt Meerdreef - Boulevard. De garage maakt optimaal gebruik van de bestaande hoogteverschillen in de Oostflank, met een lager peil (ca. 2 m lager) aan de Meerdreef t.o.v. de Oosterweg. Deze garage is primair bedoeld voor de bewoners en bezoekers van de daarboven gelegen woningen. Een deel van de garage zal worden gebruikt als openbare parkeervoorziening voor het centrum.

## 5.6. Groen en openbare ruimte

Het deel ten zuiden van de Oosterweg krijgt een meer transparante invulling met solitaire elementen op een groene vloer. Het is in feite een daktuin, bovenop een parkeergarage. De bouwelementen zijn zodanig geplaatst dat er doorzichten mogelijk zijn van Oosterweg naar Wijchens Meer. Naast nieuwe paden en een calamiteitenweg krijgt het dek een invulling met gras en kleine bomen. De parkeergarage maakt optimaal gebruik van de bestaande hoogteverschillen. Door het lagere peil aan de Meerdreef kun je via een kleine helling de parkeergarage bereiken. Bij de uitwerking is de overgang tussen bovendek en Meerdreef op een kwalitatief hoogwaardige manier vormgegeven.

Aangezien de openbare ruimte als drager geldt in de Oostflank, is zij hoogwaardig ingericht. In de uitwerking van de buitenruimte in een civieltechnisch ontwerp, zullen ook de definitieve materialen worden toegekend. Deze zullen aansluiten bij de recente herinrichting van het bestaande centrum. Het straatprofiel van de boulevard is als volgt opgebouwd:



## 5.7. Parkeren

In het plangebied worden 137 woningen gerealiseerd. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1.3 parkeerplaats per woning. Daarnaast worden 28 zorgeenheden gerealiseerd. Daarvoor geldt een parkeernorm van 0.6 parkeerplaatsen per eenheid. Dit leidt tot een parkeerdruk vanuit het plan van 195 parkeerplaatsen.

In het plangebied wordt een gebouwde parkeervoorziening van 254 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarvan zijn 118 parkeerplaatsen exclusief voor de bewoners van het hofgebouw en twee Urban Villa's. (niet openbaar). Daarnaast worden er voor de grondgebonden woningen en de zorgeenheden 51 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd.

De openbare parkeerplaatsen in de gebouwde voorziening zijn ter compensatie van de openbare parkeerplaatsen die verdwijnen als gevolg van de planvorming. (zie ook onder 4.2.).

## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De grondexploitatie van de Oostflank komt geheel voor rekening van de gemeente. Voor de ontwikkeling van onderhavig plan zijn middelen in de gemeentelijke begroting opgenomen. Er zijn geen aanleidingen die duiden op financiële onhaalbaarheid van deze plannen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

## **7. MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK**

### **7.1. Zienswijze**

Het ontwerpbestemmingsplan zal tijdens een informatieavond voor belangstellenden, worden toegelicht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

De ingediende zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken.