

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Beschermd Wonen Veenhof

Gemeente Wijchen

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Beschermd Wonen Veenhof

Gemeente Wijchen

IDN-nummer: NL.IMRO.0296.NRDVeenhof1712-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 9 mei 2025



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Aanpak	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Plangebied	9
2.1 Omgeving van het plangebied	9
2.2 Huidige situatie	9
Hoofdstuk 3 Planvoornemen	13
3.1 Herontwikkeling	13
3.2 Voorlopig ontwerp bouwplan	13
3.3 Doelgroep	14
3.4 Parkeervoorzieningen	15
3.5 Afwijking geldend bestemmingsplan	16
Hoofdstuk 4 Beleidskaders	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	18
4.3 Regionaal beleid	20
4.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	25
5.1 Bedrijven- en milieuzonering	25
5.2 Geluid	25
5.3 Externe veiligheid	25
5.4 Bodem	27
5.5 Geur	28
5.6 Luchtkwaliteit	28
5.7 Natuur	29
5.8 Verkeer en parkeren	31
5.9 Archeologie	33
5.10 Cultuurhistorie	35
5.11 Leidingen	36
5.12 Water	37
5.13 Bezonningsstudie	45
5.14 MER beoordeling	45

Hoofdstuk 6	Juridische regeling	47
6.1	Algemene plansystematiek	47
6.2	De bestemmingen	47
Hoofdstuk 7	Economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid	49
7.1	Economische aanvaardbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	49

Hoofdstuk 1 Inleiding

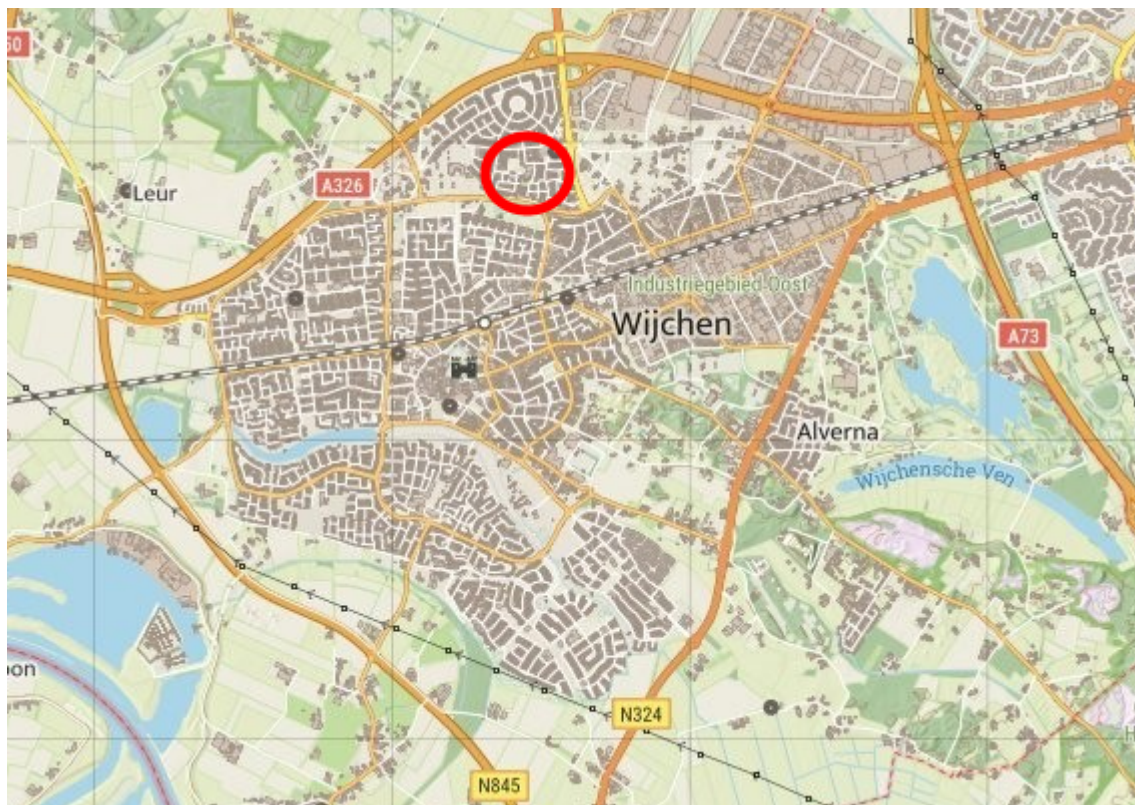
1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om aan de Veenhof 1712 in Wijchen een nieuw appartementengebouw ten behoeve van zorgwonen te realiseren. Hierbij wordt de bestaande, verouderde, basisschool op de locatie gesloopt. Het appartementengebouw bestaat uit 54 woonzorg-eenheden voor zorgwonen voor ouderen. Dit betreft weliswaar een locatie met een maatschappelijke bestemming, maar de bouwbeperkingen en gebruiksbeperkingen komen op onderdelen niet overeen met de gewenste ontwikkeling.

Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Veenhof in het stedelijk gebied van Wijchen en omvat het kadastrale perceel Wijchen, sectie L, nummer 1817.



Globale ligging plangebied (bron: kadviewer.map5.nl)



Globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Aanpak

De voorgenomen locatieontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een herziening van het bestemmingsplan. De voorliggende toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Beschermd Wonen Veenhof' en vormt de onderbouwing van het initiatief.

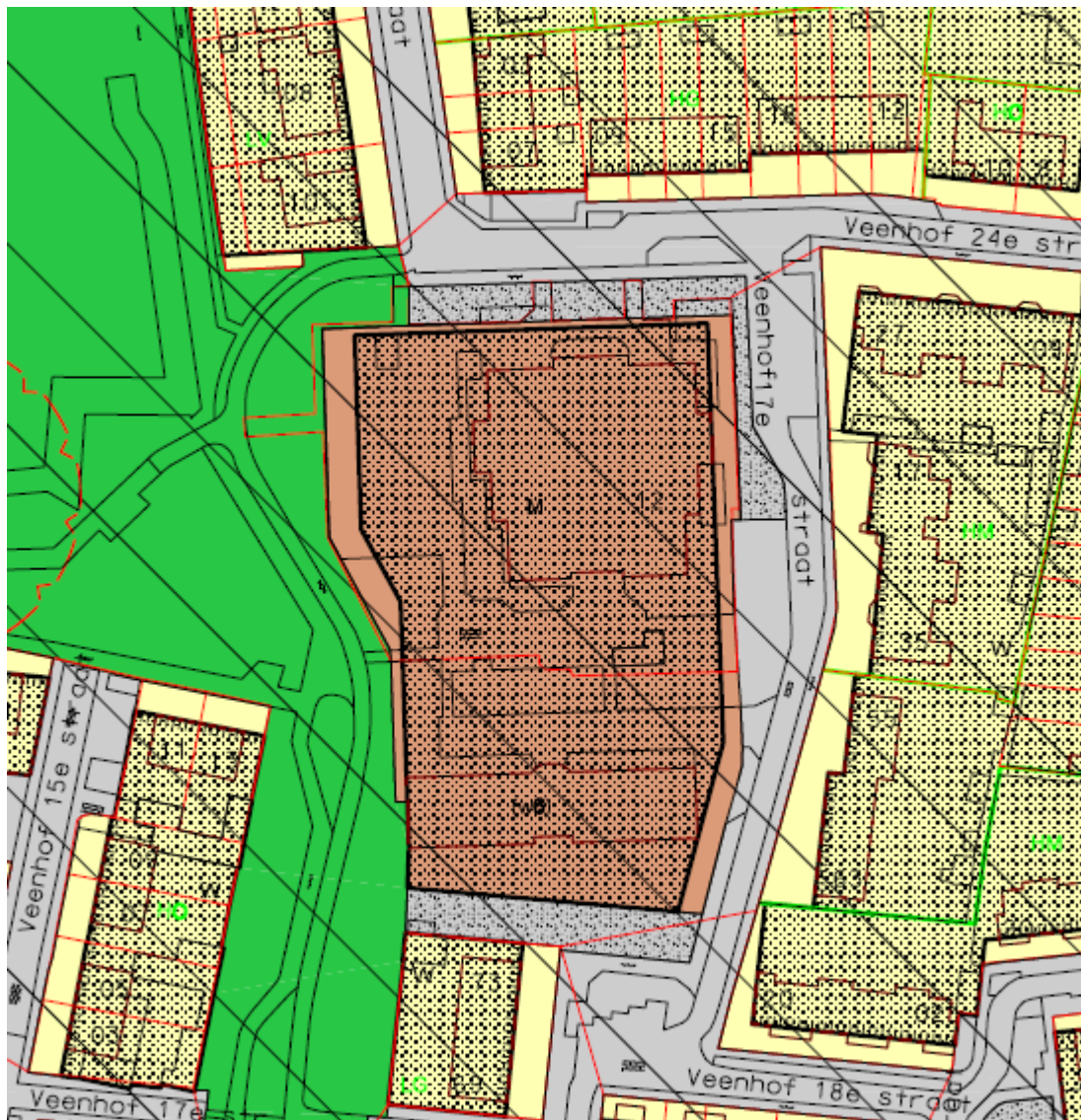
1.4 Geldend bestemmingsplan

De planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Wijchen Noord' (vastgesteld, 10 november 2011).

In dit bestemmingsplan is het gehele plangebied bestemd als 'Maatschappelijk'. Er is een bouwvlak opgenomen voor het plangebied. Voor het bouwvlak geldt een maximale nokhoogte van 8 meter en een maximale goothoogte van 3,5 meter.

Naast deze enkelbestemming is de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' opgenomen.

Het plangebied is niet in het Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen opgenomen. Dit betekent dat er geen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' is opgenomen.



Fragment verbeelding 'Wijchen Noord'

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en is als volgt opgebouwd:

- in Hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in Hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in Hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in Hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in Hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in Hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod en worden tenslotte de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Veenhof. Deze wijk ligt ten noorden van de Randweg Noord, tussen de Vogeltjeswijk en de Saltshof. De wijk is gerealiseerd in de jaren '70 van de vorige eeuw en bestaat vooral uit grondgebonden woningen, zowel twee-aaneengebouwd als rijenwoningen. Aan de zuidzijde van de wijk zijn meerdere grote vrijstaande woningen gesitueerd.

Verkeerskundig wordt de Veenhof ontsloten door twee verkeersassen. Aan de zuidkant van de wijk wordt de ontsluiting gevormd door de Randweg Noord. Aan de noordzijde wordt de Veenhof ontsloten door de Woeziksestraat, die aansluit op de Schoenaker. Via de Schoenaker kan men de snelwegen ten noorden van Wijchen bereiken.



Ligging van het plangebied binnen het stedelijk gebied van Wijchen (bron: Slagboom&Peeters)

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is op de locatie een voormalige basisschool gesitueerd. De oorspronkelijke Paschalisschool wordt nu anti-kraak bewoond en heeft geen maatschappelijke functie meer.

Het gebouw bestaat uit een bouwlaag met een kap. Op het (voormalige) speelterrein zijn diverse bijgebouwen gesitueerd ten behoeve van opslag. Aan de oostzijde van het perceel zijn diverse parkeerplaatsen gesitueerd. Verspreid over het perceel staan diverse loof- en naaldbomen. De locatie wordt alzijdig omgeven door straten met straatparkeren en parkzones met fietspad. Hierdoor is de bebouwing alzijdig zichtbaar, ook in de nieuwe situatie. Ook is er hierdoor tussen het te ontwikkelen plangebied en omliggende functies reeds enige open en

onbebouwde ruimte aanwezig, die als zodanig behouden blijft.



Oblicq van de planlocatie vanaf het zuiden (bron: Slagboom en Peeters)



Foto's van de planlocatie (speelsterrein en schoolgebouw)



Planlocatie bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Herontwikkeling

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een appartementencomplex voor zorgwonen. Er worden 54 woonzorgeenheden gerealiseerd. Het betreft woonzorgeenheden, dit betekent dat zelfstandige bewoning niet is toegestaan. Bewoners hebben een indicatie nodig voor intensieve ouderenzorg.

Het gebouw bestaat uit 6 groepen van 9 woonzorgeenheden. Per groep wordt een gemeenschappelijke huiskamer gerealiseerd. Daarnaast krijgt het complex een buurtplein (inpandig) en een gemeenschappelijke buitenruimte. Voor parkeren wordt geheel op het terrein voorzien in nieuwe parkeerplaatsen.

3.2 Voorlopig ontwerp bouwplan

Er is voor de locatie een bouwplan uitgewerkt, dat naar aanleiding van participatie, reacties van de Dorpsbouwmeester en de zienswijzenprocedure bij het bestemmingsplan is aangepast. Onderstaande afbeelding geeft de gewenste bebouwing en terreinindeling weer (zie ook Bijlage 1 Terreininrichtingsplan bij deze plantoelichting).



Terreinplan

Het nieuwe appartementengebouw met woonzorgeenheden zal bestaan uit 3 woonlagen. De woonzorgeenheden krijgen een oppervlakte van circa 42m². De totale footprint van het gebouw zal (in 3 bouwlagen, circa 1.540 m² bedragen. Het bouwplan is opgenomen in Bijlage 2 Bouwplan, schetsontwerp bij

deze plantoelichting. Het gebouw is op deze locatie alzijdig gericht met voorkanten naar de omgeving. Het bestaande bomenkader geeft een robuuste en groene omlijsting van de bebouwing en maakt dat het straatbeeld op dit aspect niet wezenlijk zal wijzigen rond de nieuwbouw. De contour van het gebouw volgt ongeveer de grenzen van het nu bestemde bouwblok binnen de maatschappelijke bestemming, daar waar reeds bebouwing is toegestaan, waarbij wel aan de zijde van de buurtbewoners aan de noord- en oostkant van het plan de onbebouwde ruimte zo ruim mogelijk wordt aangehouden, door het gebouw maximaal te comprimeren (kleinere footprint en lengte en breedte verkleind) en in de zuidwestelijke hoek van het terrein te realiseren. Dit naar aanleiding van de omgevingsdialoog, zienswijzen en afstemming met de gemeentelijke Dorpsbouwmeester.



3d model van het nieuwe gebouw

De bomen in de openbare ruimte blijven allemaal behouden. Ook de bomen op het terrein behoren tot het gemeentelijk groen. Randvoorwaarde die is gesteld aan de principemedewerking aan dit plan is dat er beginsel geen bomen worden gekapt. Als dit op het terrein niet realiseerbaar is, moet er worden onderbouwd waarom niet en hoe hier verder mee moet worden omgegaan. Op het terrein worden 9 bomen gekapt die niet handhaafbaar zijn in verband met het bouwplan, dat compact en centraal op het terrein wordt gerealiseerd, juist om de bomen in openbaar gebied, met ruime boomkronen, te kunnen behouden. In ieder geval geldt dat voor iedere gekapte boom, twee keer zoveel bomen moeten worden terug geplant. Dit zal voor de uitvoering in een landschapsplan worden meegenomen.

3.3 Doelgroep

De doelgroep voor de woonzorgeenheden in het nieuwe appartementencomplex zijn ouderen met een intensieve zorgvraag, voornamelijk dementiezorg maar ook somatische zorg. Hierbij geldt dat de bewoners een indicatie nodig hebben voor intensieve zorg. Zelfstandige bewoning is niet toegestaan in dit bestemmingsplan.

3.4 Parkeervoorzieningen

Bij de woonzorgeenheden moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein. Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen gaan we uit van de Beleidsregels Parkeernormen Wijchen, vastgesteld op 15 juli 2024. In de beleidsregels zijn parkeernormen opgenomen, voor functies waarvoor geen normen zijn opgenomen wordt verwezen naar de CROW-publicatie 381, waarbij rekening moet worden gehouden met naar de stedelijkheid van de gemeente (CBS-code 3) en de ligging (voor de Veenhof: 'rest bebouwde kom'). Het CROW hanteert in deze publicatie een bandbreedte voor de parkeerkencijfers, de gemeente Wijchen heeft de normen vastgesteld tussen de minimale waarde en het gemiddelde van de bandbreedte die het CROW aanhoudt. Voor een verpleeg- of verzorgingshuis geldt een parkeerkencijfer van 0,5 tot 0,7 per wooneenheid, inclusief het parkeren van werknemers en bezoek. De nieuwe norm wordt daarmee 0,55 (tussen het minimum 0,5 en het gemiddelde 0,6). Op basis van deze norm moeten voor 54 appartementen op basis van de norm in totaal 30 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de werknemers en bezoek. Daarnaast moet er ruimte zijn voor het laden en lossen van leveranciers (zie ook nadere uitwerking in Bijlage 3 Notitie verkeersaspecten en paragraaf 5.8 bij deze toelichting).

Aan de voorkant (noordzijde) van het gebouw liggen nu in de huidige situatie 6 geormerkte langspaarkeerplaatsen (aangegeven met een bord P BSO) en 5 haakse parkeerplaatsen, naast het gebouw liggen aan de Veenhof 18 haakse parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 7 haakse parkeerplaatsen voor het gebouw en 6 haakse parkeerplaatsen om de hoek. De bestaande zes geormerkte langspaarkeerplaatsen worden hier gecompenseerd. Aan de achterzijde, voor de woningen 1714 en 1716, zijn 20 nieuwe haakspaarkeerplaatsen voorzien. Daarmee worden 33 parkeerplaatsen rond het plan gerealiseerd. Daarmee is er voldoende parkeerruimte rond het plan om de maximale parkeervraag van 30 parkeerplaatsen op werkdagen overdag op te vangen.



Parkeerplan (7 noordzijde, 6 oostzijde en 20 zuidzijde)

3.5 Afwijking geldend bestemmingsplan

De planlocatie is in het geldend bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk'. De op de plankaart voor "Maatschappelijk (M)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijk doeleinden;
- wonen;

een en ander met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat wonen alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wo6". Deze aanduiding ligt niet op de planlocatie. Het planvoornemen, het oprichten van een appartementencomplex met 54 woonzorgeenheden, is conform deze bestemming niet geheel mogelijk. Zo is de bouwhoogtebepaling te eng. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het huidige bestemmingsplan te worden herzien.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is door het Rijk opgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Verduurzaming is het meest urgent in de meest milieubelaste en kwetsbare gebieden, zoals nabij waardevolle natuurgebieden (bijv. met een grote culturele waarde) en grondwaterbeschermingsgebieden, bij gebieden waar de concentratie van bedrijven groot is of waar bedrijven dicht op bewoond gebied zijn gesitueerd.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het Barro heeft daarom geen consequenties voor het planvoornemen.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per juli 2017 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 is een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, de zogeheten Laddertoets.

Voor woningbouwplannen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd indien deze stedelijke ontwikkeling ook 'nieuw' is. Het planvoornemen betreft een stedelijke ontwikkeling van 54

appartementen op een locatie die reeds bebouwd is en bestaand stedelijk gebied betreft. Netto vindt er geen toename van stedelijk gebied plaats binnen het plangebied. Hiermee is de planontwikkeling officieel niet Ladderplichtig volgens de ladder duurzame verstedelijking.

Vanuit de Woonagenda Subregio Nijmegen en de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025 wordt invulling gegeven aan de wens voor kleinschalige nieuwbouw in de kernen van de gemeente. Uit afspraken met de provincie Gelderland omtrent de primosprognose kan de gemeente Wijchen 800 nieuwe woningen bouwen. Lokale behoefte is hierin leidend. Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van het woningbouwproject is beperkt. Het project faciliteert voornamelijk voor inwoners uit het dorp Wijchen en de directe omgeving. In de gemeente Wijchen is sterke behoefte aan appartementen die geschikt zijn voor ouderen. De nieuwbouw zal gerealiseerd worden in een wijk waarin een trend van vergrijzing zichtbaar is. Deze trend en de vraag naar één- en tweepersoons woningen wordt ook benoemd in de Woonvisie Gemeente Wijchen. De gerealiseerde nieuwbouw maakt het mogelijk voor ouderen om in de buurt Veenhof te kunnen blijven wonen en de benodigde zorg te kunnen ontvangen.

Gesteld kan worden dat het ruimtelijk verzorgingsgebied voornamelijk beperkt blijft tot Wijchen en omgeving. Op basis van de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025 en de trend van vergrijzing in het gebied kan er ook gesteld worden dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de criteria van de Laddertoets, en ligt het planvoornemen in lijn met het Bro.

Bovenal maakt deze ontwikkeling 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. Qua aantallen zorgwoningen is dit dus niet zo zeer een netto toevoeging, maar deels ook een vervanging van bestaand contingent, dat gefaseerd wordt vervangen. 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.

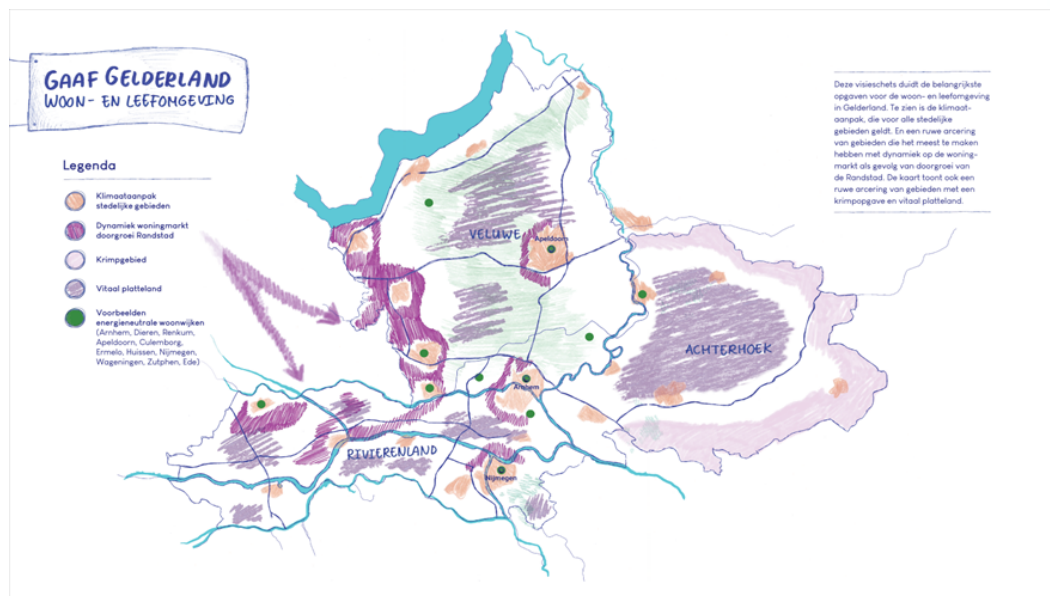
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam



Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: Woon- en leefomgeving

Op het gebied van Woon- en leefomgeving hanteert de Provincie Gelderland de volgende kernbegrippen: *dynamisch, divers en duurzaam*. Binnen het hoofdstuk Woon- en leefomgeving is opgenomen dat de Provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hieruit vloeit de ambitie voort binnen Gelderland een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag te realiseren; voor ieder een passende, duurzame woning.

De 54 woonzorgenheden worden gerealiseerd voor de doelgroep van 60+, waarbij de appartementen als zorgwonen worden aangemerkt. Hierdoor speelt het planvoornemen in op de veranderende woningvraag in Gelderland door trends zoals vergrijzing. Ook voorziet het planvoornemen in een uitbreiding en vervanging van het zorgonenbod binnen stedelijk gebied.

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

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

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

Wonen

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

Het vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio waarin de planlocatie is gelegen betreft de Woonagenda Regio Nijmegen 2018-2027. In paragraaf 4.1.3 is toegelicht hoe het voornemen binnen deze woonagenda past. Daarnaast is van belang dat het hier zorgwonen betreft en geen regulier wonen, waarbij bovendien sprake is van vervangende nieuwbouw voor bestaand aanbod (zie gemeentelijk woonzorg-beleid).

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het ruimtelijk voornemen past binnen de provinciale kaders die worden gesteld in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonagenda Subregio Nijmegen en Woondeal 2.0

In de Woondeal 2.0 hebben partijen het streven om 33.000 woningen van 2022 tot en met 2030 toe te voegen; dit betekent een ophoging van de realisatie van nu 3.300 woningen per jaar naar zo'n 3.700 woningen per jaar. Op dit moment is er voor de periode tot en met 2030 voldoende plancapaciteit van minimaal 48.000 woningen, waarvan 13.800 woningen harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw van 33.000 woningen. Daarmee is er in theorie voldoende plancapaciteit en zijn er mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte. Voor de gemeente Wijchen geldt de volgende opgave:

Te realiseren woningen bruto:	2.080
Netto plancapaciteit:	2.700
Woningen Sociale huur	540
Midden-huur	110
Betaalbare koop	460
Totaal:	1.110
Wijchen na 2027:	520

Elke gemeente heeft een eigen woonagenda of woonvisie vastgesteld of in afroning. In al deze visies is opgenomen welke lokale thema's er spelen en wat als kwaliteit wordt gezien. Veel thema's spelen binnen de gehele regio, maar het belang en de prioriteit die aan bepaalde thema's wordt gegeven kan per gemeente verschillen. Deze verschillen werken ook door in de woningbouwprogramma's en de keuzes die daarin worden gemaakt. De gemeentelijke woonagenda's en -visies zijn vertaald in de subregionale woonagenda.

De ambities van de Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken omvatten:

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

Het planvoornemen voorziet voornamelijk in het realiseren van de eerste en tweede ambitie van de Woondeal Subregio Nijmegen. Door lokaal in te spelen op de woningbehoefte van de wijkbewoners wordt invulling gegeven aan de wens om voor de doelgroep van 60+ een zorgwoningaanbod te realiseren, dat zowel aansluit op de behoeften van deze doelgroep qua locatie als betaalbaar is. Hiermee past het plan binnen de ambities, die worden gesteld in de Woondeal Subregio Nijmegen.

In de woondeal 2.0 zijn ook afspraken opgenomen over speciale doelgroepen. Een van deze doelgroepen is ouderen. Onderdeel hiervan is de opgave voor verpleegzorg. In de woondeal 2.0 is opgenomen dat deze opgave verder regionaal en lokaal wordt uitgewerkt in de woonzorgvisies. De regionale woonzorgvisie is nog niet gereed. In de woonzorgvisie van de gemeente Wijchen is de behoefte aan locaties voor verpleegzorg al opgenomen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategisch Kompas Wijchen 2035

De volgende Werkafspraken uit het Strategisch Kompas Wijchen 2035 is voor onderhavig plan het meest relevant:

2.1 Woningbouwopgave en versnelling

Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Daarom zetten we conform de provinciaal bestuurlijke afspraak in op de bouw van minimaal 33.000 woningen tot en met 2030. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. Circa 20.000 van deze woningen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden.

Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.

Beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, en voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'.

Doordat we vergrijzen en ontgroenen en individualiseren zijn er andere woningen en meer woningen nodig. Er is nu een tekort aan geschikte woningen om al deze huishoudens te kunnen huisvesten. Denk o.a. aan meer starterswoningen voor jongeren, meer 1-persoonswoningen en meer levensloopbestendige woningen, meergeneratiewoningen, woonzorg-combinaties voor onder meer ouderen. Dit alles zowel in koop als huur. Flexibele woonvormen kunnen ook een uitkomst bieden. Denk aan tijdelijke woningen of woningen die aangepast kunnen worden, bijvoorbeeld van 2 kleine woningen 1 maken. Op dit moment zijn er, in vergelijking met gemiddeld in Nederland, weinig kleine woningen in de gemeente Wijchen aanwezig. Dit past bij de groeikern die Wijchen in een bepaalde periode is geweest. Maar dit betekent dat ons huidige aanbod niet goed aansluit bij de toekomstige ontwikkelingen naar meer éénpersoonshuishoudens. De opgave die er ligt heeft nadrukkelijk niet alleen betrekking op nieuwbouwwoningen maar ook op bestaande woningen en wijken.

We hebben nu maar ook op de lange termijn een opgave als het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, spoedzoekers (mensen waarvoor op zeer korte termijn huisvesting noodzakelijk is), vergunninghouders (statushouders) en kwetsbare groepen (uitstroom uit maatschappelijke opvang en jeugdhulp). Ons huidige woningaanbod is hiervoor niet passend en/of toereikend. En we moeten blijven aansluiten bij de (veranderende) vraag en dat in een moeilijke woningmarkt.

Het planvoornemen draagt bij aan het realiseren van verschillende ambities uit dit Strategisch Kompas Wijchen 2035. Zo wordt er met het planvoornemen bijgedragen aan de realisatie van een gedifferentieerd zorg-woningaanbod. Hiermee wordt ook de diversiteit van het woningmilieu vergroot. Het planvoornemen is hiermee in lijn.

4.4.2 Structuurvisie Wijchen

Op 29 mei 2009 is de Structuurvisie Wijchen 2009 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen. In deze structuurvisie worden de aspecten bodem en water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, wonen, bedrijvigheid, landbouw, recreatie, verkeer en milieu behandeld. Deze structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor een periode van tien jaar.

De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen. De planlocatie maakt deel uit van de zone 'bestaand stedelijk gebied'. De Structuurvisie staat alleen nieuwe woningbouwlocaties toe, als er sprake is van kwaliteitsverbetering of transformatie. Dit geldt zowel voor Wijchen als voor de kleinere kernen.

Ten aanzien van nieuwe woningbouwprojecten in het stedelijk gebied zal een zeer zorgvuldige afweging plaats moeten vinden. Bestaande kwaliteiten (zoals de groenstructuur en de essentiële open ruimtes rondom de woonkernen) mogen niet zomaar opgeofferd worden ten behoeve van woningbouw. Indien er sprake is van transformatie of herstructurering van bestaande locaties dan liggen er kansen voor nieuwe woningbouwprojecten.

Binnen de Structuurvisie Wijchen wordt er tevens gesproken over een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn door deze groepen voorrang te geven in de verschillende woningbouwprogramma's. Dit bestemmingsplan geeft een maatwerkinvulling binnen het gebied waar transformatie of herstructurering kan worden toegepast voor het realiseren van nieuwe zorgwoningen. Daarbij wordt de groenstructuur zo veel als mogelijk gespaard als bestaande waarde. Het initiatief past daarmee binnen de Structuurvisie Wijchen.

4.4.3 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een strategisch document dat de langetermijnambities van de gemeente Wijchen beschrijft voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Het vormt een integraal kader voor beleid rond ruimte, wonen, mobiliteit, duurzaamheid, gezondheid, economie, natuur en erfgoed. De visie is richtinggevend voor toekomstige omgevingsplannen, beleidsprogramma's en projecten. De visie is opgebouwd rond vijf kernambities:

- a. Een duurzame leefomgeving
Wijchen streeft naar een klimaatneutrale gemeente in 2050. Belangrijke thema's zijn:
- b. Wonen voor iedereen
Er is behoefte aan meer woningen voor verschillende doelgroepen (jongeren, ouderen, gezinnen).
Belangrijke uitgangspunten zijn:
 - " Toevoegen van betaalbare en passende woningen.
 - " Inbreiding (bouwen binnen bestaande bebouwing) heeft de voorkeur boven uitbreiding.
 - " Zorg voor kwaliteit van de leefomgeving, met aandacht voor groen, ontmoeting en veiligheid.
- c. Mobiliteit en bereikbaarheid
- d. Een sterke economie
- e. Behoud en versterking van het landschap en erfgoed

De visie is opgesteld in nauwe samenwerking met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en regio's. Participatie wordt gezien als essentieel voor draagvlak en uitvoerbaarheid. De visie is richtinggevend, maar niet juridisch bindend. Concrete uitvoering vindt plaats via:

- Beleidsprogramma's.
- Herziening van het omgevingsplan.
- Projectmatige gebiedsontwikkelingen.

Voorliggend ontwikkeling past zowel binnen de huisvestingsdoelen uit de visie als binnen de stedelijke herstructurerings- en inbreidingsopgave.

4.4.4 Woonvisie Gemeente Wijchen 2024-2028 (vastgesteld 30 mei 2024)

In de woonvisie wordt omschreven hoe we ons de komende jaren inzetten om prettig wonen voor iedereen mogelijk te maken. De visie richt zich op vijf ambities:

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad. Er wordt gewerkt aan de volgende deelambities:

2. Nieuwe woningen, passend bij de behoefte.
3. Versnellen door slim samenwerken en prioriteren.
4. Woonaanbod voor alle inwoners
5. Leefbare kernen en buurten.

De gemeente vindt het belangrijk dat er aandacht is voor innovatie en vernieuwing in haar visie op wonen om in te spelen op de veranderende woningvraag in de komende jaren. Hierbij ziet de gemeente dat het aantal een- en tweepersoonshuishoudens de komende tijd toeneemt door trends zoals vergrijzing en de toename van alleenstaanden. Meer één- en tweepersoons huishoudens betekent een grotere vraag naar kleinere woningen, iets wat vooralsnog veel ontbreekt in de gemeente.

De realisatie van 54 woonzorgeenheden voorziet in deze transitie naar een woningmarkt met kleinere woningen, bedoeld voor de doelgroep. Ook voorziet het plan in de woonbehoefte van mensen met een zorgvraag. Hiermee past het planvoornemen binnen de Woonvisie Gemeente Wijchen.

4.4.5 Woonzorgvisie Wijchen 2021-2025

De gemeente Wijchen heeft een Woonzorgvisie opgesteld voor de periode 2021-2025. Deze visie is opgesteld omdat nieuwbouw- of herontwikkelingsplannen voor woon/zorg locaties niet of moeilijk van de grond kwamen. Ook bleek er behoefte aan een duidelijk beleidskader en afwegingskader om richting te geven aan de opgave. Juist vanwege de grote urgentie om tot een passend aanbod te komen. In opdracht van de gemeente is RuimteVisie met alle partijen aan de slag gegaan om een vervolgstap te zetten. Dat heeft geleid tot de Woonzorgvisie. Hiermee is de gemeente beter in staat om de grote opgave samen met de maatschappij aan te pakken. De locatie Veenhof wordt in deze visie specifiek benoemd.

De vraag van inwoners naar geschikte woonruimte en goede zorg groeit de komende jaren sterk. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de sterke vergrijzing. In absolute zin is de opgave voor ouderen dan ook veruit het grootst. De zorgvraag neemt door het groeiende aantal ouderen toe, terwijl er steeds minder mantelzorgers per oudere beschikbaar zijn en de zwaarte van de mantelzorg toeneemt. Ook is er een toenemend tekort aan personeel in de zorg. Daarnaast voldoet het merendeel van het bestaande woonzorgvastgoed niet langer aan de eisen om goede zorg te leveren. Ook past dit vastgoed niet langer bij de woonwensen van de inwoners. Deze trends leiden tot een groeiende zorgvraag.

Voor de oudere inwoners en voor de zorgaanbieders is het cruciaal dat ouderen in Wijchen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit vraagt om meer zorggeschikte woningen, beschutte woonvormen (met name appartementen), in de nabijheid van geschikte voorzieningen zijn (ontmoeting, dagbesteding, behandeling, etc.). Daarnaast is er urgentie in de vervangende nieuwbouw van de verpleeghuizen. De verpleeghuizen uit het verleden voldoen niet meer aan de woonwensen, en wat nodig is om kwalitatief goede zorg te leveren. De urgentie voor nieuwbouw neemt dus toe.

In de woonzorgvisie zijn negen uitgangspunten opgenomen. Voorliggend initiatief sluit vooral aan op uitgangspunt 4: Ontwikkelen passende woonzorg locaties

- De opgave is gericht op zowel verbeteren van de kwaliteit van de huisvesting als de uitbreiding of krimp van het aanbod. Uiteraard beiden passend bij de vraag van de inwoners.
- Vervangende nieuwbouw van woonzorgvastgoed (wonen met zorg) wordt gerealiseerd op locaties die passen bij de behoefte van de doelgroep (soms dichtbij voorzieningen; soms juist op een rustige locatie in de wijk). Indien mogelijk wordt bestaand (vrijkomend) (woonzorg)vastgoed hiervoor benut.
- De passende huisvesting voor de doelgroep ouderen heeft prioriteit. Dit is steeds groter wordende groep inwoners, waardoor de discrepantie tussen vraag en aanbod steeds groter dreigt te worden. Bovendien zit een aantal vastgoedprojecten al lange tijd in de pijplijn en is een aantal hiervan nog steeds onzeker. Het vraagt doorzettingskracht om deze projecten tijdig te realiseren.
- Zorginstellingen, corporaties en gemeente werken samen om de beschikbaarheid van geschikt vastgoed

(bestaand en nieuw) en geschikte ontwikkellocaties te borgen.

Voorliggend initiatief voor het realiseren van 54 woonzorgeenheden sluit aan bij het bovenstaande. Er wordt passende huisvesting gerealiseerd voor ouderen, op een herontwikkelingslocatie. Het initiatief voldoet aan meerdere uitgangspunten van de Woonzorgvisie. Ook wordt de locatie voor deze ontwikkeling al specifiek genoemd in de Woonzorgvisie.

4.4.6 Mobiliteitsvisie Druten Wijchen, duurzaam onderweg tussen Maasen Waal' en Parkeervisie Wijchen 2024

De gemeentelijke Beleidsvisie is vastgesteld op 28 januari 2021 en schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar. Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte.

Parkeerbeleid

Op donderdag 20 juni 2024 heeft de gemeenteraad besloten om in te stemmen met de geactualiseerde 'Parkeervisie Wijchen' met de daarin voorgestelde uitgangspunten voor het beleid:

- a. Visie: Het parkeerbeleid van Wijchen zet in op passende parkeercapaciteit voor inwoners en bezoekers en stimulering van duurzame mobiliteit door o.a. het faciliteren van goede voorzieningen voor de fiets, deelauto's en elektrische auto's.
- b. De aanpak van parkeerproblemen in de gemeente Wijchen volgens de B-B-B-B methode (Beïnvloeden-Benutten-Beheersen-Bouwen).
 - De landelijk gehanteerde CROW parkeernormensystematiek van het landelijk onderzoeksinstituut CROW toe te passen op alle parkeernormen. Zowel voor auto's als fietsen.
- c. In te zetten op klimaatadaptie door, waar mogelijk, gebruik te maken van half open verharding en parkeerplaatsen om te zetten in groenvoorzieningen.
- d. Regelingen voor bijzondere parkeerplaatsen:
 - algemene gehandicaptenparkeerplaatsen;
 - persoonlijke gehandicaptenparkeerplaatsen;
 - parkeren voor grote voertuigen;
 - deelauto's;
 - elektrische auto's.

E.e.a. wordt vertaald in de beleidsregels parkeren die worden vastgesteld door het college. Naar aanleiding daarvan is in dit bestemmingsplan een dynamische verwijzing naar de 'Beleidsregels parkeernormen Wijchen' opgenomen. In paragraaf 5.8 wordt verder ingegaan op het bovenstaande.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven- en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. Voor het toetsen van deze ruimtelijke scheiding is de VNG-publicatie 'Handreiking Bedrijven- en milieuzonering' leidend. In deze publicatie zijn voor verschillende soorten bedrijven richtafstanden opgenomen betreffende geluid, geur, gevaar en stof.

Het plan bestaat uit de oprichting van 54 woonzorgeenheden. Er is geen sprake van reguliere woningen, maar van een zorginstelling. 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, 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.

Een (zorg-)woning is aan te merken als gevoelig object. Daarom dient ter plekke van de te realiseren woonzorgeenheden een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Bovendien mag het planvoornemen niet leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan voor de locatie, zijn in de directe omgeving van het plangebied enkel woningen gesitueerd. Dit betekent dat er, vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering, geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het project.

5.2 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidsgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

In of nabij de planlocatie zijn geen doorgaande wegen, spoorwegen of bedrijven gevestigd. Omliggende wegen zijn 30 km/uur wegen. Het initiatief van woonzorgeenheden veroorzaakt geen geluidshinder. Derhalve is het aspect "geluid" geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ter plaatse is een goed woon- en leefklimaat geborgd omdat er geen sterkere geluidbronnen in deze rustige woonwijk zijn gelegen. Bovendien zijn de straten rond de planlocatie alleen voor bestemmingsverkeer en is de verkeersintensiteit hier zeer laag, waardoor het woon- en leefklimaat wordt geborgd.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het

plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden. Middels een korte Quickscan is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de invulling van het plangebied. De Quickscan is nader toegelicht in de volgende paragraaf.

5.3.1 Quickscan externe veiligheid

Door Kragten is een Quickscan externe veiligheid uitgevoerd (Kragten, Quickscan externe veiligheid Veenhof Wijchen, 30 maart 2023, rapportnummer 20230330-POU039-RAP-EV 1.0). Deze Quickscan is bij deze toelichting gevoegd als Bijlage 4 Quickscan Externe veiligheid bij deze toelichting. Hieronder zijn de conclusies overgenomen.

Transport over het water

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transport over het water vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Transport over de weg

Het plangebied ligt op circa 620 meter afstand van de A326. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet. De PR10-6 risicocontour en het PAG vormen geen aandachtspunt, evenals de hoogte van het groepsrisico. Op grond van de beleidsvisie ligt het plan binnen zone 3 van deze weg, waardoor een standaardverantwoording a van toepassing is. Deze is opgenomen in Bijlage 5 Standaard verantwoording Externe veiligheid bij deze toelichting.

Transport over het spoor

Het plangebied ligt op circa 850 meter afstand van de spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. – Nijmegen. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. De spoorlijn kent geen PR10-6 risicocontour en PAG, waardoor deze aspecten geen aandachtspunt vormen, evenals de hoogte van het groepsrisico. Op grond van de beleidsvisie ligt het plan binnen zone 3 van deze weg, waardoor een standaardverantwoording a van toepassing is. Deze is opgenomen in Bijlage 5 Standaard verantwoording Externe veiligheid bij deze toelichting.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding in de omgeving. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

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.

5.3.2 Conclusie

Op basis van de Quickscan externe veiligheid vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan en kan worden volstaan met een standaardverantwoording a conform het gemeentelijk beleid..

5.4 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voor de ontwikkelingen is door Aelmans Eco een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Aelmans Eco, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Veenhof, 7 juni 2023, rapportnummer E230334.004/SBI). De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder overgenomen. Het volledige onderzoek is bij deze toelichting gevoegd als Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek bij deze toelichting.

5.4.1 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Grond

De boven- en ondergrond zijn analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1 t/m 4. Uit de analyseresultaten kan het navolgende worden geconcludeerd:

Bovengrond

- In M1 overschrijdt de concentratie minerale olie de achtergrondwaarde (licht verontreinigd) (Bbk: indicatief "industrie");
- in MM2 overschrijdt de concentratie koper de achtergrondwaarde (licht verontreinigd) (Bbk: indicatief "industrie");
- in MM4 overschrijden geen van de onderzochte concentraties de achtergrondwaarden (Bbk: indicatief "altijd toepasbaar").

Ondergrond

- In MM3 overschrijden geen van de onderzochte concentraties de achtergrondwaarden (Bbk: indicatief "altijd toepasbaar").

Grondwater

In het grondwater zijn overschrijdingen met barium en xylenen aangetroffen. De aangetroffen concentraties overschrijden de streefwaarden, doch niet de interventiewaarden.

De aangetroffen overschrijdingen worden veelvuldig in het ondiepe grondwater van Noord-Brabant en Gelderland aangetroffen. De aangetroffen overschrijdingen vormen derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte plaatmaterialen aangetoond. Uit het analytisch asbestonderzoek blijkt, dat geen van de onderzochte concentraties aan asbest de detectiegrenzen overschrijden (<2 mg/kg ds).

Toetsing hypotheses

Grond en grondwater

De hypothese "onverdacht" wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Echter de lichte verontreinigingen zijn van dien aard, dat ze geen belemmeringen veroorzaken voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Asbest

Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese "onverdacht" met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden, dat ondanks de licht verhoogde concentraties in de bovengrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw. Voor wat betreft de onderzoekslocatie, is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

5.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderij in de gehele gemeente. Voor niet vergunningverplichte veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbeluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van zorgwoningen, zijnde geurgevoelige objecten. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van geuremissiebronnen, zo blijkt uit een quickscan op dit aspect. Een nadere toetsing is daarom niet nodig.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn 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 woonzorgeenheden. 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.

Onderhavige planontwikkeling is aan te merken als NIBM. 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 Wmb. De

Wmb staat derhalve de realisering van de woonzorgeenheden niet in de weg.

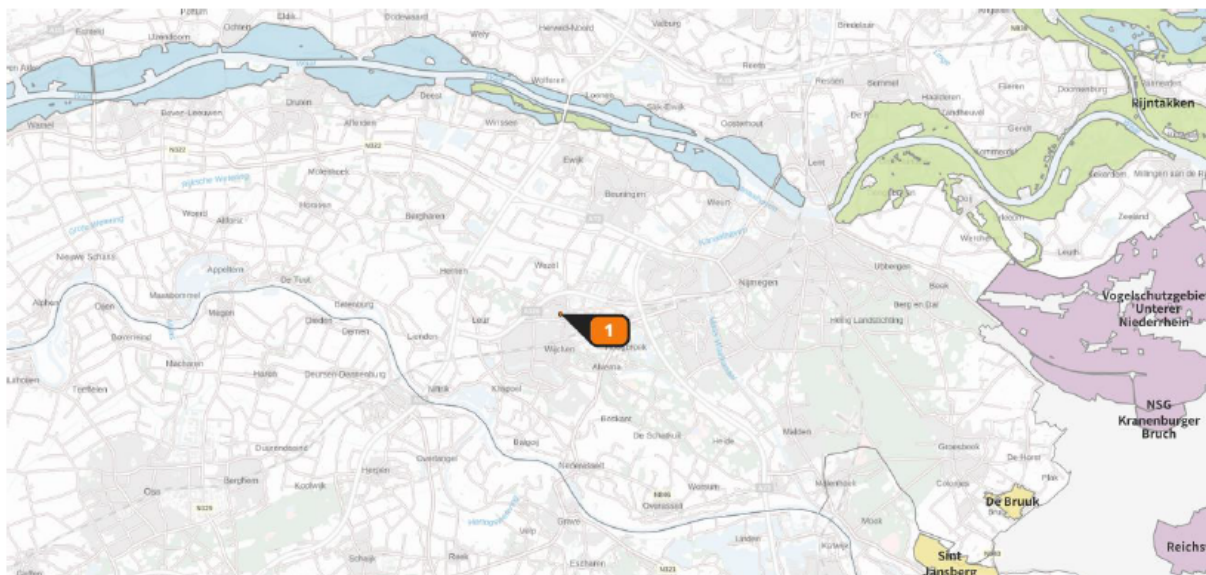
5.7 Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is binnen de geldende natuurwetgeving. In de wetgeving op het gebied van natuurbescherming wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden en beschermde soorten.

5.7.1 Beschermde gebieden

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde Natura2000-gebieden en het provinciaal natuurnetwerk (Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone).

Het plangebied is op een afstand van ca. 6,5 km gelegen van Natura 2000 gebied 'Rijntakken'. Daarnaast bevindt het plangebied zich op een afstand van meer dan 14 km tot overige Natura 2000 gebieden, zoals 'Sint Jansberg' en het Duitse 'Vogelschutzgebiet 'Unterer Niederrhein' (zie onderstaande afbeelding).



Ligging plangebied ten opzichte van beschermde Natura 2000-gebieden

Als een (bouw)project significant negatieve effecten veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura2000-gebied als gevolg van stikstofemissie of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist (zie artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming). Om de gevolgen van het voornemen op omliggende Natura2000-gebieden inzichtelijk te maken, is er een notitie opgesteld (PouderoyenTonnaer, Notitie beoordeling stikstof, 24 maart 2025, projectnummer P230020) en een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze notitie is bijgevoegd als Bijlage 7 Notitie Stikstof bij deze toelichting.

Conclusie realisatiefase

Uit de berekening van de realisatiefase volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Rekening houdend met voorgaande conclusies kunnen significant nadelige effecten op Natura2000-gebieden ten gevolge van de realisatiefase worden uitgesloten.

Conclusie gebruiksfase

Uit de berekening van de gebruiksfase volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Rekening houdend met

voorgaande conclusies kunnen significant nadelige effecten op Natura2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase worden uitgesloten.

5.7.2 Beschermde soorten

Ten behoeve van Soortenmanagementplan (SMP) Talis (Wijchen) is op 15 juni 2023 door de provincie Gelderland in ontwerp een ontheffing Wet natuurbescherming soortenbescherming verleend (zaaknummer 2023-001950). De ontheffing is verleend op 4-8-2023. In 2022 is door Talis voor 9 complexen voorzien, dat uitvoering onder het SMP plaats zou kunnen vinden. Hierom is voor deze 9 complexen aanvullend onderzoek uitgevoerd conform de in het SMP beschreven methode. Medio 2023 is duidelijk geworden, dat Talis 5 van deze 9 complexen vanaf 1 oktober 2023 in uitvoering wil nemen: complex 140 (renovatie), complex 141 (renovatie), complex 146 (renovatie), BSO Veenhof (sloop-nieuwbouw) en De Ark (sloop-nieuwbouw). Voor deze complexen is een onderzoeksverantwoording opgenomen in memo 'SMP Talis (Wijchen) onderzoeksverantwoording complexen 140, 141, 146, BSO Veenhof, De Ark'(zie ook Bijlage 8 Quicksan flora en fauna bij deze toelichting.

Het aanvullend onderzoek voor Complex BSO Veenhof is uitgevoerd door Silvavir en betreft de volgende onderdelen:

Soort(groep)	Pers.	Datum Start	Eind	Weersomstandigheden
Huismus	2	4-4-2023	10.00 12.00	6°C, wk 0, 1/8: Zonnig, geen neerslag
Huismus en steenmarter	1	14-4-2023	8:00 10:00	6°C, wk 1, 1/8: Zonnig, geen neerslag
Gier- en huiswaluw	2	5-7-2023	19:55 22:00	16°C, wk 2, 8/8: Geheel bewolkt, geen neerslag
Vleermuizen kraam	2	26-6-2023	3:17 5:20	21°C, wk 2, 4/8: Half bewolkt, geen neerslag
Vleermuizen kraam en gierwaluw	2	5-6-2023	19:45 23:50	16°C, wk 3, 0/8: Geen bewolking, geen neerslag
Vleermuizen paar	2	31-8-2022	21:24 23:35	20°C, wk 1, 5/8: Half bewolkt, geen neerslag
Steenmarter	2	31-8-2022	20:25 21:25	N.v.t.

Uit het onderdeel BSO Veenhof blijken de volgende conclusies:

- Huismus: niet aanwezig. Inspectie met ladder toont aan dat er geen toegang onder goten is (vogelschroot).
- Gierwaluw: niet aanwezig. Circa 20 gierwaluwen hoog in de lucht, maar geen binding met complex.
- Huiswaluw: niet aanwezig.
- Vleermuizen
 - Kraam: niet aanwezig.
 - Paar: niet aanwezig.
 - Massawinter: niet aanwezig.
 - Zomer: er zijn 2 zomerverblijven gewone dwergvleermuis aangetroffen (figuur 3 uit het onderzoek):
 - 5 juni: één gewone dwergvleermuis. hangend waargenomen achter dakgoot tegen muur aan. Vloog rond 22:00 uit. Ook mestsporen op de grond en aan de muur geplakt. Niet in schoolgebouw zelf, maar in bijgebouw aan de zuidkant van het hoofdgebouw (schuur).

- 5 juni: verblijfplaats achter dakgoot van het zelfde gebouwtje, gevonden aan de hand van mestsporen. Niet bezet op moment van de waarneming. Waarschijnlijk gewone dwergvleermuis.

– Overige waarnemingen:

- Te kappen bomen zijn geïnspecteerd, maar er zijn geen geschikte boomholtes gevonden. Er zijn ook geen waarnemingen gedaan van boombewonende soorten. Dit betrof 3x eik, 2x iep, 2x kastanje, 1x wilg.

- 26 juni: hete zomeravond waarbij er rond het complex werd gefoerageerd door een gewone dwergvleermuis.

- 5 juni: één een foeragerende laatvlieger, geen binding aan BSO Veenhof.

- Steenmarter: het gebouw is zowel aan de buiten- als de binnenzijde geïnspecteerd op mogelijke verblijfplaatsen. Op het dak en langs de gevels zijn geen sporen aangetroffen, aan de binnenzijde is er geen toegang naar lage zolders, die ook niet van buitenaf toegankelijk zijn. Er zijn geen aanwijzingen dat er een steenmarter verblijft in het gebouw.

5.7.3 Conclusie

Op basis van de beoordeling natuur, vormt dit aspect geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het onderzoek van Arcadis naar beschermde diersoorten in / bij de school in Veenhof, is afgerond. Er is alleen een dwergvleermuis aangetroffen. Initiatiefnemer heeft ontmoedigende maatregelen getroffen (het gebouw ontoegankelijk gemaakt voor beschermde diersoorten), zodat het daarna in 2025 gesloopt kan worden. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Verkeer

Om de verkeerssituatie in kaart te brengen, is door Goudappel een notitie opgesteld. De relevante onderdelen van deze notitie zijn hieronder overgenomen. De volledige notitie is als Bijlage 3 Notitie verkeersaspecten bij deze toelichting gevoegd.

De wegen rond de locatie veranderen niet. Het complex wordt in de toekomst net als in de huidige situatie vooral ontsloten via de 17e straat. Van buiten de wijk is de locatie bereikbaar via de 25e straat vanaf de Randweg Noord en de Woeziksestraat en daarnaast via de route Holenbergseweg-Woeziksestraat. Bevoorradend verkeer levert de goederen af op eigen terrein aan de voorkant van het gebouw. Onderstaande afbeelding laat de routes zien die dit verkeer door de wijk rijdt. Op deze straten leidt dat niet tot onveilige situaties.



Routes (bevoorradend) verkeer vanaf de hoofdwegen Randweg Noord en Schoenaker

Bij de wisseling van het personeel 's morgens vroeg en in de middag is het tijdelijk wat drukker met personenauto's. De wisseling van personeel 's morgens vindt om 07.00 uur plaats, dus voor de ochtendspits. Dit is ook ruim voor het moment dat kinderen uit de omringende woningen naar school lopen of fietsen. Ook in de middag vindt de wisseling van personeel plaats op een moment dat buiten de spits valt en leidt daardoor niet tot een drukke situatie.

De hoeveelheid verkeer die samenhangt met het zorgcomplex en de typen voertuigen kan goed worden verwerkt via de huidige straten. Het verkeer dat samenhangt met het zorgcomplex leidt niet tot andere beoordeling van de verkeersveiligheid. Er is geen aanleiding de inrichting of de straatprofielen te wijzigen.

Bovendien is door het wegbestemmen van de schoollocatie er een aanzienlijke verkeersafname te salderen, met name vanwege het vervallen van haal- en brengbewegingen.

5.8.2 Parkeren

In paragraaf 3.4 Parkeervoorzieningen is aangegeven op welke wijze aan de parkeernormen voor deze functie wordt voldaan. Op eigen terrein worden 33 plaatsen gerealiseerd, daar waar er volgens de norm bij de piekbezetting overdag 30 plaatsen benodigd zijn. In de avond verwacht de verkeerskundige ongeveer 15 auto's van medewerkers en beperkt bezoek en vrijwilligers. Ook dan is het aantal beschikbare parkeerplaatsen dus ruim voldoende. 's Nachts zijn in beginsel twee medewerkers aanwezig, deze medewerkers parkeren op eigen terrein.

De bevoorrading vindt plaats met bestelauto's, voor de reguliere bevoorrading worden geen vrachtauto's ingezet. Ook voor onderhoud en andere leveringen zijn bestelauto's het uitgangspunt. Deze voertuigen kunnen voor laden en lossen kort terecht op het voorterrein. Indien een voertuig langer aanwezig is, kan van een parkeerplaats gebruik worden gemaakt. Afval wordt – net als overal - met een vrachtauto opgehaald. Deze stopt kort langs de straat om containers te legen.

5.8.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het realiseren van het plan.

5.9 Archeologie

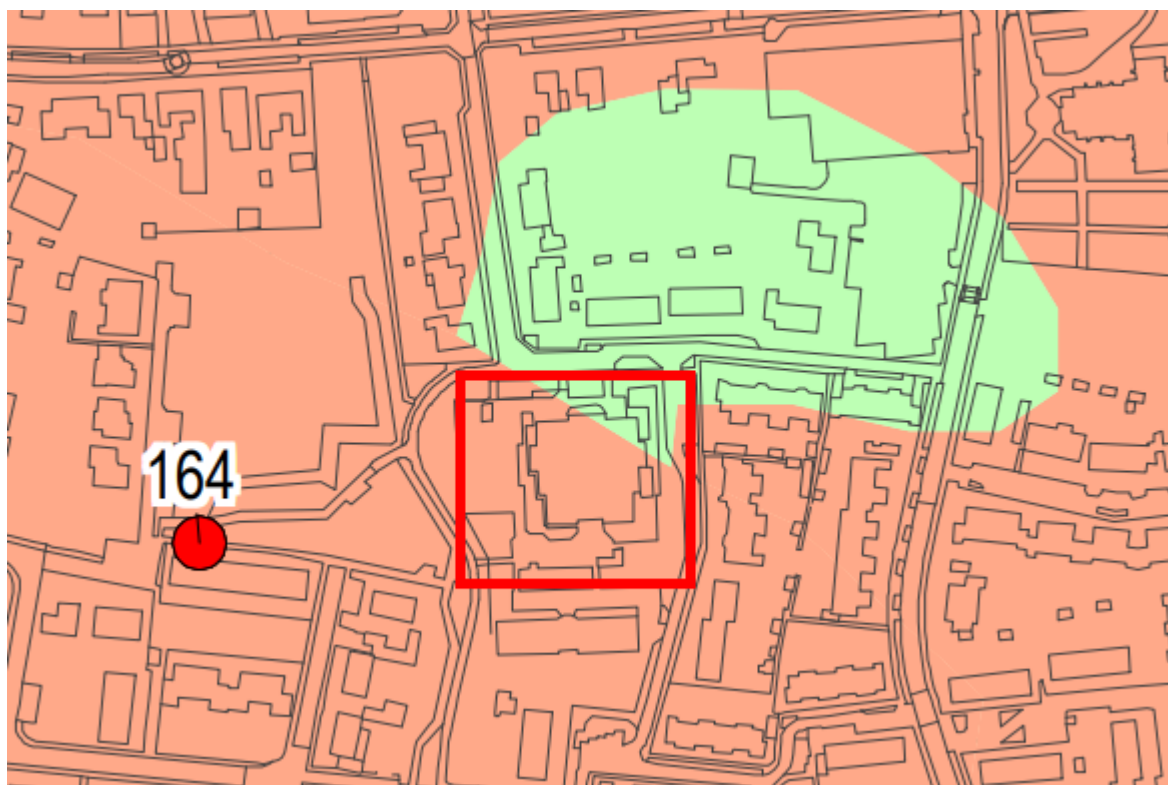
Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

5.9.1 Archeologische beleidskaart Wijchen

Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Wijchen heeft in 2009 een archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze kaart vormt de onderlegger voor het Wijchens archeologiebeleid en is het gemeentelijk toetsingsinstrument voor archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, bouwplannen en andere bodemverstoringen.

Op de archeologische beleidskaart (RAAP-rapport 1828, kaartbijlage 2, 2009) is aangegeven op welke gronden archeologische resten zijn te verwachten. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de archeologische beleidskaart.



Uitsnede archeologische beleidskaart Wijchen (plangebied binnen rood kader)

Op deze kaart is het plangebied aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Ook bevindt het plangebied zich op korte afstand van een archeologische vindplaats ten westen van het plangebied. In gebieden met een hoge archeologische verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen met een oppervlak groter dan 60 m². De noordoostelijke hoek van het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is in deze zone verplicht bij ingrepen met een

oppervlakte groter dan 500 m².

5.9.2 Bureau- en inventariserend veldonderzoek

Door Bureau voor Archeologie is voor de planlocatie een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Bureau voor Archeologie Rapport 1315. Veenhof 1712, Wijchen, gemeente Wijchen: bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase). Dit onderzoek is als Bijlage 9 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek gevoegd bij dit bestemmingsplan. De conclusies zijn hieronder overgenomen.

Conclusies onderzoek

De vraagstelling van het onderzoek luidt: hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische resten bij de voorgenomen ontwikkeling? Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. Voor het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Het plangebied ligt op de overgang van een hoog rivierduincomplex in het zuiden naar een laag ven in het noordoosten. De natte omstandigheden in de lagere delen van het rivierduincomplex worden waarschijnlijk veroorzaakt door een leem- of kleilaag in de ondergrond. In de diepere ondergrond zijn Pleistocene rivierafzettingen aanwezig.

Het plangebied kan bewoond zijn geweest van het Paleolithicum. In het begin van de 19e eeuw bestaat het oostelijke deel van het plangebied uit moeras, het westen uit bouwland. In 1850 is het moeras ontgonnen. Het landgebruik blijft bouwland en weiland tot de bouw van de school in 1979. Waarschijnlijk is het plangebied in de 19e en/of 20e eeuw met ongeveer 120 cm opgehoogd.

In het plangebied kunnen archeologische resten uit alle archeologische perioden aanwezig zijn in de top van de rivierduinafzettingen.

Tijdens het booronderzoek zijn vijf boringen met einddieptes tussen 320 en 360 cm -mv gezet. Hieruit blijkt dat de bovenste 105 tot 165 cm van de bodem verstoord is. In het oosten van het plangebied is een dunne laag restveen aanwezig. De oorspronkelijke vulling van het ven is niet meer intact. Onder de rivierduinafzettingen liggen Pleistocene rivierafzettingen. In de top van de rivierafzettingen is een humeuze laag aanwezig en het niveau is waarschijnlijk intact.

In de rivierduinafzettingen zijn geen resten van bodemvorming aanwezig. In dit pakket worden daarom geen behoudenswaardige archeologische resten verwacht. In de top van de Pleistocene rivierafzettingen kunnen archeologische resten uit het Laat Paleolithicum aanwezig zijn. Archeologische resten uit deze periode kenmerken zich door een lage spoordichtheid en een lage vondstdichtheid. Gezien de diepteligging van dit niveau (dieper dan 200 cm -mv) zullen eventuele resten niet door de beoogde ingrepen verstoord worden.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Wijchen.

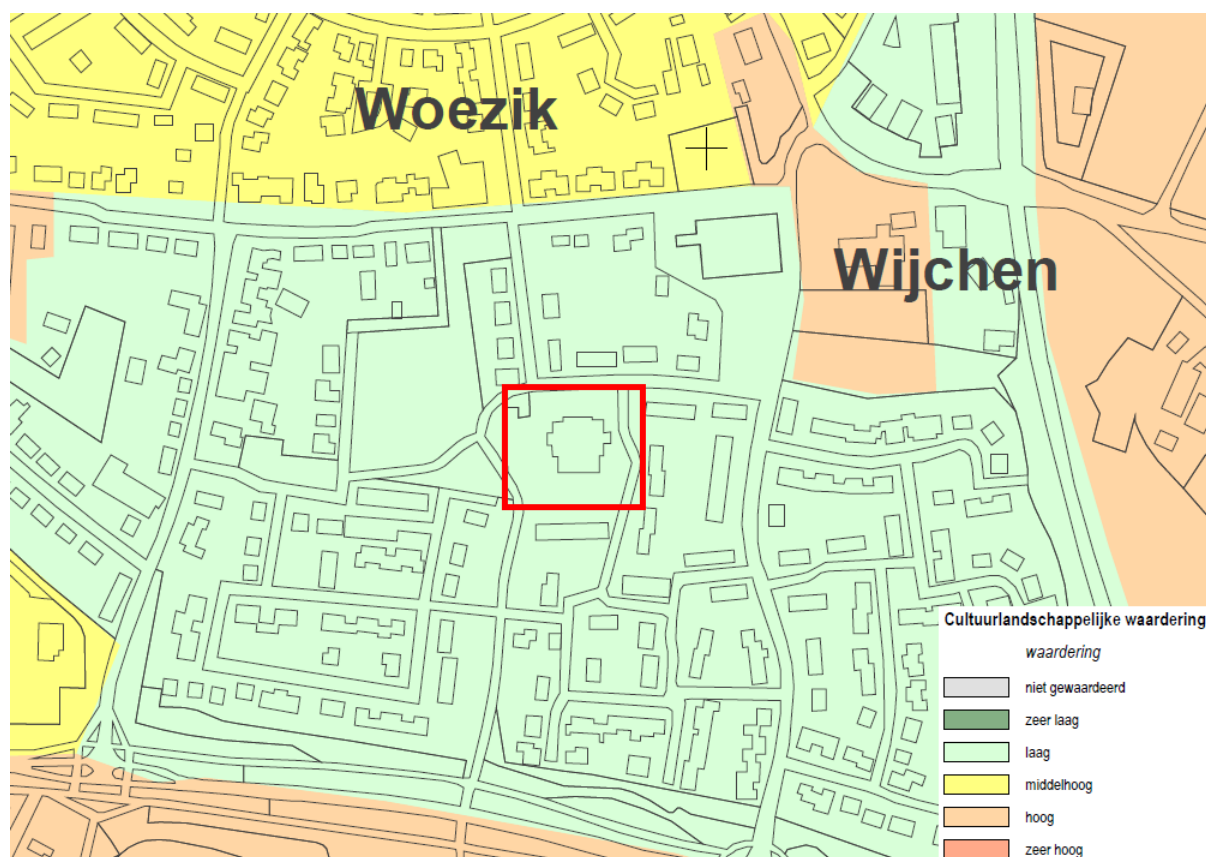
Er moet op basis van het selectiebesluit een dubbelbestemming worden toegepast. Daarin kan dan als ondergrens i.p.v. 30 cm -mv worden gebruikt: 5.95 m +NAP. Graafwerkzaamheden boven die NAP-hoogte zijn vrijgesteld, maar eventuele graafwerkzaamheden dieper dan 5.95 m +NAP (en meer dan 60 m²) zijn dan wel vergunningsplichtig. Deze NAP-hoogte is ook in het selectiebesluit (zie Bijlage 10 Selectiebesluit bij deze toelichting) opgenomen.

5.10 Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de gemeente Wijchen besloten om samen met de gemeenten Beuningen, Druten en Heumen een beleidsnota cultuurhistorie op te stellen. Deze beleidsnota is de planologische borging van cultuurhistorische waarden binnen de Gemeente Wijchen in de vorm van het 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen'.

Dit parapluplan voegt een dubbelbestemming toe aan het vigerend bestemmingsplan: 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Echter, deze dubbelbestemming geldt niet voor het plangebied.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Wijchen is het plangebied aangeduid met een lage cultuurhistorische waarde. In een gebied van lage waarde was die samenhang bij aanvang afwezig of is die later verloren gegaan. Het zijn gebieden met onvoldoende cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting, en/of zonder een relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren.



Uitsnede kaart cultuurlandschappelijke waardering (Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen) met ligging plangebied



Omgeving van het plangebied in de loop van de jaren (linksboven 1880, rechtsboven 1940, linksonder 1980, rechtsonder 2020, bron: TopoTijdreis)

De locatie van het plangebied heeft lang onderdeel uitgemaakt van het agrarische gebied ten noorden van het de kern Wijchen. Dit gebied maakte deel uit van Woezik. De topografische kaart van 1880 en 1940 laat zien dat het plangebied lang onbebouwd is geweest en in gebruik was als boomgaard.

In de loop van de tijd is rond de jaren '80 de wijk Veenhof ontwikkeld, waar de planlocatie deel van uitmaakt. Hiermee heeft de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf in de afgelopen decennia een gedaantewisseling ondergaan en is de onbebouwde landelijke structuur ingeruild voor wijkontwikkeling, voornamelijk bestaand uit een variatie van grondgebonden woningen. Met het planvoornemen wordt de voormalige school gesloopt op de locatie, ten behoeve van de realisatie van 54 woonzorgeenheden. De structuur van de huidige wijk wordt hiermee niet aangetast en het voornemen wordt zorgvuldig ingepast in het wijkbeeld zonder historische waarden aan te tasten.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen oplevert voor het planvoornemen.

5.11 Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen die een planologische bescherming genieten (zie paragraaf 5.3). Er is dus op dat gebied geen sprake van (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12 Water

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).

5.12.1 Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.

Voor dit bestemmingsplan is een digitale watertoets uitgevoerd, die bijgevoegd is als Bijlage 11 Watertoets en Bijlage 12 Digitale toets Waterschap Rivierenland bij deze toelichting. Uit deze toetsen blijkt dat er een normale procedure gevolgd dient te worden. De gemeente doet dit in het regulier overleg met het waterschap.

5.12.2 Waterparagraaf

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

Door BOOT ingenieurs is een Watertoets uitgevoerd voor het plangebied (BOOT, Watertoets de Veenhof, 8 september 2023, projectnummer P23-0130(-006). Deze Watertoets is als Bijlage 11 Watertoets bij dit bestemmingsplan gevoegd. De relevante onderdelen zijn hieronder overgenomen. Omdat bij vaststelling van het bestemmingsplan de bebouwingsoppervlakte is verkleind en de watertoets nog op het 'grotere' ontwerpplan is gericht, is met de watertoets voldoende aangetoond hoe het watersysteem wordt ingericht en staat ook vast dat daar voldoende ruimte voor is. De waterhuishoudkundige situatie wordt beter dan in de watertoets is beschreven.

5.12.3 Beschrijving watersysteem

Regionale bodemopbouw

De regionale bodemopbouw bestaat hoofdzakelijk uit de formatie van Kreftenheye en de Formatie van Boxtel. De formatie van Kreftenheye bestaat voornamelijk uit grof zand en is grindhoudend met in mindere mate kleilagen en sporadisch kleiige veenlaagjes. De formatie van Boxtel bestaat voornamelijk uit fijn siltig zand en zandige leem, afgewisseld met dunne veenlagen. Plaatselijk komt matig fijn tot zeer grof zand voor. Onder deze formaties zijn de formaties van Waalre en Peize gelegen. Deze lagen bestaan voornamelijk uit fijn tot grof zand met grind met in mindere mate kleilagen.

Lokale bodemopbouw

Uit het geotechnisch sonderingsonderzoek tot NAP -9,0 m, aangevuld met ondiepe grondboringen tot max. NAP +3,5 m, komt naar voren dat de lokale bodem voornamelijk is opgebouwd uit vastgepakt siltig fijn zand. Plaatselijk worden minder vastgepakte en/of siltige tussenlagen aangetroffen.

Middels infiltratieproeven is de doorlatendheid van de bodem geclassificeerd als 'goed' met een K-waarde tussen de 1,0 en 10,0 meter per dag. Gezien de lokale bodemopbouw met vastgepakt fijn en siltig zand, lokaal met siltige tussenlagen, wordt voor de infiltratieberekening een K-waarde van 2 meter per dag aangehouden.

Om zeker te zijn dat hemelwater voldoende kan infiltreren is deze lagere K-waarde aangehouden. De infiltratiemetingen zijn voornamelijk uitgevoerd op plekken met een grovere bodemopbouw waarin grind aanwezig is. Uit het geotechnisch bodemonderzoek komt naar voren dat niet overal binnen het plangebied het geval is.

Maaiveldverloop

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn tevens de maaiveldhoogten opgenomen binnen het plangebied. Zie onderstaande afbeelding voor een overzicht van een aantal van deze metingen. De metingen lopen van NAP +7,47 m tot en met NAP +8,0, het maaiveld kent daarmee een hoogteverschil van 0,54 meter. De gemiddelde maaiveldhoogte binnen de planlocatie is vastgesteld op NAP +7,80 m op basis van alle metingen. Globaal kan worden aangegeven dat het maaiveld afloopt van zuid naar noord.



Hoogtemetingen

Grondwaterstanden

Van de grondwaterstanden binnen het plangebied zijn geen historische meetgegevens beschikbaar. Wel is grondwater gepeild tijdens het veldwerk op 16 en 20 maart 2023 door Aelmans Eco B.V. Dit betreft slechts een momentopname. Daarbij is het van belang om te vermelden dat deze peiling uitgevoerd is nabij het moment binnen het jaar dat de grondwaterstand het hoogst staat.

Om een indicatie van de grondwaterstand te geven is een historische meetreeks van een peilbuis (B39H0428) nabij het plangebied geraadpleegd. Deze peilbuis is gelegen op een afstand van 400 m vanaf de planlocatie. In onderstaande tabel zijn de meetwaarden vanuit deze peilbuis weergegeven.

PEILBUIS	FILTER	MAAIVELD [m NAP]	FILTERDIEPTE [m NAP]	STATISTISCHE EIGENSCHAPPEN				
				MAX [m NAP]	RHG* [m NAP]	GEM [m NAP]	RLG* [m NAP]	MIN [m NAP]
B39H0428	001	7,50	5,69 - 5,19	6,36	5,90	5,76	5,62	5,23

*Representatieve Hoogste Grondwaterstand (RHG) & Representatieve Laagste Grondwaterstand (RLG). De RLG is gelijk aan het 10e percentiel van de gemeten grondwaterstanden; 10 % van de tijd wordt een lagere grondwaterstand gemeten. De RHG komt veelal overeen met de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG).

Statistische eigenschappen peilbuis (bron: Grondwatertools - DINloket)

Op basis van de gegevens vanuit peilbuis B39H0428 kan een inschatting worden gemaakt van de GHG binnen het plangebied. Ter plaatse van de peilbuis is de GHG op ca. 1,60 m -mv gelegen. De grondwaterpeiling tijdens het veldwerk geeft een grondwaterstand van ca. 1,40 m -mv. De gemiddelde maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied is ca. NAP +7,80 m. Rekening houdend met het moment van de peiling tijdens het veldwerk, de afstand van de referentiepeilbuis en de bodemopbouw wordt de GHG op ca. 1,40 m -mv, dus NAP +6,40 m, aangehouden. Hiermee wordt de GHG conservatief ingeschat waarbij er voldoende ruimte overblijft voor het infiltreren van hemelwater en de huidige grondwaterstand niet overschat wordt.

Hemelwaterinfiltratievoorzieningen dienen boven de GHG aangelegd te worden in de bodem voor een optimale werking. De ingeschatte GHG binnen de planlocatie is voldoende diep om een infiltratievoorzieningen toe te passen.

Bij graaf- en bouwwerkzaamheden dieper dan de GHG wordt bemaling nodig geacht om de werkzaamheden in den droge te kunnen uitvoeren.

Oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van het waterschap Rivierenland. Binnen en rondom het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.12.4 Waterbeleid en waterbeheer

Het algemeen waterbeleid dat van toepassing is binnen het plangebied staat beschreven in het Nationaal waterplan, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur van het Waterschap Rivierenland en het hemelwaterbeleid van de gemeente Wijchen.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

De Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, onderdeel van het Deltaprogramma 2018, schrijft voor dat rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimtelijke omgeving moeten opnemen in het beleid. Doel van de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is het sturen van het veranderingsproces om het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van Nederland een

vanzelfsprekend onderdeel te maken van ruimtelijke (her)ontwikkeling. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat bij (her)ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers mag ontstaan voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.

Vanaf 26 november 2021 is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap Rivierenland van kracht. In het beheerplan beschrijft het waterschap wat ze in de planperiode willen bereiken en hoe ze dat wil doen.

Verder beschikt Waterschap Rivierenland over een verordening: Keur Waterschap Rivierland 2014. Hierin staan de geboden en verboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan een vergunning worden aangevraagd.

Compensatie verhard oppervlak – Waterschap Rivierenland

Binnen het beleid van Waterschap Rivierenland geldt een vrijstelling van de compensatieplicht bij een toename van minder dan 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes in mindering worden gebracht. Omdat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie afneemt hoeft er geen compensatie plaats te vinden.

Compensatie en waterberging verhard oppervlak – Gemeente Wijchen

De gemeente Wijchen vereist bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater op eigen terrein verwerkt wordt. Dat betekent dat het moet worden vastgehouden en indien mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Het lozen van hemelwater op openbaar riool of de openbare weg mag alleen als redelijkerwijs niet voldaan kan worden aan de bergingseis. In onderstaande tabel zijn de eisen weergegeven zoals deze zijn afgestemd door de opdrachtgever met de gemeente.

UITGANGSPUNT	EIS	BRON
Bergingseis	T=5 + 10 % (Buishand & Velds)	Afstemming gemeente
Diepte wadi	≤ 0,50 m	//
Bodembreedte wadi	≥ 1,00 m	//
Talud helling	1:3	//
Waterpeil bij bui T=5+10%	≥ 0,1 m onder insteek	//
Waterpeil bij bui T=10+10%	≥ 0 m onder insteek	//
Ledigingstijd	24 uur	//

Uitgangspunten en eisen gemeente Wijchen

Overige uitgangspunten:

- Hemelwater dient in principe volledig op eigen perceel te worden verwerkt (geborgend en geïnfiltreerd).
- Er mag geen hemelwater buiten het plangebied (perceel) tot afstroming komen.
- Hemelwater mag wel tijdelijk op het terrein (tuin/straat) komen te staan maar niet in gebouwen terecht komen.

5.12.5 Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.

Water is mede-orderend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.

Gevolgen van/voor het plan

In het plan worden er geen aanpassingen gemaakt aan het bestaande watersysteem. De ruimtelijke ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding en de waterhuishouding heeft geen nadelige gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkeling.

5.12.6 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

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

Schoon hemelwater mag rechtstreeks in bodem of op oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater alleen lozen via een zuiverende voorziening.

De kwaliteit van oppervlaktewater moet zo mogelijk verbeterd worden door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en een verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden moeten behouden worden of verder ontwikkeld worden door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij zijn water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen van/voor het plan

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van het dak wordt primair voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Hierdoor wordt vervuiling van oppervlaktewater voorkomen. Voor de afvoer van afvalwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluitingen op het openbare gemengde rioolsysteem.

Er worden geen waterpartijen aangelegd of aangepast. Voor het afvalwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluitingen op de openbare riolering. Voor het hemelwater wordt een tussenkomst van wadi's en infiltratiekratten gebruikt om hemelwater binnen het plangebied te bergen en verwerken.

5.12.7 Klimaatadaptatie

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op hevigere perioden met hitte, neerslag en droogte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

Er moet gekomen worden tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Ook is het uitgangspunt dat water bij hevige neerslag niet in de bebouwing terecht

komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden (zie ook waterberging). Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

Grondwateronttrekking (verdroging) beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen. Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen. Verder bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de droogtegevoeligheid van de locatie en mogelijke bodemdaling die daardoor kan ontstaan.

Gevolgen van/voor het plan

In onderstaande paragraaf is het aspect waterberging verder toegelicht. Er vindt geen grondwateronttrekking plaats. Bij extreme buien, die vaker kunnen ontstaan door klimaatverandering, is er voldoende afwatering naar het eerdergenoemde wadi's en infiltratiekratten, die nader toegelicht wordt in paragraaf 5.12.8.

5.12.8 Waterberging

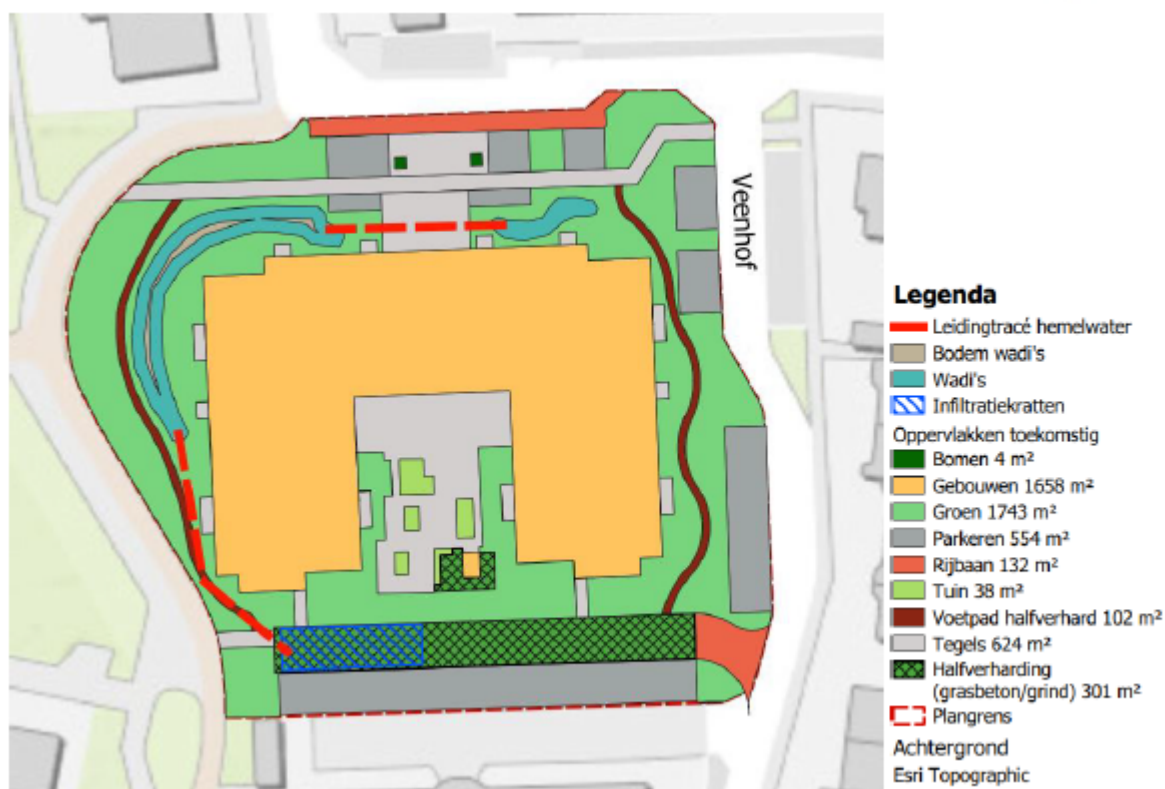
De benodigde totale waterberging binnen het plangebied is berekend volgens Buishand & Veld bij een T=5+10% situatie. Rekening houdend met een totaal afvoerend verhard oppervlak van 3.169 m² (noot: dit oppervlak is verdergaand gereduceerd tot 3.084 m² in het naar aanleiding van zienswijzen aangepaste inrichtingsplan), bedraagt de totale statische waterbergingsopgave 74 m³. Deze berging wordt binnen het plangebied gevonden in een combinatie van maatregelen met een statische en dynamische berging.

De gemeente Wijchen geeft de voorkeur aan oppervlakkige en zichtbare verwerking van het hemelwater. Waar dit niet mogelijk is, of waar redelijkerwijs geen ruimte is, ligt de voorkeur op ondergrondse en infiltrerende voorzieningen.

Binnen het plangebied wordt gewerkt met ondergrondse infiltrerende voorzieningen zoals infiltratiekratten, welke tevens een bergingscapaciteit hebben van 95% van het totaalvolume. Deze vangen regenwater op en infiltreren het tegelijkertijd (vertraagd) in de bodem. Daarnaast wordt er gewerkt met oppervlakkige berging in wadi's, zie tabel 4.1.

Aan de noordzijde van het plangebied zijn twee wadi's voorzien. In deze wadi's wordt hoofdzakelijk het hemelwater vanaf de bestrating aan de noordzijde opgevangen en deels geïnfiltreerd in de bodem. Het totale beoogde oppervlak van de wadi's is 122 m² met een diepte van 0,50 m-mv. De maximale peilopzet in de wadi's is 0,40 m.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een rijbaan met daaronder de infiltratiekratten aangelegd. In deze kratten wordt hemelwater geborgen vanaf het oppervlak van de parkeerplaats, vanaf de binnentuin en het dakoppervlak van het nieuw te bouwen gebouw. De toevoeren naar de infiltratiekratten worden uitgerust met bladvangsers en zandvangsers om vervuiling van de voorziening te voorkomen.



Schetsontwerp watersysteem

De wadi's en de infiltratiekratten worden ondergronds met elkaar (middels een slokop) verbonden. Zo functioneert het als één hemelwaterberging- en infiltratiesysteem en kan tijdens neerslagsituaties gebruik gemaakt worden van de volledige capaciteit van het systeem.

VOORZIENING	AFMETING	AANTAL	BERGING M³
Wadi	143 m² (122 m² + 21 m²)	2	33 (Peilopzet 0,4 m)
Infiltratiekratten (H x B x L)	Per krat: 0,6 x 0,6 x 1,2 m Totaal: 0,6 x 4,8 x 16,8 m	112	47
Totaal statische berging			80
Dynamische berging door infiltratie			8 m³/uur

Overzicht bergende en infiltrerende maatregelen

De totale ledigingstijd van het systeem bedraagt in deze opstelling ca. 8 uur. Na deze tijd is het volledige systeem weer in staat om eenzelfde T=5+10% bui te bergen.

Wijze van afwatering

Het hemelwater wat valt binnen het plangebied tijdens een T=5+10% bui wordt volledig binnen het plangebied geborgen en verwerkt. De verharde oppervlakken wateren oppervlakkig af richting de wadi's en naar de infiltratievoorziening. Waar nodig gebeurt dit ondergronds.

Afwatering vanaf de verharde oppervlakken van de binnentuin aan de achterzijde van het gebouw vindt ondergronds plaats. Dit oppervlak wordt aangesloten op de infiltratievoorziening. Het hemelwater vanaf het dakoppervlak wordt deels opgevangen in de wadi's en deels direct in de infiltratievoorziening. Waar mogelijk

gebeurt dit oppervlakkig.

Hemelwater wat 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 wordt geadviseerd om de beoogde rijbaan en parkeerplaatsen verdiept uit te voeren (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.

Overige randvoorwaarden

Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt geadviseerd het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen conform beleid gemeente en waterschap.

Vuilwater

Het vuilwater wordt aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering welke aanwezig is rondom het plangebied. De aansluiting en aansluitlocatie op het huidige systeem zijn in deze fase nog niet bekend en zullen in de verdere planuitwerking nader uitgewerkt worden.

Grondwater

De GHG is ingeschat op NAP +6,40 m, ofwel ca. 1,40 m-mv. Daarmee is de ontwateringsdiepte voldoende voor het realiseren van de geplande bebouwing indien deze zonder kelder gebouwd wordt. Wanneer de wadi's van een geschikte toplaag worden voorzien, is infiltratie in de ondergrond mogelijk gezien de bodemopbouw. De ontwikkelingen van het plangebied zijn grondwaterneutraal en hebben geen nadelige gevolgen voor het grondwater.

Bij graaf- en bouwwerkzaamheden dieper dan de GHG wordt bemaling nodig geacht om de werkzaamheden in den droge te kunnen uitvoeren.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Binnen en rondom het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook is het aanleggen van oppervlaktewater binnen het plangebied niet beoogd.

5.12.9 Gezondheid en veiligheid

Waterveiligheid

Binnen het plangebied is een kleine (1x/1000 jaar) tot bijzonder kleine (1x/100.000 jaar) kans op overstromingen. De maximale waterdiepte die bereikt wordt bij een dergelijke overstroming is 2,0 m ter hoogte van het plangebied.

Het plangebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Om intredend water vanbuiten het plangebied te voorkomen wordt geadviseerd om het gehele maaiveld binnen het plangebied hoger aan te leggen dan het wegpeil van de Veenhof en een drempel toe passen bij de in- en uitrit aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied met een hoogte van ca. NAP +7,95 m.

Om intredend water ook bij de bebouwing te voorkomen vanuit zowel het plangebied zelf als vanaf de Veenhof, wordt geadviseerd om het vloerpeil van de toekomstige bebouwing +0,30 m ten opzichte van het wegpeil van de Veenhof te leggen (ca. NAP +8,20 m).

5.12.10 Conclusie

Het aspect waterhuishouding levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het voornemen. Met het planvoornemen worden geen ruimtelijke ingrepen gedaan die een negatief effect hebben.

5.12.11 Overleg met de waterbeheerder

Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien toename verharding > 500 m² (stedelijk gebied) en >1500 m² (landelijk gebied). Hierop volgt een wateradvies van de waterbeheerder. Het advies van de waterbeheerder dient in de waterparagraaf te worden opgenomen. In overige gevallen kan het ruimtelijke plan (i.c. waterparagraaf) ter kennisneming worden toegezonden aan het waterschap.

Er is een digitale watertoets uitgevoerd. Uitkomst van deze watertoets is dat het Waterschap Rivierenland een normale watertoetsprocedure zal afronden middels regulier overleg met de gemeente.

5.13 Bezonningsstudie

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 woonwaarderingstelsel 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. De effecten van zon en schaduw in de bestaande situatie zijn weergegeven in Bijlage 13 Bezonningsstudie bestaand bomenbestand bij deze toelichting. 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 zonnestand. Dit wordt geïllustreerd in Bijlage 13 Bezonningsstudie bestaand bomenbestand. 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.

5.14 MER beoordeling

Algemeen

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen.

Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het

soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR).

De activiteit die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'.

Met het planvoornemen wordt de woningbouw van 54 woonzorgeenheden mogelijk gemaakt. Gezien de kenmerken van dit plan, betreft dit geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' in het kader van het Besluit milieueffectrapportage, omdat:

- het plangebied in de stedelijk gebied van Wijchen ligt en het niet bouwen van woningen in het buitengebied betreft;
- het plangebied al bestemd is met de bestemmingen voor stedelijk gebied;
- het plangebied momenteel al bouwvlakken en bouwmogelijkheden heeft.

Er is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en daarom is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. De omvang van de woningbouw is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden is. Dit betekent dat er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd kan (maar niet hoeft te) worden.

In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectenbeoordeling is een aantal beoordelingscriteria opgenomen.

Planbeoordeling (conform bijlage III EEG-richtlijn)

Kenmerken van het project

De realisatie van de zorgwoningen en de gebiedstransformatie van een bestaande school is een project van beperkte omvang. Er is in onderhavig plan sprake van een kleine gebiedsontwikkeling met woningbouw. Er is geen sprake van gebruik van natuurlijke grondstoffen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder of risico op ongevallen.

Plaats van het project

De gronden zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Wijchen, aan de Veenhof in een woonwijk. De gronden zijn al bebouwd en verhard.

Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied is niet aan de orde. Realisatie van het plan heeft geen relevante / significante effecten op bodem, waterhuishouding, verkeersaantrekkende werking luchtkwaliteit, bedrijfshinder en externe veiligheid.

Dit geldt ook voor het aspect flora en fauna. Dit blijkt uit de vorenstaande verantwoording die in dit bestemmingsplan is vervat. Het plangebied ligt op voldoende afstand van Natura 2000 (Uiterwaarden Waal) en het Gelders NatuurNetwerk en zal geen relevante / significante invloed op deze gebieden hebben, zo blijkt uit de stikstofoets.

De resultaten uit de milieuonderzoeken leveren geen belemmering op voor de beoogde woningbouw.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

6.1 Algemene plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hiermee is het plan digitaal uitwisselbaar conform de laatste standaarden.

6.2 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan is één bestemming opgenomen, te weten de bestemming "Maatschappelijk". De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van woonzorgeenheden; één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, terreinen, beplanting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het aantal woonzorgeenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonzorgeenheden' is aangegeven;

In de regels is een artikel opgenomen voor het afwijken van de bouwregels. Dit kan alleen met een omgevingsvergunning, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

Het is niet toegestaan om de gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. Hieronder wordt in ieder geval begrepen:

- als zelfstandige woningen /wooneenheden;

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid

7.1 Economische aanvaardbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt geheel voor het risico van de initiatiefnemers, het plan kan voldoende haalbaar worden geacht. De plan- en procedurekosten voor dit bestemmingsplan worden door de initiatiefnemers voldaan. Tussen de gemeente Wijchen en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

7.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Vooroverleg

Het ontwerp bestemmingsplan is voor vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Rivierenland. Er is geen reactie ontvangen. Het plan is niet voorgelegd aan provincie Gelderland. Dit namelijk volgens het beleid van provincie Gelderland voor dit plan niet nodig.

Omgevingsdialoog

Hierna is een verslag opgenomen van het participatieproces nieuwbouw Veenhof.

Doel participatieproces: Informeren en op onderdelen raadplegen omwonenden

In het door initiatiefnemer Talis opgestelde participatieplan is beschreven dat Talis zich richt op het informeren van omwonenden (zie Bijlage 15 Participatie, bijlage 1). Dit door bijeenkomsten en (nieuws-)brieven. Zij kunnen tijdens deze bijeenkomsten hun mening geven over de plannen, vragen stellen en eventuele zorgen delen.

Transparantie vindt Talis één van de belangrijkste uitgangspunten. Talis schrijft daarover: We zijn helder over wat wel en niet kan, over het hoe en waarom. Een aantal uitgangspunten staat al vast, en voor een aantal zaken is ruimte om mee te denken. Voor de verdieping van deze zaken gaan we in gesprek met een afvaardiging van omwonenden (klankbordgroep).

Stand van zaken participatie omwonenden Veenhof

De afgelopen periode zijn de direct omwonenden en buurtbewoners geïnformeerd over de plannen. Via bijeenkomsten en de klankbordgroep kon men de mening delen, vragen stellen en zorgen en opmerkingen meegeven. De klankbordgroep is gevraagd om over een aantal specifieke zaken mee te denken.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 5 juni 2023 is de conclusie getrokken dat ZZG en Talis bij de nieuwbouw aan sommige wensen van de klankbordgroep tegemoet kunnen komen. Denk hierbij aan groen, behoud bestaande bomen in het openbaar gebied, duurzaamheid, aansluiten bij de architectuur van omgeving.

Overall blijkt echter dat de visie van Talis en ZZG en de visie van de meeste van de tijdens de bijeenkomst aanwezige omwonenden ver uitéén lopen. Het is niet gelukt tijdens de afgelopen periode dicht bij elkaar te komen. Het participatieproces heeft helaas niet opgeleverd dat er (meer) draagvlak is bij de bij de bijeenkomst aanwezige omwonenden voor de nieuwbouw.

De klankbordgroep is opgeheven. Talis en ZZG blijven de omwonenden en de buurt op de hoogte houden van de plannen. Dit doen we onder andere via de projectwebsite [talis.nl/veenhof](https://www.talis.nl/veenhof) en waar van toepassing via

bijeenkomsten en/of huis-aan-huis communicatie.

In het vervolg van dit onderdeel vindt u het verloop van het participatieproces in de periode 30 maart 2022 tot en met september 2023.

Verloop participatieproces

30 maart 2022: Inloopavond nieuwbouw Veenhof voor omwonenden

Tijdens een inloopavond presenteren Talis en ZZG aan omwonenden het voornemen om nieuwbouw te realiseren op de voormalige schoollocatie in Veenhof. Op borden zijn diverse aspecten van de nieuwbouw te zien, variërend van een onderbouwing van de maatschappelijke behoefte tot thematische kaarten, zoals parkeren. Ook schetsen van het ontwerp worden getoond. Deze schetsen zijn al eerder gedeeld met de gemeente en vormen de basis voor het besluit van het college om principemedewerking te verlenen aan de nieuwbouw.

De avond wordt druk bezocht. Naar schatting 50 mensen lopen langs de informatieborden en krijgen daar een toelichting van de architect en mensen van ZZG en Talis. Omwonenden geven vragen en opmerkingen door. De aanwezigen krijgen de toezegging dat ze daar snel, uiterlijk een maand na de inloopavond, antwoorden op krijgen.

April - najaar 2022: Participatie door Talis en ZZG tijdelijk on-hold

Deze toezegging kunnen ZZG en Talis helaas niet waarmaken. Dit komt doordat er na de bijeenkomst bilaterale gesprekken ontstaan tussen de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) en een groep omwonenden. Daarnaast voerden de gemeente en ZZG en Talis gesprekken over de manier waarop het participatieproces wordt vervolgd.

Er werd door ZZG en Talis een participatieplan opgesteld. Dit is met de gemeente besproken en in het najaar 2022 kon het proces vervolgd worden.

7 november 2022: Participatieplan wordt gedeeld met omwonenden

ZZG en Talis hebben het participatieplan verspreid onder ca. 80 omwonenden. In de begeleidende brief (Bijlage 16 Participatie, bijlage 2) hebben we omwonenden gevraagd om actief met ons mee te denken over de nieuwbouw. Dit kunnen ze doen door deel te nemen aan de klankbordgroep. Aanmelden is mogelijk tot 18 november 2022. Op die datum hebben we helaas nog geen aanmeldingen ontvangen.

15 november 2022: Contact Talis & Buurtcomité

Talis heeft in het najaar de rol van ZZG als 'trekker' van het project overgenomen. Op 15 november is er telefonisch contact tussen de wijkadviseur van Talis en een vertegenwoordiger van het buurtcomité dat inmiddels door omwonenden is opgericht. In dat gesprek vraagt het buurtcomité om een overleg met Talis.

29 november 2022: Overleg Buurtcomité en Talis

Dit gesprek leidt er onder andere toe dat twee vertegenwoordigers van het buurtcomité aangeven deel te willen nemen aan de klankbordgroep.

29 november 2022 - eind 2022: Vorming Klankbordgroep

Vanuit het naastgelegen complex meldt een derde persoon zich aan voor de klankbordgroep. Ook sluiten twee medewerkers van Dichterbij, de zorginstelling die eigenaar is van de woonvorm die naast de schoollocatie ligt, zich aan bij de klankbordgroep. Zij vertegenwoordigen de bewoners van deze locatie. Bij de bijeenkomsten van de klankbordgroep zijn altijd vertegenwoordigers van Talis en ZZG aanwezig. Vanuit Talis zijn dat de wijkadviseur, die voorzitter is van bijeenkomsten, en de projectmanager. Namens ZZG is de manager van de Weegbree locatie aanwezig en naast hem meestal ook de ontwikkelmanager. De gemeente was, via de projectleider, altijd aanwezig bij de bijeenkomsten van de klankbordgroep m.u.v. de eerste keer.

10 januari 2023: Eerste bijeenkomst Klankbordgroep

De bovengenoemde drie omwonenden waren aanwezig. De twee medewerkers van Dichterbij waren verhinderd voor de eerste bijeenkomst. Wel aanwezig was een vertegenwoordiger van de Leefbaarheidsgroep Woezik. Zijn aanwezigheid bleef beperkt tot deze ene keer.

10 januari - 23 mei 2023: In totaal vijf bijeenkomsten klankbordgroep

Tijdens iedere bijeenkomst van de klankbordgroep staan één of meer thema's centraal. Dit zijn:

- parkeren en verkeer
- massa en architectuur
- het ontwerp in relatie tot de omgeving (o.a. schaduw)
- het tuinontwerp (en te rooien c.q. aan te planten bomen) en flora en fauna

Van iedere bijeenkomst is verslag gemaakt door een secretaresse van Talis. De verslagen zijn in de klankbordgroep besproken en uiteindelijk definitief en unaniem vastgesteld. De verslagen zijn bijgevoegd als Bijlage 17 Participatie, bijlage 3. Twee bijeenkomsten met de klankbordgroep lichten we uitgebreider toe:

Twee bijeenkomsten met de klankbordgroep lichten we uitgebreider toe:

25 april 2023: Presentatie alternatief plan omwonenden en planning door ZZG en Talis

De vierde bijeenkomst staat voornamelijk in het teken van een alternatief plan dat door de omwonenden is gemaakt. De twee vertegenwoordigers van het buurtcomité presenteren dit plan. Zij geven argumenten waarom ze dit een beter plan vinden dan het plan van ZZG en Talis. Dit plan hebben zij samen met ongeveer 30 andere omwonenden voorbereid. Tijdens deze bijeenkomst delen ZZG en Talis ook een planning van het project. Hierin zit onder andere de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan.

23 mei 2023: Reactie ZZG en Talis op het alternatieve plan omwonenden

Tijdens deze vijfde en laatste bijeenkomst van de klankbordgroep reageren ZZG en Talis punt voor punt op het alternatieve plan, en ook op de argumenten van de omwonenden voor dit plan. Op deze bijeenkomst wordt ook vooruitgeblikt naar de informatiebijeenkomst voor de hele buurt op 5 juni 2023.

5 juni 2023: Informatiebijeenkomst buurt

De bijeenkomst is zeer goed bezocht. Ongeveer 45 omwonenden en andere geïnteresseerden zijn aanwezig. De bijeenkomst wordt voorgezeten door een externe voorzitter. Vertegenwoordigers, inclusief afvaardiging vanuit bestuur en directie, van Talis en ZZG zijn aanwezig. Wethouder Gerrits en ambtenaren van de gemeente zijn aanwezig als toehoorder. De directeur van ZZG beklemtoont in zijn presentatie de maatschappelijke opgave. De bestuurder van Talis licht toe waarom Talis is ingestapt als vastgoed partner van ZZG. De projectmanager van Talis gaat in op het ontwerp en op hetgeen in de klankbordgroep aan de orde is geweest.

Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt (zie Bijlage 18 Participatie, bijlage 4), dat op 25 juli 2023 via mail is gedeeld met de leden van de klankbordgroep. In dezelfde mail zijn de leden bedankt voor hun bijdrage en inspanning in de klankbordgroep-bijeenkomsten. De klankbordgroep is opgeheven.

Week van 18 september 2023: Verspreiding informatiefolder buurt over plannen en planning

Talis heeft een projectwebsite gemaakt waarmee we de buurt informeren over de ontwikkelingen van het project. Ruim 400 adressen in en rond de wijk Veenhof ontvangen midden september huis-aan-huis een informatiefolder (Bijlage 19 Participatie, bijlage 5). Daarin wordt kort uitgelegd wat de plannen zijn, wat de planning is en wordt voor meer informatie doorverwezen naar de website talis.nl/veenhof. Op deze website zijn onder andere ook de presentatie en het verslag van de informatiebijeenkomst te vinden.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzenprocedure en de daar opvolgende overleggen en afstemming met de dorpsbouwmeester, Commissie Omgevingskwaliteit gemeente Wijchen en Geldersch Genootschap 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 geadviseerd. Deze adviezen zijn als Bijlage 20 Advies GG 6-11-2024 en Bijlage 21 Advies GG maart 2025 toegevoegd bij deze toelichting. Uiteindelijk is er in maart 2025 een positief advies afgegeven.

Deze aanpassingen en ook andere aanpassingen zijn nader toegelicht en gemotiveerd in relatie tot de ingediende zienswijzen. De zienswijzenbeantwoording is opgenomen als Bijlage 22 Zienswijzennota.

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.

