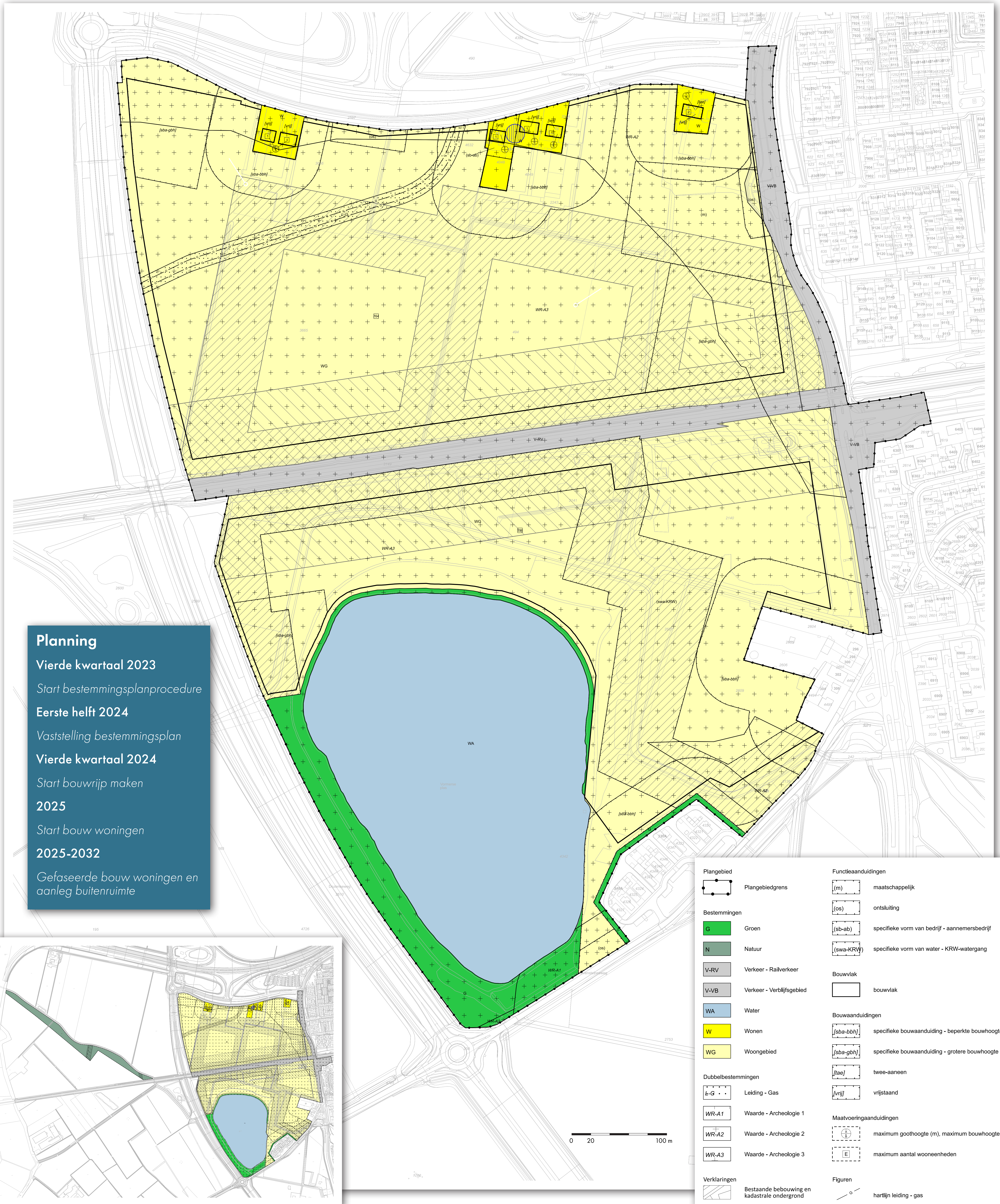
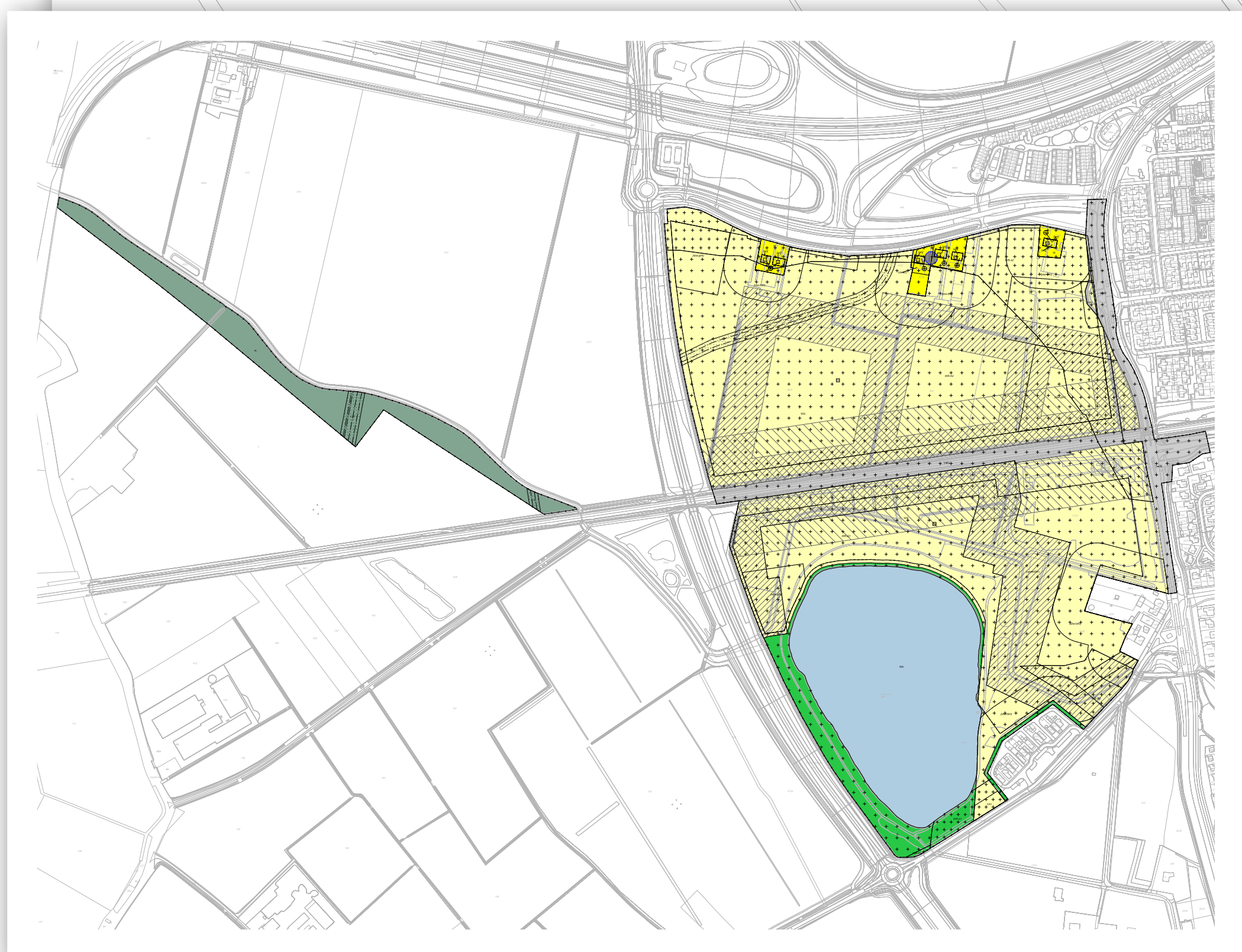


Wijchen-West

Ontwerpbestemmingsplan



Planning
 Vierde kwartaal 2023
 Start bestemmingsplanprocedure
 Eerste helft 2024
 Vaststelling bestemmingsplan
 Vierde kwartaal 2024
 Start bouwrijp maken
 2025
 Start bouw woningen
 2025-2032
 Gefaseerde bouw woningen en
 aanleg buitenruimte



Plangebied		Functieaanduidingen	
	Plangebiedsgrens		maatschappelijk
	Bestemmingen		ontsluiting
	Groen		specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
	Natuur		specifieke vorm van water - KRW-watgang
	Verkeer - Railverkeer		Bouwvlak
	Verkeer - Verblifgebied		bouwvlak
	Water		Bouwaanduidingen
	Wonen		specifieke bouwaanduiding - beperkte bouwhoogte
	Woongebied		specifieke bouwaanduiding - grotere bouwhoogte
	Dubbelbestemmingen		twee-aaneen
	L-G - Leiding - Gas		vrijstaand
	Waarde - Archeologie 1		Maatvoeringaanduidingen
	Waarde - Archeologie 2		maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
	Waarde - Archeologie 3		maximum aantal wooneenheden
	Verklaringen		Figuren
	Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond		hartlijn leiding - gas



Informatieavond 10 januari 2024

Aan de beelden op dit paneel kunnen geen rechten worden ontleend.



In samenwerking met:
 - Jansen Bouwontwikkeling
 - NIBA/Cornelis Huygens Vastgoedgroep
 - Van de Klok Wonen

Wijchen-West

Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (indicatief)



Informatieavond 10 januari 2024

Aan de beelden op dit paneel kunnen geen rechten worden ontleend.



In samenwerking met:
- Jansen Bouwontwikkeling
- NIBA/Cornelis Huygens Vastgoedgroep
- Van de Klok Wonen

Wijchen-West

Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (indicatief)

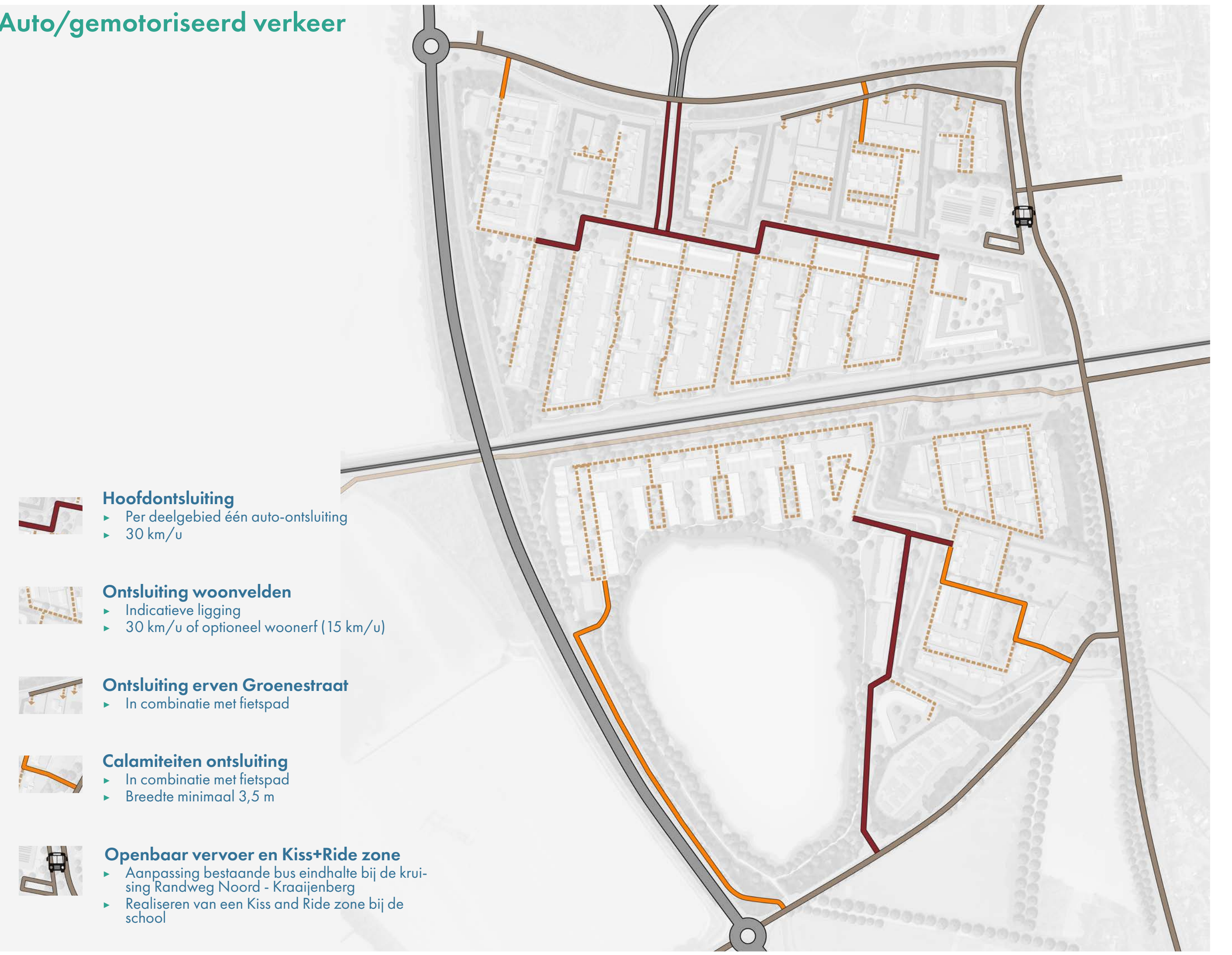


Woonprogramma



- Grondgebonden woningen binnen de woonvelden**
 - Gemiddeld woonprogramma
 - Verschuivende verkavelingen per woonveld
- Gestapelde bouw max. 3 bouwlagen**
 - Divers woonprogramma
- Gestapelde bouw max. 5 bouwlagen**
 - Divers woonprogramma
- Gestapelde bouw max. 6 tot 8 bouwlagen**
 - Divers woonprogramma
- Basisschool**
 - Schoolterrein en kinderdagverblijf (ca. 7.000 m²)
- Bestaande woningen handhaven**
- Bestaande gasleiding**
 - Binnen de zone zijn geen woningen, wel tuinen mogelijk

Auto/gemotoriseerd verkeer



- Hoofdontsluiting**
 - Per deelgebied één auto-ontsluiting
 - 30 km/u
- Ontsluiting woonvelden**
 - Indicatieve ligging
 - 30 km/u of optioneel woonerf (15 km/u)
- Ontsluiting erven Groenestraat**
 - In combinatie met fietspad
- Calamiteiten ontsluiting**
 - In combinatie met fietspad
 - Breedte minimaal 3,5 m
- Openbaar vervoer en Kiss+Ride zone**
 - Aanpassing bestaande bus eindhalte bij de kruising Randweg Noord - Kraaienberg
 - Realiseren van een Kiss and Ride zone bij de school

Waterberging



- Vormerse plas**
 - Grote peilfluctuatie
 - Alleen calamiteitenberging
- Niftrikse wetering - oostelijk deel**
 - Bestaande A-watergang, profiel versmald
 - Waterberging laag van 30 cm op open water
- Niftrikse wetering - westelijk deel**
 - Nieuwe A-watergang (verplaatsing oude tracé)
 - Waterberging laag van 30 cm op open water
- Watergang langs spoor - noord**
 - Bestaande watergang verbreden met eenzijdig flauw talud
 - Duiker in oostelijk deel verwijderen
 - Waterberging, laag van 30 cm op open water
- Watergang droogvallend**
 - Nieuwe, ondiepe watergang
 - Waterberging 30 cm
- Wadi / waterberging**
 - Waterberging/wadi als onderdeel van de groenstructuur met beplanting en multifunctioneel gebruik
 - Waterberging maximale laag van 40 cm
- Bestaande greppel uitbreiden**
- Bestaande greppel/watergang**

Langzaam verkeer



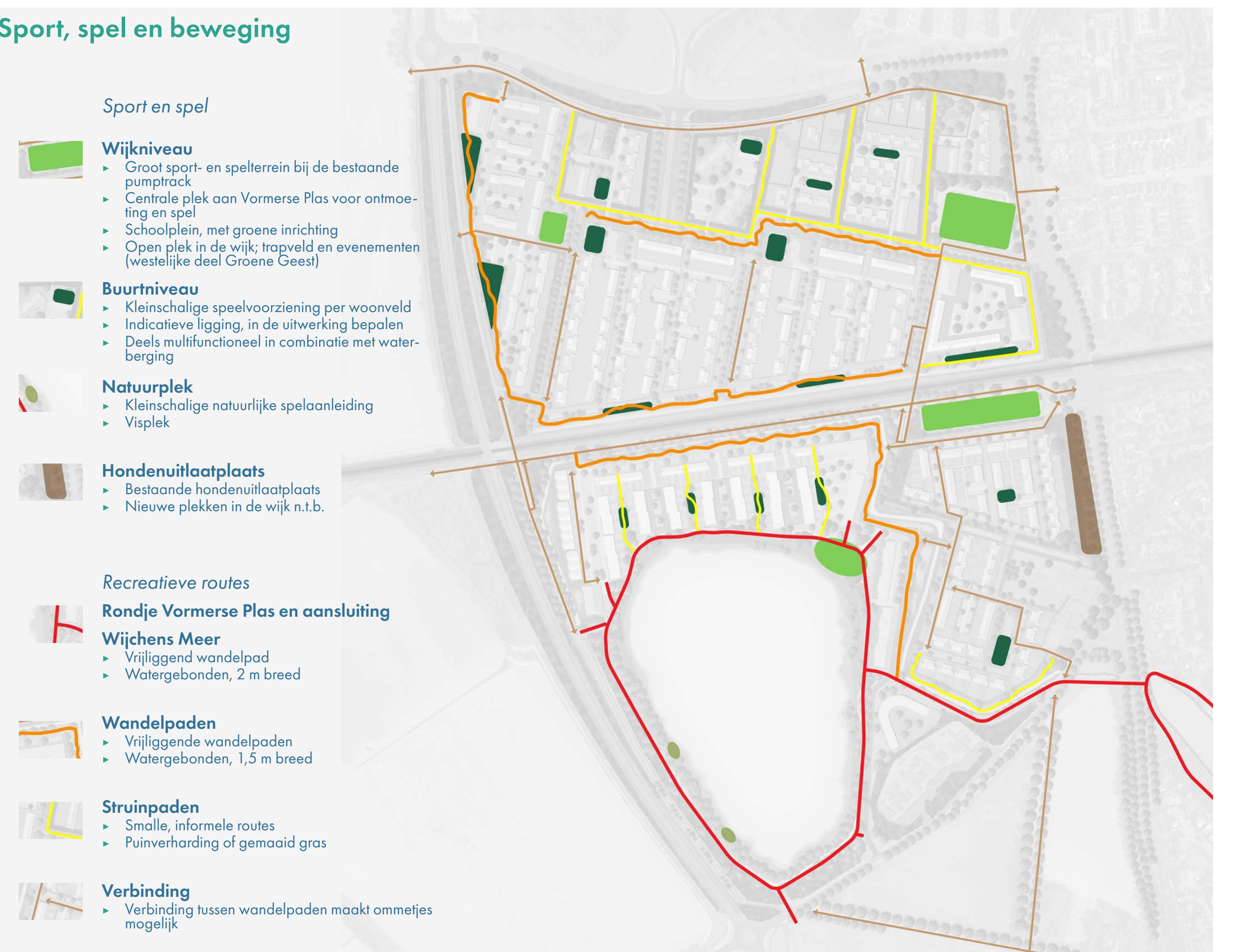
- Regionale (snel-)fietsroute**
 - Doorgaande fietsroute met beperkt aantal aansluitingen
 - Breedte minimaal 3,5 m; deels bestaande tracés
- Vrijliggend fietspad**
 - Verbinding met bestaande wijken
 - Breedte minimaal 2,5 m; deels bestaande tracés
- Langzaam verkeerstunnel**
 - Twee langzaam verkeerstunnels onder het spoor
 - Regionaal en wijkniveau langs de Drutenseweg
 - Wijkniveau voor school, speeltuin (pumptrack) en Vormerse Plas
- Langzaam verkeerstunnel Westerdreef**
 - Reservering voor mogelijke aanleg langzaam verkeerstunnel t.b.v. snelfietsroute
- Fiets op straat**
 - Fietsers maken gebruik van 30 km/h wegen

Natuur/beschermde soorten



- Huismus**
 - Nastmogelijkheden en opgaande beplanting rond bestaande erven handhaven/herstellen
 - Natuurvriendelijk bouwen
- Iepenpage**
 - Waard- en voedselplanten handhaven (iepen, linden)
 - In struweelranden rond de erven extra voedselplanten toevoegen (braamstruweel, bloemrijk grasland)
- Vleermuizen**
 - Inpassing vliegroutes watervleemuizen; aandachtspunt onderbreking vliegroute Groenestraat bij nieuwe hoofdontsluiting
 - Handhaven bestaande bomen
 - Minimaliseren lichtinval langs vliegroutes
- Bever**
 - Natuurvriendelijke oevers langs plas en wetering, incidenteel steile oever
 - Droge duiker verbinding tussen plas en wetering
 - Aanleg van een 3-hal eiland met wilgen beplanting (totaal oppervlakt ca. 500 m²) in de plas
- Poelkikker**
 - Natuurvriendelijke oevers, i.c.m. ruigte langs de oever
 - Aanwezig in te verplaatsen deel wetering, aandacht bij fasering
- Sperwer**
 - Bomen in de omgeving van nestbomen zo veel mogelijk handhaven
 - Zo min mogelijk verstoring (geen verlichting langs fietspad)
- Eekhoorn / marterachtigen**
 - Handhaven bestaande bomen en bosschages
 - Marterachtigen: aanpassen duiker onder Drutenseweg
 - Eekhoorn: bij nieuwe aanplant bomen onderlinge afstand kleiner dan 7 m (springstand eekhoorn)
- Das**
 - Compensatie fouragegebied buiten het plangebied

Sport, spel en beweging



- Sport en spel**
- Wijkniveau**
 - Groot sport- en spelterrein bij de bestaande pumptrack
 - Centrale plek aan Vormerse Plas voor ontmoeting en spel
 - Schoolplein, met groene inrichting
 - Open plek in de wijk; trapveld en evenementen (westelijke deel Groene Geest)
- Buurniveau**
 - Kleinschalige speelvoorziening per woonveld
 - Indicatieve ligging, in de uitwerking bepalen
 - Deels multifunctioneel in combinatie met waterberging
- Natuurplek**
 - Kleinschalige natuurlijke speelaanleiding
 - Visplek
- Hondenuitlaatplaats**
 - Bestaande hondenuitlaatplaats
 - Nieuwe plekken in de wijk n.t.b.
- Recreatieve routes**
- Rondje Vormerse Plas en aansluiting**
- Wijchens Meer**
 - Wijliggend wandelpad
 - Watergebonden, 2 m breed
- Wandelpaden**
 - Wijliggende wandelpaden
 - Watergebonden, 1,5 m breed
- Struinpaden**
 - Smalle, informele routes
 - Puinverharding of gemaaid gras
- Verbinding**
 - Verbinding tussen wandelpaden maakt ommejes mogelijk

Informatieavond 10 januari 2024

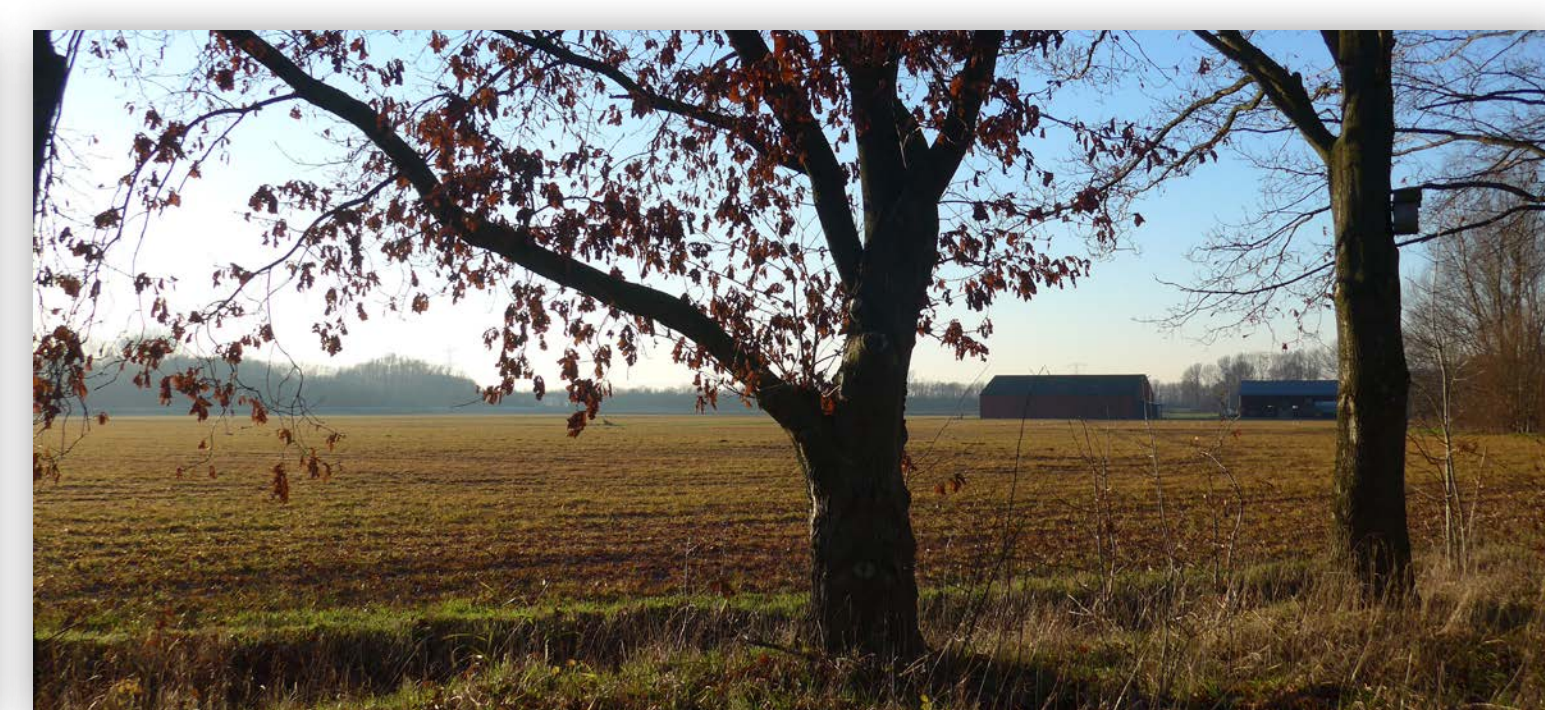
Aan de beelden op dit paneel kunnen geen rechten worden ontleend.



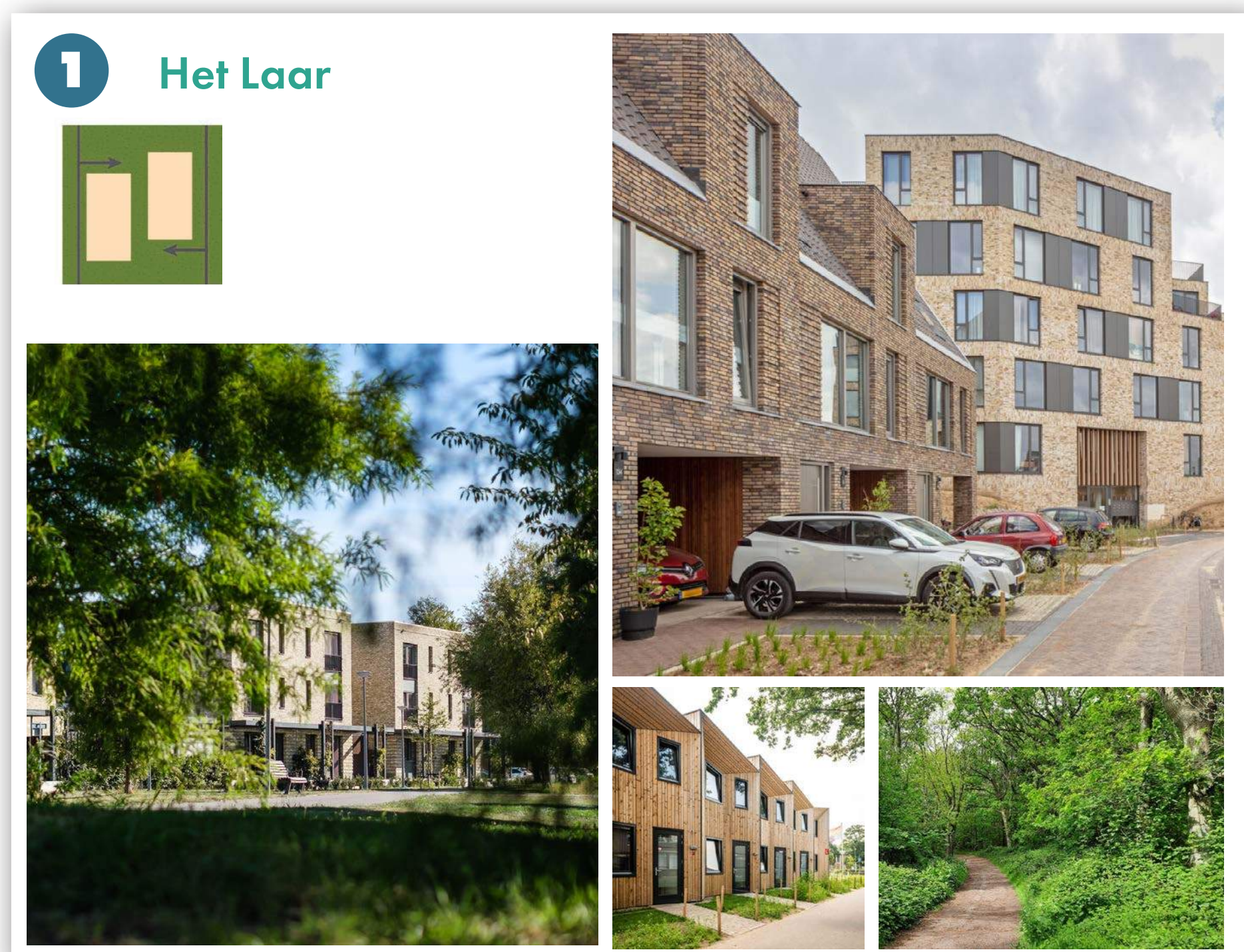
In samenwerking met:
- Jansen Bouwontwikkeling
- NIBA/Cornelis Huygens Vastgoedgroep
- Van de Klok Wonen

Wijchen-West

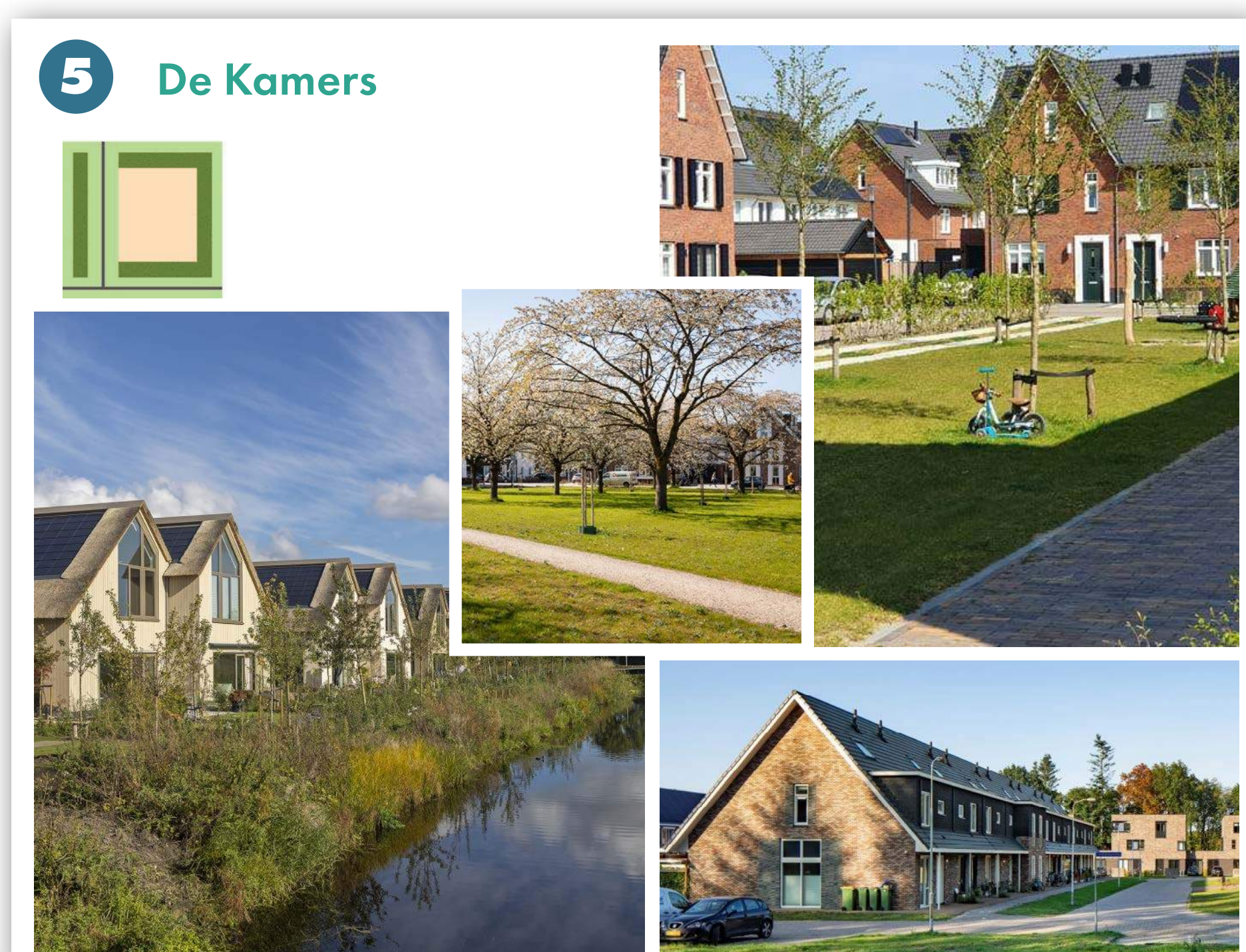
Ruimtelijk functioneel kwaliteitskader (indicatief)



De Groene Geest



De Vormers



Informatieavond 10 januari 2024

Aan de beelden op dit paneel kunnen geen rechten worden ontleend.



In samenwerking met:
- Jansen Bouwontwikkeling
- NIBA/Cornelis Huygens Vastgoedgroep
- Van de Klok Wonen