

Zienswijzennota

Bestemmingsplan "Beschermd wonen Veenhof"

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure (II);
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') op het ontwerpbestemmingsplan en ons besluit over de zienswijzen (III);
- een beschrijving van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreffen zowel wijzigingen naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen als ambtshalve wijzigingen (IV);

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

- Ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- Personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen NAW-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie de zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan "Beschermd wonen Veenhof" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn 44 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en deze zijn ook ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. De samenvatting van de zienswijzen kan inhouden dat niet ieder aspect los en expliciet in de samenvatting wordt benoemd. Een integrale beoordeling van alle aspecten die benoemd zijn heeft plaatsgevonden. Tot slot is nog aangegeven, welke gevolgen de beantwoording van deze zienswijze voor vaststelling van het bestemmingsplan heeft.

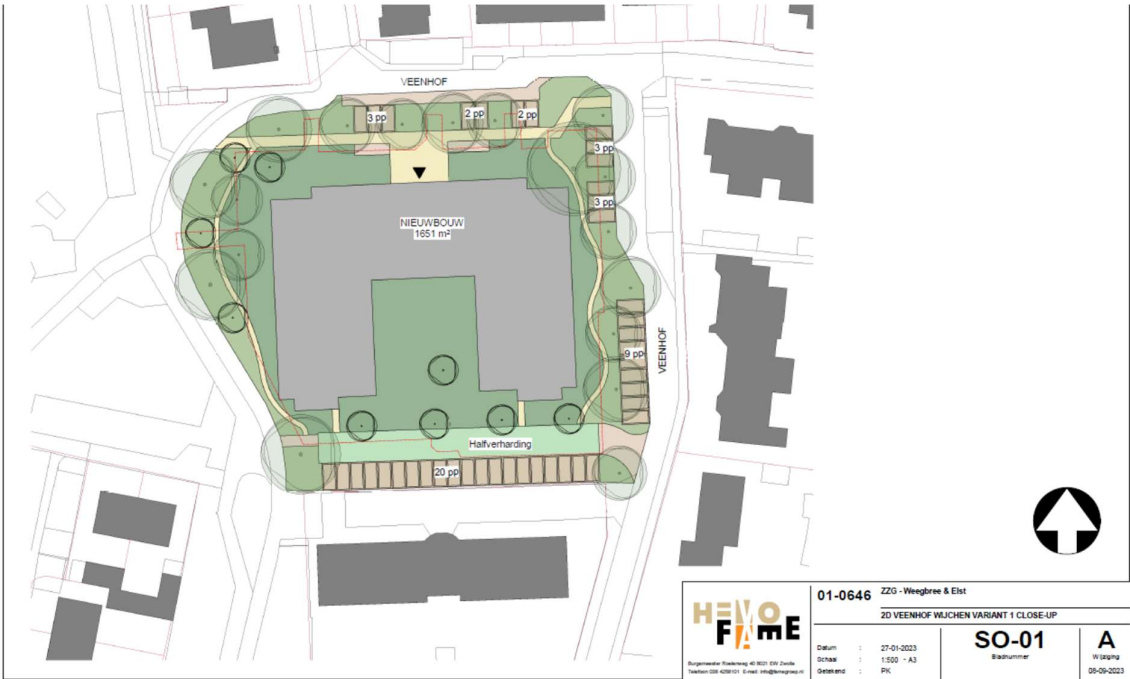
Als de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Een zienswijze kunnen wij gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

II A PLANWIJZINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

Vanuit de omgeving zijn de meeste zienswijzen gericht tegen het bouwplan, i.c. het bouwvolume en de situering die het ontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester van de gemeente en is besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwworm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met toepassing van de actuele parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt zo compact als mogelijk, schuift daardoor op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Voor de verkleining van het gebouw is het Programma van Eisen aangepast. De 54 appartementen zijn 6% kleiner geworden en ook de algemene ruimten zijn ingekrompen.

Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt. Het uitvoeren van het plan zoals goedgekeurd door de dorpsbouwmeester is geborgd in het aangepaste bouwvlak van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Hieronder zijn ter vergelijking de beelden opgenomen van het plan zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen en het aangepaste plan ter vaststelling.



Situatie ontwerp bestemmingsplan.



Taalts en ZZG Zorggroep - Veenhof - Wijchen - Inpassing nieuwbouw Beschermd Wonen - 07-02-2025

HEVO
FAME

Situatie vast te stellen bestemmingsplan (contour bebouwing ontwerpplan met stippellijn aangegeven).

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, Woeziksestraat, 6604 CL Wijchen

Zienswijze 2, Woeziksestraat, 6604 CL Wijchen

- a. Indieners vrezen op een aantal momenten per dag een verdubbeling van de verkeersdruk en geven aan dit onacceptabel te vinden.
- b. Indieners verzoeken halvering van het project of verplaatsing naar een andere locatie.

Reactie gemeente

- a. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op al deze genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Woeziksestraat een significante toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd. Die notitie is onderdeel van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).
- b. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar **aard en omvang** passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan, al is het stedenbouwkundig ontwerp met gelijkblijvende aantal eenheden wel ruimtelijk geoptimaliseerd. De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een halvering worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast. De bewoners van de beoogde nieuwbouwlocatie hebben allemaal de diagnose dementie en hebben 24 uur per dag zorg nodig.
Het gedrag van de bewonersgroep zal niet tot overlast in de buurt zorgen omdat het leven van de bewoners zich voornamelijk binnen de locatie afspeelt. Bewoners gaan over het algemeen niet zelfstandig naar buiten, tenzij eerst zorgvuldig is beoordeeld of dit bij de betreffende persoon mogelijk is. De bewonersgroep slaapt / rust veel en activiteiten die ondernomen worden zijn prikkelarm. Natuurlijk worden er voor de bewoners ook activiteiten georganiseerd met muziek of beweging, maar ook deze zijn veelal binnen. Van omgevingshinder zal dan ook geen sprake zijn.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering van het gebouw wordt binnen de planlocatie aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast.

Zienswijze 3, Veenhof, 6604 AZ Wijchen
Zienswijze 4, Veenhof, 6604 AZ Wijchen
Zienswijze 5, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de omvang van het gebouw en geeft aan dat de infrastructuur niet geschikt is voor de nieuwe functie in de geplande omvang.
- b. Indiener wijst erop dat de locatie meer geschikt zou zijn voor (zelfstandige) woningen voor ouderen, dit zou de doorstroming ten goede komen; de buurt heeft hiertoe een plan gepresenteerd.
- c. Ook heeft de buurt gevraagd om het draaien van het gebouw, hiervan is niets terug te zien.
- d. De wijk Veenhof is al de meest versteende wijk van Wijchen, een gebouw in de voorgenomen omvang leidt tot meer verstening en nog minder groen.
- e. Het terrein van (achter) zaal Verploegen zou een betere locatie zijn.
- f. Indiener acht de bouwhoogte te hoog en verwacht geluidsoverlast van airco's en warmtepompen.
- g. Indiener verwacht veel meer verkeer van o.a. toeleveringsbedrijven en parkeeroverlast vanwege het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen.
- h. Indiener verwacht een karakterverandering van de wijk en daarmee een waardedaling van de woningen.

Reactie gemeente

- a. Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwworm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt. Omdat het plangebied vanuit de woning en tuin van indiener niet direct zichtbaar is, heeft de verbeterde inrichting vooral betekenis voor zijn beleving vanuit de openbare ruimte. Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte. Het aspect verkeer is bij de beantwoording van onderdeel 'g' uitgewerkt.
- b. Talis heeft een verzoek ingediend om op deze locatie niet-zelfstandige bewoning met een zorgcomponent te kunnen realiseren. Omdat er behoefte is aan deze **woonzorgfunctie** heeft de gemeente hieraan planologisch invulling gegeven. Niet aan de orde daarbij is of de locatie ook geschikt zou zijn voor zelfstandige bewoning of andere woonvormen. Het door de buurt gepresenteerde plan geeft geen invulling aan de taakstelling die Talis op deze locatie met een zorgverlener gaat invullen.
- c. Zie de beantwoording onder a. De footprint van de nieuwbouw is nagenoeg vierkant, waardoor **draaien** geen wezenlijk effect heeft naar de omgeving als het gaat om het aanwezige bouwvolume. Omdat het gebouw met een voorzijde naar de straatzijde gericht moet worden, is de entree logischerwijs aan de noordzijde voorzien. Eventuele verplaatsing van die entree naar de oostzijde is niet praktisch omdat hier minder ruimte is om een goede voorruimte bij de entree te maken. Aan de noordzijde bestaat daartoe meer ruimte. Het voordeel is daarbij ook dat het

gebouw met de noordgevel verder van de straat af komt te liggen dan waar momenteel op basis van het omgevingsplan bebouwing is toegestaan. Overigens is in het bestemmingsplan niet bepaald waar de voorgevel en entree worden gesitueerd, maar dit zal bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader worden beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten.

- d. Overeenkomstig de watertoets (bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is inzichtelijk gemaakt dat het verhard oppervlak (verharding + dakvlak) juist afneemt en oppervlakte **groen** toeneemt. Zie pagina 4 en 5 van de watertoets en aanvulling hierop in de toelichting van het bestemmingsplan dat is aangepast op de verdere afname van bebouwd oppervlak. Daarvoor in de plaats komt er een groter groen ingericht terrein dan waar nu sprake van is. In de basis wordt daarbij de hoofdgroenstructuur langs de wegen behouden en blijft dit een binnen de buurt relatief groen, zelfs nog wat groener gebied.
- e. Zie de beantwoording onder 'b'. In aanvulling daarop kan worden geconstateerd dat, indien een passende bestemming voor zorggebonden wonen binnen een woonwijk gelegd kan worden, het niet relevant is of er voor deze hier passende ontwikkeling nog **alternatieve locaties** zijn te vinden.
- f. Het bestemmingsplan staat 3 bouwlagen toe, wat past in het bestaande beeld. Ruimtelijk is het te behouden carré van bomen bepalend. Hierdoor is de bouwmassa, die lager is dan deze bomen, passend in deze omgeving. De afstand tot omliggende bebouwing is daarbij verruimd, als aangegeven onder a. voldoende ruim. Overigens is in het bestemmingsplan niet bepaald waar de **airco's, warmtepompen** etc. worden gerealiseerd, maar dit zal bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader worden beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten. Daarbij gelden wettelijke geluidnormen die getoetst zullen worden. Er is momenteel geen aanleiding te veronderstellen dat niet aan de reguliere normeringen voor een inpassing in een woonwijk kan worden voldaan. Bovendien is er, gezien de afstand tussen de woning van de indiener van deze zienswijze en het te realiseren zorggebouw, geen aanleiding om een onaanvaardbare belasting door deze aspecten te verwachten of nadere eisen in het bestemmingsplan hiervoor op te nemen.
- g. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een significante toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het te realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

- h. Het **nadeel** voor omwonenden moet, afgezet tegen het belang van het plan, in redelijkheid en naar rato worden meegewogen. De gemeente heeft dit gedaan en acht het belang van indiener voldoende geborgd en meegewogen in de bij vaststelling aangepaste planopzet en ziet hierin dus aanleiding tot planaanpassing. De gemeente wijst erop dat het plangebied zich in een verstedelijkte omgeving bevindt en in de huidige situatie ook al vergelijkbare planologische mogelijkheden biedt. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek om nadeelcompensatie/planschade in te dienen.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 6, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

- a. Indiener constateert dat er geen sprake is geweest van goede communicatie of participatie. Het verslag van de buurtbijeenkomst is ten onrechte niet opgenomen in het bestemmingsplan.
- b. Indiener betwijfelt of het klopt dat het niet kleiner en niet op een andere locatie kan en vraagt waarom er bij recente grote bouwontwikkelingen geen ruimte voor zorginstellingen is gemaakt.
- c. Indiener acht het kavel te klein en maakt bezwaar tegen het kappen van 9 (of 10?) bomen, terwijl in het collegebesluit staat dat er geen bomen mogen worden gekapt.
- d. Indiener constateert dat de noodzaak niet met feiten of onderbouwing is aangetoond.
- e. Indiener wijst op het feit dat de buurt de noodzaak voor ouderenzorg ziet, en graag kleine ouderwoningen op de locatie ziet, zoals in het eigen plan van de buurt is opgenomen (en zoals ook in het verlengde van de kavel in de jaren zeventig door Talis is gerealiseerd)
- f. Indiener verzoekt de raad om het plan te maximeren tot 2 bouwlagen en 28 appartementen, dan wel een andere locatie te kiezen.

Reactie gemeente

- a. De **communicatie en participatie** zoals die is gevoerd, is uitvoerig beschreven in de bestemmingsplantoelichting, paragraaf 7.2 en verder en daarnaast ook de bijlagen participatie bij de toelichting (bijlage 15 t/m 19). Tevens is er in het voorjaar van 2022 een inloop geweest, waarop het planvoornemen voor het eerst gepresenteerd is. Daar is geen verslag van gemaakt. Het ontbreken hiervan doet echter niet af aan de conclusie van de gemeente dat door initiatiefnemers voldoende uitvoerig het participatietraject is doorlopen. Het is de gemeente ook bekend dat er nog altijd de nodige weerstand tegen de plannen bestaat vanuit omwonenden, maar dat betekent niet dat de communicatie en participatie niet goed doorlopen zijn.
- b. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd.

Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt. Omdat het plangebied vanuit de woning en tuin van indiener niet direct zichtbaar is, heeft de verbeterde inrichting vooral betekenis voor zijn beleving vanuit de openbare ruimte.

Er wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een halvering worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

In aanvulling daarop kan worden geconstateerd dat, indien een passende bestemming voor zorggebonden wonen binnen een woonwijk gelegd kan worden, het niet relevant is of er voor deze hier passende ontwikkeling nog alternatieve locaties zijn te vinden. De gemeente en zorgverlenende partijen hebben wat dat betreft een brede taakstelling waarbij voor Wijchen in beeld is gebracht welke ontwikkelingen waar plaatsvinden. Veenhof is daarbij één van de vele locaties waar zorgwonen wordt gerealiseerd. Ook in andere ontwikkelplannen worden aldus mogelijkheden voor dergelijke woonvormen onderzocht.

- c. De footprint van de nieuwbouw is verkleind, zie beantwoording onder b. De nieuwbouw is daarmee kleiner dan het bouwvlak in het vigerende omgevingsplan en is ruimtelijk passend. Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk, waarbij rekening is gehouden met behoud van de bomen grenzend aan de straat. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 **bomen** gekapt, waarbij sprake is van herplant van bomen op de locatie. De karakteristieke laanbeplanting met name rondom het plangebied blijft als waardevolle opstand behouden (elzen en zomereiken).

Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslislus bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:

1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.

Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.

- d. De Veenhof is een gedeeltelijke vervanging van de Weegbree. Daarnaast is er nog een aanvullende **behoefte** voor intramurale zorg (zelfde doelgroep). Uit de Woonzorgvisie Wijchen (pagina 12) blijkt een mismatch in vraag en aanbod van intramurale zorg. Cijfers over Wijchen laten zien dat het aanbod van wonen en zorg nu onvoldoende aansluit op de huidige en toekomstige vraag van inwoners met een zorg en ondersteuningsvraag. Dit geldt niet alleen voor de opgave voor zelfstandig

thuis wonen en beschut wonen. Ook is het aanbod voor intramurale huisvesting voor ouderen onvoldoende. Daarbij ligt er ook een grote vervangingsopgave. De gemeente acht daarmee de behoefte, c.q. noodzaak voldoende aangetoond.

- e. Talis heeft een verzoek ingediend om op deze locatie niet-zelfstandige bewoning met een zorgcomponent te kunnen realiseren. Omdat er behoefte is aan deze **woonzorgfunctie** heeft de gemeente hieraan planologisch invulling gegeven. Niet aan de orde daarbij is of de locatie ook geschikt zou zijn voor zelfstandige bewoning of andere woonvormen. Het door de buurt gepresenteerde plan geeft geen invulling aan de taakstelling die Talis op deze locatie met een zorgverlener gaat invullen.
- f. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit **3 bouwlagen**, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte. Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:

Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

Onder antwoord b. is aangegeven dat naar aanleiding van o.a. deze zienswijze de vorm en situering van het gebouw nog verdergaand zijn geoptimaliseerd.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

In aanvulling daarop kan worden geconstateerd dat, indien een passende bestemming voor zorggebonden wonen binnen een woonwijk gelegd kan worden, het niet relevant is of er voor deze hier passende ontwikkeling nog alternatieve locaties zijn te vinden.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast, al heeft dit voor de indiener van deze zienswijze geen significante gevolgen.

Zienswijze 7, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

- a. Indiener verzoekt de raad het plan af te wijzen: het plan leidt tot een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen,
- b. het weghalen van parkeerplaatsen,
- c. het kappen van bomen
- d. en het bouwen tot de rand van het kavel.
- e. Indiener wijst op het feit dat er geen goede participatie heeft plaatsgevonden.

- f. Indiener geeft aan dat de wijk al verantwoordelijkheid neemt voor zorg: getuige de aanwezigheid van RIBW en Dichterbij.
- g. De wijk Veenhof is nu al te versteend.
- h. Indiener geeft op basis van ervaring in de zorg aan, dat er sprake zal zijn van veel meer drukte dan aangegeven in het plan.

Reactie gemeente

- a. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).
- b. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.
- c. De footprint van de nieuwbouw is verkleind, zie beantwoording onder b. De nieuwbouw is daarmee kleiner dan het bouwvlak in het vigerende omgevingsplanen is ruimtelijk passend. Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk, waarbij rekening is gehouden met behoud van de bomen grenzend aan de straat. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 **bomen** gekapt, waarbij sprake is van herplant van bomen op de locatie. De karakteristieke laanbeplanting met name rondom het plangebied blijft als waardevolle opstand behouden (elzen en zomereiken).
Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:
1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.
Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.

- d. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt. Omdat het plangebied vanuit de woning en tuin van indiener niet direct zichtbaar is, heeft de verbeterde inrichting vooral betekenis voor zijn beleving vanuit de openbare ruimte.
- e. De **communicatie en participatie** zoals die is gevoerd, is uitvoerig beschreven in de bestemmingsplantoelichting, paragraaf 7.2 en verder en daarnaast ook de bijlagen participatie bij de toelichting (bijlage 15 t/m 19). Tevens is er in het voorjaar van 2022 een inloop geweest, waarop het planvoornemen voor het eerst gepresenteerd is. Daar is geen verslag van gemaakt. Het ontbreken hiervan doet echter niet af aan de conclusie van de gemeente dat door initiatiefnemers voldoende uitvoerig het participatietraject is doorlopen. Het is de gemeente ook bekend dat er nog altijd de nodige weerstand tegen de plannen bestaat vanuit omwonenden, maar dat betekent niet dat de communicatie en participatie niet goed doorlopen zijn.
- f. Dat er in de wijk al zorgpartijen actief zijn en zorgvoorzieningen aanwezig zijn, betekent niet automatisch dat op wijkniveau een soort quotum geldt. Er is binnen de gemeente nog altijd een **grote behoefte aan woonzorgvoorzieningen**. De Veenhof is een gedeeltelijke vervanging van de Weegbree. Daarnaast is er nog een aanvullende behoefte voor intramurale zorg (zelfde doelgroep). Uit de Woonzorgvisie Wijchen (pagina 12) blijkt een mismatch in vraag en aanbod van intramurale zorg. Cijfers over Wijchen laten zien dat het aanbod van wonen en zorg nu onvoldoende aansluit op de huidige en toekomstige vraag van inwoners met een zorg- en ondersteuningsvraag. Dit geldt niet alleen voor de opgave voor zelfstandig thuis wonen en beschut wonen. Ook is het aanbod voor intramurale huisvesting voor ouderen onvoldoende. Daarbij ligt er ook een grote vervangingsopgave. De gemeente acht daarmee de behoefte, c.q. noodzaak voldoende aangetoond.
- g. Overeenkomstig de watertoets (bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is inzichtelijk gemaakt dat het verhard oppervlak (verharding + dakvlak) juist afneemt en oppervlakte **groen** toeneemt. Zie pagina 4 en 5 van de watertoets en aanvulling hierop in de toelichting van het bestemmingsplan dat is aangepast op de verdere afname van bebouwd oppervlak. Daarvoor in de plaats komt er een groter groen ingericht terrein dan waar nu sprake van is. In de basis wordt daarbij de hoofdgroenstructuur langs de wegen behouden en blijft dit een binnen de buurt relatief groen, zelfs nog wat groener gebied.

- h. Zie de beantwoording onder a. voor wat betreft de verkeerstoename. De drukte in en rond het gebouw kan beschreven worden als nihil. De bewoners zijn zorgbehoevend en hebben nauwelijks of geen invloed op de **drukke in de leefomgeving**. Na 8 uur 's avonds is het geheel rustig en overdag beperkt het effect op de leefomgeving zich tot de verkeersbewegingen die als aanvaardbaar zijn beoordeeld. Zeker in verhouding tot de school die hier voorheen was en de ruimte voor andere activiteiten die de huidige maatschappelijke bestemming biedt, zal er geen negatieve toename van omgevingseffecten als drukte worden verwacht ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast, al heeft dit voor de indiener van deze zienswijze geen significante gevolgen. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

**Zienswijze 8 Arag rechtsbijstand, M.R.A. Arntz,
Namens
Veenhof, 6604 AZ Wijchen
Veenhof, 6604 AZ Wijchen
Veenhof, 6604 DV Wijchen**

Indiener verzoekt de raad het plan niet vast te stellen:

- a. Indiener mist een stedenbouwkundige onderbouwing van de inpasbaarheid van het plan op de huidige locatie.
- b. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, het nieuwe aantal zorgeenheden is fors, de daadwerkelijke behoefte is niet onderbouwd. De kwantitatieve behoefte is onterecht gebaseerd op reguliere woningen. Voor de kwalitatieve behoefte zijn ook de aantallen van belang.
- c. Uit de verslaglegging van de klankbordgroep blijkt dat de verkeersintensiteit verdubbeld; dit leidt tot toename van de geluidsoverlast en verkeersonveilige situaties. Onduidelijk is of de huidige infrastructuur deze toename kan verwerken.
- d. Geconstateerd wordt dat het bouwwerk te groot is voor de locatie waarop het wordt voorzien. De grootte van het bouwwerk verhoudt zich niet tot de grootte van het perceel.

Reactie gemeente

- a. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:

Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel

tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

- b. Er is binnen de gemeente nog altijd een grote behoefte aan woonzorgvoorzieningen. De Veenhof is een gedeeltelijke vervanging van de Weegbree. Daarnaast is er nog een aanvullende behoefte voor intramurale zorg (zelfde doelgroep). Uit de Woonzorgvisie Wijchen (pagina 12) blijkt een mismatch in vraag en aanbod van intramurale zorg. Cijfers over Wijchen laten zien dat het aanbod van wonen en zorg nu onvoldoende aansluit op de huidige en toekomstige vraag van inwoners met een zorg en ondersteuningsvraag. Dit geldt niet alleen voor de opgave voor zelfstandig thuis wonen en beschut wonen. Ook is het aanbod voor intramurale huisvesting voor ouderen onvoldoende. Daarbij ligt er ook een grote vervangingsopgave. De gemeente acht daarmee de **behoefte**, c.q. noodzaak voldoende aangetoond.
- c. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).
- d. Zie beantwoording onder sub 'a'.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast.

Zienswijze 9, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

- a. Indiener geeft aan dat de omgeving niet betrokken is bij de voorgenomen ontwikkeling.
- b. De ontwikkeling zal de verkeersdruk in de wijk vergroten, indiener vraagt zich af of de wijk niet overbelast raakt.
- c. Indiener wijst op het belang om te weten hoeveel extra parkeergelegenheid er nodig zal zijn om overlast te voorkomen door vermindering van het aantal parkeerplaatsen voor de bewoners.
- d. Indiener vreest inbreuk van privacy en verzoekt maatregelen te nemen die de privacy te waarborgen.
- e. Indiener vraagt een – cijfermatige juiste – zorgvuldige afweging van de belangen van omwonenden.

Reactie gemeente

- a. De **communicatie en participatie** zoals die is gevoerd, is uitvoerig beschreven in de bestemmingsplantoelichting, paragraaf 7.2 en verder en daarnaast ook de bijlagen participatie bij de toelichting (bijlage 15 t/m 19). Tevens is er in het voorjaar van 2022 een inloop geweest, waarop het planvoornemen voor het eerst gepresenteerd is. Daar is geen verslag van gemaakt. Het ontbreken hiervan doet echter niet af aan de conclusie van de gemeente dat door initiatiefnemers voldoende uitvoerig het participatietraject is doorlopen. Het is de gemeente ook bekend dat er nog altijd de nodige weerstand tegen de plannen bestaat vanuit omwonenden, maar dat betekent niet dat de communicatie en participatie niet goed doorlopen zijn.
- b. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).
- c. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.
- d. De **privacy** van omwonenden blijft gewaarborgd op een niveau zoals je dat in een woonwijk als deze mag verwachten. Door het nieuwe gebouw alzijdig te oriënteren en het gebouw alleen maar gericht kan zijn naar voorgevels van omwonenden, zal geen directe inkijk in achtertuinen of woonvertrekken, anders dan vanaf de openbare weg, ontstaan. De tussenliggende carré van bomen leidt tot verdergaande zichtbeperking. De bewonersgroep zal niet tot overlast in de buurt zorgen omdat het leven van de bewoners zich voornamelijk binnen de locatie afspeelt. Bewoners gaan over het algemeen niet zelfstandig naar buiten, tenzij eerst zorgvuldig beoordeeld welke

- risico's de bewoner of de omgeving daarbij loopt. De bewonersgroep slaapt / rust veel en activiteiten die ondernomen worden zijn prikkelarm. Natuurlijk worden er voor de bewoners ook activiteiten georganiseerd met muziek of beweging, maar ook deze zijn veelal binnen. Van omgevingshinder en privacynadeel zal dan ook geen sprake zijn.
- e. Er is binnen de gemeente nog altijd een grote behoefte aan woonzorgvoorzieningen. De Veenhof is een gedeeltelijke vervanging van de Weegbree. Daarnaast is er nog een aanvullende behoefte voor intramurale zorg (zelfde doelgroep). Uit de Woonzorgvisie Wijchen (pagina 12) blijkt een mismatch in vraag en aanbod van intramurale zorg. Cijfers over Wijchen laten zien dat het aanbod van wonen en zorg nu onvoldoende aansluit op de huidige en toekomstige vraag van inwoners met een zorg en ondersteuningsvraag. Dit geldt niet alleen voor de opgave voor zelfstandig thuis wonen en beschut wonen. Ook is het aanbod voor intramurale huisvesting voor ouderen onvoldoende. Daarbij ligt er ook een grote vervangingsopgave. De gemeente acht daarmee de **behoefte**, c.q. noodzaak voldoende aangetoond.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast, al heeft dit voor de indiener van deze zienswijze geen significante gevolgen. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 10, Veenhof, 6604 AZ Wijchen **Zienswijze 11, Veenhof, 6604 AZ Wijchen**

- a. Indiener geeft aan dat het plan ten koste zal gaan van het woongenot van omwonenden.
- b. Het voorgenomen bouwplan past niet bij de opzet en uitstraling van de wijk en zal leiden tot verdere verstening in plaats van vergroening o.a. ook doordat bomen wordt gekapt. Het voornemen is te groot en te hoog.
- c. Een dergelijk gebouw zal het zicht en lichtinval belemmeren.
- d. Met de komst van deze voorziening zal er een structureel tekort aan parkeerplaatsen en een toename van het aantal verkeersbewegingen ontstaan, waardoor onveilige verkeerssituaties ontstaan. Het verkeersonderzoek lijkt onvolledig. Steeds meer mensen werken meerdere dagen vanuit huis waardoor parkeerplekken in de openbare ruimte, vaker dan in de stukken wordt aangegeven, overdag bezet zijn. Door de toename aan verkeersbewegingen ontstaan gevaarlijke verkeerssituaties.
- e. Er zijn geen geschikte aanvoerroutes tijdens de bouwfase.

Reactie gemeente

- a. Het **woongenot en woon- en leefklimaat** voor omwonenden maar ook voor de toekomstige bewoners binnen het plangebied, is in het bestemmingsplan afdoende getoetst. Binnen de reeds mogelijke maatschappelijke bestemming waarin ook wonen al is toegestaan (huidige omgevingsplan) worden ondergeschikte aanpassingen gedaan. In een woonwijk als Veenhof is enige verandering in de woonomgeving normaal en te verwachten. Nu relevante aspecten als verkeer, parkeren, stedenbouw, omgevingswaarden als geluid, hinderafstanden etc. allemaal in beeld zijn gebracht, is de gemeente van mening dat het plan leidt tot een aanvaardbare inpassing in deze woonwijk.

- b. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:

Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Overeenkomstig de watertoets (bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is inzichtelijk gemaakt dat het verhard oppervlak (verharding + dakvlak) juist afneemt en oppervlakte **groen** toeneemt. Zie pagina 4 en 5 van de watertoets en aanvulling hierop in de toelichting van het bestemmingsplan dat is aangepast op de verdere afname van bebouwd oppervlak. Daarvoor in de plaats komt er een groter groen ingericht terrein dan waar nu sprake van is.

In de basis wordt daarbij de hoofdgroenstructuur langs de wegen behouden en blijft dit een binnen de buurt relatief groen, zelfs nog wat groener gebied.

De footprint van de nieuwbouw is verkleind, zie beantwoording onder b. De nieuwbouw is daarmee kleiner dan het bouwvlak in het vigerende omgevingsplan en is ruimtelijk passend. Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk, waarbij rekening is gehouden met behoud van de bomen grenzend aan de straat. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie

op 28-2-2023 worden 9 **bomen** gekapt, waarbij sprake is van herplant van bomen op de locatie. De karakteristieke laanbeplanting met name rondom het plangebied blijft als waardevolle opstand behouden (elzen en zomereiken).

Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:

1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.

Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.

- c. (Vrij) **zicht** is in deze wijk niet reëel en ook niet aanwezig. Dit is er nu feitelijk en ook planologisch niet. Het vigerende omgevingsplan staat reeds bebouwing tot 8 meter toe. De effecten van de nieuwbouw op de lichtinval is onderzocht met een schaduwstudie (zie bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan, aangepast naar aanleiding van het eveneens aangepaste bouwplan). Daaruit blijkt dat de schaduweffecten op de omgeving aanvaardbaar zijn. In paragraaf 5.13 van de toelichting is daarover het volgende aangegeven:

Binnen Nederland zijn er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingssysteem uit 1962. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van voldoende bezonning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Ter plaatse van de vervangende nieuwbouw wordt de (mate van) **schaduw** op de omliggende woningen vooral bepaald door de bestaande bomen die in de straat aanwezig zijn. Daarin zal niets veranderen. Doordat de nieuwbouw hoger is voorzien dan de bestaande bebouwing, zal deze wel beperkt schaduw gaan werpen op de omgeving gedurende enkele momenten van de dag, vooral bij lagere zonnstanden. Dit wordt geïllustreerd in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan (Bezonningsstudie). Evenwel zal de beschaduwing altijd gedurende een relatief kort deel van de dag plaatsvinden op voorgevels van omliggende woningen, waarbij ruimschoots aan voornoemde TNO-norm kan zal worden voldaan. Daarmee is op dit aspect een goed woon- en leefklimaat aangetoond.

- d. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerscijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal

wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het te realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

- e. In het bestemmingsplan wordt het aspect **bouwverkeer** niet geregeld. Dit zal worden gedaan bij de aanvraag omgevingsvergunning (technisch deel) voor de nieuwbouw. In dat kader zal ook het bouwverkeer worden getoetst en zal de routing worden afgestemd van het bouwverkeer, rekening houdend met de verkeerssituatie in de omgeving.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 12, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

- a. De omvang van het te realiseren gebouw te groot en te hoog is voor deze locatie.
- b. Indiener geeft aan dat het uitzicht veel meer zal worden belemmerd ten opzichte van de oude situatie.
- c. Indiener vreest veel parkeerproblemen, aan en afvoer en parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers zal de verkeersveiligheid in de straat in gedrang komen.
- d. Het groen gaat in de al versteende wijk hierdoor nog meer achteruit.
- e. Indiener verwacht een waardedaling van de woningen.

Reactie gemeente

- a. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:

Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende

bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

- b. De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk, maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht. (Vrij) **zicht** is in deze wijk niet reëel en ook niet aanwezig. Dit is er nu feitelijk en ook planologisch niet. Het vigerende omgevingsplan staat reeds bebouwing tot 8 meter toe. De effecten van de nieuwbouw op de lichtinval is onderzocht met een schaduwstudie (zie bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan, aangepast naar aanleiding van het eveneens aangepaste bouwplan).
- c. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent.

In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het te realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de

gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

- d. Overeenkomstig de watertoets (bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is inzichtelijk gemaakt dat het verhard oppervlak (verharding + dakvlak) juist afneemt en oppervlakte **groen** toeneemt. Zie pagina 4 en 5 van de watertoets en aanvulling hierop in de toelichting van het bestemmingsplan dat is aangepast op de verdere afname van bebouwd oppervlak. Daarvoor in de plaats komt er een groter groen ingericht terrein dan waar nu sprake van is. In de basis wordt daarbij de hoofdgroenstructuur langs de wegen behouden en blijft dit een binnen de buurt relatief groen, zelfs nog wat groener gebied.
- e. Het **nadeel** voor omwonenden moet, afgezet tegen het belang van het plan, in redelijkheid en naar rato worden meegewogen. De gemeente heeft dit gedaan en acht het belang van indiener voldoende geborgd en meegewogen in de planopzet zoals die is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en ziet hierin geen aanleiding tot planaanpassing. De gemeente wijst erop dat het plangebied zich in een verstedelijkte omgeving bevindt en in de huidige situatie ook al vergelijkbare planologische mogelijkheden biedt. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek om nadeelcompensatie (planschade) in te dienen.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 13, Veenhof

- a. Het gebouw is te grootschalig en de effecten hebben een industrieel karakter waardoor het niet thuishoort in een woonwijk. Het groene aanzicht van de wijk verdwijnt, net als licht en ruimte.
- b. Indiener vreest parkeeroverlast en verkeersonveiligheid door de toename van verkeersbewegingen. De straten kunnen de verkeersbewegingen niet aan, zeker ook niet het vrachtverkeer van toeleveringsbedrijven.
- c. Boven de drie verdiepingen komen luchtbehandelingsinstallaties, waardoor het gebouw nog hoger wordt, en geluidsoverlast toeneemt.
- d. Bij Verploegen wordt ook gerenoveerd/gebouwd, waardoor er nog meer verdichting plaatsvindt.
- e. Indiener geeft aan dat de wijk meer behoefte heeft aan betaalbare woonruimte voor starters of bejaarden.

Reactie gemeente

- a. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:

Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk, maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaantvaardbaar andere uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht. (Vrij) **zicht** is in deze wijk niet reëel en ook niet aanwezig. Dit is er nu feitelijk en ook planologisch niet. Het vigerende omgevingsplan staat reeds bebouwing tot 8 meter toe. De effecten van de nieuwbouw op de lichtinval is onderzocht met een schaduwstudie (zie bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan, aangepast naar aanleiding van het eveneens aangepaste bouwplan).

- b. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerscijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).
- c. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het te realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.
- d. Elementen als dakopbouwen in de vorm van **installaties** dienen volgens de standaard planregels in Wijchen altijd ondergeschikt te zijn. Deze zijn ook van toepassing in dit bestemmingsplan en daarmee worden er duidelijke regels gesteld. Dit aspect speelt vervolgens met name een rol bij de toetsing en vergunning van bouwplannen. Het bestemmingsplan staat 3 bouwlagen toe, wat past in het bestaande beeld. Ruimtelijk is het te behouden carré van bomen bepalend. Hierdoor is de bouwmassa, die lager is dan deze bomen, passend in deze omgeving. De afstand tot omliggende bebouwing is voldoende ruim. Overigens is in het bestemmingsplan niet bepaald waar de **airco's, warmtepompen** etc. worden gerealiseerd, maar dit zal bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader worden beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten. Daarbij gelden wettelijke geluidnormen die getoetst zullen worden. Er is momenteel geen aanleiding te veronderstellen dat niet aan de reguliere normeringen voor een inpassing in een woonwijk kan worden voldaan. Bovendien is er, gezien de afstand tussen de woning van de indiener van deze zienswijze en het te realiseren zorggebouw, geen aanleiding om een onaanvaardbare belasting door deze aspecten te verwachten of nadere eisen in het bestemmingsplan hiervoor op te nemen.
- e. Ontwikkelingen **elders in de wijk** zijn in deze procedure niet relevant. Genoemde ontwikkeling staat ruimtelijk en functioneel op zichzelf en heeft geen relatie met voorliggende ontwikkeling.
- f. De huisvestingsopgave voor starters en senioren is in deze wijk en ook elders binnen de gemeente bekend. Dit neemt niet weg dat er ook **andere behoeften** zijn binnen de gemeente, zoals zorgbehoevende woonvormen. Talis heeft een verzoek ingediend om op deze locatie niet zelfstandige bewoning met een zorgcomponent te kunnen realiseren. Omdat er ook behoefte is aan deze woonzorgfunctie heeft de gemeente hieraan planologisch invulling gegeven. Niet aan de orde daarbij is of de locatie ook geschikt zou zijn voor zelfstandige bewoning.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 14a/b, Veenhof, 6604 DV Wijchen

Zienswijze 15, Veenhof, 6604 DV Wijchen

Zienswijze 16, Veenhof, 6604 DV Wijchen

Zienswijze 17, Veenhof, 6604 DV Wijchen

- a. Door het ontbreken van de bouwhoogte van het plan zijn de invloed op bezonningsuren niet vast te stellen. Het waarderingssysteem van TNO is verouderd en niet bruikbaar. Er is geen rekening gehouden met de jaarrond behoefte aan zonlicht voor de zonnepanelen.
Indiener vreest op verlies aan rendement van de zonnepanelen.
- b. Er is volgens indiener geen sprake van kleinschalige nieuwbouw. Een kleinschalige nieuwbouw plan voor de bedoelde doelgroep voor één en twee persoonswoningen is als voorstel vanuit de directe omgeving van het plan ingediend.
- c. Het verhogen van de bouwhoogte naar 3 bouwlagen zonder hoogte indicatie is niet passend in de wijk. Technische opbouwen en installaties zouden niet toegestaan mogen worden. De architectuur van de omgeving is in het ontwerp niet zichtbaar.
- d. Voor de bomen dient ter bescherming van wortelgroei in het fundament rekening te worden gehouden met 5 m vrije ruimte. De te kappen bomen zijn onvoldoende onderzocht op omgevingswaarde. Herplant zal in de directe omgeving moeten plaatsvinden.
- e. Het gebruik van parkeerplaatsen van de omgeving is een niet passende oplossing voor het parkeerprobleem van het plan en in strijd met de Mobiliteitsvisie. Het aantal parkeerplaatsen in de omgeving van de nieuwbouw is nu al niet toereikend. De parkeerruimte bij Zaal Verploegen mogen niet worden meegerekend omdat hier ontwikkelingen in wording zijn. De stelling van de parkeerbehoefte is niet gegrond.
- f. Indiener geeft aan dat met betrekking tot de verkeersveiligheid onvoldoende is gekeken naar de situatie zoals deze is, en illustreert dit met voorbeelden.
- g. Technische installaties behorend bij het plan mogen geen geluidsemissie naar de omgeving hebben, net als laden, lossen en afvoer van goederen. Door de verkeersdruk die ontstaat is er ook een verschuiving van geluidshinder. Hier zijn geen geluidsmodellen voor gebruikt.
- h. In deze nabijheid ligt een benzinestation met een LPG-installatie, deze is in de beoordeling niet meegenomen als risicovolle installatie.
- i. Het verwijderen van struikgewas heeft consequenties voor huismussen, en zal binnen het plan moeten worden gecompenseerd.
- j. Indiener vraagt aandacht voor de capaciteit van het rioolstelsel en elektrische energie.
- k. Indiener geeft aan dat aansluiting bij de architectuur van de omgeving in het ontwerp niet zichtbaar is. De bouwwijze sluit niet aan bij de bestaande omgeving; er is een plan ontwikkeld waarbij de burgers/inwoners geen inspraak hebben gehad.
- l. In het plan wordt nergens gesproken over de opslag van afval/afvalcontainers voor incontinentie materiaal etc.

- m. De bouwactiviteiten zullen leiden tot geluidsoverlast, stof, en verdere verkeersontregeling, wat een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid in de wijk. Voor het bouwen moeten aanpassingen worden gedaan aan de infrastructuur en wijk hetgeen veel meer impact op het milieu en daarmee het klimaat als een nieuwbouw op een geschikte plek. En er wordt niets hergebruikt. Een en ander leidt tot veel hogere uitstoot van CO2 dan nodig.

Reactie gemeente

- a. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 10 meter bepaald, waardoor vast staat dat de nieuwbouw niet hoger kan worden dan de 3 bouwlagen. Het waarderingsstelsel van TNO is niet verouderd en is nog altijd actueel en in de rechtsspraak ook erkend. Zonnestanden en effecten zijn ook een continue factor die niet wijzigt. De onderzoeksmethode is dan wel oud maar nog steeds passend. Met bijlage 14 bij de toelichting (Bezonningsstudie, aangepast aan de aangepaste vorm en situering van het bouwvlak bij vaststelling) zijn de schaduweffecten in beeld gebracht. Bomen hebben een groter effect op de bezonning want deze zijn hoger dan de nieuwbouw en staan dichterbij omliggende woningen. Een mogelijk effect op daken speelt alleen bij zeer lage zonnestanden, dus op voorhand alleen in oost- en westrichting, tijdelijk en kortstondig, als er al een effect is. De effecten op **zonnepanelen** op daken van omwonenden zijn hooguit zeer gering en algemeen aanvaardbaar.
- b. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte. Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:

Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden gebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast. Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering.

Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de

weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

- c. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte toe van **10 meter**. Het plan is daarmee wel begrensd in hoogte. Elementen als dakopbouwen in de vorm van **installaties** dienen volgens de standaard planregels in Wijchen altijd ondergeschikt te zijn. Deze zijn ook van toepassing in dit bestemmingsplan en daarmee worden er duidelijke regels gesteld. Dit aspect speelt vervolgens met name een rol bij de toetsing en vergunning van bouwplannen.

- d. Als aangegeven onder antwoord a is de afstand tussen de nieuwbouw en straatbomen bij vaststelling van het plan verder vergroot. Gezien de afstanden van de bomen tot aan de bestaande en nieuwe gevels verwacht de gemeente op voorhand geen problemen voor wat betreft het behoud van de **bestaande straatbomen**. De verschuiving van het bouwvlak in het bestemmingsplan, zowel ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan als het geldende omgevingsplan, is gunstig voor het boombestand.

De karakteristieke laanbeplanting met name rondom het plangebied blijft als waardevolle opstand behouden (elzen en zomereiken). Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:

1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.

Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.

- e. Parkeervoorzieningen bij Verploegen spelen voor deze planontwikkeling geen rol en zijn geheel buiten beschouwing gelaten.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan.

Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van

het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

- f. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerscijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).
- g. Genoemde **geluidseffecten** zijn vergelijkbaar met pakketdiensten en thuisbezorgdiensten in de straat die er nu ook regulier zijn in de woonstraten. De effecten van onderhavig plan beperken zich tot het eigen terrein en hebben daarmee minder directe effecten op de omgeving. Dit wordt in een rustige woonwijk als aanvaardbaar beschouwd. Geluid van technische installaties is geregeld in Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving), waarop bij een aanvraag om (technische) omgevingsvergunning wordt getoetst.
- h. Zie voor dit aspect paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. In de omgeving van het plangebied zijn geen **risicovolle inrichtingen** aanwezig waarvan het invloedsgebied tot aan het plangebied reikt. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.
- i. Zie voor dit aspect de quickscan **flora en fauna**, bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De huismus is in het gebouw niet aanwezig. Inspectie met ladder toont aan dat er geen toegang onder goten is (vogelschroot). Dan gelden voor beplanting de algemene regels van bescherming, zoals niet rooien tijdens het broedseizoen, of anders uitsluitend onder de voorwaarde van een inspectie voorafgaand.
- j. In de watertoets bij het bestemmingsplan staat het volgende: '4.5. Vuilwater' Het **vuilwater** wordt aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering welke aanwezig is rondom het plangebied. De huidige aansluiting zal hiervoor worden gebruikt. De komst van appartementen zal naar alle waarschijnlijkheid een lichte toename veroorzaken in de hoeveelheid afvalwater in vergelijking met de huidige situatie. Er worden hierbij echter geen obstakels voorzien, gezien de aanwezigheid van het bestaande gemengde rioleringsstelsel. De elektrische aansluiting en installaties worden bij de uitwerking van het bouwplan afgestemd op de aansluitingsvereisten. Hierin wordt geen uitvoerbaarheidsbeperking voorzien.
- k. De **architectuur** van het gebouw is geen onderdeel van deze procedure. Dit aspect wordt getoetst bij de omgevingsvergunningaanvraag. Overigens is het gebied welstandsvrij op basis van het gemeentelijk welstandbeleid. De communicatie en participatie zoals die is gevoerd, is uitvoerig beschreven in de bestemmingsplantoelichting, zie toelichting, paragraaf 7.2 en daarnaast ook de bijlagen 12 t/m 16 bij de toelichting. Tevens heeft in het voorjaar van 2022 een inloop geweest, waarop het planvoornemen voor het eerst gepresenteerd is. Daar is geen verslag van gemaakt. Het ontbreken hiervan doet echter niet af aan de conclusie van de gemeente dat door initiatiefnemers voldoende uitvoerig het **participatietraject** is doorlopen. Het is de gemeente ook bekend dat er nog altijd de nodige weerstand tegen de plannen bestaat vanuit omwonenden, maar dat betekent niet dat de communicatie en participatie niet goed doorlopen zou zijn.
- l. Op het terrein en in het gebouw is voldoende ruimte om dergelijke **opslagvoorzieningen** te realiseren. Het is niet gebruikelijk dat het bestemmingsplan dergelijke details reguleert, tenzij daar een strikte noodzaak of aanleiding voor is. In deze situatie is dat niet aan de orde.

- m. In het bestemmingsplan wordt het aspect **bouwverkeer** niet geregeld. Dit zal worden gedaan bij de aanvraag omgevingsvergunning (technisch deel) voor de nieuwbouw. In dat kader zal ook het bouwverkeer worden getoetst en zal de routing worden afgestemd van het bouwverkeer en andere omgevingsaspecten, rekening houdend met de verkeerssituatie in de omgeving.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 18, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

Zienswijze 19, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

- a. Indiener heeft geen bezwaar tegen de functie maar wel tegen de grootte van het gebouw. Het moet kleinschaliger, ook vanwege het versteende karakter van de wijk.
- b. De verkeersveiligheid is in het geding. Er zullen op weekbasis rond de 1000 verkeersbewegingen bij komen. De wijk is gebouwd als woonerf en niet ingericht op deze vele verkeersbewegingen.
- c. De openbare parkeerplaatsen van de wijk zullen opgesoupeerd worden door bezoekers en werknemers van De Weegbree.
- d. Indiener pleit voor een kleinschalige woningbouw, zoals opgenomen in het plan, gepresenteerd tijdens het klankbordgroep-overleg.
- e. Indiener verzoekt om duidelijkheid over het plaatsen van afvalcontainers en een fietsenhok.
- f. De hoogte van het gebouw zal nog hoger worden dan dat er nu op tekening staat. Er zullen nog een liftschacht en luchtbehandelingsapparaten bij komen.
- g. Door de hoogte van het gebouw zal het zicht op en vanaf het vrijliggend fietspad slechter worden en de verkeersveiligheid afnemen.
- h. Indiener acht de huidige plannen een aantasting in de woon- en leefomgeving en een waardedaling van het onroerend goed.

Reactie gemeente

- a. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte. Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:
Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd

op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

- b. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).
- c. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

- d. Dit plan is door de omvang en **doelgroepen** zoals die zijn gepresenteerd niet haalbaar gebleken, zo is ook in het participatieproces beoordeeld en geconcludeerd (zie ook de participatieverslaglegging als bijlage bij de toelichting). Talis heeft een verzoek ingediend om op deze locatie niet zelfstandige bewoning met een zorgcomponent te kunnen realiseren. Omdat er behoefte is aan deze woonzorgfunctie heeft de gemeente hieraan planologisch invulling gegeven.
- e. Op het terrein en in het gebouw is voldoende ruimte om dergelijke fietsenstallingen en opslag**voorzieningen** te realiseren. Het is niet gebruikelijk dat het bestemmingsplan dergelijke details reguleert, tenzij daar een strikte noodzaak of aanleiding voor is. In deze situatie is dat niet aan de orde.
- f. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte toe van 10 meter. Het plan is daarmee begrensd in hoogte. Elementen als dakopbouwen in de vorm van **installaties** dienen volgens de standaard planregels in Wijchen altijd ondergeschikt te zijn. Deze zijn ook van toepassing in dit bestemmingsplan en daarmee worden er duidelijke regels gesteld. Dit aspect speelt vervolgens met name een rol bij de toetsing en vergunning van bouwplannen.
- g. Ten aanzien van het **uitzicht op en vanaf het fietspad** is de hoogte van het gebouw niet van belang. De situering van het gebouw is op dit punt vergelijkbaar met de huidige situatie, waardoor het zicht voor fietsers niet wezenlijk anders wordt en voldoende open en ruim blijft vanwege de open inrichting van het voorterrein.
- h. Het **nadeel** voor omwonenden moet, afgezet tegen het belang van het plan, in redelijkheid en naar rato worden meegewogen. De gemeente heeft dit gedaan en acht het belang van indiener voldoende geborgd en meegewogen in de planopzet zoals die is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en ziet hierin geen aanleiding tot planaanpassing. De gemeente wijst erop dat het plangebied zich in een verstedelijkte omgeving bevindt en in de huidige situatie ook al vergelijkbare planologische mogelijkheden biedt. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 20, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

Zienswijze 21, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

Zienswijze 22, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

- a. Voor de bomen dient ter bescherming van wortelgroei in het fundament rekening te worden gehouden met 5 m vrije ruimte.
- b. Het aantal parkeerplaatsen is nu al niet voldoende. Het gebruik van parkeerplaatsen van de omgeving is een niet passende oplossing voor het parkeerprobleem van het plan.
- c. Het aanzicht en zicht van Veenhof XX, XX en XX wordt door de voorgenomen bouwhoogte zeer beperkt en de privacy wordt geschaad. Indiener pleit voor een kleinschalige, binnen de wijk passende, bouw.

- d. Er is sprake van meer schaduw en met het afnemen van zonlicht daalt het rendement van de zonnepanelen.
- e. Er zullen veel meer verkeersbewegingen zijn waardoor indiener een aantasting van de privacy vreest alsmede verkeersonveilige situaties.
- f. Indiener vreest dat afvalcontainers in de buurt van haar woning worden geplaatst.
- g. Indiener vreest voor geluidsoverlast vanwege laden en lossen, meer (vracht)verkeer en meer stemgeluid door medewerkers, bezoekers e.d.
- h. Indiener vreest voor meer overlast voor de huizen van XX, XX, XX en XX door een grote toestroom van voorbijgangers die in en uit het gebouw gaan.
- i. Het project zal het bestaande (reeds overbelaste) rioolstelsel verder overbelasten.
- j. Indiener verwacht, vanwege een minder aantrekkelijker omgeving, verkeersonveiligheid en schaduwwerking, een waardedaling van de woning(en).

Reactie gemeente

- a. De afstand tussen de nieuwbouw en straatbomen wordt bij vaststelling van het plan verder vergroot. Gezien de afstanden van de bomen tot aan de bestaande en nieuwe gevels verwacht de gemeente op voorhand geen problemen voor wat betreft het behoud van de **bestaande straatbomen**. Met verschuiving van het bouwvlak in het bestemmingsplan, zowel ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan als het geldende bestemmingsplan, is gunstig voor het boombestand.
De karakteristieke laanbeplanting met name rondom het plangebied blijft als waardevolle opstand behouden (elzen en zomereiken).
- b. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.
- c. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:

Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een

tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk, maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht. (Vrij) **zicht** is in deze wijk niet reëel en ook niet aanwezig. Dit is er nu feitelijk en ook planologisch niet. Het vigerende omgevingsplan staat reeds bebouwing tot 8 meter toe. De effecten van de nieuwbouw op de lichtinval is onderzocht met een schaduwstudie (zie bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan, aangepast naar aanleiding van het eveneens aangepaste bouwplan)

De **privacy** van omwonenden blijft gewaarborgd op een niveau zoals je dat in een woonwijk als deze mag verwachten. Door het nieuwe gebouw alzijdig te oriënteren en het gebouw alleen maar gericht kan zijn naar voorgevels van omwonenden, zal geen directe inkijk in achtertuinen of woonvertrekken, anders dan vanaf de openbare weg, ontstaan. De tussenliggende carré van bomen leidt tot verdergaande zichtbeperking. De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen (maximaal 10 meter), maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag, ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere aanzichten of uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die (aan)zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht.

- d. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 10 meter bepaald, waardoor vast staat dat de nieuwbouw niet hoger mag worden dan de 3 bouwlagen die het plan toestaat. Het gehanteerde waarderingsstelsel van TNO is in de rechtsspraak ook erkend. Met de aangepaste bijlage 14 bij de toelichting (**Bezonningsstudie**) zijn de schaduweffecten in beeld gebracht. Bomen hebben een groter effect op de bezonning want deze zijn hoger dan de nieuwbouw en staan

dichterbij omliggende woningen. Een mogelijk effect op daken speelt alleen bij zeer lage zonnestanden, dus op voorhand alleen in oost- en westrichting, tijdelijk en kortstondig, als er al een effect is. De effecten op zonnepanelen op daken van omwonenden zijn hooguit zeer gering en algemeen aanvaardbaar.

- e. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De verkeerstoename heeft geen relatie tot privacyaspecten, omdat verkeer zich beperkt tot de openbare wegen.
- f. Op het terrein en in het gebouw is voldoende ruimte om dergelijke opslag**voorzieningen** te realiseren. Het is niet gebruikelijk dat het bestemmingsplan dergelijke details reguleert, tenzij daar een strikte noodzaak of aanleiding voor is. In deze situatie is dat niet aan de orde.
- g. Genoemde geluidseffecten zijn vergelijkbaar met pakketdiensten en thuisbezorgdiensten in de straat die er nu ook regulier zijn in de woonstraten. De effecten van onderhavig plan beperken zich tot het eigen terrein en hebben daarmee minder directe effecten op de omgeving. Dit wordt in een rustige woonwijk als aanvaardbaar beschouwd. Dit geldt ook voor bezoekers die te voet, fiets of auto naar de locatie komen.
- h. Het aantal **voorbijgangers** zal door dit initiatief toenemen maar verdeelt zich over verschillende aanlooprichtingen en verspreid zich over de dag. Daarmee gaat het verkeer aan voorbijgangers snel op in het heersende verkeersbeeld en is dit in een woonwijk als Veenhof aanvaardbaar.
- i. In de watertoets bij het bestemmingsplan staat het volgende: '4.5. Vuilwater' Het **vuilwater** wordt aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering welke aanwezig is rondom het plangebied. De huidige aansluiting zal hiervoor worden gebruikt. De komst van appartementen zal naar alle waarschijnlijkheid een lichte toename veroorzaken in de hoeveelheid afvalwater in vergelijking met de huidige situatie. Er worden hierbij echter geen obstakels voorzien, gezien de aanwezigheid van het bestaande gemengde rioleringsstelsel.
- j. Het **nadeel** voor omwonenden moet, afgezet tegen het belang van het plan, in redelijkheid en naar rato worden meegewogen. De gemeente heeft dit gedaan en acht het belang van indiener voldoende geborgd en meegewogen in de planopzet zoals die is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en ziet hierin geen aanleiding tot plaanpassing. De gemeente wijst erop dat het plangebied zich in een verstedelijkte omgeving bevindt en in de huidige situatie ook al vergelijkbare planologische mogelijkheden biedt. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 23, Veenhof

- a. Indiener constateert dat sprake is van een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen. Dit leidt tot een beperking van vrijheid en veiligheid in de wijk.
- b. Door de bouw wordt indiener het huidige vrije uitzicht ontnomen.
- c. Indiener heeft vernomen dat de plannen voor een zorginstelling al langer bij de gemeente bekend is, dit had eerder moeten worden gecommuniceerd.
- d. Indiener vraagt de raad om het plan niet vast te stellen.

Reactie gemeente

- a. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De verkeerstoename heeft geen relatie tot vrijheid en privacyaspecten, omdat verkeer zich beperkt tot de openbare wegen.
- b. De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk, maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht. (Vrij) **zicht** is in deze wijk niet reëel en ook niet aanwezig. Dit is er nu feitelijk en ook planologisch niet. Het vigerende omgevingsplan staat reeds bebouwing tot 8 meter toe. De effecten van de nieuwbouw op de lichtinval is onderzocht met een schaduwstudie (zie bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan, aangepast naar aanleiding van het eveneens aangepaste bouwplan)
- c. Het **planvoornemen** is inderdaad al langer bij de gemeente bekend, maar was eveneens ruim voor deze planprocedure ook in de omgeving bekend. Hierover zijn geen geheimen; het is een invulling van de taakstelling van gemeente en zorgpartijen die in alle openheid is voorbereid. Verwezen wordt naar de participatieverslagen die als bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen. In maart 2022 is het principebesluit tot medewerking genomen door gemeente, niet lang daarna was er een informatieavond. De ontwikkeling staat ook in Woonzorgvisie, die is vastgesteld op 24-2-2022. Omdat het plan op basis van alle onderzoeken en de planonderbouwing aanvaardbaar wordt geacht, ziet de gemeenteraad geen aanleiding om dit bestemmingsplan niet **vast te stellen**.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 24, Veenhof

- a. Het te realiseren gebouw is te kolossaal voor de omgeving en is niet passend in de omgeving.
- b. Een zorginstelling heeft een groene omgeving nodig, zodat de bewoners buiten kunnen zitten en wandelen.

Reactie gemeente

- a. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:

Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht.

Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

- b. Direct naast de planlocatie ligt een wijkpark dat geheel ongewijzigd zal blijven en openbaar toegankelijk is voor buurtbewoners. Er is in overleg met ZZG Zorggroep

een passend ontwerp opgesteld voor de inrichting van de **tuin** binnen de planlocatie voor deze doelgroep. Met name de grote bomen rondom het plangebied zorgen voor het groene aanzicht en die blijven behouden. Daarnaast neemt het saldo oppervlak en kwaliteit aan groen toe in de nieuwe planvorming. Het verhard oppervlak wordt feitelijk gezien kleiner. Door de ontwikkelaar wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijke groene buitenruimte met bijbehorend toekomstig onderhoud. Zie het aan de toelichting als bijlage van het bestemmingsplan (bijlage 1) toegevoegde terreininrichtingsplan. Er komen voor de doelgroep ruim voldoende zit- en wandelmogelijkheden, voor zover de doelgroep daar fysiek gebruik van kan maken. Het leven van de bewoners speelt zich overigens voornamelijk binnen de locatie af. Bewoners gaan over het algemeen niet zelfstandig naar buiten, tenzij eerst zorgvuldig beoordeeld welke risico's de bewoner of de omgeving daarbij loopt. De bewonersgroep slaapt / rust veel en activiteiten die ondernomen worden zijn prikkelarm. Natuurlijk worden er voor de bewoners ook activiteiten georganiseerd met muziek of beweging, maar ook deze zijn veelal binnen.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast.

Zienswijze 25, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

Zienswijze 26, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

- a. Indiener acht het gebouw te massaal en te hoog en verzoekt om verlaging van het gebouw, meer passend in de omgeving, om zo verstedelijking tegen te gaan.
- b. Indiener verwacht parkeeroverlast door onvoldoende parkeermogelijkheden voor, alsmede verkeersoverlast door bezoekers personeel en ondersteunende diensten, en verzoekt derhalve om af te zien van het project.

Reactie gemeente

- a. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte. Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:
Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw

met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

- b. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

Omdat het plan op basis van alle onderzoeken en de planonderbouwing aanvaardbaar wordt geacht, ziet de gemeenteraad geen aanleiding om dit bestemmingsplan niet **vast te stellen**.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 27, Veenhof, 6604 DV Wijchen

Zienswijze 28, Veenhof, 6604 DV Wijchen

Zienswijze 29, Veenhof, 6604 DV Wijchen

- a. Indiener constateert dat de buurt nauwelijks en te laat betrokken is geweest bij de planvorming en dat er niets met de opmerkingen is gedaan. Er ontbreekt informatie bij de terinzage gelegde stukken. Indiener spreekt zijn ongenoegen uit over een aantal (niet doorlopen) stappen in het participatieproces.
- b. Initiatiefnemer komt toezeggingen niet na: er worden 9 bomen gekapt, de architectuur met plat dak sluit niet aan en groen in de omgeving wordt alleen aangelegd als daar budget voor is.
- c. Indiener vindt het te realiseren gebouw is te groot voor de omgeving en is niet passend in de omgeving. En de kavel te klein voor de beoogde functie, waardoor groen in directe omgeving moet verdwijnen.
- d. Er komen te weinig parkeerplaatsen op het terrein van de zorginstelling. Dit betekent dat in de wijk parkeerplaatsen worden aangelegd ten koste van groen, en dat gebruik van bestaande parkeerplaatsen wordt gemaakt, hetgeen leidt tot een te hoge parkeerdruk.
- e. Indiener verwacht een veel meer verkeer, hetgeen leidt tot een te hoge verkeersdruk voor een kleine wijk als Veenhof.
- f. Indiener vindt het onacceptabel dat in een reeds versteende wijk, groen moet verdwijnen.
- g. Indiener pleit voor woningen voor jongeren (al dan niet met zorgbehoefte) of levensloopbestendige woningen voor ouderen op de locatie.
- h. Met de plaatsing van een afvalcontainer is geen rekening gehouden.
- i. Het plan zou beter passen in een wijk als Wijchen West.
- j. Indiener verzoekt de raad het plan af te wijzen en te herzien.

Reactie gemeente

- a. De communicatie en participatie zoals die is gevoerd, is uitvoerig beschreven in de bestemmingsplantoelichting, zie toelichting, paragraaf 7.2 en daarnaast ook de bijlagen 12 t/m 16 bij de toelichting. Tevens heeft in het voorjaar van 2022 een inloop geweest, waarop het planvoornemen voor het eerst gepresenteerd is. Daar is geen verslag van gemaakt. Het ontbreken hiervan doet echter niet af aan de conclusie van de gemeente dat door initiatiefnemers voldoende uitvoerig het **participatietraject** is doorlopen. Het is de gemeente ook bekend dat er nog altijd de nodige weerstand tegen de plannen bestaat vanuit omwonenden, maar dat betekent niet dat de communicatie en participatie niet goed doorlopen zou zijn. De door de indiener aangereikte stukken en de verwijzing naar stukken die hij niet bij de zienswijze heeft gevoegd, is voor de gemeente geen aanleiding om deze stukken alsnog aan alle bezwaarmakers toe te doen komen en ook geen aanleiding om daarover een nieuwe zienswijzeprocedure te starten. Alle stukken betreffen achtergronddocumenten die betrekking hebben op het participatieproces en op de inhoudelijke planbeoordeling, bijvoorbeeld door de dorpsbouwmeester. Voor zover

passages daaruit relevant zijn voor het bestemmingsplan, zijn die meegenomen in het ontwerpplan. Eenieder heeft voldoende mogelijkheid gehad om op dat ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te brengen. De genoemde achtergronddocumenten maken dit ontwerpplan ook niet anders.

Niet langer aan de orde is of de locatie ook geschikt zou zijn voor zelfstandige bewoning. Het door de buurt gepresenteerde plan was naar aard en omvang niet passend in de taakstelling die Talis op deze locatie met een zorgverlener kan en gaat invullen.

Voor zover achterliggende onderzoeken relevant zijn voor het bestemmingsplan, zijn deze ook allemaal bijgevoegd als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan en is indiener in de gelegenheid geweest hier zijn zienswijze op in te dienen. Het is niet te doen gebruikelijk en ook niet vereist dat initiatiefnemer al die onderzoeken al eerder communiceert met indiener.

- b. Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk dan het bestaande bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met behoud van aan straatbomen. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 bomen gekapt, waarbij sprake is van **herplant** op de locatie. Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:

1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.

Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.

De toepassing van een plat dak is een keuze die vooral de stedenbouwkundige opzet betreft en in mindere mate de architectuur. De Dorpsbouwmeester heeft hierover geadviseerd en constateert dat dit, in samenhang met het te behouden laanbomenkader, een goede invulling van de locatie betreft en een goede basis is voor de verdere architectonische uitwerking van de bouwplannen. E.e.a. is ook zo bevestigd in het verslag dat indiener bij zijn zienswijze heeft gevoegd.

De weergave dat initiatiefnemers alleen **groen** rond het gebouw gaan toepassen als het budget dat toelaat is een foutieve weergave van de feiten. Initiatiefnemers passen groen toe – meer dan in de bestaande situatie aanwezig is – waarbij uiteraard een werkbudget van toepassing is dat niet oneindig is, maar binnen dat budget is een groenontwerp gemaakt overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023. Het uitgewerkte ontwerp is als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

- c. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:

Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is

opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

- d. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht.

Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

- e. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er

zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

- f. Direct naast de planlocatie ligt een wijkpark dat geheel ongewijzigd zal blijven en openbaar toegankelijk is voor buurtbewoners. Er is in overleg met ZZG Zorggroep een passend ontwerp opgesteld voor de **inrichting** van de tuin binnen de planlocatie voor deze doelgroep. Met name de grote bomen rondom het plangebied zorgen voor het groene aanzicht en die blijven behouden. Daarnaast neemt per saldo het oppervlak en kwaliteit van het groen toe in de nieuwe planvorming. Het verhard oppervlak wordt feitelijk gezien kleiner. Door de ontwikkelaar wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijke groene buitenruimte met bijbehorend toekomstig onderhoud. Zie inrichtingstekening buitenruimte die als extra bijlage aan de toelichting is bijgevoegd.
- g. De huisvestingsopgave voor starters en senioren in deze wijk en ook elders binnen de gemeente is bekend. Dit neemt niet weg dat er ook andere **behoeften** zijn binnen de gemeente, zoals woonvormen voor zorgbehoevenden. Talis heeft een verzoek ingediend om op deze locatie niet-zelfstandige bewoning met een zorgcomponent te kunnen realiseren. Omdat er ook behoefte is aan deze woonzorgfunctie heeft de gemeente hieraan planologisch invulling gegeven. Niet aan de orde daarbij is of de locatie ook geschikt zou zijn voor zelfstandige bewoning.
- h. Op het terrein en in het gebouw is voldoende ruimte om dergelijke opslag**voorzieningen** te realiseren. Het is niet gebruikelijk dat het bestemmingsplan dergelijke details reguleert, tenzij daar een strikte noodzaak of aanleiding voor is. In deze situatie is dat niet aan de orde.
- i. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en **functioneel** op de locatie kan. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast of hiervoor een andere locatie gezocht. In aanvulling daarop kan worden geconstateerd dat, indien een passende bestemming voor zorggebonden wonen binnen een woonwijk gelegd kan worden, het niet relevant is of er voor deze hier passende ontwikkeling nog alternatieve locaties zijn te vinden. De gemeente en zorgverlenende partijen hebben wat dat betreft een brede taakstelling waarbij voor Wijchen in beeld is gebracht welke ontwikkelingen waar plaatsvinden. Veenhof is daarbij één van meerdere locaties waar zorgwonen wordt gerealiseerd. Ook in andere ontwikkelplannen worden mogelijkheden voor dergelijke woonvormen onderzocht.
- j. Omdat het plan op basis van alle onderzoeken en de planonderbouwing aanvaardbaar wordt geacht, ziet de gemeenteraad geen aanleiding om dit bestemmingsplan niet **vast te stellen**.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 30, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

- a. Indiener maakt bezwaar tegen het plan vanwege de naar verwachting sterk toenemende verkeersintensiteit in de woonstraat, met geluidsoverlast, hinder en verkeersonveiligheid tot gevolg.
- b. Het aanzicht van de straat zal erg veranderen, door de aanwezigheid van een te groot/massief gebouw, dat niet past binnen de woonwijk.
- c. Indiener geeft aan dat Veenhof reeds een versteende wijk, dat door het verdwijnen van nog meer groen verslechtert.

Reactie gemeente

- a. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De verkeerstoename is naar omvang dusdanig dat daaruit ook geen onaanvaardbare geluidsoverlast volgt.
- b. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte. Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:

Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke

richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

- c. Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk dan het bestaande bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met behoud van aan straatbomen. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 bomen gekapt, waarbij sprake is van **herplant** op de locatie. Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:

1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.

Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.

De toepassing van een plat dak is een keuze die vooral de stedenbouwkundige opzet betreft en in mindere mate de architectuur. De Dorpsbouwmeester heeft over deze geadviseerd en constateert dat dit, in samenhang met het te behouden laanbomenkader, een goede invulling van de locatie betreft en een goede basis is voor de verdere architectonische uitwerking van de bouwplannen. E.e.a. is ook zo bevestigd in het verlag dat indiener bij zijn zienswijze heeft gevoegd.

De weergave dat initiatiefnemers alleen **groen** rond het gebouw gaan toepassen als het budget dat toelaat is een foutieve weergave van de feiten. Initiatiefnemers passen groen toe – meer dan in de bestaande situatie aanwezig is – waarbij uiteraard een werkbudget van toepassing is dat niet oneindig is, maar binnen dat budget is een groenontwerp gemaakt overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023. Het uitgewerkte ontwerp is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 31, Veenhof, 6604 DV Wijchen

Zienswijze 32, Veenhof, 6604 DV Wijchen

- a. Indiener is niet tegen de functie zorg op de locatie, maar wel tegen de omvang. De voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een aanzienlijke toename van verkeer, wat de veiligheid van buurtbewoners, vooral kinderen in gevaar brengt.
- b. Indiener geeft, voor wat betreft het salderen in het verkeersonderzoek, aan, dat ten tijde van de school er ook sprake was van verkeersoverlast, zij het op een tweetal momenten van de dag.
- c. Indiener verwacht in de nieuwe situatie veel meer verkeer, (en verwijst naar woonzorgcentrum Agnetenhof in Lindenholt).
- d. Indiener vreest een aanzienlijke parkeerdruk. (65% van bewoners, bezoekers en personeel komt volgens het plan met de fiets) Volgens indiener worden bestaande openbare parkeerplaatsen meegerekend bij de parkeerplaatsen op eigen terrein. Het verdwijnen van deze parkeerplaatsen, alsmede de behoefte aan minimaal vijf parkeerplaatsen buiten het eigen terrein, zullen leiden tot een toename van parkeerdruk in de wijk. Voor nieuwe haaksliggende parkeerplaatsen is te weinig ruimte. Indiener verzoekt om de geldende normen voor (haaks)parkeren te hanteren, hierop te handhaven en het plan op dit punt af te wijzen.
- e. Indiener vreest dat het plan leidt tot meer verstening in de toch al versteende wijk. Indiener wil graag een bevestiging van de uitspraak van de architect, dat het plan een vermindering van verstening tot gevolg heeft.
- f. Door de komst van het zorgcentrum verliezen de kinderen uit de buurt hun veilige speelterrein.
- g. Indiener geeft met voorbeelden aan dat er geen sprake is geweest van een goede participatie van de omgeving.
- h. Indiener vraagt de raad om in dat geval te investeren in modernisering en uitbreiding van de speeltuin gelegen naast de locatie Veenhof 1712.
- i. Indiener vraagt waar de afvalcontainers worden geplaatst, ze verzoekt de raad om deze ondergronds te plaatsen.
- j. Indiener verzoekt de raad de zorgen en bezwaren van de omwonenden serieus te nemen en te zoeken naar oplossingen die de impact op de buurt minimaliseren. En het plan in deze vorm, zeker voor wat betreft de omvang, af te wijzen. En in elk geval te voorzien in een draaiing van 180 graden waarbij de tuinzijde is gericht naar de 17e straat. (uitzicht, behoud parkeerplaatsen? en minder overlast van bevoorrading).
- k. Het gebouw zal het uitzicht vanuit vele woningen drastisch veranderen, alsmede het aantal zonuren en de lichtinval in direct omliggende woningen.
- l. Indiener verzoekt de raad om, indien het plan toch doorgang vindt, bindende afspraken te maken met de initiatiefnemers dat alle parkeerplaatsen op het terrein van Talis en ZZG Zorggroep ook mogen worden gebruikt door de buurtbewoners. En te voorzien in een draaiing van 180 graden waarbij de tuinzijde is gericht naar de 17e straat. En ter compensatie van het gemis van het schoolplein, te investeren in modernisering en uitbreiding van de speeltuin.

Reactie gemeente

- a. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte. Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:
Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan

krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwworm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwworm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag.

Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De verkeersstoeiname is naar omvang dusdanig dat daaruit ook geen onaanvaardbare geluidsoverlast volgt.

- b. Jurisprudentie geeft aan dat bij het vergelijken van de verkeersgeneratie van de bestaande situatie en het plan niet meer dan vijf jaar mag worden teruggekeken. Daarom is er in het verkeersonderzoek ook **niet gesaldeerd**. Om toch een beeld te schetsen van de oorspronkelijke situatie, beschrijven we hier de verkeersgeneratie en het parkeren voor de situatie dat het gebouw als basisschool. We nemen de 8 lokalen in het gebouw als uitgangspunt. Die bieden ruimte aan ongeveer 185 leerlingen, we houden rekening met 10 medewerkers. Op basis van algemene kencijfers en de rekenmethode voor het autogebruik uit CROW-publicatie 272 (Verkeersgeneratie voorzieningen) komen we op ongeveer 250 autoritten (heen en terug) over de schooldag. Voor het halen en brengen van de leerlingen en het parkeren van de medewerkers zijn in totaal ongeveer 22 parkeerplaatsen nodig, 10 voor de

medewerkers en 13 tijdens het halen en brengen. Tijdens schooluren was een deel van de auto's van de omwonenden in gebruik, een deel van de parkeerplaatsen is leeg. Daardoor kon het parkeren rond de school deels uitwisselen met het bewonersparkeren.

Het zou dus zo kunnen zijn dat er destijds, als gevolg van de basisschool, die bijna het dubbele aan verkeersbewegingen genereerde in verhouding tot de nu voorgestane functie, er verkeersoverlast werd ervaren. Temeer omdat de verkeersmomenten veel meer geconcentreerd waren in pieken op enkele momenten op de dag. Omdat de locatie al meer dan vijf jaar niet meer gebruikt wordt als basisschool, is het verkeereffect ook niet relevant in deze casus, waar, als aangegeven, maximaal ca 130 bewegingen per dag worden verwacht.

- c. De verkeerssituatie en parkeersituatie bij woonzorgcentrum Agnetenhof in Lindenholt is hier niet aan de orde en is ook geen goede **vergelijkingsbasis** omdat parkeren en verkeer altijd maatwerk vraagt op de planlocatie en op de aard en omvang van het initiatief. Het verkeer zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag.
- d. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.
- e. Direct naast de planlocatie ligt een wijkpark dat geheel ongewijzigd zal blijven en openbaar toegankelijk is voor buurtbewoners. Er is in overleg met ZZG Zorggroep een passend ontwerp opgesteld voor de inrichting van de **tuin** binnen de planlocatie voor deze doelgroep. Met name de grote bomen rondom het plangebied zorgen voor het groene aanzicht en die blijven behouden. Daarnaast neemt het saldo oppervlak en kwaliteit aan groen toe in de nieuwe planvorming. Het verhard oppervlak wordt feitelijk gezien kleiner. Door de ontwikkelaar wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijke groene buitenruimte met bijbehorend toekomstig onderhoud. Zie presentatie inrichting buitenruimte 28-2-2023 en de als bijlage bij de toelichting toegevoegde inrichtingstekening buitenruimte. Er komen voor de doelgroep ruim voldoende zit- en wandelmogelijkheden, voor zover de doelgroep daar fysiek gebruik van kan maken.
- f. Als hiervoor aangegeven blijft naastgelegen parkstrook ongewijzigd als **speelruimte** beschikbaar en worden voorzieningen elders in de wijk met dit initiatief niet gewijzigd. Het terrein is overigens een voormalig schoolterrein, geen openbare speelvoorziening (zie ook antwoord onder h.).
- g. De communicatie en participatie zoals die is gevoerd, is uitvoerig beschreven in de bestemmingsplantoelichting, zie toelichting, paragraaf 7.2 en daarnaast ook de bijlagen 12 t/m 16 bij de toelichting. Tevens heeft in het voorjaar van 2022 een inloop geweest, waarop het planvoornemen voor het eerst gepresenteerd is. Daar is geen verslag van gemaakt. Het ontbreken hiervan doet echter niet af aan de conclusie van de gemeente dat door initiatiefnemers voldoende uitvoerig het **participatietraject** is doorlopen. Het is de gemeente ook bekend dat er nog altijd de nodige weerstand tegen de plannen bestaat vanuit omwonenden, maar dat betekent niet dat de communicatie en participatie niet goed doorlopen zou zijn.
- h. In het naastgelegen park staan ook speeltoestellen. Het plein bij de voormalige Passchalisschool is geen **openbaar** speelterrein. Dit is opgenomen in de Nota

Speelruimtebeleid 2016 – 2025 en ook terug te lezen op de website van de gemeente Speeltoestellen | Gemeente Wijchen. De locatie maakt dus geen onderdeel uit van het speelruimtebeleid van de gemeente Wijchen. Feitelijk zijn vanaf 2019 de speeltoestellen op het plein al weg. Het gebouw is tijdelijk in gebruik geweest door het Pro College en nu sinds medio maart 2023 door leegstandsbeheer. Dus sinds die tijd is het plein ook niet meer in gebruik als 'speel'plein. De bestaande speeltuin, gelegen naast de locatie Veenhof 1712, voldoet zowel kwantitatief als kwalitatief aan het speelruimtebeleid van de gemeente. Conclusie is dan ook dat investeren in modernisering en uitbreiding van de speeltuin als gevolg van ontwikkeling van het zorgcentrum niet nodig is.

- i. Op het terrein en in het gebouw is voldoende ruimte om dergelijke opslag**voorzieningen** te realiseren. Het is niet gebruikelijk dat het bestemmingsplan dergelijke details reguleert, tenzij daar een strikte noodzaak of aanleiding voor is. In deze situatie is dat niet aan de orde.
- j. De footprint van de nieuwbouw is nagenoeg vierkant, waardoor **draaien** geen wezenlijk effect heeft naar de omgeving als het gaat om het aanwezige bouwvolume. Omdat het gebouw met een voorzijde naar de straatzijde gericht moet worden, is de entree logischerwijs aan de noordzijde voorzien. Eventuele verplaatsing van die entree naar de oostzijde is niet praktisch omdat hier minder ruimte is om een goede voorruimte bij de entree te maken. Aan de noordzijde bestaat daartoe meer ruimte. Het voordeel is daarbij ook dat het gebouw met de noordgevel verder van de straat af komt te liggen dan waar momenteel op basis van het omgevingsplan bebouwing is toegestaan. Overigens is in het bestemmingsplan niet bepaald waar de voorgevel en entree worden gesitueerd, maar dit zal bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader worden beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten.
- k. De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk, maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht. (Vrij) **zicht** is in deze wijk niet reëel en ook niet aanwezig. Dit is er nu feitelijk en ook planologisch niet. Het vigerende omgevingsplan staat reeds bebouwing tot 8 meter toe. De effecten van de nieuwbouw op de lichtinval is onderzocht met een schaduwstudie (zie bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan, aangepast naar aanleiding van het eveneens aangepaste bouwplan)
- l. De footprint van de nieuwbouw is nagenoeg vierkant, waardoor **draaien** geen wezenlijk effect heeft naar de omgeving als het gaat om het aanwezige bouwvolume. Omdat het gebouw met een voorzijde naar de straatzijde gericht moet worden, is de entree logischerwijs aan de noordzijde voorzien. Eventuele verplaatsing van die entree naar de zuidzijde is niet praktisch omdat hier minder ruimte is om een goede voorruimte bij de entree te maken. Aan de noordzijde bestaat daartoe meer ruimte. Het voordeel is daarbij ook dat het gebouw met de noordgevel verder van de straat af komt te liggen dan waar momenteel op basis van het omgevingsplan bebouwing is toegestaan. Overigens is in het bestemmingsplan niet bepaald waar de voorgevel en entree worden gesitueerd, maar dit zal bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader worden beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten.

In het naastgelegen park staan speeltoestellen. Het plein bij de voormalige Passchalisschool is geen openbaar **speelterrein**. Dit is opgenomen in de Nota Speelruimtebeleid 2016 – 2025 en ook terug te lezen op de website van de gemeente Speeltoestellen | Gemeente Wijchen. De locatie maakt dus geen onderdeel uit van het speelruimtebeleid van de gemeente Wijchen. Feitelijk zijn vanaf 2019 de speeltoestellen op het plein al weg. Het gebouw is tijdelijk in gebruik geweest door het Pro College en nu sinds medio maart 2023 door leegstandsbeheer. Dus sinds die

tijd is het plein ook niet meer in gebruik als 'speel'plein. De bestaande speeltuin, gelegen naast de locatie Veenhof 1712, voldoet zowel kwantitatief als kwalitatief aan het speelruimtebeleid van de gemeente. Conclusie is dan ook dat investeren in modernisering en uitbreiding van de speeltuin als gevolg van ontwikkeling van het zorgcentrum niet nodig is.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 33, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

- a. Indiener constateert dat de buurt niet/ te laat betrokken is bij de planvorming en dat er niets met opmerkingen uit de buurt wordt gedaan.
- b. Indiener vindt het gebouw te groot en maakt zich zorgen over de verkeersdrukke.
- c. Indiener geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het zorgcentrum, maar wel tegen de omvang, het moet kleiner.

Reactie gemeente

- a. De communicatie en participatie zoals die is gevoerd, is uitvoerig beschreven in de bestemmingsplantoelichting, zie toelichting, paragraaf 7.2 en daarnaast ook de bijlagen 12 t/m 16 bij de toelichting. Tevens heeft in het voorjaar van 2022 een inloop geweest, waarop het planvoornemen voor het eerst gepresenteerd is. Daar is geen verslag van gemaakt. Het ontbreken hiervan doet echter niet af aan de conclusie van de gemeente dat door initiatiefnemers voldoende uitvoerig het **participatietraject** is doorlopen. Het is de gemeente ook bekend dat er nog altijd de nodige weerstand tegen de plannen bestaat vanuit omwonenden, maar dat betekent niet dat de communicatie en participatie niet goed doorlopen zou zijn. De door de indiener aangereikte stukken en de verwijzing naar stukken die hij niet bij de zienswijze heeft gevoegd, is voor de gemeente geen aanleiding om deze stukken alsnog aan alle bezwaarmakers toe te doen komen en ook geen aanleiding om daarover een nieuwe zienswijzeprocedure te starten. Alle stukken betreffen achtergronddocumenten die betrekking hebben op het participatieproces en op de inhoudelijke planbeoordeling, bijvoorbeeld door de dorpsbouwmeester. Voor zover passages daaruit relevant zijn voor het bestemmingsplan, zijn die meegenomen in het ontwerpplan. Eenieder heeft voldoende mogelijkheid gehad om op dat ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te brengen. De genoemde achtergronddocumenten maken dit ontwerpplan ook niet anders. Niet langer aan de orde is of de locatie ook geschikt zou zijn voor zelfstandige bewoning. Het door de buurt gepresenteerde plan was naar aard en omvang niet passend in de taakstelling die Talis op deze locatie met een zorgverlener kan en gaat invullen. Voor zover achterliggende onderzoeken relevant zijn voor het bestemmingsplan, zijn deze ook allemaal bijgevoegd als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan en is indiener in de gelegenheid geweest hier zijn zienswijze op in te dienen. Het is niet te doen gebruikelijk en ook niet vereist dat initiatiefnemer al die onderzoeken al eerder communiceert met indiener.
- b. Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije

ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag.

Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De verkeerstoename is naar omvang dusdanig dat daaruit ook geen onaanvaardbare geluidsoverlast volgt.

- c. Het nadeel voor omwonenden moet, afgezet tegen het belang van het plan, in redelijkheid en naar rato worden meegewogen. De gemeente heeft dit gedaan en acht het belang van indiener voldoende geborgd en meegewogen in de planopzet zoals die is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en ziet hierin geen aanleiding tot plaanpassing. De gemeente wijst erop dat het plangebied zich in een verstedelijkte omgeving bevindt en in de huidige situatie ook al vergelijkbare planologische mogelijkheden biedt.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 34, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

Zienswijze 35, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

- a. Indiener geeft aan dat het voorlopig ontwerp alleen de bouwlagen (3 woonlagen) en niet de maximale nok- of goothoogte aangeeft.
- b. De extra woonlaag t.o.v. de bestaande 2 verdiepingen zorgt ervoor dat het gebouw niet past in de omgeving, het gebouw veel daglicht wegneemt, het gebouw met zijn nieuwe functie te dicht op de woning van indiener komt, hetgeen leidt tot een inbreuk op de privacy.
- c. Als randvoorwaarde voor de principemedewerking, gold het behoud van groen. In het ontwerpplan wordt aangegeven dat er sprake is van behoud van groen, maar ook dat er bomen worden gekapt. Dit is niet duidelijk en lijkt tegenstrijdig.

- d. Het realiseren van parkeerplaatsen buiten het eigen terrein en het realiseren van te weinig parkeerplaatsen komt niet overeen met de regelgeving, waardoor de parkeerdruk gedurende 24 uur per dag, 7 dagen in de week ernstig zal toenemen.
- e. Beschermd diersoorten zoals de dwergvleermuis, worden weggejaagd, zonder een nieuwe verblijfplaats te creëren.
- f. Indiener constateert dat in 4.1.3. de uitleg van het planvoornemen en de zorgvraag met elkaar conflicteren en dit zorgt voor onduidelijkheid.
- g. Voor een verpleeghuis is een richtafstand van 30 meter tot wonen van toepassing. Hier wordt in het plan te onrechte van afgeweken.
- h. Er wordt aangegeven dat er 38 parkeerplaatsen benodigd zijn en gerealiseerd moeten worden op het eigen terrein. Er worden dus maar 27 parkeerplaatsen extra gecreëerd waarvan er 20 op het eigen terrein zijn voorzien. Dit is een tekort van 11 parkeerplaatsen.
- i. Indiener geeft aan dat weliswaar in het plan in het kader van bezonning, wordt aangegeven dat de schaduw voor de omliggende bewoning vooral wordt bepaald door de bestaande bomen (met bladeren). Daarmee wordt geen rekening gehouden met de effecten in de winter: extra donker doordat het gebouw geen enkele zonnestraal door zal laten terwijl een kale boom dat juist wel zal doen. Het zal extra koud en donker zijn aan de schaduwzijde van het pand. Dit zorgt voor een slechter woon- en leefklimaat voor de buurt.
- j. Het ontwerp te veel impact heeft op het woon- en leefklimaat voor de buurt. Dit is allemaal niet van toepassing als er kleinschaliger en lager wordt gebouwd waardoor wel het leefklimaat en het groen behouden kan blijven.
- k. Indiener stelt voor om het plan van bewoners nogmaals te bespreken.

Reactie gemeente

- a. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de maximale nok- en goot**hoogte** aangegeven van 10 meter. Dit maakt maximaal 3 bouwlagen mogelijk.
- b. De **privacy** van omwonenden blijft gewaarborgd op een niveau zoals je dat in een woonwijk als deze mag verwachten. Door het nieuwe gebouw alzijdig te oriënteren en het gebouw alleen maar gericht kan zijn naar voorgevels van omwonenden, zal geen directe inkijk in achtertuinen of woonvertrekken, anders dan vanaf de openbare weg, ontstaan. De tussenliggende carré van bomen leidt tot verdergaande zichtbeperking. De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen (maximaal 10 meter), maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag, ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere aanzichten of uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die (aan)zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht.
- c. Direct naast de planlocatie ligt een wijkpark dat geheel ongewijzigd zal blijven en openbaar toegankelijk is voor buurtbewoners. Er is in overleg met ZZG Zorggroep een passend ontwerp opgesteld voor de inrichting van de **tuin** binnen de planlocatie voor deze doelgroep. Met name de grote bomen rondom het plangebied zorgen voor het groene aanzicht en die blijven behouden. Daarnaast neemt het saldo oppervlak en kwaliteit aan groen toe in de nieuwe planvorming. Het verhard oppervlak wordt feitelijk gezien kleiner. Door de ontwikkelaar wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijke groene buitenruimte met bijbehorend toekomstig onderhoud. Zie presentatie inrichting buitenruimte 28-2-2023 en de als bijlage bij de toelichting gevoegde inrichtingstekening voor de buitenruimte. Er komen voor de doelgroep ruim voldoende zit- en wandelmogelijkheden, voor zover de doelgroep daar fysiek gebruik van kan maken.
- d. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen

parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

- e. Aanwezige nestplaatsen van **vogels** worden niet verstoord door de werkzaamheden aan het groen buiten het broedseizoen te verrichten. Zie daarnaast de natuurtoets die als bijlage 5 bij de toelichting is opgenomen. Er wordt aan natuurbeschermingsregels en normen voldaan.
- f. Deze ontwikkeling van woonzorgvoorzieningen maakt deel uit van een omvangrijker programma om binnen Wijchen huisvesting voor dergelijke **doelgroepen** te vervangen en beter aan te laten sluiten bij de toekomstige zorgbehoefte. De onderbouwing van de locatie blijkt ook uit de Woonzorgvisie, waarin is opgenomen dat er een vraag is naar deze functies en een behoefte aan vervangende nieuwbouw voor gedateerde locaties.
Er is binnen de gemeente nog altijd een grote behoefte aan woonzorgvoorzieningen. De Veenhof is een gedeeltelijke vervanging van de Weegbree. Daarnaast is er nog een aanvullende behoefte voor intramurale zorg (zelfde doelgroep). Uit de Woonzorgvisie Wijchen (pagina 12) blijkt een mismatch in vraag en aanbod van intramurale zorg. Cijfers over Wijchen laten zien dat het aanbod van wonen en zorg nu onvoldoende aansluit op de huidige en toekomstige vraag van inwoners met een zorg en ondersteuningsvraag. Dit geldt niet alleen voor de opgave voor zelfstandig thuis wonen en beschut wonen. Ook is het aanbod voor intramurale huisvesting voor ouderen onvoldoende. Daarbij ligt er ook een grote vervangingsopgave. De gemeente acht daarmee de behoefte, c.q. noodzaak voldoende aangetoond als ook het ter realiseren programma.
- g. Het plan bestaat uit de oprichting van 54 woonzorgeenheden. Er is geen sprake van reguliere woningen, maar van een **zorginstelling**. Enkel met een zorgindicatie kan een appartement worden bewoond. Voor een verpleeghuis geldt een richtafstand van 30 meter tot wonen. Dit geldt ook voor het parkeerterrein ten behoeve van de zorglocatie, want dit maakt onderdeel uit van de functie. De richtafstand geldt vanaf de rand van het bestemmingsvlak Maatschappelijk. Op grond van de nota Geluidbeleid van de gemeente Wijchen, kan een afstandsstap terug worden gemaakt tot een afstand van 10 meter omdat reeds sprake is van een gemengd gebied (maatschappelijk en wonen). Rond de maatschappelijke bestemming zijn de omliggende woonbestemmingen altijd op meer dan 10 meter afstand gelegen.
- h. Verwezen wordt naar de beantwoording in sub 'd' van deze zienswijze, waarin aan de hand van de juiste cijfers en normeringen de parkeervulling is toegelicht.
- i. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte bepaald, waardoor vast staat dat de nieuwbouw niet hoger mag worden dan de 3 bouwlagen (maximaal 10 meter hoog) die het plan toestaat. Met de bijlagen 14 bij de toelichting (Bezonningsstudie) zijn de **schaduw**effecten in beeld gebracht. Afgestemd op de bestaande en toekomstige situatie is daarbij een vergelijk gemaakt. Bomen hebben een groter effect op de bezonning want deze zijn hoger dan de nieuwbouw en staan dichterbij omliggende woningen. Een mogelijk effect op daken speelt alleen bij zeer lage zonnestand, dus op voorhand alleen in oost- en westrichting, tijdelijk en kortstondig, als er al een effect is. Dat geldt daarmee eveneens voor het aantal uren direct zonlicht in de woning en de bredere leefomgeving.

- j. Het **nadeel** voor omwonenden moet, afgezet tegen het belang van het plan, in redelijkheid en naar rato worden meegewogen. De gemeente heeft dit gedaan en acht het belang van indiener voldoende geborgd en meegewogen in de planopzet zoals die is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en ziet hierin geen aanleiding tot plaanpassing. De gemeente wijst erop dat het plangebied zich in een verstedelijkte omgeving bevindt en in de huidige situatie ook al vergelijkbare planologische mogelijkheden biedt.
- k. Dit **alternatieve planvoorstel** zoals dat eerder door de buurt gepresenteerd is, is voor wat betreft de doelgroepinvulling en exploitatie niet haalbaar gebleken, zo is ook in het participatieproces afgewogen en toegelicht. Zie hiervoor ook de bijlagen 15 t.m 19 van de toelichting van het bestemmingsplan. Er is daarom geen aanleiding om dit alternatieve voorstel opnieuw in overweging te nemen.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 36, Veenhof, 6604 AW Wijchen

Zienswijze 37, Veenhof, 6604 AW Wijchen

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de bouw van drie bouwlagen, met gevolgen voor het groene karakter en het uitzicht.
- b. Indiener constateert dat er niets met de plannen van de buurt is gedaan en voelt zich niet gehoord en vooral niet serieus genomen.

Reactie gemeente

- a. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:

Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook

niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt. Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk dan het bestaande bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met behoud van aan straatbomen. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 bomen gekapt, waarbij sprake is van **herplant** op de locatie. Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslislus bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:

1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.

Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.

De toepassing van een plat dak is een keuze die vooral de stedenbouwkundige opzet betreft en in mindere mate de architectuur. De Dorpsbouwmeester heeft over deze geadviseerd en constateert dat dit, in samenhang met het te behouden laanbomenkader, een goede invulling van de locatie betreft en een goede basis is voor de verdere architectonische uitwerking van de bouwplannen. E.e.a. is ook zo bevestigd in het verlag dat indiener bij zijn zienswijze heeft gevoegd.

De weergave dat initiatiefnemers alleen **groen** rond het gebouw gaan toepassen als het budget dat toelaat is een foutieve weergave van de feiten. Initiatiefnemers passen groen toe – meer dan in de bestaande situatie aanwezig is – waarbij uiteraard een werkbudget van toepassing is dat niet oneindig is, maar binnen dat budget is een groenontwerp gemaakt overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023. Het uitgewerkte ontwerp is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

- b. Dit **alternatieve planvoorstel** zoals dat eerder door de buurt gepresenteerd is, is voor wat betreft de doelgroepinvulling en exploitatie niet haalbaar gebleken, zo is ook in het participatieproces afgewogen en toegelicht. Er is daarom geen aanleiding om dit voorstel opnieuw in overweging te nemen.

De **communicatie** en participatie zoals die is gevoerd, is uitvoerig beschreven in de bestemmingsplantoelichting, zie toelichting, paragraaf 7.2 op blz 51 en verder en

daarnaast ook de bijlagen 12 t/m 16 bij de toelichting. Tevens heeft in het voorjaar van 2022 een inloop geweest, waarop het planvoornemen voor het eerst gepresenteerd is. Daar is geen verslag van gemaakt. Het ontbreken hiervan doet echter niet af aan de conclusie van de gemeente dat door initiatiefnemers voldoende uitvoerig het participatietraject is doorlopen. Het is de gemeente ook bekend dat er nog altijd de nodige weerstand tegen de plannen bestaat vanuit omwonenden, maar dat betekent niet dat de communicatie en participatie niet goed doorlopen zou zijn.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast.

Zienswijze 38, Veenhof, 6604 AW Wijchen
Zienswijze 39, Veenhof, 6604 AW Wijchen

- a. Volgens indiener is er sprake van verstening: de hoogte van het nieuwe pand en de hoeveelheid bestrating die dit met zich meebrengt volstaat niet met de groene verdeling van de huidige wijk.
- b. Indiener constateert dat er bomen worden gekapt en op dezelfde plek geen nieuw 'groen' terug komt. Indiener verzoekt meer groen toe te voegen, dit maakt het uitzicht vriendelijk en doet recht aan de privacy.
- c. Indiener vreest door een toename van zowel vracht als personeelsverkeer een afname van verkeersveiligheid en kindvriendelijkheid.
- d. Indiener geeft aan dat in de huidige situatie er reeds sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen, waardoor de verwachting is dat er – in tegenstelling tot hetgeen in het plan wordt aangegeven - geen sprake zal zijn van voldoende parkeergelegenheid.
- e. Indiener heeft geen bezwaar tegen een nieuw zorgcomplex maar verzoekt de raad rekening te houden met de belangen van de omwonende en opgroeiende kinderen.

Reactie gemeente

- a. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte. Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:
Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze

stedenbouwkundige opzet.

De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.

Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk dan het bestaande bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met behoud van aan straatbomen. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 bomen gekapt, waarbij sprake is van **herplant** op de locatie. Bij de door de gemeente uitgesproken principedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:

1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.

Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.

De toepassing van een plat dak is een keuze die vooral de stedenbouwkundige opzet betreft en in mindere mate de architectuur. De Dorpsbouwmeester heeft over deze geadviseerd en constateert dat dit, in samenhang met het te behouden laanbomenkader, een goede invulling van de locatie betreft en een goede basis is voor de verdere architectonische uitwerking van de bouwplannen. E.e.a. is ook zo bevestigd in het verlag dat indiener bij zijn zienswijze heeft gevoegd.

De weergave dat initiatiefnemers alleen **groen** rond het gebouw gaan toepassen als het budget dat toelaat is een foutieve weergave van de feiten. Initiatiefnemers passen groen toe – meer dan in de bestaande situatie aanwezig is – waarbij uiteraard een werkbudget van toepassing is dat niet oneindig is, maar binnen dat budget is een groenontwerp gemaakt overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023. Het uitgewerkte ontwerp is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

- a. Als aangegeven bij vorig antwoord onder sub 'a', wordt er per saldo meer groen toegevoegd binnen de planlocatie dan dat er nu aanwezig is.
De **privacy** van omwonenden blijft gewaarborgd op een niveau zoals je dat in een woonwijk als deze mag verwachten. Door het nieuwe gebouw alzijdig te oriënteren en het gebouw alleen maar gericht kan zijn naar voorgevels van omwonenden, zal geen directe inkijk in achtertuinen of woonvertrekken, anders dan vanaf de openbare weg, ontstaan. De tussenliggende carré van bomen leidt tot verdergaande zichtbeperking. De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen (maximaal 10 meter), maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag, ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere aanzichten of uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die (aan)zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht.
Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op deze straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een verdubbeling van het verkeer betekent.
- b. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld.
In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.
- c. Het **nadeel** voor omwonenden moet, afgezet tegen het belang van het plan, in redelijkheid en naar rato worden meegewogen. De gemeente heeft dit gedaan en acht het belang van indiener voldoende geborgd en meegewogen in de planopzet zoals die is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en ziet hierin geen aanleiding tot planaanpassing. De gemeente wijst erop dat het plangebied zich in een verstedelijkte omgeving bevindt en in de huidige situatie ook al vergelijkbare planologische mogelijkheden biedt.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 40, Veenhof, 6604 DV Wijchen

- a. Indiener constateert dat de buurt niet/ te laat betrokken is bij de planvorming en dat er niets met opmerkingen uit de buurt wordt gedaan.
 - b. De ontwikkeling is qua omvang en parkeerbehoefte te groot voor de locatie. En het is niet juist dat gesteld wordt dat het straatbeeld niet veranderd.
 - c. Indiener vraagt zich af waarom niet eerst een visie voor heel Woezik is opgesteld.
 - d. In de toelichting staat dat de ontwikkeling een goede bijdrage levert aan de huisvesting voor mensen met een zorgvraag. Dit is onjuist, met de verplaatsing vanuit de Weegbree neemt het aantal woningen af. De verplaatsing van de woonzorglocatie van de Weegbree naar de Veenhof heeft zelfs een negatieve effect op de woonvisie.
 - e. De parkeerbehoefte kan niet op eigen terrein worden opgelost. Dit betekent een afname van het aantal parkeerplaatsen in de wijk, en een afname van groen. Voor het haaksparkeren is onvoldoende ruimte. En het gebruik door het personeel van de fiets is niet afdwingbaar. Voor het aantal parkeerplaatsen moet gewoon de wettelijke norm worden gehanteerd en de parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden aangelegd.
 - f. Indiener bestrijdt dat de geoormerkte parkeerplaatsen geen openbare parkeerplaatsen zijn.
 - g. Parkeren van bezoekers zal zeker ook s' avonds en in het weekend plaatsvinden.
 - h. Door de toelevering komt vrachtverkeer in de wijk. Het gebruik van uitsluitend busjes is niet realistisch. Onduidelijk is waar de laad en los activiteiten zullen plaatsvinden. Er is nergens op eigen terrein een opstelruimte voor het afval
 - i. Het principebesluit bevatte de voorwaarde dat de bomen behouden moesten worden. Maar dat geldt dus niet voor de bomen op het terrein. Dit betekent een afname van groen, omdat ook de te handhaven bomen door de verstening onder druk komen te staan.
 - j. De gehanteerde ontwerpbui $T=5+10\%$ is gezien de klimaatverandering niet realistisch meer.
 - k. Aangegeven wordt dat de rijbaan verdiept moet worden aangelegd. De vraag is over welke rijbaan dit gaat en wat dat betekent voor de bereikbaarheid van het pand.
 - l. Indiener geeft aan dat niet is onderzocht of bronbemaling nodig is en wat de effecten daarvan zijn voor de omgeving.
 - m. De financiële haalbaarheid is onvoldoende onderbouwd,
 - n. Indiener verwacht ernstige geluidsoverlast, zeker daar de vele verkeersbewegingen.
- Reactie gemeente*

- a. De communicatie en participatie zoals die is gevoerd, is uitvoerig beschreven in de bestemmingsplantoelichting, zie toelichting, paragraaf 7.2 en daarnaast ook de bijlagen 12 t/m 16 bij de toelichting. Tevens heeft in het voorjaar van 2022 een inloop geweest, waarop het planvoornemen voor het eerst gepresenteerd is. Daar is geen verslag van gemaakt. Het ontbreken hiervan doet echter niet af aan de conclusie van de gemeente dat door initiatiefnemers voldoende uitvoerig het **participatietraject** is doorlopen. Het is de gemeente ook bekend dat er nog altijd de nodige weerstand tegen de plannen bestaat vanuit omwonenden, maar dat betekent niet dat de communicatie en participatie niet goed doorlopen zou zijn. De door de indiener aangereikte stukken en de verwijzing naar stukken die hij niet bij de zienswijze heeft gevoegd, is voor de gemeente geen aanleiding om deze stukken alsnog aan alle bezwaarmakers toe te doen komen en ook geen aanleiding om daarover een nieuwe zienswijzeprocedure te starten. Alle stukken betreffen achtergronddocumenten die betrekking hebben op het participatieproces en op de inhoudelijke planbeoordeling, bijvoorbeeld door de dorpsbouwmeester. Voor zover passages daaruit relevant zijn voor het bestemmingsplan, zijn die meegenomen in het ontwerpplan. Eenieder heeft voldoende mogelijkheid gehad om op dat ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te brengen. De genoemde achtergronddocumenten maken dit ontwerpplan ook niet anders.

Niet langer aan de orde is of de locatie ook geschikt zou zijn voor zelfstandige bewoning. Het door de buurt gepresenteerde plan was naar aard en omvang niet passend in de taakstelling die Talis op deze locatie met een zorgverlener kan en gaat invullen.

Voor zover achterliggende onderzoeken relevant zijn voor het bestemmingsplan, zijn deze ook allemaal bijgevoegd als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan en is indiener in de gelegenheid geweest hier zijn zienswijze op in te dienen. Het is niet te doen gebruikelijk en ook niet vereist dat initiatiefnemer al die onderzoeken al eerder communiceert met indiener.

- b. Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt. Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
- c. De gemeente heeft **visies en beleidsdocumenten**, zowel gemeentebreed als sectoraal, waarin het perspectief voor deze locatie in de omgeving voldoende is vastgelegd. Een uitwerking van een visie voor Woezik i.r.t. dit initiatief en deze locatie is niet nodig voor een goede afweging van voorliggend plan. Enkelvoudige perceelsinvullingen als deze kunnen op zichzelf prima getoetst, beoordeeld en ingevuld worden, zonder dat daar een visie op wijkniveau voor benodigd is.
- d. De Veenhof is een gedeeltelijke vervanging van de Weegbree. Daarnaast is er nog een aanvullende **behoefte** voor intramurale zorg (zelfde doelgroep). Uit de Woonzorgvisie Wijchen (pagina 12) blijkt een mismatch in vraag en aanbod van intramurale zorg. Cijfers over Wijchen laten zien dat het aanbod van wonen en zorg nu onvoldoende aansluit op de huidige en toekomstige vraag van inwoners met een zorg en ondersteuningsvraag. Dit geldt niet alleen voor de opgave voor zelfstandig thuis wonen en beschut wonen. Ook is het aanbod voor intramurale huisvesting voor ouderen onvoldoende. Daarbij ligt er ook een grote vervangingsopgave. De gemeente acht daarmee de behoefte, c.q. noodzaak voldoende aangetoond. Op de locatie Veenhof komen er 54 onzelfstandige zorgwoningen bij, op de locatie Weegbree verdwijnen zorgplekken. Op locatie Weegbree worden 55 nieuwe woningen gerealiseerd (39 sociale huurwoningen, 16 grondgebonden woningen in de vrije sector). Op locatie Veenhof verdwijnen geen woningen. Per saldo is dit voor wonen dus een positieve ontwikkeling.
- e. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden

vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

- f. De betreffende parkeerplaatsen zijn voorzien van een verkeersbord waarop is aangegeven dat de plaatsen **voor de buitenschoolse opvang** zijn aangewezen. Ondanks dat deze plaatsen ook door omwonenden en bezoek worden gebruikt en de buitenschoolse opvang niet meer op deze locatie is gevestigd, is dit feitelijk niet toegestaan. Hoe dan ook is het wel gerechtvaardigd dat deze parkeerplaatsen worden meegenomen in de parkeerbalans voor de nieuwe functie, daar de plaatsen al aan de locatie toegewezen zijn.
- g. Parkeren voor **bezoekers** van het zorgcentrum zal inderdaad in de avonduren en weekenden plaatsvinden. In de avond- en weekenduren is er echter minder personeel aanwezig (piek is overdag en door de week). De piekmomenten van de parkeerbehoefte bij de woonzorgvoorziening liggen overdag en niet in de avonden en weekenden. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen op eigen terrein ook voldoende voor bezoekers van het zorgcentrum. Dit bezoekersparkeren is opgenomen in de parkeernorm. Knelpunten voor bezoekersparkeren worden daarom niet verwacht.
- h. De exacte situering en vormgeving van de laad en losplaats als ook van de afval**voorzieningen** zal worden beoordeeld en getoetst bij de aanvraag technische omgevingsvergunning. Daarin zal worden vastgelegd hoe de ontsluiting etc. er meer gedetailleerd uit zullen zien. Op basis van de door initiatiefnemers uitgewerkte plannen voor het complex en het functioneren daarvan, is het niet zo dat de in het verkeers- en ontsluitingsplan voorgestelde vervoer door leveranciers niet mogelijk zou zijn. Leveringen vinden plaats met bestelauto's en niet met vrachtauto's. Zie hiervoor het de notitie verkeersaspecten (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Incidenteel kan wellicht een levering per vrachtauto plaatsvinden. Dit is echter mogelijk op deze locatie, vrachtverkeer is niet verboden in de wijk en kan ook in huidige situatie plaatsvinden.
- i. Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk dan het bestaande bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met behoud van aan straatbomen.

Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 bomen gekapt, waarbij sprake is van **herplant** op de locatie. Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:

1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.

Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.

De toepassing van een plat dak is een keuze die vooral de stedenbouwkundige opzet betreft en in mindere mate de architectuur. De Dorpsbouwmeester heeft over deze geadviseerd en constateert dat dit, in samenhang met het te behouden laanbomenkader, een goede invulling van de locatie betreft en een goede basis is voor de verdere architectonische uitwerking van de bouwplannen. E.e.a. is ook zo bevestigd in het verlag dat indiener bij zijn zienswijze heeft gevoegd.

De weergave dat initiatiefnemers alleen **groen** rond het gebouw gaan toepassen als het budget dat toelaat is een foutieve weergave van de feiten. Initiatiefnemers passen groen toe – meer dan in de bestaande situatie aanwezig is – waarbij uiteraard een werkbudget van toepassing is dat niet oneindig is, maar binnen dat budget is een groenontwerp gemaakt overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023. Het uitgewerkte ontwerp is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

- j. **Hemelwater** dat binnen het plangebied valt tijdens een bui $>T=5+10\%$ hoeft volgens de uitgangspunten van de gemeente niet geborgen en verwerkt te worden. Bij een dergelijke situatie mag water op het maaiveld komen te staan, waarbij het niet de bebouwing in mag stromen. Daarnaast is het een vereiste van de gemeente dat dit water niet tot afstroming mag komen naar het omliggende gebied waar het voor overlast kan zorgen. Daarom worden de rijbaan op eigen terrein en parkeerplaatsen verdiept uitgevoerd (ca. -0,20 m) ten opzichte van het maaiveld binnen het plangebied en de looppaden. Tijdens hevige regenval kan het exces aan hemelwater zich hier verzamelen en blijft het binnen het plangebied waarbij overlast in de omgeving voorkomen wordt.
- k. De rijbaan (en parkeren) in het plangebied worden **verdiept** aangelegd. Het is gebruikelijk dat de vloerhoogte van een gebouw boven rijbaanhoogte wordt gerealiseerd. Deze wordt aangelegd rekening houdend met bereikbaarheidseisen van de doelgroep.
- l. Het al dan niet toepassen van **bronbemaling** zal worden beoordeeld bij de aanvraag technische omgevingsvergunning voor de bouw. Dit is voor het bestemmingsplan niet relevant. Bouwplannen zijn over het algemeen regulier uitvoerbaar op de gronden binnen de Veenhof. Indien bronbemaling nodig zal zijn, moet dit terugkomen in een watervergunning. Hierbij zullen ook de omgevingsaspecten meegenomen worden.
- m. De **financiële haalbaarheid** is voor het bestemmingsplan voldoende inzichtelijk gemaakt door de initiatiefnemende partijen, die beschikken over voldoende budgetten voor de nieuwbouw in de aanlegfase van accommodaties en zorgbudgetten voor de beheerfase. Er is sprake van een particuliere ontwikkeling. Ontwikkelingskosten worden gedragen door deze partij. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal door de gemeente verzekerd. Ook verhaal van eventuele planschadekosten is hiermee gedekt.
- n. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op deze straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstelcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een verdubbeling van het verkeer betekent.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 41, Veenhof, 6604 AW Wijchen

- a. Indieners vrezen voor eenzelfde parkeeroverlast, die zij ervoeren toen de locatie nog als school werd gebruikt.
- b. Het voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zou een voorwaarde moeten zijn voor de haalbaarheid van het plan.

Reactie gemeente

- a. In het onderzoek verkeer en parkeren is over parkeren het volgende opgenomen. We nemen de 8 lokalen in het gebouw als uitgangspunt. Die bieden ruimte aan ongeveer 185 leerlingen, we houden rekening met 10 medewerkers. Op basis van algemene kencijfers en de rekenmethode voor het autogebruik uit CROW-publicatie 272 (Verkeersgeneratie voorzieningen) zijn voor het halen en brengen van de leerlingen en het parkeren van de medewerkers in totaal ongeveer 22 parkeerplaatsen nodig, 10 voor de medewerkers en 13 tijdens het halen en brengen. Tijdens schooluren was een deel van de auto's van de omwonenden in gebruik, een deel van de parkeerplaatsen is leeg. Daardoor kon het parkeren rond de school deels uitwisselen met het bewonersparkeren.
Het zou dus zo kunnen zijn dat er destijds, als gevolg van de school, die bijna het dubbele aan verkeersbewegingen genereerde in verhouding tot de nu voorgestane functie, er **parkeeroverlast** werd ervaren. Temeer omdat de parkeermomenten veel meer geconcentreerd waren in pieken op enkele momenten op de dag (halen en brengen). Omdat de school echter nu niet meer wordt gebruikt, is het parkeereffect van destijds ook niet relevant in deze casus, waarvoor nu de gemeentelijke parkeernorm zal gelden, (zie hierna onder sub 'b').
- b. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het te realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld.
In de toelichting is onderbouwd dat in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. Er wordt een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein

Zienswijze 42. Leefbaarheidsgroep Woezik

Pro forma ingediend op 30-1-2024: inhoudelijke aanvulling ontvangen op 10 februari 2024.

- a. Kleinschaligheid en leefbaarheid: in al zijn aspecten voor jong en oud, stellen wij de kleinschaligheid en daardoor betere samenhang met de omgeving en omwonenden, boven het voorliggende plan dat naar onze mening te groots is opgezet voor deze plek en omgeving.
- b. Burgerparticipatie: Wij als leefbaarheidsgroep zijn bij een participatiebijeenkomst aanwezig geweest, en hebben duidelijk gemaakt dat deze vorm van participatie geen essentiële wijzigingen in het plan accepteert. Hierdoor is het een farce, en dit hebben wij ook aan het College en Raad gemeld bij brief van 4-6-2023.
- c. Invulling ruimtelijke omgeving: Het voorgestelde gebouw wordt vanuit de omgeving zichtbaar als een massaal blok beton van minimaal 50 meter breed bij 35 meter diep, en minimaal 12 meter hoog in een omgeving van laagbouw, met overwegend gezinswoningen met 2,5 bouwlagen, schuin dak. Wij zijn van mening dat een gebouw met 2 bouwlagen met schuine afwerking hier het maximaal haalbare is.
- d. Geluidsoverlast: De geluidsbelasting vanuit de omgeving op het plan zal minimaal zijn. Echter de geluidsbelasting vanuit het plan op de omgeving door het dagelijkse extra (normaal en zwaar) verkeer is juist wel sterk afwijkend en belastend. Ook de luchtbehandelingsapparatuur (dag en nacht) en lift-systemen, frequent voorrijdende ziekenauto's is hier niet onderzocht. Wij zijn van mening dat de wijziging van het bestemmingsplan door de veranderende functie (wel binnen de bestemming Maatschappelijk, maar andere geluidsbronnen) juist wel nader onderzoek noodzakelijk maakt.
- e. Verkeersoverlast: Het aantrekkende verkeer is niet correct ingeschat. Bij de berekening door Goudappel is onvoldoende rekenschap gehouden met het technische verkeer, het verzorgende verkeer, het verhuisverkeer, en het bezoekverkeer. Er zijn bijvoorbeeld geen exacte tellingen verricht bij de huidige Weegbree. Enkel zijn er door de opdrachtgever zelf geschatte bewegingen aangemeld. Dit is onvoldoende om een juiste verwachting van de verkeersbewegingen te maken.
De vermelding dat een verkeersafname te salderen is vanuit de lang-geleden toegestane bewegingen tijdens de school haal- en brengbewegingen is een onjuiste vermelding, omdat in de huidige tijd op die locatie geen school zo ingericht zou mogen worden, juist vanwege de verkeersbewegingen.
- f. Parkeren: Volgens ons geven al deze bewegingen en bezoeken samen een overbelasting van de aanwezige parkeermogelijkheden. In de onderbouwing is geen onderzoek gedaan bij de huidige Weegbree, of een vergelijkbare zorgvoorziening, hoe de parkeerbehoefte is opgebouwd.
- g. Ook de andere zorgorganisatie Dichterbij, die begeleid wonen verzorgt in het naastgelegen gebouw (voormalig schoolgebouw), is niet akkoord met het plaatsen van 20 parkeerplekken voor hun deur. Deze geplande parkeerruimte wordt nu dagelijks gebruikt door de cliënten en bewoners van Dichterbij. Dit plan zal voor gevaarlijke situaties gaan zorgen, daardoor past dit hier niet.
- h. Leefbaarheid: Wij als Stichting Leefbaarheidsgroep Woezik zijn voor het samenbrengen, -werken en samenleven met verschillende inwoners, en diversiteit van mensen. Het huidige plan heeft in zijn voorgestelde vorm een negatief effect op de leefbaarheid van de huidige bewoners, aanwonenden aan de verkeersroutes er naartoe, en daarmee voor de leefbaarheid in Woezik als geheel.
- i. Ook de privacy van omwonenden wordt onvoldoende gewaarborgd doordat er een hoger gebouw met rechtstreekse inkijk in hun woningen gepland is. De eerder genoemde verkeersbelasting en parkeerbehoefte zullen de leefbaarheid aantasten.
- j. Wij zien dit plan zoals voorgesteld niet geschikt op deze locatie en willen, net als omwonenden, in overleg met de gemeente een betere invulling realiseren. En verzoeken u daarom om dit ontwerpbestemmingsplan niet in behandeling te nemen.

Reactie gemeente

- a. De **omvang** is gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.
- De gemeente onderkend daarbij, zoals indieners ook aangeven, dat de bewonersgroep naar binnen ofwel intern gerichte zorg zal genieten, waarbij de patiënten vooral intern verzorgd worden en enkel onder begeleiding in de wijk zullen bewegen. Dit zal inderdaad niet de door de stichting beoogde interactie en uitwisseling met de omgeving bevorderen. Maar dit kan ook niet als een overwegend bezwaar worden erkend, gezien het feit dat de locatie voorziet in het invullen van een grote behoefte aan nieuwe intramurale zorgvoorzieningen in de gemeente Wijchen.
- b. De **communicatie** en participatie zoals die is gevoerd, is uitvoerig beschreven in de bestemmingsplantoelichting, zie toelichting, paragraaf 7.2 op blz 51 en verder en daarnaast ook de bijlagen 15 t/m 19 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens heeft in het voorjaar van 2022 een inloop geweest, waarop het planvoornemen voor het eerst gepresenteerd is. Daar is geen verslag van gemaakt. Het ontbreken hiervan doet echter niet af aan de conclusie van de gemeente dat door initiatiefnemers voldoende uitvoerig het participatietraject is doorlopen. Het is de gemeente ook bekend dat er nog altijd de nodige weerstand tegen de plannen bestaat vanuit omwonenden, maar dat betekent niet dat de communicatie en participatie niet goed doorlopen zou zijn.
- c. Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwworm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd.

Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.

Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

Zie in aanvulling hierop hetgeen bij sub 'a' is aangegeven.

- d. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op deze straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar op voorhand staat vast dat de toename van enkele tientallen verkeersbewegingen per rijrichting per etmaal niet tot geluidoverlast zullen leiden.
- De luchtbehandelingsapparatuur (dag en nacht) en lift-systemen zijn niet onderzocht. Dat is ook niet aan de orde bij een bestemmingsplan voor aan functiewijziging als deze, omdat deze aspecten regulier inpasbaar zijn in een woonomgeving en daarvoor **bouwtechnische geluidvoorschriften** gelden. Dit zal daarom getoetst worden bij een aanvraag om (technische) omgevingsvergunning.

- e. Goudappel heeft voldoende rekening gehouden met het technische verkeer, het verzorgende verkeer, het verhuisverkeer, en het bezoekverkeer, wat binnen de toegepaste systematiek onderdeel uitmaakt van de gemiddelde verkeersaantrekkende werking. Goudappel geeft hierover aan: "Voor de verkeersgeneratie heeft het CROW voor bijna alle soorten woningen en zorginstellingen kencijfers, maar dat geldt niet voor de woonvorm zoals die wordt gerealiseerd in de Veenhof. Daarom beredeneren we de verkeersgeneratie op basis van de informatie over het aantal medewerkers, zorgbezoek, leveranties en bezoek.". Er zijn geen exacte tellingen verricht bij de huidige Weegbree omdat iedere locatie naar aard, ligging en omgevingsfactoren divers is en niet tot een meer representatieve inschatting van de **verkeerseffecten** zal leiden. Niet de door de opdrachtgever zelf geschatte bewegingen zijn aangemeld maar de deskundigenbeoordeling van Goudappel is hiervoor de basis. Dit is voldoende om een juiste verwachting van de verkeersbewegingen te maken. De rapportage van Goudappel is heel duidelijk opgesteld en baseert zich niet op een saldering, maar op de conclusie dat de netto verkeerstoename als gevolg van de functie aanvaardbaar is en niet zal leiden tot verkeersproblemen.
- f. Voor **parkeren** geldt eenzelfde situatie als voor verkeer. Er zijn geen exacte parkeertellingen verricht bij de huidige Weegbree omdat iedere locatie naar aard, ligging en omgevingsfactoren divers is en niet tot een meer representatieve inschatting van de parkeerbehoefte zal leiden. Niet de door de opdrachtgever zelf geschatte behoeften zijn gehanteerd in de studie maar de deskundigenbeoordeling van Goudappel en de gemeentelijke beleidsnormen zijn hiervoor de basis.
- g. De andere zorgorganisatie Dichterbij is, evenals alle omwonenden in de gelegenheid gesteld om in het **participatieproces** deel te nemen en desgewenst een zienswijze in te dienen tegen het plan. Dit laatste is niet gedaan, dus heeft de gemeente ook geen aanleiding te veronderstellen dat de stellingname van indiener juist is of dat er op dit punt een vermeend knelpunt zou ontstaan. De gemeente hanteert op deze locatie net als elders haar standaard parkeerbeleid. De parkeerplaatsen zijn niet gepland op het perceel van Dichterbij en dat nu ook al gebruikt wordt door Dichterbij.

De parkeerplaatsen komen op een deel van het perceel wat nu is ingericht als speelplein en waar een kleine berging staat. Tussen het perceel van Dichterbij en de nieuwe parkeerplaatsen aan de zuidkant van het plan komt daarnaast een fysieke afscheiding door een haag en bomen.

- h. Het **nadeel** voor omwonenden moet, afgezet tegen het belang van het plan, in redelijkheid en naar rato worden meegewogen. De gemeente heeft dit gedaan en acht het belang van indiener voldoende geborgd en meegewogen in de planopzet zoals die is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en ziet hierin geen aanleiding tot plaanpassing. De gemeente wijst erop dat het plangebied zich in een verstedelijkte omgeving bevindt en in de huidige situatie ook al vergelijkbare planologische mogelijkheden biedt.
- i. De **privacy** van omwonenden blijft gewaarborgd op een niveau zoals je dat in een woonwijk als deze mag verwachten. Door het nieuwe gebouw alzijdig te oriënteren en het gebouw alleen maar gericht kan zijn naar voorgevels van omwonenden, zal geen directe inkijk in achtertuinen of woonvertrekken, anders dan vanaf de openbare weg, ontstaan. De tussenliggende carré van bomen leidt tot verdergaande zichtbeperking. De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen (tot maximaal 10 meter), maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag, ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere aanzichten of uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die (aan)zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht.
- j. Zie beantwoording bij sub. 'h'.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zienswijze 43, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

Zienswijze 44, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

- a. Indiener vreest een verslechtering van de leefomgeving door een verslechtering van de luchtkwaliteit, de toename van de verkeersdruk en verkeersonveiligheid in de wijk.
- b. De aan- en afvoerroutes zijn niet afgestemd op een toename van het autoverkeer.
- c. De te verwachte toename is alleen toegespitst op personeel, toeleveranciers en diensten. De toename t.g.v. bezoekers van de bewoners in het complex zijn hierin niet meegenomen. Dit leidt tot verkeersonveilige situaties. De raad dient een gedegen onderzoek te laten uitvoeren m.b.t. de toename van verkeersbewegingen en naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.
- d. Er zijn nu al onvoldoende parkeerfaciliteiten, door parkeerplaatsen in de wijk toe te delen aan het project zal dit verslechteren.

Reactie gemeente

- a. Paragraaf 5.6 van de toelichting bij het bestemmingsplan geeft het volgende aan: Onderhavige planontwikkeling is aan te merken als NIBM (Niet In Betekenende Mate). Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de **luchtkwaliteit**, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wet milieubeheer. Aanvullend kan nog worden gesteld dat het huidige gebouw gasgestookt wordt verwarmd en meer verkeer aantrok dan de nieuwe functie, die gasloos wordt gerealiseerd. Per saldo zal de fijnstofuitstoot hierdoor verbeteren. Dit geldt ook voor de stikstofuitstoot. Op basis van de stikstofnormen is een berekening gemaakt van de stikstofuitstoot, die als passend is beoordeeld (zie bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De luchtkwaliteit zal aldus niet verslechteren.
- b. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op al deze straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstellcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar op voorhand staat vast dat de toename van enkele tientallen verkeersbewegingen per rijrichting per etmaal niet tot geluidoverlast zullen leiden.
- c. Goudappel heeft voldoende rekening gehouden met het technische verkeer, het verzorgende verkeer, het verhuisverkeer, en het bezoekverkeer, wat binnen de toegepaste systematiek onderdeel uitmaakt van de gemiddelde **verkeersaantrekkende werking**. Goudappel geeft hierover aan: "Voor de verkeersgeneratie heeft het CROW voor bijna alle soorten woningen en zorginstellingen kencijfers, maar dat geldt niet voor de woonvorm zoals die wordt

gerealiseerd in de Veenhof. Daarom beredeneren we de verkeersgeneratie op basis van de informatie over het aantal medewerkers, zorgbezoek, leveranties en bezoek.”. Los daarvan zijn in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mens te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project betreft 54 woonzorgenheden. Hierdoor blijft het voornemen ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, waardoor het planvoornemen aangemerkt kan worden als NIBM. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

- d. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

Conclusie reactie gemeente:

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan op grond van deze ingediende zienswijze gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De situering en vorm van het gebouw wordt aangepast zodat het gebouw beter in haar omgeving wordt ingepast. Ook wordt er een dynamische parkeernorm in de regels toegevoegd als extra borg van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

IV. WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de zienswijzenprocedure en de daar opvolgende overleggen en afstemming met de dorpsbouwmeester (gemachtigde van de Commissie Omgevingskwaliteit gemeente Wijchen) over de vormgeving en situering van het gebouw in relatie tot de zienswijzen, is het stedenbouwkundige plan en het bouwplan aangepast en is tenslotte ook het terreinplan verder geoptimaliseerd en aangepast aan de besproken optimalisaties. Daarbij is het aandeel groen vergroot, het gebouw meer compact gemaakt, qua architectuur beter ingepast en is de footprint van het gebouw verkleind en de afstand tot belendende straten vergroot. Deze aanpassingen zijn in deze toelichting verwerkt en visueel gemaakt in Bijlage 1 Terreininrichtingsplan en Bijlage 2 Bouwplan, schetsontwerp bij deze toelichting.

Over deze aangepaste plannen heeft de Commissie Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Wijchen een positief advies afgegeven, dat aan deze toelichting is bijgevoegd als Bijlage 21 Advies GG maart 2025.

Deze aanpassingen en ook andere aanpassingen zijn nader toegelicht en gemotiveerd in relatie tot de ingediende zienswijzen. De zienswijzenbeantwoording wordt opgenomen als bijlage 22 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzenbeantwoording en de optimalisatie van het stedenbouwkundige plan, het terreininrichtingsplan en het bouwplan wordt het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, waarbij de juridische wijziging is doorgevoerd door aanpassing van de verbeelding (het bouwvlak is van de woningen af verschoven en meer compact gemaakt) en aanpassing van de regels en toelichting aan de hand van de in de zienswijzennota benoemde aanpassingen.

CONCLUSIE:

Vanwege de ingediende zienswijze, wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.