Bundel - Commissievergadering Wijchen van 11 september 2025

1 Opening
Vragenhalfuurtje: 3 minuten
Voor de fracties: 12 minuten
Voor het de college: 24 minuten

2 Mededelingen

3 Vaststellen agenda

4 Vaststellen lijst besluiten, adviezen en toezeggingen en conceptnotulen 12 juni
- 2025-06-12_Commissievergadering Wijchen_Besluitenlijst
- 2025-06-12 Conceptnotulen Gem. Wijchen CMV.def

5 Vragenhalfuur

6 Mededelingen en vragen over verbonden partijen
De stukken onder dit agendapunt zijn bespreekstukken. Op bespreekstukken kunt u inspreken. Wilt u inspreken? Neem dan contact op met de griffie van de gemeente Wijchen. De griffie is bereikbaar via het e-mail adres griffie@wijchen.nl en via telefoonnummer 088 432 72 03.

7 Bespreekstukken

7.1 146826 Beslisnota raad vaststellen bestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof
- Dossier 6886 voorblad
- 146826 Beslisnota raad vaststellen bestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof
- 1 Beschermd Wonen Veenhof_Toelichting_1
- 2 Verbeelding (P230020 BP Veenhof Wijchen)_mei 2025
- 3 Beschermd Wonen Veenhof_Regels_1
- Bijlage 4 Terreininrichtingsplan
- Bijlage 5 Bouwplan schetsontwerp
- Bijlage 6 Notitie verkeersaspecten
- Bijlage 7 Quickscan Externe veiligheid
- Bijlage 8 Standaard verantwoording Externe veiligheid
- Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 10 Notitie Stikstof
- Bijlage 11 Quickscan flora en fauna
- Bijlage 12 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 13 Selectiebesluit
- Bijlage 14 Watertoets
- Bijlage 15 Digitale toets Waterschap Rivierenland
- Bijlage 16 Bezonningsstudie bestaand bomenbestand
- Bijlage 17 Bezonningsstudie nieuwe situatie
- Bijlage 18 Participatie bijlage 1
- Bijlage 19 Participatie bijlage 2
- Bijlage 20 Participatie bijlage 3
- Bijlage 21 Participatie bijlage 4
- Bijlage 22 Participatie bijlage 5
- Bijlage 23 Advies GG 6-11-2024
- Bijlage 24 Advies GG maart 2025
- Bijlage 25 Zienswijzennota anoniem

7.1.a ACHTERGRONDINFORMATIE: 315453 Informatienota Antwoord op schriftelijke vragen D66: Veenhof of Verploegen - Kiezen we wel verstandig?
- Dossier 7080 voorblad
- 315453 Informatienota Antwoord op schriftelijke vragen D66: Veenhof of Verploegen - Kiezen we wel verstandig?
- Schriftelijke vraag D66 - Veenhof of Verploegen - Kiezen we wel verstandig

7.2 305366 Beslisnota Masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid
- Dossier 7003 voorblad
- 305366 Beslisnota Masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid
- bijlage 1 masterplan 3681_BK_ mei 2025_20250602
- bijlage 2 memo Hart van Zuid 20250520

7.3 306085 Beslisnota speelruimtebeleid 2025-2034 Wijchen

Dossier 7000 voorblad
306085 Beslisnota speelruimtebeleid 2025-2034 Wijchen
Speelruimtebeleid 2025 - 2034
Speelruimtebeleid 2016 - 2025
Speelruimte Wijchen _2025_Analyse

7.4 296153 informatienota Evaluatie uitvoering kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven (KPI's)
Dossier 6879 voorblad
296153 informatienota Evaluatie uitvoering kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven (KPI's)
Bijlage 1: De herziening uitvoeringskader KPI's'

7.4.a ACHTERGRONDINFORMATIE 299738 Informatienota Actualisatie Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen
Dossier 6930 voorblad
299738 Informatienota Actualisatie Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen
bijlage 1 - Addendum woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen
bijlage 1a - Planning aantal woningen en betaalbaarheid per jaar Wijchen en GMR
bijlage 2 - Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen
bijlage 3 - Regionaal afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen
bijlage 4 - Statement GMR Woonkr8 huurbevriezing

8 Sluiting

Lijst besluiten, adviezen en toezeggingen commissievergadering Wijchen

Datum	12-06-2025
Tijd	19:30 - 22:30
Locatie	Wijchen, Kasteel
Voorzitter	Dhr. Evers en dhr. Albersnagel

1 Opening

De voorzitter opent de vergadering.

2 Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

3 Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4 Vaststellen concept verslag en lijst besluiten, adviezen en toezeggingen

Het verslag en de lijst besluiten, adviezen en toezeggingen worden ter kennisgeving aangenomen.

5 Vragenhalfuur

Er zijn geen vragen voor het vragenhalfuur.

6 Mededelingen en vragen over verbonden partijen

Er zijn geen mededelingen of vragen over de verbonden partijen

7 Bespreekstukken

7.1 147889 Beslisnota bestemmingsplan Spoorstraat-Herenstraat Wijchen

Toezegging wethouder Gerrits: De wethouder zegt toe dat het college bij de verdere uitwerking van het plan aandacht besteedt aan de stijl, cultuurhistorische waarde en het karakter van het pand. Het college zet in op een verbetering van het plan zodat het beter aansluit bij de huidige situatie dan de impressies die de raad nu heeft ontvangen.

Kernachtig Wijchen overweegt een amendement of een motie in te dienen. Het advies van de commissie is om deze beslisnota te agenderen als bespreekstuk voor de raadsvergadering van 26 juni.

7.2 291363 Informatienota Hoogwaardige fietsroutes Alverna - TKWM

Toezegging wethouder Van Bronkhorst: De wethouder zegt toe dat hij de punten uit de inwonersbijeenkomst van 5 juni meeneemt en beoordeelt waar deze toepasbaar zijn. Vervolgens koppelt hij de resultaten terug aan de inwoners.

Er zijn geen amendementen en moties aangekondigd. De commissie adviseert om deze informatienota te agenderen op de terkennisnamelijst van de raadsvergadering van 26 juni.

7.3 133830 Beslisnota Lokale Energiestrategie Wijchen en Uitvoeringsprogramma

Toezegging wethouder Schouten: Voor het zomerreces komt het college met een routekaart voor de warmtenetten. Hierin wordt uiteengezet welke stappen worden genomen en op welke momenten de raad hierover wordt geïnformeerd.

Toezegging wethouder Schouten: De wethouder geeft aan dat het college uit gaat zoeken wat de actuele stand van zaken is bij bedrijven omtrent de energiebesparingsplicht. Het college levert deze informatie voorafgaand aan de raadsvergadering van 26 juni bij de raad aan.

Toezegging wethouder Schouten: Voor het zomerreces ontvangt de raad een informatienota met de stand van zaken met betrekking tot de tender en het hoogspanningsstation.

De PvdA overweegt een amendement of een motie in te dienen. Het advies van de commissie is om deze beslisnota te agenderen als bespreekstuk in de raadsvergadering van 26 juni.

7.4 269931 Beslisnota rekenkameronderzoek omgevingsparticipatie

Er zijn geen amendementen of moties aangekondigd. De beslisnota wordt in de raadsvergadering van 26 juni als hamerstuk afgedaan.

8 Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 23.45 uur.

CONCEPT

Verslag van de commissievergadering van de gemeente Wijchen gehouden op 12 juni 2025 om 19.30 uur in het Kasteel te Wijchen

Voorzitter	Dhr. J.M.T. Evers en dhr. R.L.A. Albersnagel
CDA	Dhr. B.G.B. Derksen (fractievoorzitter) Mevr. C.E. Hoogteijling Mevr. M.P. Joosse-de Visser
D66 Wijchen	Dhr. I.G.A. Janssen Dhr. M.J.H. Lukkezen (fractievoorzitter)
GroenLinks	Dhr. A.G.J. van Krevel Dhr. P.R. Oomen Dhr. H. Tiemessen (fractievoorzitter)
Kernachtig Wijchen	Dhr. J.T.G. Kersten Dhr. T.R.D. Klinkhamer Dhr. M.A.J. Verharen
PvdA Wijchen	Dhr. T.T.M. Burgers (fractievoorzitter) Dhr. Y.E. Darwish
VVD	Dhr. E.H.M. ten Buren Dhr. T.A.A.J. Haerkens Mevr. A.C.M. Peters-Vroom (fractievoorzitter) Dhr. L.E. Schipper
Wijchen Lokaal	Dhr. D.L.W. Herms (fractievoorzitter) Mevr. R.H.J. Kuipers
Commissiegriffier	Dhr. T.F.G.J.M. Tielen
Burgemeester	Mevr. R. Helmer-Englebert
Wethouders	Dhr. A.A.A.M. van Bronkhorst Dhr. G.W.R. Gerrits Mevr. B.E.M. Schouten
Verslaglegging	Emma Handson B.V.
Insprekers	Dhr. Siebert Dhr. Guelen Dhr. Loermans Dhr. Reijnen Mevr. Schipperus Dhr. Janssen Dhr. Oldenzeel
Publiek	40

1. Opening

De voorzitter, de heer Evers, opent de commissievergadering en heet alle aanwezigen, zowel aan tafel, op de publieke tribune als thuis, van harte welkom. Vanwege de volle agenda zijn er vanavond twee voorzitters. De heer Albersnagel neemt het voorzitterschap over voor de laatste twee agendapunten. Vier nota's worden besproken en er is een aantal insprekers te gast. De

voorzitter benadrukt dat het gebruikelijk is niet later dan 23:00 uur te vergaderen om de kwaliteit van de adviezen te waarborgen. Om 22:30 uur wordt de voortgang besproken.

De voorzitter legt kort uit hoe de vergadering verloopt voor degenen die niet vaak een vergadering bijwonen. Tijdens een commissievergadering wisselen politieke partijen hun ideeën, gedachten en visies uit over de geagendeerde onderwerpen. Fracties met afwijkende ideeën van het collegevoorstel zoeken medestanders bij andere fracties. Voorafgaand aan de vergadering hebben commissieleden technische vragen kunnen stellen aan ambtenaren. Tijdens deze vergadering stellen ze politieke vragen aan elkaar en aan het college. De spreektijd is bepaald op 3 minuten per fractie voor het vragenhalfuurtje, 12 minuten voor de bespreekstukken en 24 minuten voor het college exclusief het vragenhalfuurtje. Er is 30 minuten inspreektijd beschikbaar, verdeeld over zeven insprekers, wat neerkomt op 4 minuten per inspreker.

2. Mededelingen
De voorzitter vraagt of er mededelingen zijn van de commissieleden of het college. Er zijn geen mededelingen.

3. Vaststellen agenda
De voorzitter vraagt of de raadscommissie kan instemmen met de voorgestelde agenda. Er zijn geen bezwaren, en de agenda wordt unaniem vastgesteld.

4. Vaststellen verslag en lijst besluiten, adviezen en toezeggingen
De voorzitter constateert dat er geen opmerkingen zijn binnengekomen over het verslag en de lijst met besluiten, adviezen en toezeggingen. Beide worden ongewijzigd vastgesteld.

5. Vragenhalfuur
De voorzitter constateert dat er geen vragen voor het vragenhalfuur zijn aangekondigd.

6. Mededelingen en vragen over verbonden partijen
Er zijn geen mededelingen of vragen over verbonden partijen.

7. Bespreekstukken
7.1 147889 Beslisnota bestemmingsplan Spoorstraat-Herenstraat Wijchen
Inleiding
De voorzitter introduceert het bespreekstuk. Het voorstel betreft de herontwikkeling van de hoek Spoorstraat-Herenstraat, inclusief de sloop van bestaande bebouwing en de bouw van 51 appartementen met een parkeerkelder. Een deel van het plangebied ligt binnen het beschermd dorpsgezicht, waarvoor cultuurhistorisch onderzoek is gedaan. Diverse zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het plan. De agendacommissie vraagt of de verbeelding van het plan past bij het beeld dat de raad voor ogen heeft voor dit gebied. De voorzitter vraagt de commissie zich op deze vraag te richten tijdens de beraadslaging. Eerst krijgt een aantal sprekers het woord.

Insprekers
De heer Siebert spreekt namens zijn cliënt, de heer Van Tiel. Hij benadrukt dat zijn cliënt geen bezwaar heeft tegen woningbouw op de planlocatie, maar wel tegen de omvang en onderbouwing daarvan. Hij geeft aan dat de verbeelding en planregels een grote blokkendoos mogelijk maken die afwijkt van de stedenbouwkundige impressies. Hij verwijst naar de maquette in de foyer en wijst op de mogelijke bouwhoogte van 18,7 meter, wat volgens hem niet past bij het karakter van het gebied. Hij waarschuwt dat toekomstige ontwikkelaars grotere bouwplannen kunnen realiseren zonder verdere inspraak van de raad. Hij roept de raad op het plan niet in deze vorm vast te stellen en de punten uit de brief van 2 juni 2025 in overweging te nemen. De heer Burgers (PvdA) vraagt of de verbeelding in de foyer acceptabel is voor de

cliënt, ondanks de zorgen over de maximale planologische mogelijkheden. De heer Siebert bevestigt dat de maximale planologische mogelijkheid relevant is en dat zijn cliënt vindt dat er een bouwlaag af kan. De heer Burgers vraagt verder of vier lagen met een terugliggende laag acceptabel zijn. De heer Siebert antwoordt dat zijn cliënt vier bouwlagen voldoende vindt.

De volgende inspreker, de heer Guelen, wijst op de bouwhoogte van zes tot elf meter in de bestaande bebouwing rondom het plangebied en benadrukt dat het beeldkwaliteitsplan Wijchen Centrum harmonie met de bestaande bebouwing vereist. Hij geeft aan dat het plan met een maximale bouwhoogte van 18,7 meter fors afwijkt van de bestaande situatie en de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. De heer Guelen toont een maquette van het geplande bouwblok, dat een hoogte van 17 meter heeft en een diepte van 20 meter aan de Spoorstraatzijde. Hij benadrukt dat de blinde zijgevels leiden tot verlies van zichtlijnen aan de Herenstraat. De rooilijn, de door de overheid vastgestelde grens tussen openbare en private gronden, komt 4,5 meter naar voren ten opzichte van de bestaande bebouwing, wat in strijd is met de stedenbouwkundige en cultuurhistorische uitgangspunten. Dit wordt gedaan om meer vierkante meters te realiseren. Vanaf parkeerterrein het Aambeeld ontstaat een totaal nieuwe skyline die qua schaal en uitstraling volledig botst met de huidige dorpsuitstralingen van het centrum. De heer Guelen wijst op de gevolgen van deze plannen, namelijk de aantasting van het beschermde dorpsgezicht. Door de voorgestelde maximale bouwhoogte dreigt het centrum van Wijchen zijn dorpskarakter volledig te verliezen. De heer Guelen geeft aan dat de omwonenden niet tegen de ontwikkeling zijn, maar pleiten voor een plan dat bestaat uit een appartementencomplex van drie tot maximaal vier bouwlagen met een maximale bouwhoogte van dertien meter. Dat plan moet bestaan uit diverse korrelgroottes, de onderlinge verhouding van gebouwen en hun plaatsing in een gebied, voor maximaal 32 tot 40 appartementen, qua architectuur en gevelindeling aansluitend bij de bestaande karakteristieke bebouwing en met name aansluiting op de twee woningen van de hoek Spoorstraat-Herenstraat. Hij benadrukt dat dit plan volledig recht doet aan de status van het beschermd dorpsgezicht. Hij roept op duidelijke kaders te stellen: maximale bouwhoogte dertien meter, diepte vijftien meter, maximale hoogte van de goten, verplichte detaillering van de voorgevel en het behoud van het dorpskarakter van het centrum.

De heer Loermans spreekt zijn zorgen uit over het mogelijke verdwijnen van een karakteristiek pand uit het centrum. Hij benadrukt dat het pand is gebouwd in de stijl van de Delftse school en de wederopbouwarchitectuur, en dat hier zuinig mee moet worden omgegaan. Hij wijst erop dat de oplossing om sloop te voorkomen in handen van de raad ligt door vast te houden aan het eigen beleid. Hij herinnert aan de verontwaardiging in Wijchen toen Villa Die Eijcken werd gesloopt, wat leidde tot het besluit een beschermd dorpsgezicht in te stellen. Het pand aan de Spoorstraat werd expliciet genoemd en toegevoegd aan het beschermde gebied. De eigenaar maakte destijds bezwaar, maar dit werd afgewezen door het college, omdat het een karakteristiek pand betrof. De heer Loermans benadrukt dat het Wijchens beleid is dat karakteristieke panden niet zomaar mogen worden gesloopt, maar dat moet worden gekeken naar de mogelijkheden van behoud. Hij wijst erop dat CDA, D66, Kernachtig Wijchen, PvdA en Wijchen Lokaal in hun verkiezingsprogramma's aangeven dat het behoud van het unieke karakter van het centrum belangrijk is. Hij roept de raad op zich aan hun verkiezingsbelofte te houden en het college te wijzen op haar eigen collegeprogramma, waarin ook wordt opgeroepen het mooie te behouden en het dorpse karakter te beschermen. De heer Loermans benadrukt dat het hem gaat om het behoud van het pand. Hij wijst erop dat een zienswijze is ingediend, die door het college helaas niet wordt overgenomen onder verwijzing naar de conclusie van het onderzoek van Pouderoyen Tonnaer. Hij benadrukt dat in het rapport ook staat dat het pand kan worden behouden. Hij roept op tot een second opinion en vraagt de raad het besluit uit te stellen totdat dat rapport er is. De heer Loermans wijst erop dat hun petitie 1.200 keer is ondertekend. Hij benadrukt dat wel degelijk kan worden gebouwd, bijvoorbeeld door het Bristolpand en de sportschool te slopen. Hij wijst erop dat de ontwikkelaar in de Gelderlander van 15 maart 2024 heeft aangegeven dat een plan met het huis erbij nooit is onderzocht. Hij

roept de raads- en commissieleden op tegen het plan te stemmen. De voorzitter neemt de petitie in ontvangst. De heer Lukkezen (D66) vraagt of het niet mogelijk is zonder het behoud van de huidige stenen toch de kwaliteit te kunnen behouden. De heer Loermans antwoordt dat het pand een uniek pand is met een unieke architectuur en dat in het hele centrum van Wijchen niets anders van die architectuur staat. De heer Lukkezen vraagt vervolgens of het mogelijk is volgens dezelfde architectuur een nieuw pand te bouwen. De heer Loermans antwoordt dat er een enorm perceel is waar kan worden gebouwd. Hij benadrukt dat niemand tegen bebouwen of de komst van appartementen is, maar dat dit met behoud van het huidige pand moet gebeuren. De heer Burgers (PvdA) vraagt of de petitie in het leven was geroepen als het hele plan er had gelegen. De heer Loermans antwoordt dat het bestemmingsplan uiteindelijk wordt vastgesteld met hoogtes en dat de panden nog kunnen veranderen. Hij benadrukt dat zij zich druk maken over het behoud van cultureel erfgoed en dat dit pand daaronder valt. De heer Derksen (CDA) vraagt hoe de heer Loermans aankijkt tegen de adviezen van de monumentencommissie en de dorpsbouwmeester, aangezien deze adviezen een ander uitgangspunt hebben dan het uitgangspunt van de heer Loermans. De heer Loermans vindt de adviezen vreemd, omdat het beschermde dorpsgezicht is gemaakt door het Gelders Genootschap, afdeling cultuur en historie. Aan dat genootschap is ook de dorpsbouwmeester verbonden, die blijkbaar van mening is veranderd. Hij vraagt zich af wat er is gebeurd, aangezien hij niet bij de vergaderingen aanwezig is geweest. De heer Derksen vraagt of de heer Loermans kennis heeft kunnen nemen van de verslagen en het advies van de dorpsbouwmeester. De heer Loermans antwoordt dat hij het verslag heeft gezien van een bijeenkomst van een kwartier waarin wordt gesproken over lijnen die moeten terugkomen. De heer Derksen vraagt of de heer Loermans persoonlijk contact heeft gehad met de ontwikkelaar om dingen te verifiëren. De heer Loermans antwoordt dat hij dat niet heeft gedaan.

De voorzitter neemt de petitie met 1.200 handtekeningen in ontvangst.

De heer Reijnen vraagt hoe de gemeente omgaat met cultuur en cultuurhistorie. Hij wijst erop dat cultuurhistorie niet alleen waardevol en betekenisvol is als collectief bezit, maar ook identiteit geeft aan de omgeving en betrokkenheid van vele inwoners van Wijchen. Hij vermeldt dat net 1.200 handtekeningen tegen het plan zijn overhandigd en verwijst naar een rapport van het Gelders Genootschap, waarin het dubbelpand aan de Spoorstraat 57 en Herenstraat wordt genoemd vanwege de architectonische en stedenbouwkundige waarden. De heer Reijnen vraagt waarom er een beschermd dorpsgezicht is en of dit alleen voor het archief is of om te sturen in het kader van ruimtelijke ordening. Hij benadrukt dat een projectontwikkelaar bij de start van een plan erop moet worden gewezen dat een pakket van eisen is vastgesteld voor de te ontwikkelen plannen voor een dergelijk gebied. Hij herhaalt dat het belangrijk is waardevolle zaken te beschermen en te integreren in nieuwe plannen. De heer Derksen (CDA) vraagt naar de betrokkenheid bij het project van de heer Reijnen en of hij inwoner van Wijchen is.
De heer Reijnen antwoordt dat hij geen inwoner van Wijchen is, maar technisch adviseur in het Gelders Riviergebied en dat hij ongeveer 25 projecten onder zijn hoede heeft in diverse gemeenten. De heer Derksen vraagt of de heer Reijnen een opdrachtgever heeft in Wijchen of dat hij per toeval bij dit project is terechtgekomen. De heer Reijnen antwoordt dat hij geen specifieke opdrachtgever heeft in Wijchen, maar dat hij namens Heemschut werkt en dat hun 7.000 leden een afspiegeling zijn van wat er in de maatschappij gebeurt.

Mevrouw Schipperus legt namens het Kabinet Wijchen B.V. uit waarom zij vragen het bestemmingsplan vast te stellen. Ze benadrukt dat de locatie onderdeel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht, maar dat het pand zelf niet als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt. Uit meerdere onderzoeken blijkt dat de waarde vooral ligt in de stedenbouwkundige positie van het pand als visuele afsluiting van de zichtas, maar niet in architectonische of historische kwaliteit. Het Gelders Genootschap heeft ingestemd met de sloop, mits de stedenbouwkundige functie wordt teruggebracht in het nieuwe ontwerp. Mevrouw Schipperus legt uit dat in het stedenbouwkundig ontwerp zichtlijnen, rooilijnen en

gevelstructuren zorgvuldig zijn meegenomen en dat de nieuwe architectuur bewust teruggrijpt op elementen van het oude pand. Ze benadrukt dat er nog steeds een waarborg is dat elk plan eerst moet worden getoetst en beoordeeld door een deskundige voordat een vergunning wordt verleend. Ze begrijpt dat sommige inwoners het jammer vinden dat het bestaande huis verdwijnt, maar dat het behoud van het pand geen ruimtelijke of juridische noodzaak is. Ze legt uit dat vasthouden aan dit ene huis betekent dat de ontwikkeling niet rendabel en niet duurzaam is. Mevrouw Schipperus benadrukt dat wel degelijk is onderzocht of een plan kan worden gerealiseerd met behoud van de woning, maar dat dit door het Gelders Genootschap als niet rendabel en niet toevoegend is beoordeeld. Ze benadrukt dat de aantasting van de privacy door deskundigen is onderzocht en dat de privacy van omwonenden niet wordt aangetast. Mevrouw Schipperus benadrukt dat het plan zorgvuldig is voorbereid, in lijn met het gemeentelijk beleid en ruimtelijk goed is onderbouwd. Het plan is afgestemd met betrokken deskundigen, waaronder het Gelders Genootschap en de dorpsbouwmeester, die ook betrokken blijven tot het einde. Ze vraagt de raad het plan vast te stellen zodat de vergunningaanvraag kan worden ingediend en, als alles meezit, de bouw nog dit jaar kan starten. De heer Burgers (PvdA) vraagt naar de verbeelding van het plan en de mogelijkheid in te grijpen als het plan afwijkt van wat nu is gepresenteerd. Mevrouw Schipperus bevestigt dat het plan in lijn moet zijn met de verbeelding en dat het college de bevoegdheid heeft het plan te beperken tot wat in de ontwerpstukken is opgenomen, wat uitgaat van een hoogte van 17 meter. De heer Derksen (CDA) vraagt naar de hoogte van het gebouw en of deze in lijn is met 'Wijchens Hoog'. Mevrouw Schipperus antwoordt dat de ontwikkelaar zich houdt aan het ontwerp van vier lagen met een terugliggende kap, en dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat hiervan wordt afgeweken. De heer Derksen leest een zin voor uit de Gelderlander waarin wordt aangegeven dat er nooit een plan is geweest waarin de woningen met twee kappen behouden blijven. Mevrouw Schipperus legt uit dat wel degelijk een scenario is gepresenteerd waarin de bewuste woning behouden blijft, maar dat dit plan niet rendabel was. De heer Derksen vraagt vervolgens wie de conclusie heeft getrokken dat het plan niet rendabel is en of dit extern is beoordeeld. Mevrouw Schipperus antwoordt dat haar cliënt zelf tot deze conclusie is gekomen, aangezien zij zelf investeren en de kosten en opbrengsten kunnen berekenen. Ze benadrukt dat het parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd, wat alleen kan worden terugverdiend door de hoogte in te gaan. De heer L. Herms (Wijchen Lokaal) vraagt naar de persoonlijke mening van mevrouw Schipperus als eigenaar van een pand dicht bij de bouwlocatie en of zij problemen heeft met de kolossale hoogte van het nieuwe gebouw. Mevrouw Schipperus antwoordt dat ze geen problemen heeft met de hoogte, mede omdat ze uit Rotterdam komt en gewend is aan hoogbouw. Ze ziet het als een kans binnenstedelijke locaties optimaal te benutten voor woningbouw, wat ook oudere mensen ten goede komt die graag dicht bij voorzieningen willen wonen.

De heer Janssen spreekt namens zijn ouders. Hij benadrukt dat de materie complex is en stress oplevert voor de omwonenden. Hij geeft aan dat gemeenten de plicht hebben een passend bestemmingsplan op te stellen en dat het huidige plan afwijkt van de kaders die de gemeente zelf heeft opgesteld. Hij uit zorgen over de proportionaliteit van het plan en vraagt of de raad vindt dat het plan past binnen de ruimtelijke ordening en of het opportunistisch is de kaders aan te passen voor een individueel initiatief. De heer Janssen vraagt of de gemeente haar eigen geldende kaders moet aanpassen om het plan mogelijk te maken en of dit in lijn is met de visie van de gemeente. Hij benadrukt dat de omwonenden niet tegen bouwen zijn, maar dat het huidige plan te groot is. Hij geeft aan dat als de ontwikkelaar een passend voorstel had ingediend, er nu samen aan een mooi plan kan worden gewerkt. De heer Derksen (CDA) vraagt hoe de heer Janssen en zijn ouders tegen de huidige situatie aankijken. De heer Janssen benadrukt in zijn betoog dat hij niet tegen bouwen is. Hij geeft aan dat iedereen in Wijchen de verwaarlozing van de locatie zonde vindt en dat men een leefbaar centrum wil. Hij benadrukt dat men zaken mooier wil maken en verder wil met de ontwikkeling van woningen.
De heer Burgers (PvdA) vraagt de inspreker of hij tevreden is als een verdieping van het

gebouw wordt afgehaald, maar het historische pand alsnog wordt gesloopt. De heer Janssen antwoordt dat dit voor de bewoners een helpende richting is.

De voorzitter geeft aan dat de commissie verder gaat met de beraadslagingen. Dit agendapunt wordt in twee termijnen behandeld. De voorzitter legt uit dat in de eerste termijn de woordvoerders hun mening kunnen geven over de nota's zonder onderbrekingen van andere fractieleden. Politieke vragen aan het college kunnen ook worden gesteld en worden na de eerste termijn beantwoord. In de tweede termijn gaan de commissieleden met elkaar in debat en kunnen ze reageren op elkaars standpunten en vragen stellen via interrupties.

Eerste termijn
De heer Lukkezen (D66) spreekt zijn wens uit dat elk gebouw in Wijchen zoveel liefde ontvangt als het pand op de hoek van de Spoorstraat en Herenstraat. Hij geeft aan dat tegen het hele plan stemmen principieel lijkt, maar ook betekent dat er geen enkele woning bij komt, terwijl de woningnood hoog is. Hij vindt dat het verplicht behouden van de huidige gevel sympathiek klinkt, maar in de praktijk een onevenwichtig beeld oplevert en geen recht doet aan het huidige gebouw. Daarom pleit hij voor een derde optie: het pand vervangen, maar de nieuwe gevel ontwerpen in de stijl en uitstraling van het oorspronkelijke gebouw. Hij vraagt de wethouder zich actief in te zetten de stijl, het karakter en de historische waarde van deze plek zichtbaar te houden in de nieuwe bebouwing.

De heer Oomen (GroenLinks) geeft aan dat zijn fractie voorstander is van dit bestemmingsplan. Hij vraagt de wethouder te reflecteren op wat de insprekers hebben gezegd, met name of het bestemmingsplan ruimte biedt voor zeslaagse bebouwing. Wat betreft de verbeelding van het plan, geeft hij aan dat zijn fractie hiermee kan instemmen. Hij benadrukt dat het cultuurhistorisch onderzoek voldoende onderbouwt dat het huidige pand kan worden gesloopt en dat de nieuwbouw recht doet aan het karakter van het dorp, moderner en klimaatneutraler is. Hij vindt de suggestie van de heer Lukkezen interessant en hoort graag het antwoord van de wethouder hierop.

De heer Klinkhamer (Kernachtig Wijchen) merkt de emotie en betrokkenheid bij dit dossier op en geeft aan dat de inspreekteksten zo technisch van aard zijn dat het voor hem als raadslid niet mogelijk is alles te verifiëren. Hij vraagt de wethouder naar de aantekening van het college bij het besluit over dit bestemmingsplan, waarin staat dat het uiterlijk ontwerp onvoldoende past bij de omgeving. Hij wil weten wat dit betekent. Hij vraagt wat de wethouder precies niet passend vindt aan het voorliggende plan en wat wel passend is. De heer Klinkhamer geeft aan dat dit dossier de gemoederen al een tijd bezighoudt, ook binnen zijn fractie. Hij benadrukt dat het bestemmingsplan laat zien hoe complex ruimtelijke ordening kan zijn, met verschillende doelen en belangen die kunnen botsen. Hij noemt de leegstand van bedrijfspanden een doorn in het oog en het karakteristieke dubbel woonhuis juist charmant. Zijn fractie wil de commissievergadering gebruiken ideeën uit te wisselen en verder een mening te vormen. Hij noemt positieve aspecten zoals het tegengaan van leegstand en de kwaliteitsverbetering, maar ook negatieve aspecten zoals de hoogte en massaliteit van het nieuwe appartementencomplex. Hij vraagt de wethouder en andere fracties hoe zij tegen deze aspecten aankijken.
De heer Klinkhamer benadrukt dat voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Spoorstraat-Herenstraat een karakteristiek pand moet worden gesloopt. Dit pand geeft volgens velen juist charme aan het Wijchense centrum en staat symbool voor het dorpse karakter. Hij geeft aan dat Kernachtig Wijchen het dorpse karakter hoog in het vaandel heeft staan en kritisch is over sloop en nieuwbouw, zonder alles tegen te willen houden. Hij wijst op het coalitieakkoord en het strategisch kompas die dit ook nadrukkelijk benoemen. Hij vraagt zich af hoe het college aankijkt tegen de twijfels van de insprekers over de waarde van het cultuurhistorisch onderzoek en de cultuurhistorische waardestelling van de woning. Hij vraagt hoe goed de overige panden binnen het beschermd dorpsgezicht daadwerkelijk zijn beschermd

en hoe andere panden in het centrum momenteel worden beschermd. Hij kondigt aan dat zijn fractie van plan is een voorstel in te dienen om deze bescherming beter uit te werken.

De heer Ten Buren (VVD) benadrukt dat de raad alleen beslist over de wijziging van het bestemmingsplan en niet over het ontwerp zoals in de maquette staat. Hij geeft aan dat de illustraties slechts een impressie zijn van wat kan worden gebouwd. Hij benadrukt dat de VVD voorstander is van bouwen, bouwen en bouwen, omdat extra woningen in Wijchen hard nodig zijn. Door het centrum te blijven ontwikkelen, blijft het levendig en vitaal. Hij wijst erop dat door het slopen van drie woningen er straks in totaal 51 woningen kunnen worden gerealiseerd, wat volgens hem veel mensen een thuis kan bieden die graag in Wijchen willen wonen.

De heer L. Herms (Wijchen Lokaal) is verheugd dat hard wordt gewerkt de locatie, die hij niet oogstrelend vindt, aan te pakken en te veranderen in een herkenningspunt. Hij begrijpt echter de zorgen van de omwonenden, omdat de bouwhoogte massief overkomt en het dorpse karakter mogelijk niet voldoende behouden blijft. Hij vindt het ontwerp optisch gezien prachtig en weldoordacht, maar kolossaal en bijna claustrofobisch. Hij geeft aan dat het woonhuis Spoorstraat 57-Herenstraat 42 niet in het voorliggende ontwerp past en niet in dit plan hoeft te worden geïntegreerd. Hij geeft aan dat zijn fractie de standpunten van de andere fracties aan wil horen en daarna in de raadsvergadering van 26 juni 2025 met een weloverwogen besluit komt.

De heer Derksen (CDA) geeft aan dat het CDA Wijchen integraal naar het voorliggende plan kijkt en alle elementen in samenhang bekijkt. Hij laat een beeld zien van het specifieke punt in het centrum. Hij geeft aan dat de Herenstraat meerdere keren rigoureus is veranderd in de afgelopen 90 jaar. Hij benadrukt dat niet één-dimensionaal naar het plan moet worden gekeken, maar naar alle elementen. Hij vraagt zich af wat de aantekening van het college op dit stuk betekent en of het stuk nog een keer naar de welstandscommissie moet. Hij vraagt het college of het ‘Wijchens Hoog’ blijft behouden. De heer Derksen voelt mee met Kernachtig Wijchen over de precedentwerking en geeft aan dat misschien een visie moet worden ontwikkeld om willekeur te voorkomen. Hij benadrukt dat er een plan ligt dat uitgebreid is getoetst door allerlei specialisten en dat het CDA Wijchen alle elementen bekijkt om tot een eindconclusie te komen op 26 juni 2025.

De heer Burgers (PvdA) juicht toe dat na jaren wachten eindelijk een concreet plan is een rommelige hoek in het centrum van Wijchen aan te pakken. Hij benadrukt dat de bouw van 51 woningen zeer welkom is, gezien de vastzittende woningmarkt en de grote behoefte aan dit soort woningen. Hij ziet echter twee nadelen in het project. Ten eerste voldoet het project niet aan de afspraak dat een derde van de woningen sociale woningbouw, een derde betaalde woningen en een derde vrije sector is. Hij vraagt de wethouder een totaalplaatje waar deze verhoudingen worden gecompenseerd. Ten tweede betreurt hij de sloop van het dubbele woonhuis aan de Spoorstraat-Herenstraat, maar wijst erop dat de gecombineerde welstandscommissie en monumentendeskundigen oordelen dat dit pand kan worden gesloopt. Hij reageert op het CDA door aan te geven dat er een manier is het pand te beschermen, namelijk door het een monument te maken. Hij benadrukt dat deskundigen zoals het Gelders Genootschap en de bouwmeester hebben aangegeven dat zij akkoord kunnen gaan met de sloop van het gebouw. Hij geeft aan dat het college zich bij deze deskundigen moet neerleggen, aangezien zij de experts zijn op dit gebied. Hij refereert aan de beeldmaquette en de foto's die buiten te zien zijn en vraagt of men ervan uit kan gaan dat het uiteindelijke plan overeenkomt met wat nu is gepresenteerd. Hij sluit zich aan bij het initiatief van D66 het gebouw op een leukere manier in te passen en de herkenbaarheid te verbeteren.

De vergadering wordt kort geschorst om de beantwoording van de vragen voor te bereiden.

Wethouder Gerrits wijst erop dat de afbakening van het bestemmingsplan zoals verbeeld in de foyer niet helemaal juist is. Hij benadrukt dat er tweeënhalf jaar overleg is geweest tussen de welstandscommissie en de gemeente, wat uiteindelijk resulteerde in een finaal overleg van vijftien minuten. Wethouder Gerrits beantwoordt de vraag over de cultuurhistorische waarde en het karakter van het pand. Hij bevestigt dat bij de verdere uitwerking extra aandacht wordt besteed aan deze aspecten. De vragen van GroenLinks worden als te technisch beschouwd en schriftelijk beantwoord. De vraag van Kernachtig Wijchen over de aantekening van het college wordt beantwoord met de uitleg dat het uiteindelijke plan opnieuw wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. De wethouder benadrukt dat geen sprake is van precedentwerking en dat ieder nieuw initiatief steeds opnieuw wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Hij legt uit dat de gemeente geen rol heeft gehad in het cultuurhistorisch rapport dat door de initiatiefnemer is opgesteld. De vraag over het behoud van de maximale hoogte wordt beantwoord met de bevestiging dat het plan maximaal vier lagen met een terugliggende vijfde laag bevat. Hij legt uit dat er ruimte is voor technische installaties of een liftschacht zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast. Tot slot gaat wethouder Gerrits in op de vraag van de PvdA over de afspraken in de woondeal. Hij legt uit dat deze afspraken niet op projectniveau zijn gemaakt, maar dat er gemeente- en regiobreed aan wordt gewerkt om aan de woondeal te voldoen. Hij informeert de raad jaarlijks via een informatienota over de stand van zaken. De heer Klinkhamer (Kernachtig Wijchen) vraagt hoe het college omgaat met de aantekening dat het uiterlijk van het plan niet passend wordt gevonden. Hij zoekt naar duidelijkheid over hoe groot de aanpassingen moeten zijn en hoeveel het lijkt op wat nu voorligt. Wethouder Gerrits legt uit dat het college de impressies heeft gezien, wat niet gebruikelijk is in deze fase van een bestemmingsplan. Het college vindt de huidige impressies niet passend bij het karakter van het centrum en ziet graag een andere materialisering en misschien andere vormen. Dit heeft niets te maken met bouwhoogtes of volumes, maar met de uitstraling. Wat de nieuwe voorstellen zijn, is aan de initiatiefnemer.

Tweede termijn
De heer Lukkezen (D66) merkt op dat de inbreng van Kernachtig Wijchen vooral technisch is en hoopt dat zij een politiek standpunt innemen zodat duidelijk wordt waar zij staan.
De heer Klinkhamer (Kernachtig Wijchen) vraagt welke technische zaken precies worden bedoeld. De heer Lukkezen verduidelijkt dat hij bedoelt of alles binnen de regels past. Hij hoopt dat Kernachtig Wijchen tijdens hun inbreng een politiek standpunt inneemt. De heer Klinkhamer vraagt of de raad niet beter moet borgen wat binnen het bestemmingsplan mogelijk is.
De heer Lukkezen antwoordt dat de raad extra regels kan opleggen, maar dat dit in theorie is en dat hij vertrouwt op de toezegging van de wethouder dat het passend is binnen het gebied.

De heer Oomen (GroenLinks) constateert dat er een raadsmeerderheid lijkt te zijn het bestemmingsplan over twee weken vast te stellen en geeft nu al zijn instemming.

De heer Klinkhamer (Kernachtig Wijchen) merkt op dat de VVD aangaf dat niet wordt beslist over wat voor pand er komt, maar dat het bestemmingsplan technisch mogelijk maakt wat er kan komen. Hij vindt het belangrijk de tijd te nemen een goed onderbouwde keuze te maken, vooral vanwege het beschermd dorpsgezicht. De heer Burgers (PvdA) vraagt of de heer Klinkhamer niet eerder duidelijkheid moet verschaffen. De heer Klinkhamer antwoordt dat het belangrijk is de tijd te nemen en goed af te wegen, vooral vanwege het dorpskarakter en het beschermd dorpsgezicht. De heer Lukkezen (D66) vraagt of de beslisnota technisch op orde is. De heer Klinkhamer antwoordt dat er nog technische vragen zijn en dat het lastig is te beoordelen of het cultuurhistorisch onderzoek genoeg opweegt tegen eerdere beslissingen.
De heer Lukkezen vraagt waarom Kernachtig Wijchen niet eerder technische vragen heeft gesteld. De heer Klinkhamer geeft aan dat hij deelneemt aan een meningsvormende commissievergadering en dat technische vragen zijn gesteld waarop nog geen antwoord is gegeven. Hij benadrukt dat tijd nodig is een goed onderbouwde keuze te maken.
De heer Oomen (GroenLinks) vraagt of twee weken genoeg is om een keuze te maken.

De heer Klinkhamer antwoordt dat het niet alleen om de keuze gaat, maar ook om een goed onderbouwde keuze. Hij benadrukt dat het belangrijk is de tijd te nemen en dat mogelijk ambtelijke ondersteuning nodig is. De heer Derksen (CDA) vraagt of de heer Klinkhamer heeft gehoord dat de wethouder aangaf dat hierover 2,5 jaar is vergaderd en of dat voldoende onderbouwing biedt. De heer Klinkhamer antwoordt dat hij het antwoord van de wethouder mee terug neemt naar zijn fractie. De heer Derksen geeft aan dat in de beantwoording naar voren kwam dat 'Wijchens Hoog' wordt behouden, hij vraagt zich af of de heer Klinkhamer dat niet ook wil. De heer Klinkhamer geeft aan toch nog bezorgd te zijn over de mogelijke hoogte van dit project. De heer Derksen merkt op dat zowel de initiatiefnemer als de wethouder hebben aangegeven dat het project niet te hoog wordt. De heer Klinkhamer geeft aan dat binnen het bestemmingsplan meer mogelijk is dan 'Wijchens Hoog'. De heer Lukkezen hoort veel wantrouwen bij de heer Klinkhamer richting de wethouder en het college. De heer Klinkhamer geeft aan dat geen sprake is van wantrouwen, maar dat zijn fractie graag de controlerende taak goed wil uitvoeren. Hij vraagt hoe het nieuwe gebouw past in het straatbeeld met andere panden van 10 tot 11 meter of misschien zelfs nog lager. De heer Derksen vraagt of de toezegging van de initiatiefnemer en de wethouder over de hoogte nog niet genoeg is, of hij misschien een nog lager gebouw wenst. De heer Klinkhamer benadrukt dat het belangrijk is het totaalbeeld te bekijken en dat het gebouw op deze plek nog lager moet zijn. Hij geeft aan dat sommige panden in de omgeving lager zijn en dat het nieuwe gebouw bijna 20 meter hoog kan worden. Hij vraagt zich af of dit passend is voor deze locatie en of er juridische mogelijkheden zijn de hoogte verder te verlagen. De heer Burgers vraagt of de heer Klinkhamer een beeld heeft van de consequenties als het pand aan de Spoorstraat blijft staan, gezien het feit dat de gemeente al zes jaar bezig is tot dit punt te komen. Hij vraagt of ze hiermee niet een nieuwe Mawi-situatie creëren. De heer Klinkhamer antwoordt dat hij hoopt dat dit niet het geval is en dat dit niet de beweegreden moet zijn een snelle beslissing te maken. De heer L. Herms (Wijchen Lokaal) vraagt of de heer Klinkhamer een amendement indient voor de hoogte van het gebouw. De heer Klinkhamer antwoordt dat zijn fractie daar nog mee bezig is en dat het belangrijk is dat dit juridisch goed is onderbouwd. De heer Lukkezen vraagt de heer Klinkhamer een concreet antwoord te geven over de maximale hoogte die hij acceptabel vindt.
De heer Klinkhamer antwoordt dat hij geen exacte hoogte hoeft aan te geven, maar dat ze dit bouwvolume en deze hoogte niet passend vinden. De heer Burgers vraagt of het acceptabel is een verdieping van het gebouw af te halen, maar dat het pand aan de Spoorstraat-Herenstraat toch wordt gesloopt. De heer Klinkhamer antwoordt dat zijn partij vooraf niet in scenario's heeft gedacht en dat de fractieleden goed willen kijken naar de juridische mogelijkheden als ze een verdieping eraf willen halen. De heer Burgers merkt op dat de raad bestemmingsplannen kan aanpassen. De heer Klinkhamer bevestigt dit, maar benadrukt dat het juridisch moet standhouden. Hij benadrukt dat het belangrijk is het dorpse karakter en het beschermd dorpsgezicht te behouden. Hij vindt het jammer dat er gemakkelijk overheen wordt gestapt en hoopt dat andere partijen met hen willen meekijken of het plan goed is onderbouwd.
De heer Lukkezen vraagt of de heer Klinkhamer twijfels heeft bij het voorstel van het college. De heer Klinkhamer geeft aan dat zijn fractie daarover geen twijfels heeft, maar dat de fractie een controlerende taak heeft. De heer Oomen vraagt of Kernachtig Wijchen niet bang is dat ze een precedent scheppen waardoor geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn in het centrum.
De heer Klinkhamer antwoordt dat zijn fractie per project wil kijken wat passend is op die locatie en dat hij dit bouwvolume te hoog vindt. De heer Lukkezen vraagt of de sloop van het huidige gebouw wel akkoord is. De heer Klinkhamer antwoordt dat ze binnen de fractie vinden dat dit niet zomaar kan en dat ze willen weten wat ervoor terugkomt. Ze willen niet iets terugkrijgen dat niet binnen het dorpse karakter en het beschermd dorpsgezicht past. De heer Burgers merkt op dat de projectontwikkelaar al zes jaar bezig is, samen met de raad. Hij vindt het verwijt van snel over de sloop van het historische pand heen stappen daarom niet terecht en vraagt of de heer Klinkhamer dit allemaal niet heeft meegekregen. De heer Klinkhamer antwoordt dat ze over dit soort stukken spreken op het moment dat het voorligt bij de raad. De heer Derksen vraagt of de heer Klinkhamer is gerustgesteld over de precedentwerking. De heer Klinkhamer antwoordt dat het belangrijk is te kijken naar de norm en de nood aan ruimtelijke kwaliteit, en

dat er variatie moet zijn overeenkomstig met het straatbeeld. De heer Klinkhamer vraagt of het optrekken van gebouwen tot bijna 20 meter hoogte niet leidt tot verwachtingen bij anderen om hetzelfde te doen. Hij vraagt waarom op andere plekken niet dezelfde hoogte kan worden toegestaan. Hij benadrukt dat meer grip moet komen op waardevolle panden in Wijchen en dat er een voorstel komt dit te realiseren. Hij vraagt verder of de hoogte passend is bij het straatbeeld, aangezien hij hierover geen duidelijk standpunt heeft gehoord van andere partijen. De heer Lukkezen vraagt of de heer Klinkhamer een standpunt heeft ingenomen over een deel van het plan. De heer Klinkhamer antwoordt dat binnen zijn fractie verschillende ideeën leven en dat hij deze probeert te vertalen en te delen. Hij wil graag over de overwegingen praten, maar benadrukt dat zijn fractie nog geen besluit heeft genomen.

De heer Ten Buren (VVD) begrijpt de bezorgdheid van de insprekers over het beschermd dorpsgezicht. Hij geeft aan dat de conclusies van het rapport, ondersteund door de welstandscommissie, de dorpsbouwmeester en het Gelders Genootschap, worden gewogen. Hij is tevreden met de overwegingen die bij nieuwe plannen en ontwikkelingen in het centrum worden gemaakt. De heer Klinkhamer (Kernachtig Wijchen) vraagt de heer Ten Buren of hij vindt dat het bestemmingsplan het dorpskarakter aantast. De heer Ten Buren antwoordt dat hij dat niet vindt.

De heer L. Herms (Wijchen Lokaal) complimenteert de wethouder. De heer Derksen (CDA) vraagt de heer Herms te reflecteren op een foto van een huis dat voor de dubbele woning stond en wat dat doet met zijn mening over het pand. De heer Herms antwoordt dat het huis van de familie Oosterhout was en dat de twee-onder-een-kap achter het voorste huis stond. Hij vindt het geen monumentaal pand en zou het niet erg vinden als het wordt gesloopt.
De heer Klinkhamer (Kernachtig Wijchen) vraagt of het pand niet juist past bij het dorpskarakter van Wijchen. De heer Herms antwoordt dat hij het geen historische waarde vindt hebben en dat het voor hem niet kenmerkend is voor het dorpse karakter.

De heer Derksen (CDA) geeft aan dat de situatie ‘Wijchens Hoog’ wordt opgeleverd zonder precedentwerking. Hij vindt dat meer visie moet komen op het centrum en oudere panden die moeten worden opgeknapt. Hij benadrukt dat het belangrijk is integraal te kijken naar het coalitieakkoord en de woningbouwparagraaf. De heer Klinkhamer (Kernachtig Wijchen) vraagt of de heer Derksen vindt dat het beschermd dorpsgezicht wordt aangetast. De heer Derksen antwoordt dat het belangrijk is integraal te kijken en dat er commissies zijn die hierover hebben gesproken. De heer Klinkhamer vraagt of de heer Derksen van mening is dat het dorpsgezicht niet wordt aangetast. De heer Derksen antwoordt dat hij de mening van de commissies belangrijk vindt. De heer Klinkhamer geeft aan dat de monumentencommissie heeft geoordeeld dat dit pand onderdeel is van het beschermd dorpsgezicht. Hij vraagt de heer Derksen of hij de vraag of deze ontwikkeling het beschermd dorpsgezicht aantast, relevant vindt.De heer Derksen antwoordt dat het maar net is hoe je ernaar kijkt, de situatie om het pand heen vindt hij niet mooi. De heer Klinkhamer vraagt of de heer Derksen heeft gezien dat het beschermd dorpsgezicht is opgesteld nadat een beeldbepalend pand is gesloopt. De heer Derksen geeft aan dat veel is veranderd in de loop der tijd. Zijn fractie wil niet alleen kijken naar dat ene pand, maar ook naar alle onderwerpen eromheen. Hij roept de fractie van de heer Klinkhamer op de komende twee weken te gebruiken een standpunt in te nemen. De heer Klinkhamer drukt zijn teleurstelling uit over de selectieve benadering van het beschermd dorpsgezicht door sommige fracties. Hij wijst erop dat het CDA recentelijk heeft gepleit voor het beschermen van kerkgebouwen vanwege hun karakteristieke en beeldbepalende rol in dorpen. Hij vraagt zich af waarom nu anders wordt omgegaan met een pand dat een beschermd dorpsgezicht heeft.
De heer Derksen antwoordt dat een kerkgebouw niet kan worden vergeleken met een twee-onder-een-kap. Hij benadrukt dat de antwoorden van de wethouder heel goed waren, ondanks de complexe situatie. Hij waardeert de concrete antwoorden op ingewikkelde kwesties.
De heer Klinkhamer vraagt of de heer Derksen de onderbouwing van het besluit voldoende

vindt. De heer Derksen vindt dat de conclusies van de commissies moeten worden gerespecteerd.

De heer Burgers (PvdA) vraagt zich af wat de heer Klinkhamer vandaag heeft gehoord dat hij nog niet wist. Hij benadrukt dat de hoogte, de beelden en foto's van de situatie al bekend waren. De heer Klinkhamer (Kernachtig Wijchen) antwoordt dat hij niet veel nieuws heeft gehoord en had gehoopt dat andere partijen zich ook zorgen maken over het dorpse karakter. Hij vraagt of het college zelf ook is afgeweken van een advies van de welstandscommissie en of de raad ook kan afwijken van het advies dat de sloop past binnen het beschermd dorpsgezicht. De heer Burgers reageert dat hij het eens is met de heer Derksen en dat er een verantwoording is naar de projectontwikkelaar die zes jaar bezig is geweest. De heer Klinkhamer vraagt of het verstandig is het bestemmingsplan niet in de raad te bespreken. De heer Burgers geeft aan dat het een bijzondere situatie is, vanwege alle mensen die op de publieke tribune aanwezig zijn. Hij verzoekt de heer Klinkhamer, met alle meningen die in deze vergadering zijn gegeven, terug te gaan naar zijn fractie. De heer Klinkhamer vraagt wat de heer Burgers uniek vindt aan deze situatie. De heer Burgers antwoordt dat de petitie van 1.200 mensen en de publieke tribune vol mensen de situatie uniek maken. Hij vindt dat het bestemmingsplan niet als een hamerstuk kan worden afgedaan zonder inspraak van de inwoners. De heer Klinkhamer vraagt of het niet opvallend is dat de partijen aan tafel niet willen spreken over de unieke reden waarom 1.200 personen een petitie hebben ingediend. Hij vraagt of het passend is het pand te slopen, omdat het binnen het beschermd dorpsgezicht valt. De heer Burgers vindt dat als men uit een groot project één nadeel haalt, zoals het behoud van het pand, mensen geneigd zijn tegen de sloop te zijn. Hij benadrukt dat er een ander probleem is, namelijk de herindeling van de hele hoek, wat een pijnpunt is voor Kernachtig Wijchen. Hij vindt dat bestuurders moeten durven kiezen.

De voorzitter vraagt of er een amendement of motie komt. De heer Klinkhamer (Kernachtig Wijchen) geeft aan dat hij dit nu nog niet kan aangeven, maar dat hij op tijd laat weten of er moties of amendementen komen. De voorzitter vraagt het college of feitelijke onjuistheden zijn geconstateerd. Wethouder Gerrits merkt op dat dit al in de termijn is rechtgezet.

7.2 291363 Informatienota Hoogwaardige fietsroutes Alverna-TKWM

Inleiding

De voorzitter introduceert het tweede bespreekstuk van de avond, de informatienota hoogwaardige fietsroute Alverna - Tussen Kasteel en Wijchens Meer (TWKM). De nota beschrijft de verdere uitwerking van het traject tot een volwaardige fietsstraat en vraagt een totaal krediet van ruim € 2,2 miljoen, waarvan een deel uit bestaande middelen en subsidies komt. Voor het resterende bedrag van € 1.418.500 wordt een aanvraag gedaan in de Perspectiefnota. Daarnaast bevat de nota aanbevelingen voor verbeteringen aan alternatieve fietsroutes tussen Alverna en Tussen Kasteel en Wijchens Meer (TKWM), waarvoor een aanvullend krediet van € 80.000 nodig is. De agendacommissie heeft deze informatienota op de agenda geplaatst om raads- en commissieleden de mogelijkheid te bieden voorafgaand aan de behandeling van de Perspectiefnota op 3 juli 2025 inhoudelijk met elkaar over dit onderwerp van gedachten te wisselen.

Eerste termijn

De heer Darwish (PvdA) spreekt zijn steun uit voor de plannen rondom de hoogwaardige fietsroute tussen Alverna en het centrum van Wijchen via de Leemweg, Acaciastraat en Lindenstraat. Hij benadrukt dat deze route verkeerskundig logisch is, bijdraagt aan duurzame mobiliteit en de leefbaarheid in de wijk verbetert. Hij wijst op de nabijheid van een middelbare school aan het einde van de route en het belang van verkeersveiligheid voor scholieren. Hij vraagt de wethouder de bewonerswens serieus mee te nemen in de verdere uitwerking, met betrekking tot de geplande locatie van parkeerplaatsen aan de huizenzijde van de Leemweg.

Mevrouw Joosse-de Visser (CDA) staat zeer positief tegenover de aangekondigde fietsstraat en de bijbehorende kosten die bij de Perspectiefnota aan bod komen. Ze benadrukt dat het CDA in hun verkiezingsprogramma heeft gepleit voor het stimuleren van fietsen middels veilige routes. Ze wijst op de voordelen van meer groen en veiligheid voor wandelaars en de auto als gast. Mevrouw Joosse-de Visser vraagt de wethouder of het klopt dat het aantal parkeerplaatsen gelijk blijft met het huidige aantal parkeerplaatsen. Ze vraagt de wethouder een goed voorlichtings- en participatietraject zodat inwoners, en met name aanwonenden, zoveel mogelijk worden meegenomen in de veranderingen.

Mevrouw Kuipers (Wijchen Lokaal) vindt de fietsstraat Alverna - TKWM op papier erg mooi. Ze benadrukt dat de auto straks te gast is, wat het veiliger maakt voor schoolgaande jeugd. Ze wijst op de voordelen van een volwaardig voetpad en de ruimte voor vergroening. Ze uit zorgen over de kosten, de veiligheid met betrekking tot het uitrijden van de parkeerplaatsen en vraagt of inwoners goed zijn betrokken bij het plan. Ze hoopt dat de input van bewoners tijdens de infoavond of via de website wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

De heer Haerkens (VVD) vindt de uitwerking van de fietsstraat een mooie investering in veiligheid voor fietsers en voetgangers en in de bereikbaarheid per fiets. Hij wijst op de zorgen over het mogelijk afsluiten van de Oosterweg voor auto's en vraagt de wethouder of deze optie bewust niet is genoemd, omdat het college het afsluiten van de Oosterweg ook een slecht idee vindt. Hij vraagt of de wethouder kan toezeggen dat direct omwonenden en de raad ruim vooraf worden geïnformeerd mocht de Oosterweg worden afgesloten voor auto's. Hij sluit af met de mededeling dat de VVD zich kan vinden in deze informatienota.

De heer Verharen (Kernachtig Wijchen) complimenteert het college met de verdere uitwerking van de hoogwaardige fietsstraat tussen het centrum van Wijchen en het hart van Alverna. Hij benadrukt dat deze fietsstraat een speerpunt is in het verkiezingsprogramma van Kernachtig Wijchen en ook in het coalitieakkoord wordt genoemd als een belangrijke verbetering. Hij herinnert eraan dat alle fracties vorig jaar positief waren over dit project en dat dit nu nog steeds het geval lijkt te zijn. Hij noemt de fietsstraat een veilige route voor bezoekers aan het Pro College, het Maaswaal College, sportpark de Wijchert en de Smelenberg. Daarnaast wijst hij op de aanleg van een voetpad en een struinpad langs de gehele Leemweg, wat een kwaliteitsimpuls is voor de wijk. Hij meldt dat er donderdag 5 juni 2025 een drukbezochte bijeenkomst was waar de organisatie input van inwoners heeft gekregen. Een specifiek verzoek van meerdere aanwonenden aan de Leemweg was de parkeervakken niet te verplaatsen naar de noordelijke zijde. Hij vraagt de organisatie nog eens goed te kijken naar deze wens van de aanwonenden en ook naar de andere input die ze hebben gekregen. Hij benadrukt dat de subsidie van bijna € 500.000 niet kan worden gemist en dat de voorgestelde verbeterpunten voor de fietsstraat Oosterweg de veiligheid ten goede komen en zeker moeten worden uitgevoerd.

De heer Oomen (GroenLinks) benadrukt dat het mooi is te zien hoeveel overeenstemming er is over dit project. Als fietspartij is de fractie van GroenLinks natuurlijk voorstander van de ontwikkeling van dit traject. Hij geeft aan dat ook de omwonenden van dit traject alleen maar goede geluiden laten horen. Hij erkent dat het geld kost, maar vindt de investering zeer de moeite waard en geeft alvast een positief advies over deze investering richting de Perspectiefnota.

De heer Janssen (D66) spreekt zijn waardering uit voor het ambitieuze en uitstekende voorstel voor de hoogwaardige fietsroute tussen Alverna en TKWM. Hij benadrukt dat dit meer is dan alleen het aanleggen van een fietspad; het is een concrete investering in een veilige, gezonde en duurzame toekomst voor Wijchen. Hij noemt de aanzienlijke verbetering van de

verkeersveiligheid, met name voor de vele scholieren die dagelijks door dit gedeelte fietsen, als een van de belangrijkste winsten van dit plan. Hij wijst erop dat de huidige situatie op meerdere plekken verre van ideaal is en dat dit voorstel die knelpunten aanpakt door belijning en haaientanden en door voorrang te geven op zijwegen. Bovendien stimuleert dit plan het gebruik van de fiets door te investeren in een comfortabele en aantrekkelijke fietsstraat, waardoor de keuze voor de fiets makkelijker en logischer wordt. De heer Janssen prijst het plan ook omdat het rekening houdt met duurzaamheid, klimaatadaptatie en leefbaarheid. Hij roept op te kiezen voor een vooruitstrevend Wijchen waar fietsers de ruimte krijgen die ze verdienen en waar kinderen veilig naar school kunnen.

Wethouder Van Bronkhorst geeft aan dat in week 23 een inloopavond is geweest waar inwoners vooral zijn gewezen op de site van de gemeente Wijchen waar de plannen stonden uitgewerkt. Hij meldt dat de input die tijdens de inloopavond is opgehaald zeker wordt beoordeeld en wordt gekeken waar deze toepasbaar is. De grootste zorg was inderdaad het parkeren. Het aantal parkeerplekken blijft gelijk, maar ze zijn verplaatst naar de andere kant van de straat. Hij zegt dat wordt gekeken naar een andere plek voor de parkeerplaatsen, rekening houdend met geluidsnormen, kabels en leidingen. Als het mogelijk is, wordt dit zeker uitgevoerd en teruggekoppeld aan de inwoners. Hij benadrukt dat bij de uitvoering van de werkzaamheden per gebied de inwoners en ondernemers aan de Acaciastraat worden betrokken. Hij erkent dat er overlast bij gepaard gaat, maar dat dit zo veel mogelijk wordt beperkt.
Wethouder Van Bronkhorst bevestigt dat de Oosterweg niet wordt afgesloten.

De voorzitter constateert dat geen van de partijen een tweede termijn wenst. Er zijn geen moties aangekondigd en het advies van de commissie is dit op de ter kennisnamelijst te agenderen voor de raadsvergadering van 26 juni 2025.

De vergadering wordt kort geschorst.

7.3 133830 Beslisnota Lokale Energiestrategie Wijchen en Uitvoeringsprogramma
7.3a 296508 Informatienota Rekenkamer toezicht en handhaving energiebesparingsplicht

Inleiding
De nieuwe voorzitter, de heer Albersnagel, licht de beslisnota Lokale Energiestrategie (LES) en het uitvoeringsprogramma toe. Hij benadrukt dat dit voorstel een belangrijke mijlpaal vormt in de gemeentelijke aanpak van de energietransitie en dat het voorstel richting geeft aan hoe de gemeente Wijchen de komende jaren toewerkt naar een CO2-neutrale toekomst. Hij legt uit dat de LES een vervolg is op eerdere plannen zoals de regionale energiestrategie en de transitievisie warmte. Het document geeft inzicht in de huidige stand van zaken, de doelen voor 2030 en hoe deze kunnen worden bereikt. Thema's als wonen, bedrijvigheid, opwekking, mobiliteit en participatie komen hierin samen. Aanvullend heeft de agendacommissie een informatienota van de rekenkamer toegevoegd, die aandachtspunten bevat die relevant zijn voor de lokale duurzaamheidsambities.

Inspreker
De heer Oldenzeel, namens Energiecoöperatie Leur (ECL), geeft aan dat hij blij is dat de gemeente door middel van deze lokale energiestrategie meer duidelijkheid geeft over de aanpak van de energietransitie gedurende de komende vijf jaren. Hij noemt de samenwerking van de ECL met de gemeente aan de aanleg van zonnedaken, zonnepark Bankhoef, de inzet van energiecoaches en periodiek overleg over nieuwe initiatieven zoals zonnecarports en ruimere advisering door energiecoaches. Hij uit echter zorgen over de tijdige uitvoering van dit meerjarenplan, omdat de tijd dringt en de werkelijkheid weerbarstig is. Hij vindt dat de LES te veel tevredenheid ademt met nog onvoldoende ambitie, namelijk 45% minder eigen opwek van schone energie dan gebruikt in 2050. Hij vindt dat de gemeente kan investeren in initiatieven

zoals een website naar voorbeeld van Wageningen Duurzaam, het beschikbaar stellen van grond voor bijvoorbeeld een zonnecarport en het ruimer inzetten van de energiecoaches bij advisering van inwoners. Verder is de heer Oldenzeel van mening dat de gemeente Wijchen bij elke gelegenheid steun kan laten blijken voor de ECL en andere initiatieven om alle inwoners nog meer te betrekken bij de energietransitie. Hij roept op te onderzoeken hoe een initiatief over lokaal leveren van energie in Wijchen eruit kan zien en hoe dat kan bijdragen aan de plannen in Wijchen.

Eerste termijn
De heer Janssen (D66) benadrukt dat de energietransitie niet alleen een technische, maar juist ook een sociale transitie is. Hij geeft aan dat de strategie zich richt op het verduurzamen van woningen, onder andere door de overstap naar warmtepompen, wat hij een goede zaak noemt. Hij vraagt zich echter af wat deze transitie betekent voor de portemonnee van de inwoners, aangezien de overstap naar een warmtepomp een forse investering is. Hij dringt er bij het college op aan in het warmteprogramma duidelijkheid te geven over de kosten, de beschikbare subsidies en een heldere betrouwbare tijdlijn per wijk. Inwoners moeten weten waar ze aan toe zijn. De heer Janssen geeft verder aan dat de energietransitie verweven is met alles wat in de openbare ruimte gebeurt. Hij geeft als concreet voorbeeld de vervanging van de riolering. Als de straat open ligt voor werkzaamheden, is dat volgens hem het moment direct mee te denken over het versterken van het elektriciteitsnet, warmtepompen, het aanleggen van een warmtenet of andere duurzame maatregelen. Dit voorkomt dubbele overlast voor inwoners en is op de lange termijn aanzienlijk efficiënter en goedkoper. Hij roept het college op het principe van integrale samenwerking niet alleen op papier, maar juist in de praktijk met volle overtuiging toe te passen. Hij vraagt een structurele samenwerking tussen alle afdelingen. De fractie van D66 staat achter deze lokale energiestrategie en prijst de participatie en de realistische blik, maar vraagt een ambitieuzere en duidelijkere tijdlijn voor de warmtetransitie, met oog voor de kosten voor de inwoners en een echte integrale aanpak.

De heer Verharen (Kernachtig Wijchen) vindt dat het uitvoeringsprogramma concreet en levendig is, en flexibel kan meebewegen met ontwikkelingen en nieuwe projecten. Hij noemt verschillende ontwikkelingen zoals een mogelijk tweede windpark, zonnepark Bankhoef, grootschalige zonnedaken, netcongestie, de salderingsregeling, kosten voor het terugleveren van zonne-energie, en de opkomst van groene waterstof en kernenergie. Hij vermeldt dat TenneT de capaciteit pas na 2033 vergroot, wat invloed heeft op de huidige situatie.
De heer Verharen vraagt naar de plannen voor een warmtenet aangesloten op de verbrandingsoven van de afvalcentrale ARN, gezien de nationale wetgeving die uitgaat van het terugdringen van afvalverbranding en de verwachting dat dit in 2050 niet meer is toegestaan. Hij vraagt duidelijkheid over een goed alternatief als de ARN wegvalt. Hij is kritisch over warmtenetten en vraagt een uitgebreide planning en duidelijkheid over de rol van de raad.
De heer Verharen vraagt de wethouder wanneer hierover meer duidelijkheid kan worden gegeven. Hij bespreekt verder het energieverbruik bij bedrijven, waarbij hij verwijst naar het rekenkameronderzoek Toezicht en Handhaving Energiebesparingsplicht. Hij merkt op dat 63% van de gecontroleerde bedrijven de verplichte maatregelen energie te besparen niet of deels niet heeft genomen. Hij vindt het een slechte zaak dat er na 2022 geen bedrijven meer zijn gecontroleerd. Hij vraagt prioriteit voor het zakelijk energieloket en het project regionaal expertisecentrum energie. De heer Verharen vraagt wanneer een voorstel voor de tender voor een tweede windpark wordt verwacht. Hij maakt zich zorgen over de projecten en activiteiten in het buitengebied van Niftrik, Lienden en Hernen en pleit voor zuinigheid op het buitengebied. Hij vraagt of het regionale mobiliteitsplan (RMP) moet worden opgenomen in het uitvoeringsprogramma. Hij vraagt ook of andere projecten in het communicatie-participatieplan moeten worden opgenomen, met name projecten die veel impact hebben op de fysieke leefomgeving en energiearmoede. Tot slot bespreekt hij de benodigde capaciteit en begroting

tot en met 2027, waarbij hij wijst op de invloed van nieuwe inzichten en ontwikkelingen, en de rol van de Groene Metropoolregio (GMR) om subsidie binnen te halen.

De heer L. Herms (Wijchen Lokaal) ziet in de nota een aantal goede en hoopvolle elementen, zoals de verdere uitwerking van het zonnepark Bankhoef en het stimuleren van duurzaamheid onder ondernemers. Hij pleit ervoor de beschikbare middelen vooral in te zetten voor lokale ondernemers, die vaak wel willen verduurzamen, maar financieel niet rondkomen. Hij is tegen de uitbreiding van windenergie en pleit voor een windstil Wijchen, met meer zon op het dak en ruimte voor lokale initiatieven. Hij geeft aan dat Wijchen Lokaal het stuk als geheel niet kan steunen.

Mevrouw Hoogteijling (CDA) geeft aan dat haar fractie heel blij is met de lokale energiestrategie. Ze vindt het document duidelijk opgesteld, realistisch, haalbaar en betaalbaar. Ze benadrukt dat het geen statisch document is en dat de strategie steeds opnieuw moet worden bijgesteld. Ze betreurt dat de middelen voor verduurzaming vanuit het Rijk zijn stopgezet en stelt voor tijdens de Perspectiefnota te kijken of de gemeente hiervoor een voorstel kan doen.

De heer Burgers (PvdA) bespreekt het uitvoeringsprogramma en de verschillende sporen, waarbij hij aangeeft dat bij elk onderdeel van spoor 1 sprake is van ondersteunen, activeren, helpen en verkennen. Bij spoor 2 is sprake van informeren, adviseren en in kaart brengen. Hij noemt spoor 3, dat zich richt op de lopende projecten zoals windenergie en zonne-energie, en spoor 4, dat het meerjarenuitvoeringsprogramma mobiliteit betreft. Hij benadrukt dat het college zelf heeft geconcludeerd dat de doelstelling voor 2030 bij lange na niet wordt gehaald en dat, als het huidige tempo wordt voortgezet, 2050 ook een utopie is. Hij geeft aan dat de PvdA pragmatisch is en dat er nog veel laaghangend fruit is dat zonder veel kosten kan worden geplukt. Hij wijst op het bedrijfsleven dat twee derde van de energie in Wijchen verbruikt en verplicht is duurzaamheidsmaatregelen te nemen die in vijf jaar kunnen worden terugverdiend. Hij benadrukt dat de omgevingsdienst, de ODRN, hierop moet toezien en dat het huidige tempo van controle te laag is. Hij vraagt de wethouder of hij het rapport van de rekenkamer onderschrijft en wat hij hiermee doet. De fractie van de PvdA is voornemens een motie in te dienen de handhaving van de energiebesparingsplicht specifiek voor Wijchen te versterken met extra inzet.

De heer Van Krevel (GroenLinks) geeft een terugblik op de nulmeting van 2015 en de roadmap die toen werd opgesteld door adviesbureau TAUW. Hij uit zijn zorgen over het feit dat de CO2-uitstoot van de gemeente Wijchen in de tussenliggende periode nauwelijks is veranderd. Hij geeft aan dat de huidige beslisnota een herhaling van zetten is en dat een groot risico bestaat dat de urgentie van het energie- en klimaatprobleem verdwijnt. Hij noemt voorbeelden zoals de onzekerheid rondom zonnepark Bankhoef en de stagnerende bouw van zonnedaken. Hij geeft aan dat de intenties goed zijn. Hij vraagt de wethouder en de andere partijen in de raadzaal of zij de plannen realistisch en haalbaar achten en hoe relevant zij dit onderwerp vinden. Hij benadrukt dat radicale besluiten nodig zijn om de jongeren een toekomst te bieden en dat de raad de zaak urgent moet houden zonder fatalistisch te worden.

Mevrouw Peters-Vroom (VVD) geeft aan dat haar fractie met aandacht kennis heeft genomen van het stuk. Ze noemt het een mooie paraplu met alle lopende initiatieven inzichtelijk, maar tegelijkertijd ook een complexe paraplu. Ze wijst op de netcongestieproblemen die mogelijk tot 2035 niet zijn opgelost en benadrukt dat de inwoners en ondernemers hard nodig zijn CO2-neutraal te worden. Ze geeft aan dat de timing van de LES ongemakkelijk voelt, omdat binnenkort meer duidelijkheid komt over het hoogspanningsstation en de tenderprocedure. Ze benadrukt dat Wijchen iets moet terugkrijgen voor het hoogspanningsstation.
Mevrouw Peters-Vroom benadrukt het belang van windmolens in deze LES. Zij vraagt de

wethouder wanneer de kaders voor de tender, die een jaar geleden zijn afgesproken, naar de raad komen voor besluitvorming. Ze vraagt zich af waarom deze tender is vertraagd en of dit te maken heeft met de locatie van het hoogspanningsstation en of dit een van de tendergebieden raakt. Mevrouw Peters-Vroom noemt vervolgens het dossier van de warmtenetten, dat volgens haar een enorm groot en belangrijk, maar ook kostbaar dossier is. Ze vraagt of de risico's van het warmteplan, dat later in 2025 naar de raad komt, ook in het plan naar voren komen. Tot slot vraagt Mevrouw Peters-Vroom zich af of de LES wel moet worden vastgesteld of dat deze slechts ter kennisgeving moet worden aangenomen, gezien de diffuse aard en de mogelijkheid dat het plan morgen weer anders kan zijn.

De vergadering wordt kort geschorst.

De voorzitter vraagt of de raad ermee instemt na de streeftijd van 23.00 uur door te gaan, gezien de aanwezigheid van de mensen van de rekenkamer. Er is algemene instemming om door te gaan.

Wethouder Schouten legt uit dat het document de raad duidelijk maakt welke route de gemeente de komende vijf jaar volgt, waardoor de raad grip krijgt en kan bijsturen. Zij benadrukt dat dit het nieuwe aan deze LES is, namelijk dat nu een betrouwbare methode is gevonden om te monitoren. Ze legt uit dat het uitvoeringsprogramma erbij zit zodat de raad concreet en praktisch kan zien wat er gebeurt. De wethouder erkent dat de energietransitie weerbarstig is. Zij bevestigt dat het realistisch maar ambitieus is en dat nog veel inspanning nodig is om de doelen te halen. Ze verwijst naar de veranderingen in Wijchen, zoals de toename van industrie, en legt uit dat het EMT-systeem wordt gebruikt om de voortgang te volgen. Ze belooft dat veranderingen in de cijfers aan de raad worden voorgelegd. Wethouder Schouten legt uit dat de gemeente verplicht is uiterlijk in 2026 een warmteprogramma te maken. Zij belooft dat nog voor de zomervakantie van 2025 een routekaart naar de raad komt waarin de route en de momenten voor discussie worden aangegeven. Zij erkent de opmerking van Kernachtig Wijchen over het warmtenet en bevestigt dat er een alternatief moet zijn als een definitieve strategie wordt voorgelegd. Ze verwacht dat de besluitvorming over warmte pas in de tweede helft van 2026 plaatsvindt, omdat de wetten op orde moeten zijn. Ze belooft dat de studie wordt voortgezet. Wethouder Schouten erkent dat bedrijven een belangrijk thema is en dat nog veel winst is te behalen, maar dat het ook moeilijk is voor bedrijven vanwege netcongestie en de moeilijke tijd tijdens de coronaperiode. Wethouder Schouten legt uit dat bedrijven verplicht zijn maatschappelijke investeringen die binnen vijf jaar terug te verdienen zijn, te doen en dat de omgevingsdienst daarop toeziet. Ze merkt op dat het beeld dat sommige commissieleden schetsen niet helemaal wordt herkend, en verwijst naar een presentatie van de ODRN over de voortgang bij bedrijven op het energiethema. Zij stelt voor dit verder uit te zoeken en de cijfers voor de raadsvergadering op een rij te zetten. Wethouder Schouten legt uit dat de provincie eind 2024 veranderingen heeft doorgevoerd, waardoor de gemeente eerder moest starten met de tender. Ze verwacht dat na de zomer van 2025 de tender aan de raad wordt voorgelegd, maar dat voor de zomer nog een informatienota komt. Ten aanzien van duurzame mobiliteit in relatie met het regioplan, geeft wethouder Schouten aan dat het lokale plan is gebaseerd op het regioplan en dat recente ontwikkelingen worden meegenomen. Ze benadrukt dat de keuze die voorligt een pragmatische keuze is voor haalbare doelen. Ze erkent dat de gemeente weinig invloed heeft en dat de rol van de overheid vooral motiveren en stimuleren is. Zij wijst op regelingen die in het plan zijn opgenomen om mensen te ondersteunen. Wethouder Schouten geeft aan dat veranderingen in de realiteit ook veranderingen in het plan kunnen betekenen en benadrukt dat het plan voor vijf jaar een hoofdrichting aangeeft en dat tussentijds wordt gemonitord. Wethouder Schouten sluit af met de opmerking dat het plan de komende vijf jaar richting geeft en dat het belangrijk is dat de raad het vaststelt. De heer Burgers (PvdA) vraag of de wethouder achter de conclusies van het rekenkamerrapport staat. De wethouder antwoordt dat ze elk rapport van de rekenkamer

waardeert, maar dat ze niet de juiste cijfers bij de hand heeft om een goed oordeel te geven. Ze herhaalt dat bedrijven extra aandacht nodig hebben en dat de cijfers van de ODRN naar de raad worden gestuurd.

Tweede termijn
De heer Janssen (D66) stelt voor tijdens het bespreken van de Perspectiefnota te kijken naar financiering voor warmtepompen. Hij vindt het plan realistisch, maar denkt dat het ambitieuzer kan. De heer Van Krevel (GroenLinks) vraagt of D66 het realistisch vindt dat in 2030 1.000 woningen op een warmtenet zijn aangesloten. De heer Janssen antwoordt dat dit moeilijk te zeggen is, omdat de plannen per wijk nog moeten komen. De heer Van Krevel concludeert dat D66 de plannen niet realistisch vindt. De heer Janssen erkent dat sommige dingen onduidelijk zijn, maar vindt de plannen over het algemeen realistisch.

De heer Verharen (Kernachtig Wijchen) benadrukt dat de afgelopen jaren veel is gepresteerd op het gebied van verduurzaming. De heer Burgers (PvdA) vraagt of hij de plannen realistisch vindt. De heer Verharen antwoordt dat hij vertrouwen heeft in de organisatie en ervan uitgaat dat de plannen realistisch zijn als dat wordt aangegeven. De heer Van Krevel (GroenLinks) vraagt hoe de heer Verharen tot de conclusie komt dat de plannen nu wel realistisch zijn, terwijl hij eerder aangaf dat de afhankelijkheid van de ARN verbrandingsoven richting 2050 niet realistisch is. De heer Verharen legt uit dat de warmte van de ARN de komende jaren goed kan worden gebruikt zolang er afval wordt verbrand. De heer Verharen wijst op de deelname van mensen aan ECL en de externe factoren die invloed hebben op de voortgang van projecten.
De heer Burgers vraagt of de heer Verharen bewust de gemeente niet noemde bij de partijen die goed bezig zijn. De heer Verharen geeft aan dat de gemeente ook goed bezig is, vooral als men kijkt naar het maatschappelijk vastgoed van de gemeente, dat bijna allemaal op niveau A is. De heer Van Krevel vraagt of hij weet wat de CO2-uitstootvermindering is geweest tussen 1990 en 2019 in de gemeente Wijchen. De heer Verharen geeft aan dat hij de exacte cijfers niet uit zijn hoofd weet, maar dat de CO2-reductie van 55% waarschijnlijk niet wordt gehaald in 2030 en dat het waarschijnlijk 39% wordt. Hij voegt toe dat de oorspronkelijke doelstelling 49% was en dat deze later is verhoogd naar 55%. De heer Van Krevel merkt op dat het antwoord op zijn vraag 0 is. De voorzitter corrigeert dat dit geen vraag was. De heer Verharen geeft aan dat er nog veel te doen is en dat veel zaken afhankelijk zijn van nationale regel- en wetgeving. Hij geeft aan dat er veel externe factoren zijn waar de gemeente weinig invloed op heeft en dat deze obstakels in beeld moeten worden gebracht.

De heer D. Herms (Wijchen Lokaal) geeft aan dat hij benieuwd is naar de uitkomsten van de masterclass over kernenergie. Hij bedankt ook de heer Van Krevel voor het voeren van de discussie en stelt vast dat er een goede nota ligt, maar dat er voor Wijchen Lokaal één punt is waardoor zij niet voor kunnen stemmen. De heer Van Krevel (GroenLinks) vraagt of hij zich kan herinneren hoe Wijchen Lokaal heeft gestemd voor de route bij de LES in 2023 en hoeveel windturbines moeten worden geplaatst. De voorzitter vraagt de heer Van Krevel zijn vraag anders te formuleren, omdat het als een overhoring overkomt. De heer Van Krevel vraagt of de fractieleden van Wijchen Lokaal van mening zijn dat als iemand voor de LESroute 2 stemt, diegene daarmee ook voor windenergie stemt. De heer Herms antwoordt dat Wijchen Lokaal tegen windenergie is en dat ze destijds ook tegen de windturbines bij de Woezik hebben gestemd.

Mevrouw Hoogteijling (CDA) geeft aan dat er een tegenstelling lijkt te zijn tussen realisme en haalbaarheid en ambitie. Ze merkt op dat als je weinig ambities hebt, je wordt aangesproken op te weinig ambities en als je realistische doelen hebt, je niet ambitieus genoeg bent. Ze vraagt de heer Van Krevel hier in zijn tweede termijn meer duidelijkheid over te geven.
De heer Burgers vraagt waarop mevrouw Hoogteijling zich baseert dat het voorgestelde plan realistisch is. Mevrouw Hoogteijling merkt op dat de voorgelegde stukken zijn bekeken door

ambtenaren met expertise op dit gebied en dat zij vertrouwt op hun informatie. De heer Burgers geeft aan dat mevrouw Hoogteijling een beoordeling over de kwaliteit van het rapport geeft als zij aangeeft dat de plannen realistisch zijn. Mevrouw Hoogteijling geeft aan dat dat geen vraag is en ze vervolgt haar betoog. Ze merkt op dat het CDA natuurlijk meer wil bereiken, maar dat er veel obstakels zijn.

De heer Burgers (PvdA) geeft aan dat hij teleurgesteld is over het uitvoeringsprogramma en de beantwoording van de vragen door de wethouder. Hij geeft aan dat netcongestie geen probleem is als je geen energie verbruikt. Mevrouw Hoogteijling (CDA) vraagt of de heer Burgers hiermee ontkent dat netcongestie een probleem vormt. De heer Burgers antwoordt dat netcongestie geen probleem is als men geen energie verbruikt en dat bedrijven al tien jaar weten dat ze moeten bezuinigen als ze de investering in zuinigere oplossingen in vijf jaar kunnen terugverdienen. Hij benadrukt dat handhaving nodig is en dat de gemeente hier winst kan behalen.

De heer Van Krevel (GroenLinks) geeft aan dat zijn zorgen niet zijn afgenomen na wat hij tot nu toe heeft gehoord. Hij merkt op dat sommige partijen achteroverleunen en denken dat het wel goed komt als het op papier goed gaat. Hij benadrukt dat hij niets tegen hoge ambities heeft, maar dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen ambities en haalbaarheid. Hij merkt op dat te hoge ambities vaak leiden tot niets en dat realistische ambities moeten worden gesteld, waarbij de invulling van die ambities ook realistisch moet zijn. Mevrouw Peters-Vroom (VVD) vraagt de heer Van Krevel of hij met een aangepast voorstel komt de LES meer ambities te geven. De heer Van Krevel antwoordt dat de LES wat hem betreft geen andere of meer ambities hoeft te hebben, maar dat een aantal cijfers moet veranderen. Hij acht de kans klein dat dit binnen twee weken kan worden aangepast. De heer Verharen (Kernachtig Wijchen) vraagt hoe de heer Van Krevel de zorgen, al die doelstellingen te halen, ziet in het licht van het nieuws dat pas vanaf 2033 weer capaciteit is bij TenneT. De heer Van Krevel antwoordt dat hij het nieuws van die ochtend niet heeft gezien, maar dat het feit dat er te weinig netcapaciteit is, niet zorgt voor minder mogelijkheden energie te besparen. Hij geeft aan dat het juist moeilijker wordt energie te gebruiken. De heer Verharen vraagt vervolgens of hij heeft meegekregen dat 3.800 bedrijven in de wachtrij staan en pas na 2033 kunnen worden aangesloten.
De heer Van Krevel geeft aan dat hij dit niet heeft meegekregen en vraagt zich af wat dit met de discussie te maken heeft. De heer Burgers (PvdA) vraagt hoe hij staat tegenover intensiever controleren bij bedrijven en de wetgeving handhaven, zoals voorgesteld in de aangekondigde motie. De heer Van Krevel antwoordt dat hij hier positief tegenover staat. Hij schrok van de cijfers Hij betreurt dat het aantal bezoeken door de omgevingsdienst na 2023 is gestagneerd en vindt dat nog veel winst is te behalen op het gebied van energiebesparingsmaatregelen.
De heer D. Herms (Wijchen Lokaal) vraagt naar het nut van zijn vlammende betoog als hij nu niet met ideeën komt. De heer Van Krevel antwoordt dat hij wil dat Wijchen en de gemeenteraad wakker worden en dat de ambities die worden geformuleerd haalbaar zijn en mogelijk worden gemaakt. De heer Verharen vraagt de heer Van Krevel waarop hij baseert dat de raad nu wakker aan het worden is. De heer Van Krevel geeft aan dat hij dit baseert op gegevens uit het rapport waarin staat dat de CO2-uitstoot in 1990 identiek is aan die in 2019 en dat in 2023 nauwelijks verandering is geweest. Mevrouw Hoogteijling (CDA) vraagt of hij het met haar eens is dat toch een forse CO2-reductie is gerealiseerd in die periode.
De heer Van Krevel antwoordt dat dit in absolute zin niet het geval is, maar in procentuele zin enigszins, hoewel veel te weinig. De heer Van Krevel merkt op dat de VVD heeft aangegeven iets terug te willen voor het nieuwe hoogspanningsstation. Hij vraagt zich af wat daarmee wordt bedoeld. Mevrouw Peters-Vroom (VVD) geeft aan dat het hoogspanningsstation nodig is, maar dat andere gemeenten dan wellicht windmolens kunnen plaatsen. Mevrouw Hoogteijling vraagt of de heer Van Krevel de maatregelen in de LES realistisch vindt. De heer Van Krevel antwoordt dat hij een aantal zaken die in de LES worden benoemd niet realistisch vindt.
Mevrouw Hoogteijling vraagt of hij de maatregelen in de LES ambitieus vindt.

De heer Van Krevel geeft aan dat hij de maatregelen te ambitieus vindt ten opzichte van de realiteit die mogelijk is. De heer Verharen vraagt de heer Van Krevel of hij de nota steunt. De heer Van Krevel antwoordt dat hij dit waarschijnlijk wel doet, maar met pijn in het hart.

Mevrouw Peters-Vroom (VVD) geeft aan dat de VVD liever het glas half vol ziet dan half leeg. Ze merkt op dat als er geen plannen zijn, er ook niets gebeurt. Daarom ondersteunt de fractie van de VVD de plannen, hoewel ze kritisch zijn op de invulling ervan. De heer Burgers (PvdA) vraagt of ze de motie meer bedrijven te controleren ondersteunt. Mevrouw Peters-Vroom antwoordt dat zij graag de toezegging van de wethouder wil ontvangen dat de stukken worden meegenomen in de beoordeling, waarna zij met een afgewogen oordeel komt.

De voorzitter constateert dat een motie is aangekondigd. Hij stelt voor het laatste agendapunt uiterlijk 23.45 uur af te ronden en krijgt instemming van de aanwezigen.

7.3 269931 Beslisnota rekenkameronderzoek omgevingsparticipatie

De voorzitter geeft aan dat het rekenkameronderzoek met betrekking tot de omgevingsparticipatie voorligt. De raad wordt gevraagd de conclusies en aanbevelingen van de rekenkamer over te nemen. De rekenkamer heeft onderzoek uitgevoerd en speelt daarmee in op scherper inzicht krijgen op hoe de omgevingsparticipatie in Wijchen is vormgegeven en hoe dit verder kan worden verbeterd. De rekenkamer concludeert dat de nodige stappen worden gezet, bijvoorbeeld via geactualiseerde participatiewijzers. Tegelijkertijd constateert de rekenkamer dat verdere concretisering nodig is. Het rapport heeft drie aanbevelingen: een duidelijk voorstel voor een participatieverordening, het participatiebeleid verduidelijken en de participatiewijzer aanpassen om grip op complexe projecten te vergroten.

Eerste termijn

De heer Burgers (PvdA) geeft aan dat zijn partij het eens is met de rekenkamercommissie en de participatieverordening tegemoet ziet. Hij benadrukt het belang van een goed participatieplan voorafgaand aan complexe projecten, zodat de participatie op een goede manier kan worden toegepast. Hij waarschuwt dat participatie soms als een kunstje wordt gezien en benadrukt dat het van tevoren goed moet worden meegenomen in de plannen.

De heer Schipper (VVD) stemt in met de conclusies van het rekenkamerrapport. Hij ziet het opstellen van een participatieverordening niet alleen als een verplichting, maar ook als een kans duidelijke kaders te stellen. Hij vraagt aandacht voor doelmatigheid en het vermijden van onnodige lasten voor initiatiefnemers, vooral bij kleinere projecten. Hij pleit voor het slim inzetten van digitale middelen om het proces eenvoudig te houden.

Mevrouw Kuipers (Wijchen Lokaal) geeft aan dat zij als raadslid veel heeft opgestoken van het rapport. Zij is positief over de reactie van het college en stelt voor de beslisnota als hamerstuk naar de raadsvergadering te sturen. Zij stemt in met de punten 1 en 2 van de nota en kijkt uit naar de participatieverordening.

Mevrouw Joosse-de Visser (CDA) benadrukt de druk op de omgeving door de behoefte aan wonen, groen, natuur, bedrijven, fietspaden en ruimte voor energietransitie. Zij wijst op de woningnood en de noodzaak woningbouwprojecten snel en goed te realiseren. Zij omarmt de aanbeveling van de rekenkamer om het participatietraject beter te organiseren.

De heer Lukkezen (D66) benadrukt dat de woorden over vertrouwen, zeggenschap en het serieus nemen van inwoners rechtstreeks uit hun eigen visie lijken te komen. Hij spreekt zijn steun uit voor de beslisnota en de aanbevelingen, maar benadrukt dat het niet bij formaliteiten moet blijven. Hij pleit voor participatie die toegankelijk is voor alle inwoners, ongeacht achtergrond of opleiding, en ziet participatie als een morele opdracht inwoners te erkennen als

volwaardige partners in het maken van hun leefomgeving. Hij geeft aan dat inwoners niet pas moeten worden betrokken als het plan al af is, maar al bij de eerste schets. Hij uit zijn ongenoegen over het feit dat inwoners niet op alle stukken kunnen inspreken en merkt op dat juist nu het vertrouwen in de overheid onder druk staat, het belangrijk is te laten zien dat het anders kan.

De heer Kersten (Kernachtig Wijchen) geeft aan dat de conclusies glashelder zijn. Hij merkt op dat belangrijke stappen zijn gezet op het gebied van participatie bij woningbouwprojecten, maar dat er nog werk aan de winkel is. Hij vindt het lerende vermogen en de realistische blik van het rapport belangrijk, maar geeft aan dat het essentieel is duidelijk te zijn over rechten, plichten en mogelijkheden. Hij vraagt hoe het college het punt van afdwingbaarheid ziet, met name bij participatiewijzers.

De heer Tiemessen (GroenLinks) geeft aan dat GroenLinks positief is over de nota. Hij benadrukt dat de conclusies concrete aandachtspunten bieden en voorbeelden bevatten voor beleid de grip op de omgevingsdialoog bij complexe of controversiële projecten te versterken. Hij stelt voor afwegingskaders op te stellen op basis van de complexiteit van de aanvragen, waardoor categorieën kunnen worden opgesteld die verschillend zijn in de uitvoering van de omgevingsparticipatie en de verplichtingen. Hij pleit voor het automatisch agenderen van aanvragen van de meest complexe categorie als bespreekstuk, zodat indieners en betrokken inwoners de gelegenheid krijgen hun mening te geven.

Wethouder Gerrits legt uit dat vanuit de Omgevingswet een verplichting is tot participatie en dat de raad kaders heeft gegeven die meer richting geven dan wat de Omgevingswet biedt. Hij waarschuwt dat het proces niet te veel als een proces moet worden gezien, maar dat het doel van participatie, namelijk het daadwerkelijk betrekken van inwoners, centraal moet staan. Hij is op voorhand geen voorstander van het strakker maken van de regels.

Tweede termijn
De heer Lukkezen (D66) vraagt de heer Kersten wat hij nu precies wil bereiken met zijn vraag over afdwingbaarheid. Hij vraagt ook aan de heer Tiemessen of hij hetzelfde wil als de fractie van D66.

De heer Tiemessen (GroenLinks) geeft aan dat het een feit is dat op dit moment geen mogelijkheid is iets opnieuw op de agenda te zetten zonder de voltallige raad akkoord te laten gaan. Hij benadrukt dat het gaat om grote projecten en dat de categorisering van aanvragen belangrijk is. Hij geeft aan dat complexe projecten een specifieke omgevingsdialoog en omgevingsparticipatie vereisen. De heer Kersten (Kernachtig Wijchen) vraagt wat GroenLinks verstaat onder complexe projecten. De heer Tiemessen legt uit dat het gaat om grote bouwplannen en dat de wijze van omgevingsdialoog en omgevingsparticipatie daar een belangrijke rol in spelen. Hij geeft als voorbeeld de insprekers die eerder op de avond aan het woord zijn geweest. De heer Lukkezen (D66) vraagt of GroenLinks hetzelfde doel nastreeft, namelijk dat iedere inwoner kan inspreken op welk stuk dan ook. De heer Tiemessen benadrukt dat hij en de heer Lukkezen hetzelfde doel nastreven, namelijk dat inwoners inspraak moeten hebben bij complexe projecten. Hij verduidelijkt dat het hierbij gaat om grotere bouwplannen die automatisch dienen te worden geagendeerd. De heer Kersten legt uit dat zelfs bij complexe bouwprojecten, zoals in Amersfoort en Eindhoven, nog steeds ontevredenheid bestaat onder de inwoners. Hij vraagt of de heer Tiemessen het met hem eens is dat mensen ondanks inspraak nog steeds ontevreden kunnen zijn over de inhoud van een project. De heer Tiemessen antwoordt dat hij het belangrijk vindt dat de raad inzicht krijgt in hoe de omgevingsdialoog en de verplichtingen voor initiatiefnemers worden toegepast. Hij benadrukt dat dit meer duidelijkheid geeft over het proces en de doelmatigheid ervan.
Mevrouw Kuipers (Wijchen Lokaal) vraagt hoe de heer Tiemessen staat tegenover het idee van

de heer Lukkezen dat inwoners bij alles inspraak moeten hebben. De heer Tiemessen zoekt naar een tussenoplossing en legt uit dat veel weerstand is tegen volledige participatie.
De heer Lukkezen vraagt waarom de heer Tiemessen kiest voor een tussenoplossing in plaats van een echte oplossing. De heer Tiemessen denkt dat door alleen complexe aanvragen automatisch te agenderen, er meer kans is op succes. Mevrouw Kuipers vraagt wie bepaalt of een project complex is. De heer Tiemessen legt uit dat dit wordt bepaald door de categorisering die in het begin is afgesproken. Als een ondernemer of ontwikkelaar met een complex project aankomt, wordt de weg van omgevingsparticipatie anders dan bij kleinere projecten.

De voorzitter stelt voor dat de heer Tiemessen dit onderwerp verder bespreekt in het presidium en dat de vergadering zich houdt aan het huidige onderwerp.

De heer Kersten (Kernachtig Wijchen) is blij met het antwoord van de wethouder.
De heer Burgers (PvdA) vraagt de heer Kersten of hij niet twee dingen door elkaar haalt door te benadrukken dat participatie in Amersfoort niet goed is verlopen. De voorzitter vraagt de heer Burgers zijn vraag kort te houden. De heer Burgers besluit geen vragen meer te stellen. De heer Kersten benadrukt dat in Wijchen veel goede participatieprocessen zijn bij woningbouwprojecten. De heer Tiemessen (GroenLinks) vraagt waarom de heer Kersten zegt dat sommige partijen vinden dat woningbouwprojecten niet goed verlopen. De heer Kersten verwijst naar de opmerking dat participatie een kunstje is. Hij verwijst naar een rapport van de rekenkamer waarin wordt geconcludeerd dat participatie bij woningbouwprojecten in Wijchen goed verloopt. De heer Burgers vraagt of bij participatieprojecten een verschil wordt gemaakt tussen deelnemen aan participatie en het feit dat de helft van de mensen misschien ontevreden is omdat zij hun zin niet krijgen. Hij benadrukt dat participatie wel heeft plaatsgevonden en dat dit belangrijk is. De heer Kersten reageert door te bevestigen dat dit inderdaad het geval is. Hij legt uit dat bij veel participatieprojecten deelnemers goed participeren, maar dat er nog steeds ontevredenheid kan zijn. Hij verwijst opnieuw naar het rapport van de rekenkamer, dat aantoont dat deelnemers soms ontevreden zijn over de uitkomst van een woningbouwproject, niet over het participatieproces zelf.

De voorzitter besluit het debat af te ronden, aangezien de afgesproken tijd van 23.45 uur is overschreden. Hij constateert dat geen moties of amendementen zijn aangekondigd en stelt voor dit stuk als hamerstuk in de raadsvergadering van 26 juni 2025 te behandelen.

8. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt alle aanwezigen voor hun deelname.

Commissievergadering Wijchen

Dossiernummer	6886
Extern Zaak ID	Z/23/146826
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	11 september 2025
Agendapunt	7.1
Titel	146826 Beslisnota raad vaststellen bestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof
Organisatieonderdeel	domein Fysieke leefomgeving - team Gebiedsontwikkeling
Eigenaar	Welbers - Bindels, Susanne
Soort nota	Beslisnota
Programma/Paragraaf	P8 Wonen en bouwen
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Gerrits, G.W.R. (Geert)

Bijlagen
146826 Beslisnota raad vaststellen bestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof
1 Beschermd Wonen Veenhof_Toelichting_1
2 Verbeelding (P230020 BP Veenhof Wijchen)_mei 2025
3 Beschermd Wonen Veenhof_Regels_1
Bijlage 4 Terreininrichtingsplan
Bijlage 5 Bouwplan schetsontwerp
Bijlage 6 Notitie verkeersaspecten
Bijlage 7 Quickscan Externe veiligheid
Bijlage 8 Standaard verantwoording Externe veiligheid
Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 10 Notitie Stikstof
Bijlage 11 Quickscan flora en fauna
Bijlage 12 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 13 Selectiebesluit
Bijlage 14 Watertoets
Bijlage 15 Digitale toets Waterschap Rivierenland
Bijlage 16 Bezonningsstudie bestaand bomenbestand
Bijlage 17 Bezonningsstudie nieuwe situatie

Bijlage 18 Participatie bijlage 1
Bijlage 19 Participatie bijlage 2
Bijlage 20 Participatie bijlage 3
Bijlage 21 Participatie bijlage 4
Bijlage 22 Participatie bijlage 5
Bijlage 23 Advies GG 6-11-2024
Bijlage 24 Advies GG maart 2025
Bijlage 25 Zienswijzennota anoniem

Geagendeerd	Vergaderdatum
College BenW openbaar Wijchen	20 mei 2025
Stukken Agendacommissie Wijchen	23 mei 2025
Commissievergadering Wijchen	**11 september 2025**
Raad openbaar Wijchen	25 september 2025

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Openbaar Zaaknummer: Z/23/146826

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: raad vaststellen bestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof

Collegedatum: 20 mei 2025

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding
Op 1 maart 2022 heeft ons college besloten in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van maximaal 54 zorgwoningen voor beschermd wonen op de locatie Veenhof 1712 in Wijchen. Dit is de voormalige locatie van de Paschalisschool. Initiatiefnemers van deze ontwikkeling zijn Talis en ZZG Zorggroep. De bedoeling is dat de nieuwe zorgeenheden op de Veenhof een vervanging vormen de bestaande locatie De Weegbree van ZZG Zorggroep. Deze locatie is namelijk verouderd.

Vanaf 21 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn was het mogelijk een zienswijze te geven op het plan.

Op 20 mei 2025 hebben wij besloten een anterieure overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
1-3-2022	Collegebesluit om principemedewerking te verlenen aan het realiseren van maximaal 54 woningen voor beschermd wonen (Z/21/068240).
5-12-2023	Collegebesluit om ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen (Z/23/146826)
20-5-2025	College besluit om anterieure overeenkomst te sluiten (Z/23/146826)

Gewenst resultaat
Het vaststellen van het bestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof en hiermee de realisatie van het project mogelijk maken.

Argumenten
1.1 Deze nota is het resultaat van de beoordeling van de ingekomen zienswijzen.
Het ontwerpbestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof heeft vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er 44 schriftelijke zienswijzen bij uw raad ingekomen. In de nota zienswijzen zijn deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De wijzigingen die uit de beoordeling van de zienswijzen voortkomen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.
Om kort te zijn verwijzen wij uw raad naar de nota zienswijzen (bijlage 25). Om reden van bescherming van persoonsgegevens is deze nota overigens geanonimiseerd.
De meest in het oog springende thema's uit de zienswijzennota zijn de volgende:

Verkeer en parkeren
Er bestaat angst dat toename van verkeer en extra parkeerbehoefte zal leiden tot overlast en onveilige situaties in de wijk. In notitie verkeersaspecten (bijlage 6) is onderbouwd dat de bestaande wegstructuur voldoende is voor de te verwachten verkeersbewegingen. Ook is toegelicht dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernomen.

Omvang, vorm en situering
De omvang, vorm en situering van het gebouw wordt vaak genoemd. Het gebouw zou te hoog en groot om in te passen in de omgeving. Dit zou zorgen voor extra schaduw, het beperken van uitzicht zijn of privacy. Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is in overleg met de dorpsbouwmeester het plan aangepast (zie ook argument 3.2). Uit de advisering van de dorpsbouwmeester blijkt dat de omvang, vorm en situering passend is in de omgeving. Dit geldt ook voor de bouwhoogte van 3 lagen. De huidige planologische mogelijkheden op deze locatie maken reeds een fors gebouw mogelijk. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er de beperkte extra schaduw ruimschoots onder de hiervoor bekende normen blijft. Privacy blijft gewaarborgd omdat enerzijds het nieuwe gebouw alleen gericht is op de voorgevels van woningen in de omgeving en anderzijds omdat de bomenrijen rond het perceel blijven staan en hiermee het zicht blijven bepalen.

Groen
Een van de bezwaren is dat het oppervlak aan groen afneemt. Het verhard oppervlak neemt echter juist af. De footprint van het gebouw is weliswaar groter dan het huidige gebouw, maar het terrein is in de huidige situatie grotendeel verhard. In de nieuwe situatie zal het buitenterrein groener worden ingericht.

Behoefte
Genoemd wordt dat er behoefte is aan andere woonvormen, eventueel gecombineerd met zorg. Daarbij zijn er al andere zorgpartijen en zorgvoorziening in de omgeving. Dit neemt niet weg dat er ook behoefte is aan een woonzorgfunctie met niet-zelfstandige woningen en intramurale zorg. Uit de Woonzorgvisie Wijchen blijkt een mismatch in vraag en aanbod van intramurale zorg. Cijfers over Wijchen laten zien dat het aanbod van wonen en zorg nu onvoldoende aansluit op de huidige en toekomstige vraag van inwoners met een zorg en ondersteuningsvraag. Dit geldt niet alleen voor de opgave voor zelfstandig thuis wonen en beschut wonen. Ook is het aanbod voor intramurale huisvesting voor ouderen onvoldoende. Daarbij ligt er ook een grote vervangingsopgave voor de verouderde locatie De Weegbree.

Communicatie en participatie
Er wordt aangegeven dat het communicatie- en participatieproces onvoldoende heeft plaatsgevonden. Er is echter een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. Zie hiervoor ook

de paragraaf ‘inwonersparticipatie’. Ondanks dat weerstand tegen de plannen mogelijk zijn, betekent dit niet dat de communicatie en participatie niet goed doorlopen zijn.

2.1 Het bestemmingsplan en bijhorende onderzoeksrapporten zijn getoetst en akkoord bevonden.
Het door de initiatiefnemer opgestelde bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken zijn intern getoetst door de verschillende vakspecialisten. Ook de ODRN is gevraagd om onderzoeken te toetsen.

2.2 De gewijzigde vaststelling vloeit voort uit de nota zienswijzen.
De beoordeling van de zienswijzen en daarop volgende overleggen en afstemming met de dorpsbouwmeester hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De wijzigingen vloeien voort en worden toegelicht in de nota zienswijzen.
De belangrijkste wijziging bestaat uit een aanpassing in de vormgeving en situering van het gebouw en optimalisatie van de terreininrichting. Het gebouw is compacter gemaakt waardoor de footprint van het gebouw is verkleind en de afstand tot de omliggende straten is vergroot. Hierdoor is het aandeel groen op het terrein ook vergroot. Qua architectuur is het gebouw beter ingepast in de omgeving. De Commissie Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Wijchen een positief advies afgegeven over het aangepaste plan (bijlage 24).
Door aanpassingen van het bouwvlak is de aangepaste situering en footprint in het bestemmingsplan geborgd. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst uitvoering van het aangepaste plan overeengekomen.
Een andere belangrijk wijziging die is doorgevoerd, betreft het verwerken van de nieuwe in 2024 vastgestelde parkeernormen

2.3 Het bestemmingsplan levert een bijdragen aan de doelen uit de Woonzorgvisie.
Een van de doelen uit de woonzorgvisie is het ontwikkelen van voldoende en passende woonzorglocaties, met name voor ouderen. Het realiseren van woonzorgwoningen op de planlocatie op de Veenhof is daarnaast als potentiële locatie opgenomen in de Woonzorgvisie. Dit bestemmingsplan maakt ontwikkeling van een woonzorgvoorziening op de Veenhof mogelijk en draagt hiermee bij aan de beleidsdoelstellingen uit de Woonzorgvisie.

2.4 Ten behoeve van de planvorming heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden.
Bij de principemedewerking is als voorwaarde opgenomen dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog uitvoert. Ten behoeve van deze omgevingsdialoog zijn er door de initiatiefnemer twee informatieavonden georganiseerd voor belangstellenden. Daarnaast is er een klankbordgroep opgericht die in totaal vijfmaal bijeen is gekomen. Van deze omgevingsdialoog is verslag gedaan in paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
In deze paragraaf laat de initiatiefnemer zien dat er geluisterd is naar de belangen en ideeën van omwonenden. Ook is gemotiveerd op welke manier de initiatiefnemer omgaat met de ideeën die zijn ontvangen bij de omgevingsdialoog. Zie hiervoor met name, bijlage 22, het verslag van de klankbordgroepbijeenkomst op 23 mei 2023, waarbij initiatiefnemer reageert op alternatieven en opmerkingen van buurtbewoners.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is onder andere het verhaal van de gemeentelijke kosten en het doorleggen van eventuele planschade naar de ontwikkelaar vastgelegd. Met deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld, waardoor er tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

4.1 Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.
Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer (artikel 7.16 tot en met artikel 7.20) en het Besluit milieueffectrapportage hoeft er geen milieueffectrapport te worden opgesteld voorafgaand aan de procedure voor een bestemmingsplan, als er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Uit de vormvrije MER-beoordeling, opgenomen in paragraaf 5.14 van de toelichting van het bestemmingsplan, blijkt inderdaad dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Tegenargumenten en risico's
1.*1 Diverse omwonenden en andere belanghebbenden hebben meerdere malen hun bedenkingen bij het plan aan de orde gesteld.*
Verschillende omwonenden hebben diverse malen laten weten dat ze bedenkingen hebben bij dit initiatief. Dit blijkt onder andere uit de ontvangen zienswijzen. Uit de beantwoording van de zienswijzen (argument 3.2) en verslag van de omgevingsdialoog (argument 3.4) wordt duidelijk dat rekening is gehouden met de bedenkingen bij dit plan en dat dit ook heeft geleid tot aanpassing van het plan. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan wordt duidelijk dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening.

2.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling).

Financiële gevolgen
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en bijhorende onderzoeksrapporten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast zijn de reguliere legeskosten in rekening gebracht.
Tevens is er een anterieure overeenkomst gesloten. De gemeente ontvangt een exploitatiebijdrage van de initiatiefnemer.

Communicatie
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt via het Gemeenteblad en in de Wegwijs. Het vastgestelde bestemmingsplan kan daarna op de landelijke website https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart worden bekeken en -op afspraak- in het gemeentehuis.
De indieners van de zienswijzen krijgen een bericht met uw besluit over de nota zienswijzen en vaststelling van het bestemmingsplan.

Inwonersparticipatie
Zoals beschreven bij argument 3.4 heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. In dit kader zijn er door de initiatiefnemer twee informatieavonden georganiseerd voor belangstellenden. Daarnaast is er een klankbordgroep opgericht die in totaal vijfmaal bijeen is gekomen. De initiatiefnemer heeft vervolgens inhoudelijk gereageerd op de verschillende ideeën. Naast de omgevingsdialoog heeft een aantal buurtbewoners, samen met vertegenwoordigers van de leefbaarheidsgroep Woezik, hierover ook tweemaal gesproken met een afvaardiging van het college.
Met ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er een zienwijzenprocedure gevolgd. Er zijn 44 zienswijzen ontvangen en mede naar aanleiding hiervan zijn er aanpassingen in het plan gemaakt.
Ondanks de omgevingsdialoog en zienswijzenprocedure, is het denkbaar dat er geen breed draagvlak is ontstaan voor dit plan. In dat geval moet een goede belangenafweging worden gemaakt tussen enerzijds het individueel belang en wensen van omwonenden en anderzijds het algemeen belang (het realiseren van voldoende woonzorgvoorzieningen voor (dementerende) ouderen). Ook moet worden onderbouwd

dat er geen onevenredige gevolgen zijn voor de directe woon- en leefomgeving. Deze onderbouwing is in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Uitvoering of Vervolgstappen
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, worden de plannen ter inzage gelegd. De ter inzage legging zal bekend worden gemaakt in het Gemeenteblad en daarnaast komt er ook een beknopte kennisgeving in de Wegwijs.

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen beroep instellen bij de Afdeling. Beroep staat ook open voor belanghebbenden tegen de (ambtshalve) wijzingen die in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Voorstel
Advies
BIJLAGEN

Bijlage 1	toelichting van het bestemmingsplan
Bijlage 2	verbeelding van het bestemmingsplan
Bijlage 3	regels van het bestemmingsplan
Bijlage 4	terreininrichtingsplan
Bijlage 5	bouwplan, schetsontwerp
Bijlage 6	notitie verkeersaspecten
Bijlage 7	quickscan externe veiligheid
Bijlage 8	standaard verantwoording externe veiligheid
Bijlage 9	verkennend bodemonderzoek
Bijlage 10	notitie stikstof
Bijlage 11	quickscan flora & fauna
Bijlage 12	archeologische bureau- en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 13	selectiebesluit
Bijlage 14	watertoets
Bijlage 15	digitale watertoets Waterschap Rivierenland
Bijlage 16	bezonningsstudie bestaand bomenbestand
Bijlage 17	bezonningsstudie nieuwe situatie
Bijlage 18	participatie, bijlage 1
Bijlage 19	participatie, bijlage 2
Bijlage 20	participatie, bijlage 3
Bijlage 21	participatie, bijlage 4
Bijlage 22	participatie, bijlage 5
Bijlage 23	advies GG 6-11-2024
Bijlage 24	advies GG maart 2025
Bijlage 25	zienswijzennota

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Beschermd Wonen Veenhof

Gemeente Wijchen

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

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 plansytematiek 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 bouwbepalingen en gebruiksbepalingen 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.

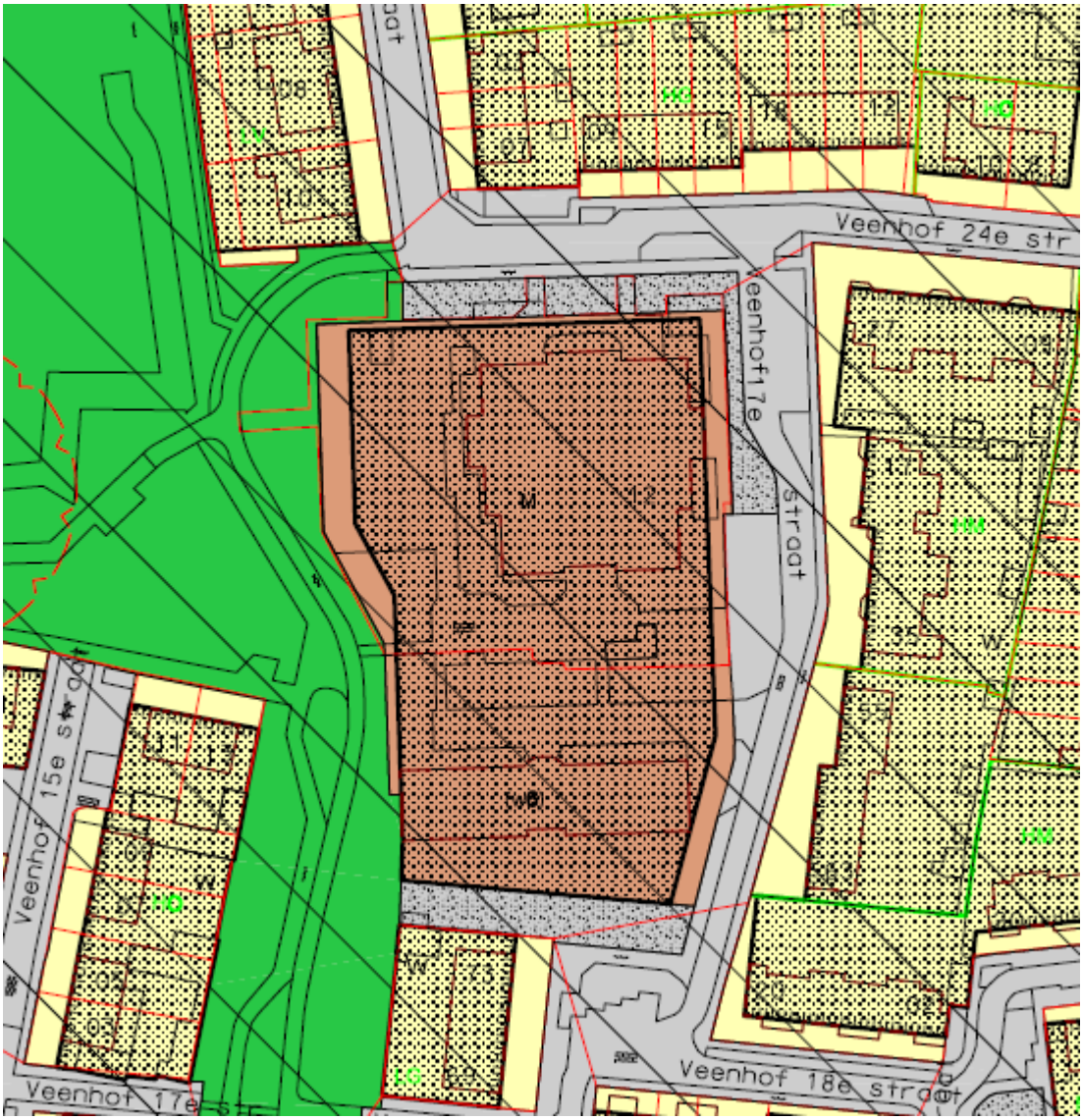
1.4 Geldend bestemmingsplan

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 Paraplupplan 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.



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





Foto's van de planlocatie (speelterrein 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 42m^2. De totale footprint van het gebouw zal (in 3 bouwlagen, circa 1.540 m^2 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 geoormerkte langsparkeerplaatsen (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 geoormerkte langsparkeerplaatsen worden hier gecompenseerd. Aan de achterzijde, voor de woningen 1714 en 1716, zijn 20 nieuwe haaksparkeerplaatsen 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.

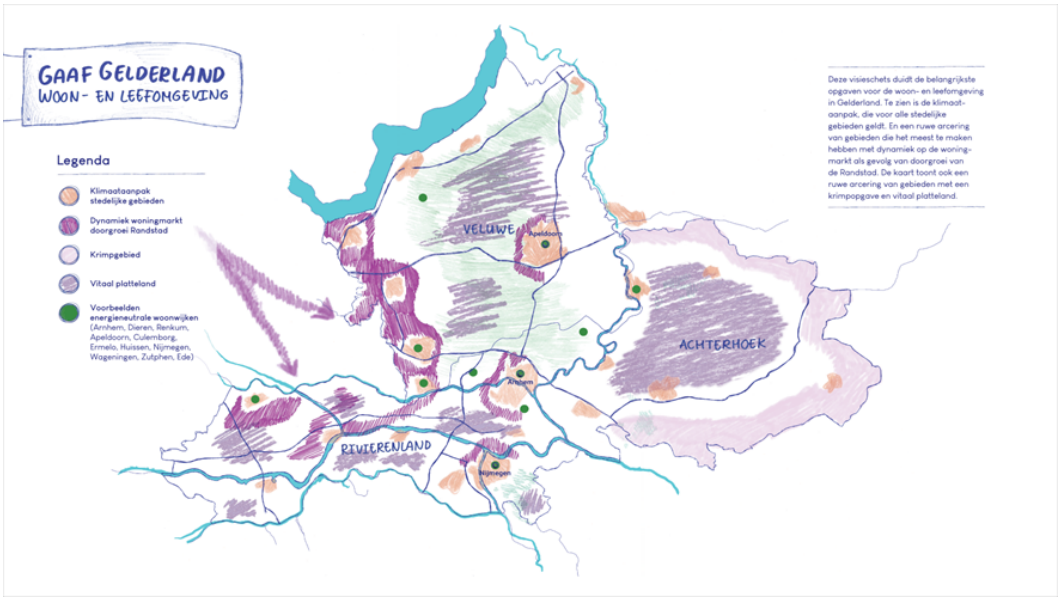
4.2 Provinciaal beleid

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 woonzorgeenheden 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 ganzenfoerageergebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

<u>Wonen</u>

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 realiserenwoningen 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 afronding. 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 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 huidig 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 Maas en 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 enstimulering 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 sprak 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 Quickscanexterne 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 aspext 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 bezien 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.

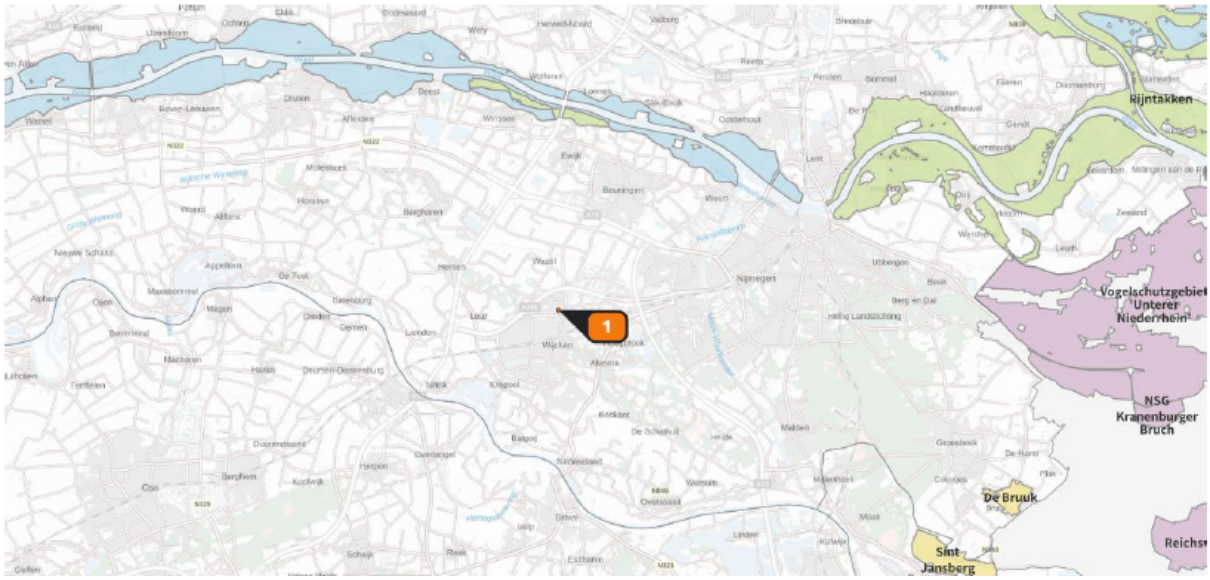
5.7 Natuur

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 Quickscan 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 huiszwaluw	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 gierzwaluw	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).

• Gierzwaluw: niet aanwezig. Circa 20 gierzwaluwen hoog in de lucht, maar geen binding met complex.

• Huiszwaluw: 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.

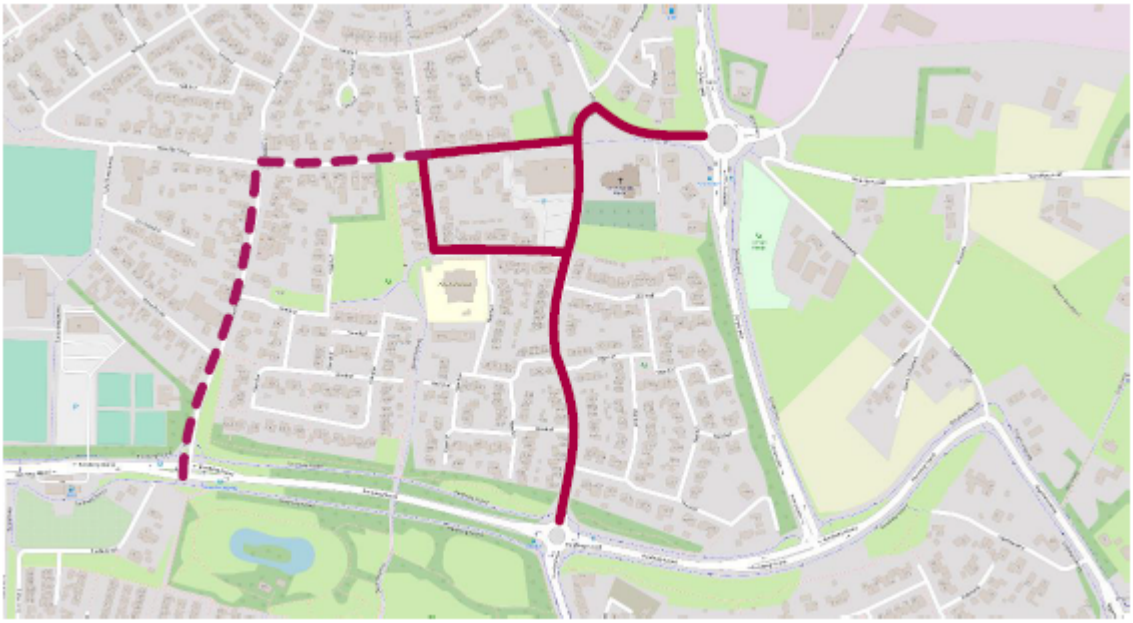
Het onderzoek van Arcadis naar beschermde diersoorten in / bij de school in Veenhof, is afgerond. Er is alleen een dwergvleermuis aangetroffen. Initiatiefnemer heeft ontmoedigende maatregelen getroffen (het gebouw ontoegankelijk gemaakt voor beschermde diersoorten), zodat het daarna in 2025 gesloopt 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 verkeerskunidge ongeveer 15 auto’s van medewerkers en beperkt bezoek en vrijwilligers. Ook dan is het aantal beschikbare parkeerplaatse 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

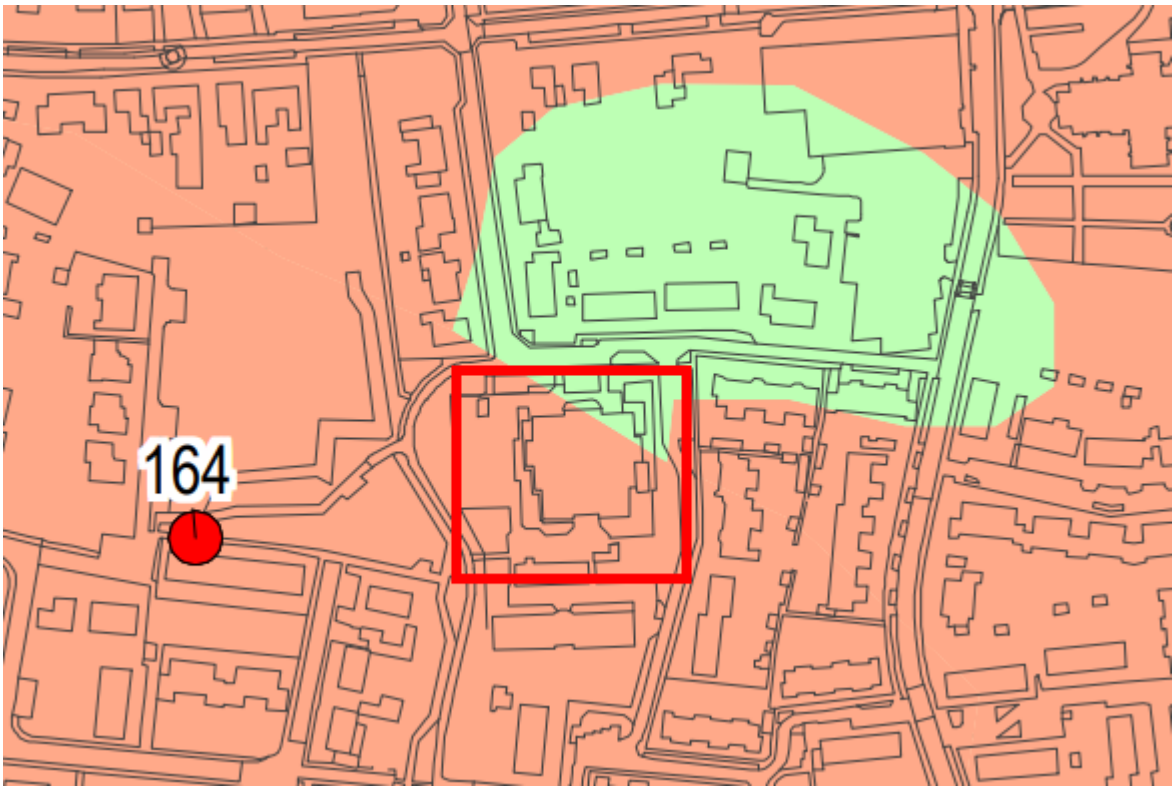
Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk 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 m^2. 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 m^2.

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.

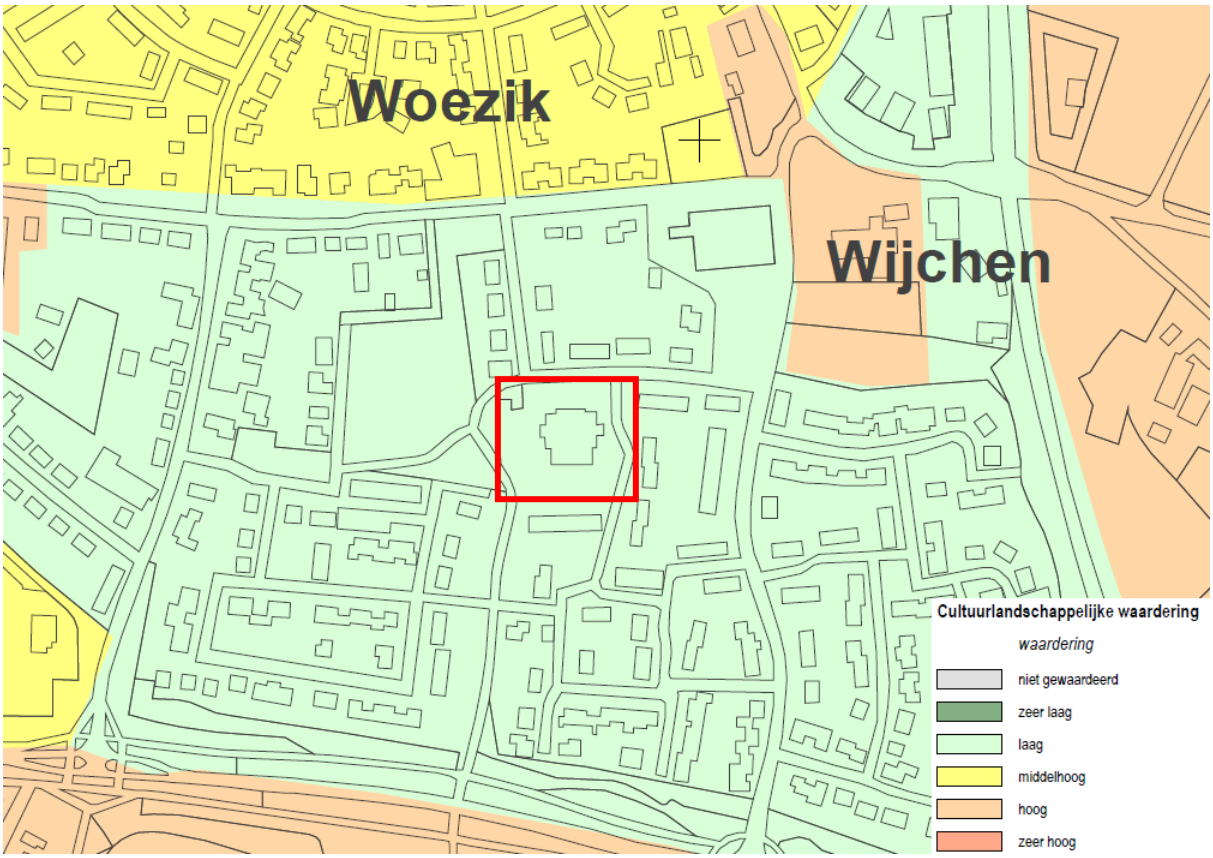
Er moet op basis van het selectiebesluit een dubbelbestemming worden toegepast. Daarin kan dan als ondergrens i.p.v. 30 cm –mv worden gebruikt: 5.95 m +NAP. Graafwerkzaamheden boven die NAP-hoogte zijn vrijgesteld, maar eventuele graafwerkzaamheden dieper dan 5.95 m +NAP (en meer dan 60 m2) zijn dan 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 Beschrijvingwatersysteem

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 - DINOloket)

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

Gevolgen van/voor het plan

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

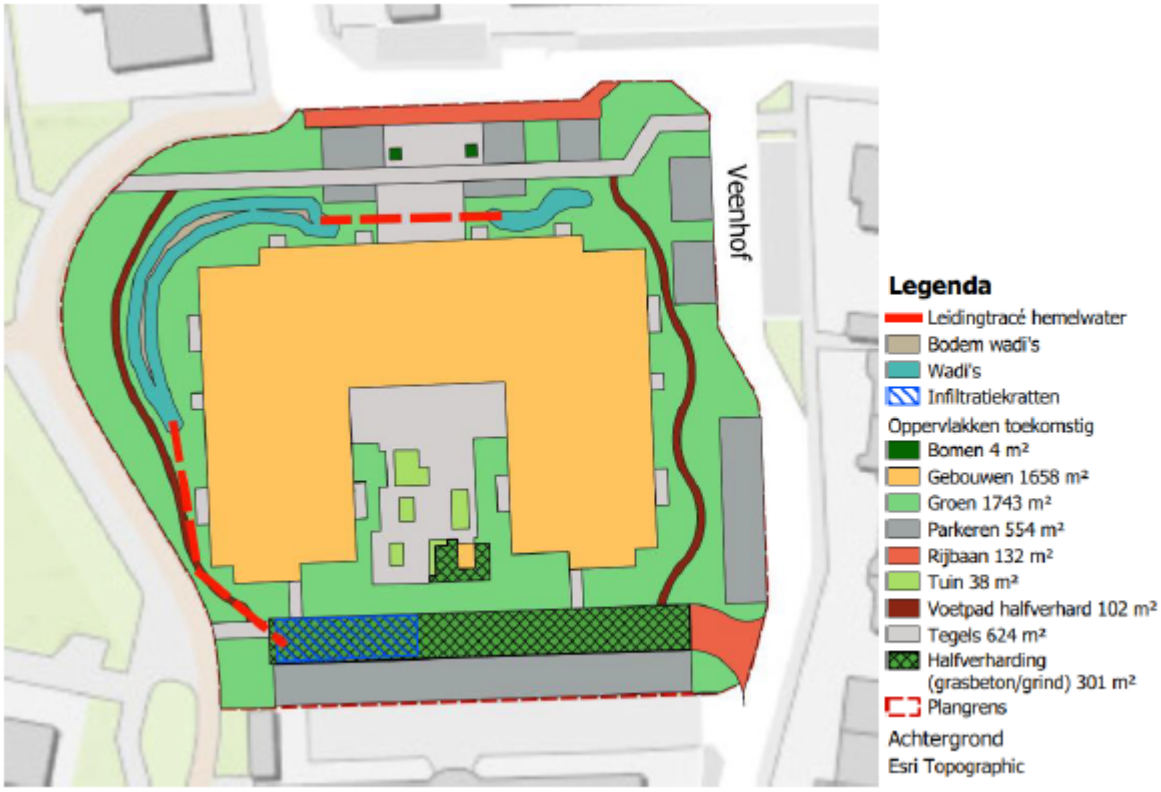
De benodigde totale waterberging binnen het plangebied is berekend volgens Buishand & Veld bij een T=5+10% situatie. Rekening houdend met een totaal afvoerend verhard oppervlak van 3.169 m² (noot: dit oppervlak is verdergaand gereduceerd tot 3.084 m² in het naar aanlelding van zienswijzen aangepaste 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 bladvangers en zandvangers 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 ‘strenge’ TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingsstelsel 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 zonnestanden. 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, áltijd 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 stikstoftoets.

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

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

6.1 Algemene plansytematiek

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 uitganspunten 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 dichter 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 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. Wèl 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.

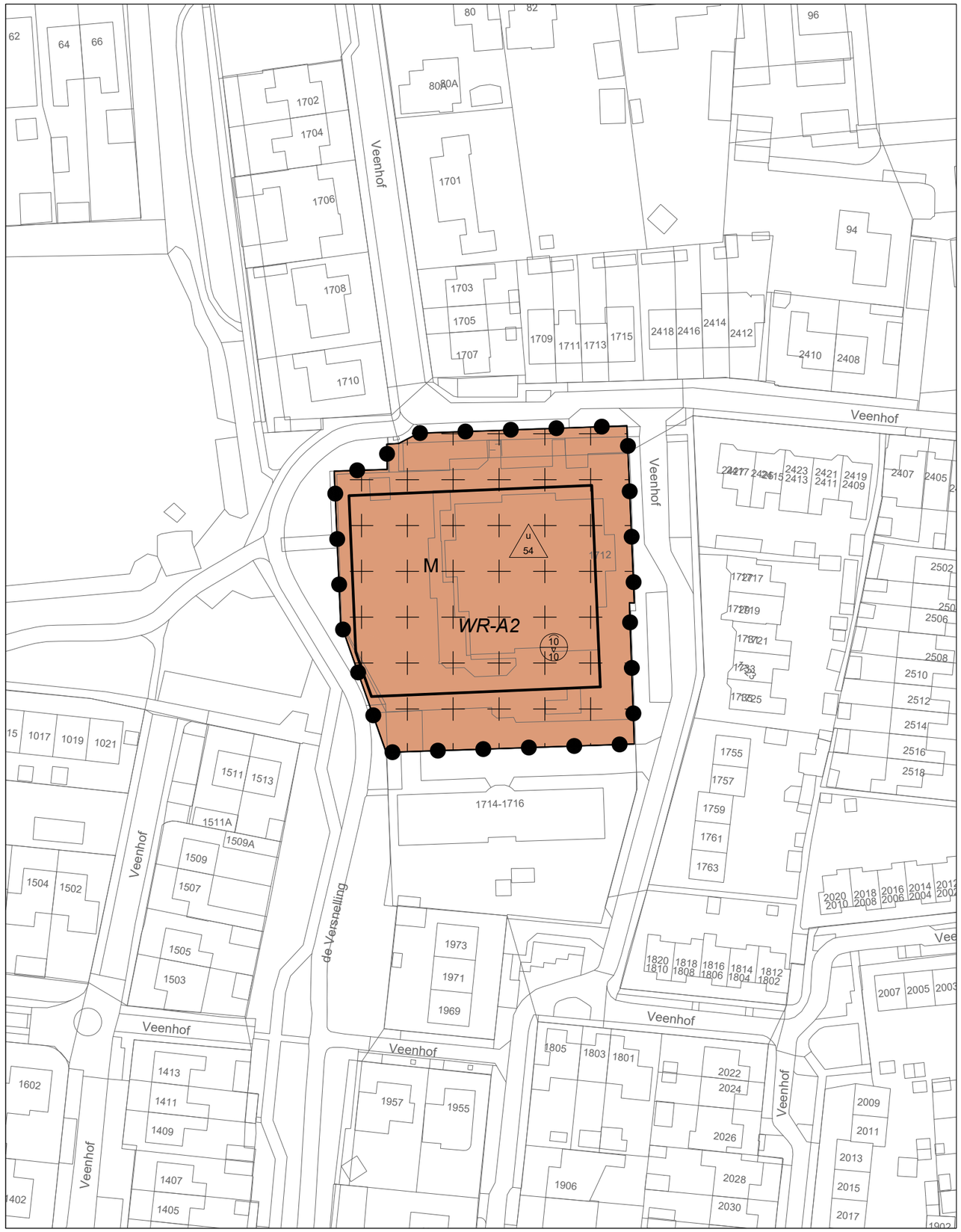
Over deze aangepaste plannen heeft de Commissie Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Wijchen geadviseerd. Deze adviezen zijn als Bijlage 20 Advies GG 6-11-2024 en Bijlage 21 Advies GG maart 2025 toegevoegd bij deze toelichting. Uiteindelijk is er in maart 2025 een positief advies afgegeven.

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.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl



LEGENDA

Plangebied

Beschermd Wonen Veenhof

Verklaring

16

ondergrond: BGT en DKK
(datum: 28 februari 2023)

Bestemmingen

Enkelbestemming

M — Maatschappelijk

Dubbelbestemming

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

Aanduidingen

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringsaanduiding

u / J — maximum aantal woonzorgeenheden

A / B — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Wijchen	status: t.b.v. vaststelling
	datum: Mei 2025
Bestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof	schaal: 1:500
	getekend: J-H
	nummer: P230020
	bladformaat: A3
Verbeelding	idn-nummer: NL.IMRO.0296.NRDVeenhof1712-VG01

POUDEROYEN TONNAER

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: Wijchenseweg 102, 6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl

Bestemmingsplan

- Regels -

Beschermd Wonen Veenhof

Gemeente Wijchen

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

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 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5

Artikel 2 Wijze van meten 7

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 9

Artikel 3 Maatschappelijk 9

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 11

Hoofdstuk 3 Algemene regels 13

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 13

Artikel 6 Algemene bouwregels 14

Artikel 7 Algemene gebruiksregels 15

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 16

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 17

Artikel 9 Overgangsrecht 17

Artikel 10 Slotregel 18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Beschermd Wonen Veenhof' met identificatienummer NL.IMRO.0296.NRDVeenhof1712-VG01 van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.5 bestaand

- bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.6 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.7 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.8 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.9 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;

1.10 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.11 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.12 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.13 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.14 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.15 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend;

1.16 maatschappelijk

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs met bijbehorende sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

1.17 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.18 peil

a. voor gebouwen minimaal 8,2 m +NAP;

1.19 voorgevel

de gevels van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.20 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.21 woonzorgeenheid

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte. Het betreft niet-zelfstandige wooneenheden

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens:

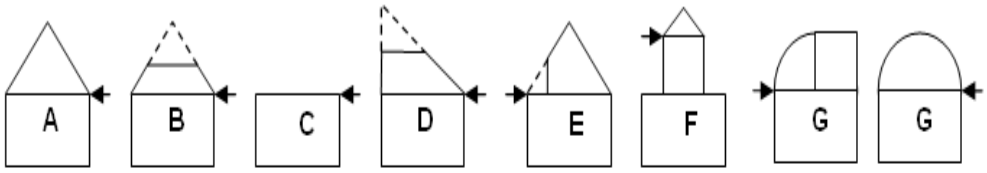
de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;



← = druiplijn
------ = denkbeeldige doorlopende daklijn
A. zadeldak / tentdak
B. gecombineerd dak
C. platdak
D. variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
E. dak met terras / loggia
F. platdak met dakopbouw
G. gebogen dak

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de verticale diepte van een gebouw

de diepte van ondergrondse bebouwing, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer van het bijbehorende hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

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.

3.1.2 Nadere detaillering van de doeleinden

a Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende waterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland en dat het plan (geo)hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Daarbij is inbegrepen:

a. de aanleg en het beheer van wadi's, binnen een half jaar na het in gebruik nemen van de nieuwbouw;
b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. indien:
    1. het bepaalde onder a. door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en;
    2. voor zover op andere wijze wordt voorzien in een passende watervoorziening.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

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;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw

niet meer bedragen dan 2 m;
c. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,50 m;
d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten en sierconstructies mag niet meer dan 9 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunninggebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde buiten het bouwvlak gebouwen toe te staan, zoals fietsenstallingen of materiaalbergingen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken:

a. als zelfstandige woningen /wooneenheden;

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 60 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
    1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
    2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
    3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte groter dan 5.95 m +NAP;
    4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

4.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en

greppels;
c. aanleggen van leidingen;
d. verlagen van de waterstand.

4.3.2 Uitzonderingen

Het onder 4.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 5.95 m +NAP;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 60 m².
f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
h. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

4.3.3 Verlening

a. De onder 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zo nodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

4.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 0,5 m.

6.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn of waar volgens de planregels bovengrondse gebouwen zijn toegestaan;
b. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen.

6.3 Parkeren

a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in Bestemmingsregels, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Beleidsregels Parkeernormen Wijchen', vastgesteld op 15 juli 2024 in werking is getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Parkeren

a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in Bestemmingsregels, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeernormen Wijchen, vastgesteld op 15 juli 2024, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

7.2 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor opslag-, stort- of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming, waarbij de omvang maximaal 10% mag bedragen van de oppervlakte van gronden of bouwwerken;
b. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting en/of coffeeshop;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels:

a. voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits
   a. de afwijking maximaal 10% bedraagt;
   b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
   c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden;

b. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;

c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

d. het plaatsen van een antenne-opstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. het antenne-opstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op de plankaart aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning;
   2. het antenne-opstelpunt is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie;
   3. de hoogte van de antennespriet bedraagt niet meer dan 6 m.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid (9.1.1) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid (9.1.1) met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering

Het eerste lid (9.1.1) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid (9.2.1), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid (9.2.1), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Uitzondering

Het eerste lid (9.2.1) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

INRICHTINGSPLAN
VEENHOF WIJCHEN



Legenda:

1. Klinkerverharding
2. Parkeerplaatsen betonstraatstenen 33st
3. Grasbetonstenen met infiltratieriolering
4. Terras van tegels n.t.b
5. Fietsparkeren op klinkerverharding
6. Beplantingsstructuren
7. Bestaande bomen handhaven
8. Te planten bomen totaal 18 st
   - Aa Alnus spaethii
   - Pc Perenboom ('Conference')
   - Mk Magnolia kobus
   - Ae Appelboom ('Elstar')
   - Pa prunus avium
9. Te planten haag 1,5 m
10. Te planten haag 1 m
11. Te planten vaste planten n.t.b
12. Te planten heesters
13. Bloemrijk gras
14. Wadi met bloemrijk grasland
15. Moestuin met hobby kas
16. Fietsenstalling/berging voorzien van mossedumdak

REFERENTIES



OPG Landscape bv

INRICHTINGSPLAN

OPDRACHTGEVER: STICHTING TALIS

LOCATIE: VEENHOF | WIJCHEN

SCHAAL: A1 1:200

DATUM: APRIL 2025

Bij aanvang van de eerste werkzaamheden
- Controleren maten, tekeningen etc. en waar nodig aanpassen
- Bouwkundige objecten en erfgrenzen uitzetten, en waar nodig de maatvoering aanpassen
- Klic-melding maken voordat er grondverkzaamheden plaatsvinden

De plannen dienen te worden uitgevoerd aan de hand van de geldende regelgeving. Deze kunnen gecontroleerd worden bij het gemeentelokket door de opdrachtgever en/of de uitvoerende partij .

N

Schaal1:200

0 2 4 6m

Talis en ZZG Zorggroep Beschermd Wonen Veenhof Wijchen

Inpassing nieuwbouw

07 FEBRUARI 2025

HUIDIGE SITUATIE



HUIDIGE SITUATIE



Vogelvlucht noord



Vogelvlucht oost



Vogelvlucht zuid



Vogelvlucht west

HUIDIGE SITUATIE



















VOORKEURSMODEL

Situatie 1-1000



VOORKEURSMODEL

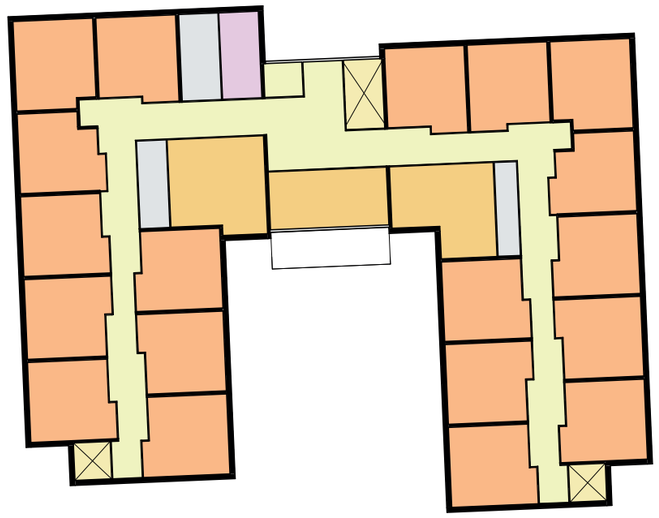
Situatie 1-500

footprint : 1.539 m2



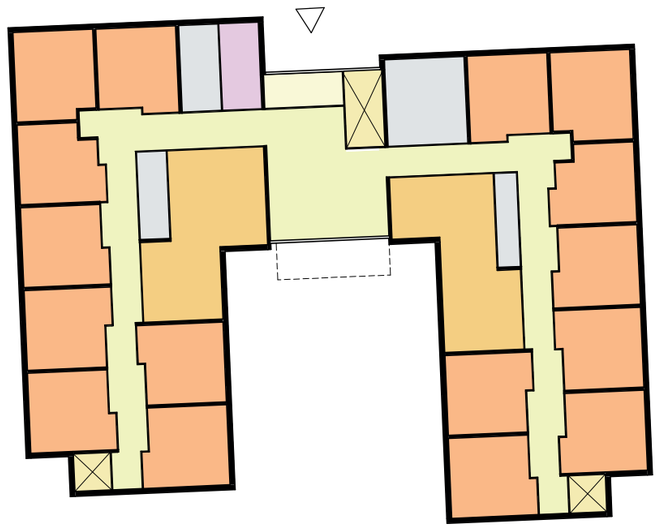
VOORKEURSMODEL
Plattegronden

totaal: 54 appartementen en 4.617 m2 bvo



Eerste en tweede verdieping

19 appartementen per verdieping
1.539 m2 bvo per verdieping



Begane grond

16 appartementen
footprint van 1.539 m2

ruimtes

- APPARTEMENT
- BERGING
- BUURTKAMER
- HAL
- ONTMOETEN
- TEAMKAMER
- TRAPPENHUIS
- VERKEERSRUIMTE

GEVELBEELD VOORKEURSMODEL





GEVELBEELD VOORKEURSMODEL





GEVELBEELD VOORKEURSMODEL





GEVELBEELD VOORKEURSMODEL





GEVELBEELD VOORKEURSMODEL





GEVELBEELD VOORKEURSMODEL





GEVELBEELD VOORKEURSMODEL





GEVELBEELD VOORKEURSMODEL





GEVELBEELD VOORKEURSMODEL





GEVELBEELD VOORKEURSMODEL





GEVELBEELD VOORKEURSMODEL





Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Opdrachtgever	Talis
Datum	1 augustus 2024
Auteur	Joost Verhoeven
Kenmerk	012533.20230309.N1.06
Kenmerk opdrachtgever	NP.2100.01
Status	Definitief
Pagina	1/10

Beschermd Wonen de Veenhof Wijchen, verkeersaspecten

1. Inleiding

Op het terrein van de voormalige Paschalisschool in Wijchen ontwikkelt Talis 54 woon-zorg appartementen voor psychogeriatrische patiënten (mensen met dementie). In het complex is ook voorzien in gemeenschappelijke ruimten. In deze notitie gaan we in op de ontsluiting, het parkeren en de hoeveelheid verkeer die samenhangt met de nieuwe functie.



Figuur 1: De huidige bebouwing (foto Cyclomedia 2021)

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32

2. Verkeer en parkeren rond de Paschalisschool

In het verleden was de Paschalisschool met meer dan 500 leerlingen de grootste school van Wijchen. Het gebouw van de Paschalisschool heeft 8 lokalen, om alle leerlingen op te vangen hebben er in het verleden noodlokalen op het terrein gestaan en waren de woningen Veenhof 1714-1716 in gebruik als schoolwoning. Na de verhuizing van de school in 2009 is het gebouw tot 2018 als overlooplocatie in gebruik geweest. De hoofdingang was aan de noordzijde aan de 17e straat.

Paschalisschool	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
leerlingen	528	550	570	590	579	566	538	524	490	464	474
groepen	22	23	24	25	24	24	23	22	21	20	20
groepen Veenhof	vol	vol	vol	vol	8	8	7	6	5	4	4

Tabel 1: verloop van het aantal groepen op de Paschalisschool aan de Veenhof

Na het vertrek van de Paschalisschool is het gebouw gebruikt voor buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf. Het PRO College gaf er praktijkonderwijs aan 75-85 leerlingen en 25 medewerkers. De leerlingen en de medewerkers zijn er nooit allemaal tegelijk.

Jurisprudentie geeft aan dat bij het vergelijken van de verkeersgeneratie van de bestaande situatie en het plan niet meer dan vijf jaar mag worden teruggekeken. Om toch een beeld te schetsen van de oorspronkelijke situatie, beschrijven we hier de verkeersgeneratie en het parkeren voor de situatie dat het gebouw als basisschool. We nemen de 8 lokalen in het gebouw als uitgangspunt. Die bieden ruimte aan ongeveer 185 leerlingen, we houden rekening met 10 medewerkers.
Op basis van algemene kencijfers en de rekenmethode voor het autogebruik uit CROW-publicatie 272 (Verkeersgeneratie voorzieningen) komen we op ongeveer 250 autoritten (heen en terug) over de schooldag. Voor het halen en brengen van de leerlingen en het parkeren van de medewerkers zijn in totaal ongeveer 22 parkeerplaatsen nodig, 10 voor de medewerkers en 13 tijdens het halen en brengen. De berekening is opgenomen in bijlage 1 achteraan deze notitie. Tijdens schooluren was een deel van de auto's van de omwonenden in gebruik, een deel van de parkeerplaatsen is leeg. Daardoor kon het parkeren rond de school deels uitwisselen met het bewonersparkeren.

3. Verkeer en parkeren Beschermd Wonen

De bewoners van de 54 appartementen hebben zelf geen eigen auto's. Voor de verkeersgeneratie en de parkeervraag gaat het om de medewerkers, ambulante zorgverleners en bezoek. Daarnaast houden we rekening met leveranciers.

3.1 Parkeren

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.

3.2 Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie heeft het CROW voor bijna alle soorten woningen en zorginstellingen kencijfers, maar dat geldt niet voor de woonvorm zoals die wordt gerealiseerd in de Veenhof. Daarom beredeneren we de verkeersgeneratie op basis van de informatie over het aantal medewerkers, zorgbezoek, leveranties en bezoek.
De woningen zijn geclusterd in 6 eenheden van telkens 9 woningen. Overdag zijn ongeveer 20 medewerkers gelijktijdig aanwezig. 's Nachts gaat het om twee medewerkers. Tijdens de wisseling van de wacht om zeven uur 's morgens en drie uur 's middags is er telkens een piek van medewerkers. Veel medewerkers wonen in Wijchen zelf, een deel van hen komt met de fiets. Als we uitgaan van een autogebruik van 75% en twee ploegen, gaat het om 60 autoritten in het woon-werk verkeer.
Daarnaast komt er medisch personeel langs voor specifieke zorg. We houden rekening met 5 van dit soort bezoeken met de auto per dag, 10 autoritten.

Leveringen vinden verspreid plaats over de week met bestelauto's. Op basis van de ervaring bij soortgelijke complexen gaat het om drie tot vier leveringen per dag, 8 ritten van bestelauto's. Reguliere leveringen met vrachtauto's worden niet verwacht. Bij andere zorginstellingen worden vrachtauto's ingezet bij het ophalen en brengen van de was. In dit geval wordt de was intern gedaan en vervalt het vrachtverkeer.
Bezoek (ook van vrijwilligers) vindt verspreid over de week plaats met een concentratie in de weekenden. Op basis van de ervaring bij andere zorgcomplexen verwachten we drie bezoeken met de auto per appartement per week, in totaal 162 per week. Per week betekent dat 324 ritten van bezoek en vrijwilligers, per dag naar boven afgerond ongeveer 50 ritten.
Met deze aannames komt de totale ritgeneratie op afgerond 130 ritten per dag.

		aantal	autogebruik	ritten per dag
medewerkers	ochtendploeg	20 iedere dag	75%	30
	middagploeg	20 iedere dag	75%	30
	nacht	2 iedere nacht	100%	4
medisch personeel		5 iedere dag		10
leveringen		4 iedere dag		8
bezoek/vrijwilligers		162 per week		50
totaal				132

Tabel 2: Berekening verkeersgeneratie Beschermd wonen De Veenhof

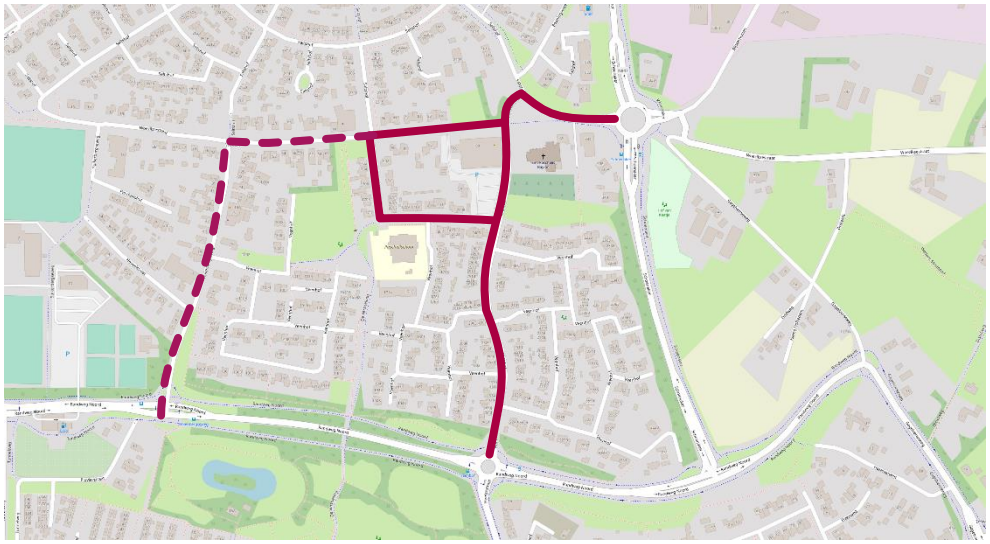
Ter vergelijking hebben we ook gekeken wat de verkeersgeneratie zou zijn als het appartementencomplex als serviceflat zou functioneren (aanleunwoningen voor zelfstandig wonende ouderen met beperkte zorgvoorzieningen). In dat geval geldt een verkeersgeneratiecijfer van 2,8 per woning, 151 ritten per weekdag, 166 ritten op een gemiddelde werkdag. De extra zorg leidt per saldo dus niet tot meer verkeer ten opzichte een complex voor zelfstandig wonende ouderen.

4. Ontsluiting en invulling parkeren

4.1 Ontsluiting

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. Figuur 4.1 laat de routes zien die dit verkeer door de wijk rijdt. Op deze straten leidt dat niet tot onveilige situaties.



Figuur 2: 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.

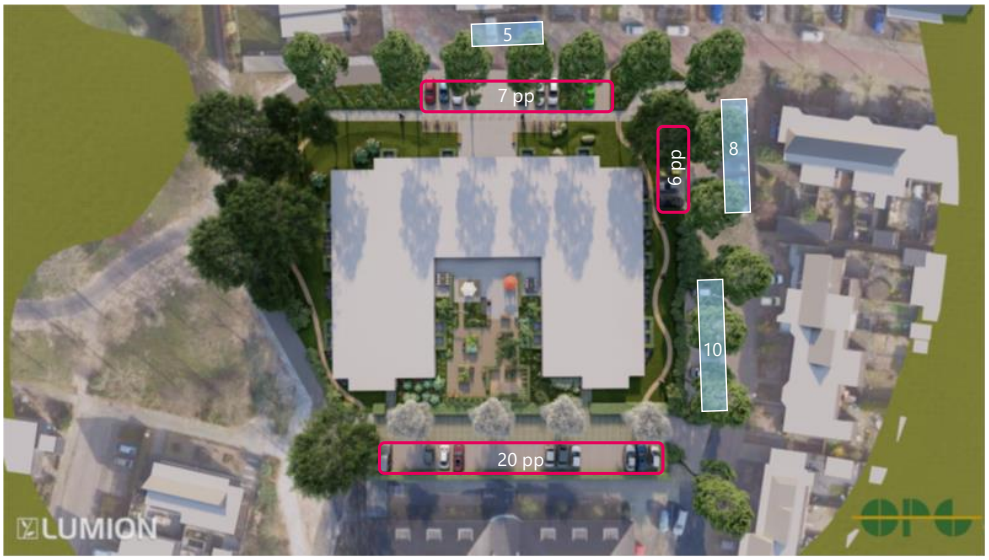
De hoeveelheid verkeer die samenhangt met het zorgcomplex en de typen voertuigen kan goed worden verwerkt via de huidige straten. Het verkeer dat samenhangt met het zorgcomplex leidt niet tot andere beoordeling van de verkeersveiligheid. Er is geen aanleiding de inrichting of de straatprofielen te wijzigen.

4.2 Parkeren

Aan de voorkant (noordzijde) van het gebouw liggen nu in de huidige situatie 6 geoormerkte langsparkeerplaatsen (aangegeven met een bord P BSO) en 5 haakse parkeerplaatsen, naast het gebouw liggen aan de Veenhof 18 haakse parkeerplaatsen.



Figuur 3: Huidige openbare parkeerruimte rond het plan



Figuur 4: Het plan met 33 nieuwe parkeerplaatsen (in blauw de 23 bestaande openbare parkeerplaatsen die gehandhaafd blijven)

Het plan voorziet in 7 haakse parkeerplaatsen voor het gebouw en 6 haakse parkeerplaatsen om de hoek. De bestaande zes geoormerkte langsparkeerplaatsen worden hier gecompenseerd. Aan de achterzijde, voor de woningen 1714 en 1716, zijn 20 nieuwe haaksparkeerplaatsen 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.
In de avond verwachten ongeveer 15 auto's van medewerkers en beperkt bezoek en vrijwilligers. Ook dan is het aantal beschikbare parkeerplaatse dus ruim voldoende.
Nachts zijn in beginsel twee medewerkers aanwezig, deze medewerkers parkeren op eigen terrein.

4.3 Bevoorrading

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 worden geplaatst.
Afval wordt – net als overal - met een vrachtauto opgehaald. Deze stopt kort langs de straat om containers te legen.

Als voorbeeld voor de voertuigen die verwacht kunnen worden is in Bijlage 2 een weergave opgenomen van de voertuigen die bij woonlocatie De Weegbree worden ingezet.

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Bijlage 1 Berekening verkeersgeneratie en parkeren basisschool

Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Rekentool basisschool versie 6.0	Klassen	Onderbouw	Bovenbouw	Docenten	Overig personeel	Totaal	Opmerkingen / bronnen
Stap 1 aantal leerlingen onderbouw en bovenbouw en aantal medewerkers							
- aantal klassen en percentage boven- en onderbouw	8,0	38%	63%				
- aantal leerlingen, docenten en overig personeel per klas		23,3	23,1	1,0	0,3		
- aantal leerlingen, docenten en overig personeel		70	116	8	2		
- totaal aantal leerlingen en medewerkers		185		10			
Stap 2 overblijfpercentage leerlingen		30%	30%				
- aantal overblijvende leerlingen		21	35				
- aantal niet overblijvende leerlingen		49	81				
Stap 3 percentage leerlingen begeleid naar school		80%	30%				
- aantal leerlingen begeleid naar school		56	35			49%	
- aantal leerlingen onbegeleid naar school		14	81				
Stap 4 autogebruik en bezettingsgraad							
- autogebruik van begeleiders, docenten en overig personeel		45%	45%	80%	80%		
- aantal leerlingen per begeleider per auto		1,33	1,18				
- aantal leerlingen per begeleider overige vervoerswijze		1,2	1,2				
- aantal leerlingen per begeleider alle vervoerswijze		1,3	1,2				
- aantal begeleiders		44	29				
- aantal leerlingen per auto		27	15			23%	
Aankomsten en vertrekken begeleiders, docenten en overig personeel		302	198	16	5		
Stap 5 autoritten per werkdag (aankomsten en vertrekken)		136	89	13	4	242	
- voor begin schooldag		0	0	6	1	7	
- begin schooldag		40	26	0	1	67	
- begin middagpauze		28	18	0	0	46	
- eind middagpauze		28	18	0	0	46	
- eind schooldag		40	26	0	1	67	
- na eind schooldag		0	0	6	1	7	
Stap 6 parkeergelegenheid							
- turnover parkeerplaatsen		2,0	4,0	1,0	1,0		
- benodigd aantal parkeerplaatsen		10	3	6	2	22	
- totaal benodigd aantal parkeerplaatsen begleiders en medewerkers		13		8		22	

Het gemiddeld aantal leerlingen in de onderbouw bedraagt 23,3 en in de bovenbouw 23,1. Bron: Groepsgrootte en personele inzet in het basisonderwijs 2006, Inspectie van het Onderwijs, afdeling Communicatie, Inspectierapport 2007, 7 mei 2007

- Van de 1.542.800 kinderen op de basisscholen blijven er per dag gemiddeld ruim 460 000 over (30%). Bron: Brief 'Kinderopvang' van de staatssecretaris van VWS aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, Den Haag, 20 maart 2002.

- Ruim een op de zes (17%) van de kinderen blijft over op school. Bron: Reisgedrag kinderen basisschool TT02-95, Traffic Test, 9 juni 2004

- Van de leerlingen in de onderbouw komt circa 70 tot 80% begeleid naar school en van de leerlingen in de bovenbouw circa 30%. Bronnen: Onderzoek schoolroutes gemeente Gouda, Goudappel Coffeng BV, 2005 en Reisgedrag kinderen basisschool, TT02-95, Traffic Test, 9 juni 2004.

- Circa 59% van alle leerlingen gaat begeleid naar school. Bron: Fietsverkeer nr 5, maart 2003.

- Het gemiddelde aantal kinderen per auto bedraagt 2,2. In het overgrote deel van de gevallen (82%) wordt meer dan één kind vervoerd als met de auto naar school wordt gereisd. Bron: Reisgedrag kinderen basisschool TT02-95, Traffic Test, 9 juni 2004.

- **NB.** De reductiefactor voor het aantal kinderen per auto is voor de onderbouw 0,75 en voor de bovenbouw 0,85. Dit zou inhouden dat per auto respectievelijk 1,33 en 1,18 kind aanwezig is. Bron: CROW-publicatie 182 Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering. Uit eigen

- Het autogebruik van leerlingen ligt gemiddeld over Nederland in de range van 15% tot 18%. Bron: Reisgedrag kinderen basisschool TT02-95, Traffic Test, 9 juni 2004/OVG 2001.

- **NB.** Doorlopende onderzoeken van SOAB Adviseurs op 30 basisscholen geven gemiddeld een waarde van 26%. Bron: Spitsuur rond school, Marjjan Schouten, 2003, 30% in 20122

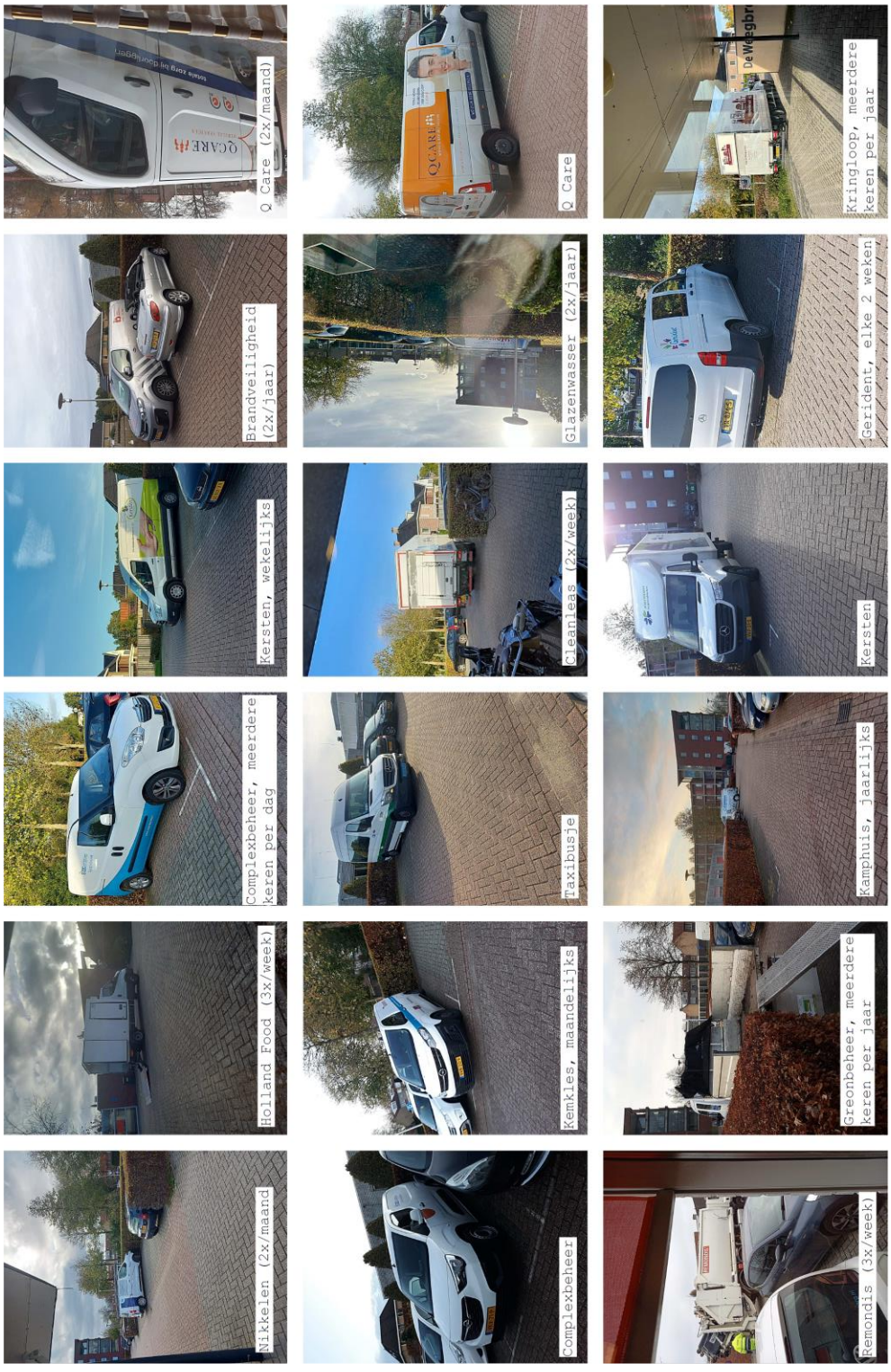
De reductiefactor voor het aantal parkeerplaatsen voor de onderbouw is 0,5 (10 minuten gebruik in een periode van 20 minuten) en voor de bovenbouw 0,25 (2,5 minuten gebruik in een periode van 10 minuten). De turnover is dan respectievelijk 2 en 4. Bron: CROW-publicatie 182 Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering.

invoercel
controlecel
einduitkomst

Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Bijlage 2 Bevoorrading bij woonlocatie De Weegbree



QUICKSCAN EXTERNE VEILIGHEID

VEENHOF, WIJCHEN

Opdrachtgever:	Pouderoyen-Tonnaer
Projectnr:	POU039
Datum:	30 maart 2023

QUICKSCAN EXTERNE VEILIGHEID

VEENHOF, WIJCHEN

Opdrachtgever:	Pouderoyen-Tonnaer
Projectnr:	POU039
Rapportnr:	20230330-POU039-RAP-EV 1.0
Status:	Definitief
Datum:	30 maart 2023

Opsteller:
PC

Verificatie:
RvH

Validatie:
RvH

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification

© 2023 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze
toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

2 TRANSPORTASSEN 5
2.1 Inleiding 5
2.2 Wettelijk kader 5
2.2.1 Risiconormen 5
2.2.2 Beleidsvisie 6
2.3 Transport over waterwegen 6
2.4 Transport over wegen 6
2.5 Transport over het spoor 8

3 BUISLEIDINGEN 9
3.1 Inleiding 9
3.2 Wettelijk kader 9
3.3 Inventarisatie lokale buisleidingen 9

4 EXTERNE VEILIGHEID INRICHTINGEN 10
4.1 Inleiding 10
4.2 Wettelijk kader 10
4.3 Inventarisatie relevante inrichting 10

5 CONCLUSIE 12

1 INLEIDING

In opdracht van Pouderoyen-Tonnaer is door Kragten een inventarisatie uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van het plan om een beschermd wonen locatie te realiseren aan de Veenhof te Wijchen. Aangezien het plan niet binnen de vigerende bestemming past, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Externe veiligheid is een van de milieuaspecten die nader beschouwd moet worden.

De globale ligging van het plangebied (rode arcering) is onderstaand weergegeven.



Afbeelding 1 Globale ligging plangebied (bron: PDOK en Famegroep, d.d. 25 augustus 2021)

In het kader van het onderzoek naar het planvoornemen dienen de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving te worden geïnventariseerd. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen. In deze quickscan zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de invulling van het plangebied. Indien risicobronnen een mogelijke belemmering vormen, is een vervolgonderzoek noodzakelijk.

2 TRANSPORTASSEN

2.1 Inleiding

Eén van de aandachtspunten bij het ontwikkelen van een plan waar mensen verblijven, zoals de voorgenomen ontwikkeling, zijn de externe veiligheidsrisico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. Bepaald dient te worden of het vervoer van gevaarlijke stoffen consequenties kan hebben voor de gewenste ontwikkeling.

2.2 Wettelijk kader

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor stationaire bronnen en transportassen. De regelgeving rond de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen volgt per 1 april 2015 uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs, Stb. 2013, nr. 307). De Wvgs vervangt de nota en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). In de Wvgs en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de bijlagen van de Regeling basisnet is opgenomen voor welke transportroutes de externe veiligheidsrisico's bepaald moeten worden. In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is vastgelegd hoe de risico's van transport van gevaarlijke stoffen berekend en geanalyseerd moeten worden.

2.2.1 Risiconormen

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR representeert de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de HART (paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is aan de orde indien een plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van de stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied. De ligging van het invloedsgebied per modaliteit is in navolgende tabel 1 weergegeven.

Tabel 1 Invloedsgebied per stofcategorie

Stofcategorie		Invloedsgebied 1% letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4.000	>4.000	n.v.t.
LT4			n.v.t.	n.v.t.
GF1			40	n.v.t.
GF2			280	65
GF3	A	460	355	90
GT2			245	n.v.t.
GT3	B2	995	560	1.070
GT4	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.
GT5	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.

2.2.2 Beleidsvisie

De gemeente Wijchen heeft een eigen beleidsvisie externe veiligheid[1]. Daar waar noodzakelijk wordt naar deze beleidsvisie verwezen.

2.3 Transport over waterwegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

Binnen een afstand van 1.070 meter zijn geen waterwegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Geconcludeerd kan worden dat de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen geen belemmering vormen voor de planvorming.

2.4 Transport over wegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen.

Voor het plangebied zijn, binnen een straal van 4.000 meter, de volgende wegen relevant:
- A326
- A50
- A73

In afbeelding 2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de wegen weergegeven.

[1] Beleidsvisie externe veiligheid, Wijchen, 20 april 2016



Afbeelding 2 Ligging wegen t.o.v. het plangebied (rode cirkel) (bron: Google)

A326

Het plangebied ligt op circa 620 meter afstand van de A326 (wegvak G90). Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet. Deze weg kent geen plaatsgebonden risico PR 10^{-6} en ook geen PAG[2]. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de planvorming.
Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de weg is gelegen, is ook de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Op grond van de beleidsvisie ligt het plan binnen zone 3 van deze weg, waardoor een standaardverantwoording a van toepassing is.

A50

Op een afstand van circa 3.600 meter is de rijksweg A50 (wegvak G65) gelegen. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Ook deze weg kent geen plaatsgebonden risico, maar wel een PAG. Echter op grond van de ruimtelijke scheiding vormt dit geen aandachtspunt. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de weg is gelegen, is de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Aangezien het plan op meer dan 1.500 meter van de A50 is gelegen, is een verantwoording op grond van de beleidsvisie niet noodzakelijk.

A73

Op een afstand van circa 2.800 meter is de rijksweg A73 (wegvak G26/G27) gelegen. Deze weg is eveneens opgenomen in het Basisnet. Ook deze weg kent wel een plaatsgebonden risico en een PAG, echter op grond van de ruimtelijke scheiding vormen deze aspecten geen aandachtspunt. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de weg is gelegen, is de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Aangezien het plan op meer dan 1.500 meter van de A73 is gelegen, is een verantwoording op grond van de beleidsvisie niet noodzakelijk.

[2] Het plasbrandaandachtsgebied is een gebied als bedoeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes. Dit is een gebied van 30 m parallel aan weerszijden van bepaalde transportroutes waarover grote hoeveelheden zeer brandbare vloeistoffen worden vervoerd

2.5 Transport over het spoor

Ook ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

Op een afstand van ruim 850 meter is de spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. – Nijmegen (route 64H) aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van Bijlage II Tabel Basisnet spoor heeft deze spoorlijn geen PR 10^{-6} risicocontour en ook geen PAG. Deze aspecten vormen geen aandachtspunt voor de planvorming.
Aangezien het plan op meer dan 200 meter van de spoorlijn ligt, is de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Op grond van de beleidsvisie ligt het plan binnen zone 3 van de spoorlijn, waardoor een standaardverantwoording a van toepassing is.

3 BUISLEIDINGEN

3.1 Inleiding

Bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten dient tevens rekening te worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen waarvoor bepaalde aan te houden risicoafstanden gelden. Deze afstanden zijn onder andere afhankelijk van de aard van de stof, de druk waaronder deze wordt getransporteerd, de diepteligging en de diameter en wanddikte van de buisleiding. Ten aanzien van de externe veiligheid gaat het vooral om de risico's in het geval er iets fout gaat met een hogedruk aardgastransportleiding. Maar ook andere buisleidingen kunnen een aandachtsgebied voor externe veiligheid hebben dat tot over het plan reikt. Bepaald dient te worden of eventueel aanwezige buisleidingen consequenties kunnen hebben voor het plangebied.

3.2 Wettelijk kader

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit sluit aan bij de risiconormering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dat betekent dat de toetsings- en bebouwingsafstand worden vervangen door een afstand voor het plaatsgebonden risico (PR) en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de 10^{-6}-risicocontour geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.

3.3 Inventarisatie lokale buisleidingen

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het plangebied kan overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen is het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen-Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 *1%-letaliteitsgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen* blijkt dat de grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt. Voor plannen op méér dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan; de berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico is dan niet aan de orde.

Op basis van de Atlas Leefomgeving is geconstateerd dat binnen een afstand van 580 meter geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

4 EXTERNE VEILIGHEID INRICHTINGEN

4.1 Inleiding

Naast het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes en door buisleidingen, dient bij de realisatie van het plan rekening te worden gehouden met de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen waarvoor ook aan te houden risicoafstanden gelden. Bepaald dient te worden of eventueel aanwezige risicovolle inrichtingen belemmeringen kunnen vormen voor de planrealisatie.

4.2 Wettelijk kader

Voor risicovolle activiteiten en/of risicovolle installaties bij inrichtingen worden ten aanzien van het milieuhygiënische aspect externe veiligheid regels gesteld in het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt aangesloten op de van toepassing zijnde publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen (PGS). Daarnaast is een aantal rechtstreeks geldende besluiten van belang waarin te respecteren veiligheidsafstanden en/of risicocontouren zijn opgenomen. Hierbij kan gedacht worden aan het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo 2015), het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit.

Voor zover het Bevi, Brzo 2015 en de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik niet van toepassing zijn, vallen activiteiten met gevaarlijke stoffen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Indien de drempelwaarden uit bijlage 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer niet wordt overschreden, vallen activiteiten met de opslag van ontplofbare stoffen zoals genoemd in het Vuurwerkbesluit eveneens onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. In specifieke gevallen kunnen aanvullende voorschriften zijn opgenomen in een individuele milieuvergunning. De effecten met betrekking tot externe veiligheid worden uitgedrukt in te respecteren veiligheidsafstanden, plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

4.3 Inventarisatie relevante inrichting

Met behulp van de Atlas Leefomgeving is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de uitsnede in navolgende afbeelding is de ligging van relevante inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3 Ligging inrichtingen ten opzichte van het plan (bron: Signaleringskaart)

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting is gelegen.

De risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

5 CONCLUSIE

In opdracht van Pouderoyen-Tonnaer is door Kragten een inventarisatie uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's ten behoeven van het plan om een beschermd wonen locatie te realiseren aan de Veenhof te Wijchen.

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.

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.

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 verantwoordingplicht 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.

Verantwoording groepsrisico bij standaardverantwoording a

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

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

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Wijchen en de daarin gemaakte keuzes.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Veenhof te Wijchen

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Veenhof te Wijchen

Rapportnummer:	E230334.004/SBI
Datum:	7 juni 2023
Naam opdrachtgever:	Talis Woondiensten, de heer M. Pott
Adres opdrachtgever:	Postbus 628, 6500 AP te NIJMEGEN
Contactpersoon Aelmans Eco B.V.:	De heer S. Biesmans
Monstername door:	De heren T. Huijnen (BRL 2001 en 2018) en R. Knops (in opleiding) en de heer S. Biesmans (BRL 2002)
Datum monstername:	17 mei 2023 (verkennend bodemonderzoek) 1 juni 2023 (grondwaterbemonstering)

Aelmans Eco B.V.

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14048216
BTW NL8022.45.262.B.01
Bankrekening 15.48.06.137
BIC RABONL2U
IBAN NL27 RABO 0154 8061 37

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Eco B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding 1

1.1 Opdrachtverlening 1

1.2 Aanleiding en doelstelling 1

1.3 Kwaliteitsaspecten 1

2 Vooronderzoek 3

2.1 Onderzoekslocatie 3

2.2 Hypothese 7

2.3 Onderzoeksstrategie 7

3 Uitvoering 9

3.1 Verantwoording veldwerk en analyses 9

3.2 Grond 9

3.3 Grondwater 10

3.4 Asbest 11

4 Toetsing 12

4.1 Toetsingskaders 12

4.2 Toetsingsresultaten 14

5 Conclusies en aanbevelingen 16

Bijlagen

Bijlage 1	Ligging onderzoekslocatie
Bijlage 2	Situatie onderzoekslocatie met ligging boorpunten
Bijlage 3	Profielbeschrijving boorpunten
Bijlage 4	Analysecertificaten asbest
Bijlage 5	Analysecertificaten grond en grondwater
Bijlage 6	Getoetste analyseresultaten grond en grondwater
Bijlage 7	Veldwerkformulieren
Bijlage 8	Foto’s
Bijlage 9	Bodemrapportage

1 Inleiding

1.1 Opdrachtverlening

Aelmans Eco B.V. heeft in opdracht van de heer M. Pott, namens Talis Woondiensten, het verzoek gekregen een verkennend bodem- en asbestonderzoek te verrichten op het adres Veenhof te Wijchen.

1.2 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding tot de uitvoering van het onderhavige bodemonderzoek, vormt de beoogde bestemmingplanwijziging van de onderzoekslocatie. Hiertoe is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, conform de Nederlandse Normen NEN-5725, NEN-5740 en NEN-5707.

De doelstelling van dit verkennend bodem- en asbestonderzoek is om na te gaan of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie al dan niet verontreinigd is en vanuit milieukundig oogpunt geschikt is voor de beoogde bestemmingsplanwijziging. In het kader van dit onderzoek wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en/of grondwater) onderzocht.

1.3 Kwaliteitsaspecten

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN-5725 “Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek”. Het verkennend bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd conform NEN-5740/A1 “Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek” respectievelijk NEN-5707 “Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond”. Overigens geschieden alle door Aelmans Eco B.V. uit te voeren bodemonderzoeken, conform de van toepassing zijnde NEN-normen.

Veldwerkzaamheden zijn onder certificaat uitgevoerd volgens BRL SIKB 2000 “Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek” en de daarbij behorende protocollen 2001: “Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen”, 2002: “Het nemen van grondwatermonsters” en/of 2018: “Maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem”. Eventuele mechanische boringen zijn uitgevoerd onder het certificaat BRL SIKB 2100, protocol 2101: “Mechanisch Boren”. De chemische analyses op de grondmonsters, grondwatermonsters en/of overige materiaalmonsters zijn bij een RvA geaccrediteerd laboratorium uitbesteed.

De veldwerkzaamheden worden te allen tijde onafhankelijk van de opdrachtgever uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van interne functiescheiding onder voorwaarden die het Besluit bodemkwaliteit artikel 17 hieraan stelt. Daarnaast is de onderzoekslocatie geen eigendom van Aelmans Eco B.V. of de overige aan dit bedrijf gelieerde ondernemingen binnen de Aelmans Adviesgroep.

Bij verrichten van werkzaamheden in de bodem dient men op basis van de CROW-publicatie 400 ‘Werken in en met verontreinigde bodem’ de te nemen veiligheidsmaatregelen af te leiden.

In geval van een klacht over de uitvoering van onze werkzaamheden vragen wij u om dit, bij voorkeur via email (info@aelmans.com), aan ons te melden. Ook staat het u vrij om klachten te melden bij onze certificatie-instelling Normec Certificatie (info-cert@normec.nl).

2 Vooronderzoek

2.1 Onderzoekslocatie

2.1.1 Terreingegevens

De ligging van de onderzoekslocatie is in bijlage 1 weergegeven op een plattegrond (Google Maps) en op een overzicht van de boorlocaties in bijlage 2.

Het bodemonderzoek heeft betrekking op de kadastrale percelen gemeente Wijchen, sectie L, met nummer 1817. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 3.460 m².

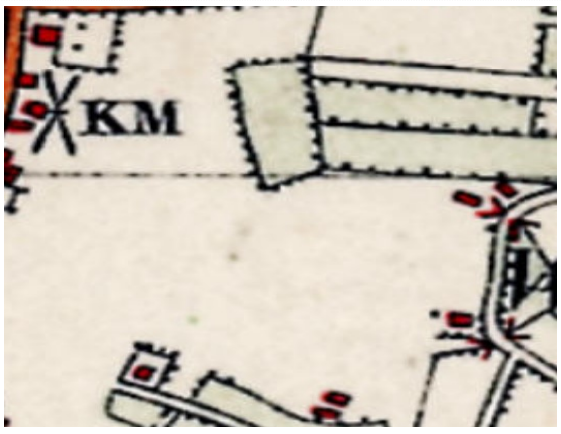
De onderzoekslocatie is momenteel in gebruik als school en speelplaats/groen.

Het huidige schoolgebouw (ca. 1.060 m²) zal worden gesloopt en op de locatie zullen appartementen worden gebouwd. In het gebouw is een betonvloer aanwezig en het buitenterrein is deels met tegels verhard en deels onverhard.

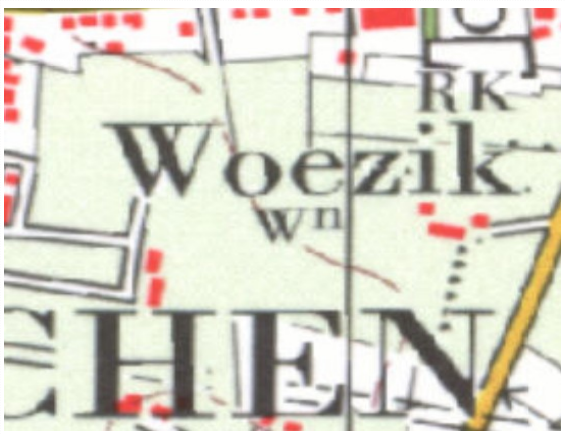
2.1.2 Vroeger en huidig gebruik

Omtrent de historische informatie van het terrein is gebruik gemaakt van de bouw- en milieudossiers, welke voorhanden waren bij de gemeente Wijchen. Daarnaast is gebruik gemaakt van de internetsite “Topotijdreis”, GIS-viewer omgevingsdienst regio Nijmegen, diverse eerder uitgevoerde bodemonderzoeken en de historische informatie van opdrachtgever. Voor het historisch vooronderzoek wordt naar de bodemrapportage van regio Nijmegen in bijlage 9 verwezen.

Hieronder is een overzicht weergegeven van de algemene ontwikkelingen van het gebied:



1950



1978

	
2000	2022

Op basis van de historische kaarten blijkt, dat de bebouwing op de locatie vanaf eind jaren ‘70 tot ontwikkeling is gekomen. Dit geldt eveneens voor de woonwijk ‘’Woezik’’. Hiervoor is de locatie alsmede de omgeving als braakliggend c.q. weiland in gebruik geweest.

Op de locatie zijn in het verleden de volgende bouwvergunningen afgegeven:

- op 26 juni 1978 is door de gemeente Wijchen een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een 8-klassige school;
- in 1986 is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een noodschool;
- in 1993 is voor de bouw van een overkapping op de binnenplaats een bouwvergunning afgegeven;
- op 9 september 2002 is een bouwvergunning afgegeven voor het plaatsen van 3 leslokalen;
- op 16 juli 2002 is een bouwplan ingediend voor het veranderen van een leslokaal tot speelzaal.

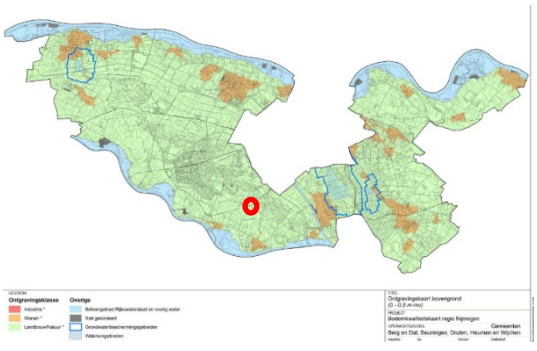
Bij de gemeente Wijchen / omgevingsdienst regio Nijmegen zijn geen gegevens bekend omtrent tanks en Hinderwetvergunningen.

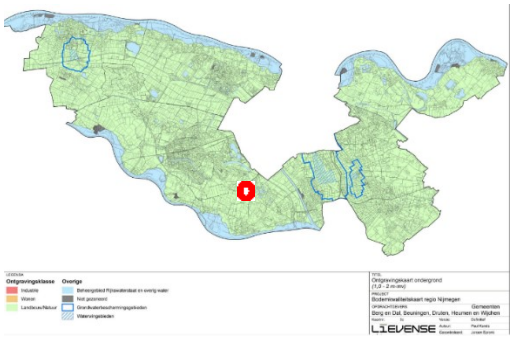
2.1.3 Reeds verrichte bodemonderzoeken

In het verleden hebben ter plaatse van de onderzoekslocatie en de belendende percelen, geen bodemonderzoeken plaatsgevonden die relevant zijn voor onderhavige onderzoek.

2.1.4 Bodemkwaliteitskaart

Voor onderhavige onderzoekslocatie is bodemkwaliteitskaart regio Nijmegen (incl. PFAS) van toepassing. Hieruit blijkt, dat de boven- en ondergrond voldoend aan de klasse landbouw natuur.





2.1.5 PFAS

PFAS zijn stoffen die door mensen zijn gemaakt, vanwege hun specifieke eigenschappen, zoals brandwerendheid en vuil-/waterafstotendheid. Zij worden al decennia in industriële processen en vele producten gebruikt. Ze worden in allerlei alledaagse toepassingen, zoals verf, blusschuim, pannen, kleding en cosmetica toegepast.

Kenmerkend voor deze stoffen is dat ze persistent, mobiel en nauwelijks biologisch afbreekbaar zijn. Van sommige PFAS is al aangetoond dat deze toxisch zijn. De stoffen PFOS en PFOA behoren tot de zogenaamde Zeer Zorgwekkende Stoffen (ZZS).

Er zijn geen specifieke aanleidingen of (punt)bronnen bekend, waardoor onderhavige locatie eventueel is verontreinigd met voornoemde stoffen. Daarnaast is er ook niets bekend omtrent calamiteiten (zoals brand) vanuit het verleden, welke tot besmettingen met voornoemde stoffen zouden hebben geleid.

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de regio Nijwegen voldoen de boven- en ondergrond aan de klasse landbouw / natuur. Gezien het doel van onderhavig onderzoek zal er geen verder analytisch onderzoek naar PFAS plaatsvinden.

2.1.6 Terreininspectie

Op 17 mei 2023 is, voorafgaande aan de uitvoering van de veldwerkzaamheden, door een medewerker van Aelmans Eco B.V. een terreininspectie verricht. Hieruit blijkt, dat de onderzoekslocatie momenteel in gebruik is, zoals onder de paragraaf “Vroeger en huidig gebruik” omschreven.

Momenteel is het pand op de onderzoekslocatie nog bewoond, hierdoor zijn er inpandig geen boringen geplaatst.

Visueel zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie geen bodemvreemde materialen dan wel verontreinigingen aangetroffen.

2.1.7 Asbest

Voor zover bekend, hebben op de onderzoekslocatie in het verleden geen bedrijven gestaan die mogelijk asbesthoudend materiaal hebben verwerkt of geproduceerd. Daarnaast is niets bekend over mogelijke stortingen of ophogingen met asbesthoudend materiaal en/of asbestbuizen in de bodem.

Voor zover bekend, hebben zich in het verleden ook geen calamiteiten (bv. brand of explosies) voorgedaan, waarbij asbesthoudend materiaal is vrijgekomen.

Om voornoemde bevindingen te kunnen bevestigen, zal tijdens het uit te voeren bodemonderzoek zintuiglijk en analytisch onderzoek plaatsvinden naar mogelijke asbestresten in de bodem.

2.1.8 Bodemsamenstelling en hydrologische gegevens

De regionale bodemopbouw en geohydrologische schematisatie ter plaatse is als volgt.

De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt circa 8,5 m +NAP. De onderzoekslocatie is geografisch gezien gelegen in het rivierengebied tussen de stuwwal bij Nijmegen en de Maas. De afwatering in dit Poldergebied vindt plaatst via de Maas. De ondergrond ter plaatse is geohydrologisch onder te verdelen in een deklaag, een eerste watervoerend pakket, de eerste scheidende laag, het tweede watervoerende pakket en de slecht doorlatende basis.

De deklaag bestaat uit 3 tot 6 meter dik pakket van fijn tot matig grove zanden, waarin leem-, kleien veenlagen voorkomen. De holocene rivierafzetting zijn matig doorlatende en worden gerekend tot de Betuwe Formatie (Nuenengroep). Plaatselijk kan een grindbijmenging voorkomen. Op plaatsen waar de deklaag uitsluitend uit zand bestaat is de stijghoogte van het freatisch grondwater gelijk aan die van het eerste watervoerende pakket.

Het eerste watervoerende pakket bestaat uit een circa 10 meter dikke laag overwegen grove grindhoudende zanden, behorende tot de fluviatiële afzettingen van de Formatie van Kreftenheye, Urk en Sterksel. In dik pakket kunnen ook fijnkorrelige fluvioglaciale inschakelingen van de Formatie van de Drente voorkomen. Plaatselijk kunnen tevens kleilagen voorkomen. Het eerste watervoerende pakket wordt aan de onderzijde begrensd door de circa 15 meter dikke eerste scheidende laag, behorende tot de Formatie van Tegelen. Deze formatie kan worden beschouwd als de geohydrologische basis van het ondiepe hydrologisch systeem.

Onder de eerste scheidende laag wordt het circa 30 meter dikke tweede watervoerende pakket aangetroffen, bestaande uit matig fijne glauconiet- en schelphoudende zanden behorende tot de Formatie van Oosterhout. Onder het tweede watervoerende pakket wordt tenslotte de Tertiare basis van het geohydrologisch systeem aangetroffen welke eveneens tot de Formatie van Oosterhout wordt gerekend.

Regionale grondwaterstroming

De grondwaterstromingsparameters zijn afgeleid uit de Grondwaterkaart van Nederland, kaartbladen 39 West en 39 Oost, Betuwe, land van Maas en Waal.

In het eerste watervoerende pakket stroomt het grondwater, onder invloed van de drainerende werking van de Maast, in west- zuidwestelijke richting. Afhankelijk van het peil van de Maas is er sprake van een inzijgings- of kwelsituatie.

2.1.9 Conclusie vooronderzoek

Uit de voorhanden zijnde historische informatie, zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. De locatie zal derhalve als onverdacht worden beschouwd.

2.2 Hypothese

2.2.1 Grond

Gebaseerd op de resultaten van het vooronderzoek, kan de onderzoekslocatie als ‘onverdacht’ worden beschouwd.

2.2.2 Asbest

Op basis van de historische feiten wordt geconcludeerd, dat de locatie vooraleerst als ‘onverdacht’ voor asbest kan worden beschouwd.

2.3 Onderzoeksstrategie

2.3.1 Grond en grondwater (incl. PFAS)

De onderzoekslocatie is, voor zover bij ons bekend, tot op heden overwegend in gebruik als geweest schoolgebouw en speelterrein. Gerelateerd aan de NEN-5740/A1 wordt dan ook uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (tabel 3.1, ONV-NL).

De richtlijn met betrekking tot het uitvoeren van bodem- en grondwateronderzoek schrijft voor, dat grondwateronderzoek dient plaats te vinden indien het freatisch grondwater zich op minder dan 5,0 m -mv bevindt. Dit is op de onderzoekslocatie het geval. Hiertoe zal één boring worden doorgezet tot onder het grondwaterniveau om vervolgens met een peilbuis te kunnen worden afgewerkt.

2.3.2 Asbest

Bij de onderzoeksstrategie is uitgegaan van de strategie voor een onverdachte locatie conform de NEN-5707, tabel 4.

2.3.3 Uitwerking onderzoeksstrategie

In onderstaande tabel 2.3.3 is de veldwerk- en analysestrategie uitgewerkt.

Tabel 2.3.3 Onderzoeksstrategie Veenhof te Wijchen

Locatie en strategie	Aantal Boringen	Diepte in m -mv	Aantal mengmonsters	Analysepakket
Veenhof te Wijchen, 3.640 m²	10	0,0 - 0,5[1,2)]	3	NEN-5740 grond[3)]
	2	0,0 - 2,0	1	NEN-5740 grond[3)]
	1	0,0 - 5,0 (incl. peilbuis)	1	NEN-5740 grondwater[4)]
Optioneel asbest	10[2)]	0,3 x 0,3 x 0,5	2	NEN 5707 asbest in grond

Opmerkingen

1)	- Indien zintuiglijk een verontreiniging wordt waargenomen, dient de boring doorgezet te worden tot 0,50 meter in de zintuiglijk schone laag. Bij de uitvoering dienen de boringen te allen tijde doorgezet te worden tot de aangegeven diepte. - Afhankelijk van de zintuiglijke waarnemingen kan afgeweken worden van de voorgestelde te analyseren dieptetrajecten.
2)	De ondiepe boringen worden gecombineerd met asbestinspectiegaten (0,3 x 0,3 x 0,5 meter).
3)	NEN-grond: zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), PAK(10)VROM, som PCB's (7), minerale olie (GC), lutum, organische stof en droge stofgehalte.
5)	NEN- grondwater: zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromatische koolwaterstoffen en naftaleen (BTEXN), vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (CKW), minerale olie (GC), pH en geleidbaarheid.

3 Uitvoering

3.1 Verantwoording veldwerk en analyses

De boringen in combinatie met de inspectiegaten voor het asbestonderzoek zijn met behulp van een edelmanboor en een spade op 17 mei 2023 gemaakt. In bijlage 2 is een overzicht van de geplaatste boringen met asbestinspectiegaten opgenomen. De beschrijvingen van de boorprofielen staan in bijlage 3 vermeld.

Alle verrichte (chemische) analyses op asbest, grond en/of grondwater zijn door SGS Environmental Analytics B.V. uitgevoerd. De monstervoorbehandeling en chemische analyses zijn conform AS3000 uitgevoerd. Voor de asbestanalyses zijn de analysemonsters gedroogd en gezeefd, volgens NEN-5898. Vervolgens zijn de asbest analyses met de polarisatiemicroscoop conform NEN-5896 uitgevoerd.

3.2 Grond

3.2.1 Bodemopbouw

Visueel zijn tijdens het plaatsen van de boringen bijmengingen aan asfalt, baksteen en plantenresten aangetroffen in de zandhoudende ondergrond. In de zandhoudende ondergrond zijn visueel geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

In de onderstaande tabel is een overzicht van de aangetroffen bijmengingen per boring weergegeven.

Tabel 3.2.1: Aangetroffen bijmengingen per boring en diepte

Boring	*Diepte (m -mv)*	*Traject (m -mv)*	*Grondsoort*	*Bijzonderheden*
01	0,50	0,04 - 0,25	Zand	brokken asfalt
		0,25 - 0,50	Zand	zwak plantenresten houdend
05	2,00	0,30 - 0,50	Zand	sporen baksteen
06	0,50	0,15 - 0,50	Zand	zwak baksteenhoudend
11	0,50	0,25 - 0,50	Zand	sporen baksteen, zwak plantenresten houdend

3.2.2 Analyses grond

In tabel 3.2.2 is een overzicht gegeven uit welke boringen en over welke diepten de grondmengmonsters zijn samengesteld.

Tabel 3.2.2: Samenstelling grondmengmonsters en analyses

Monster	*Traject (m -mv)*	*Deelmonsters*	*Analysepakket*
01	0,04 - 0,25	01 (0,04 - 0,25)	Standaardpakket incl. lu/os
02	0,15 - 0,50	05 (0,30 - 0,50) 06 (0,15 - 0,50) 11 (0,25 - 0,50)	Standaardpakket incl. lu/os
03	0,50 - 2,00	05 (0,50 - 1,00) 05 (1,50 - 1,70) 05 (1,70 - 2,00) 10 (0,90 - 1,40) 10 (1,40 - 1,70) 10 (1,70 - 2,00) 12 (1,00 - 1,50) 12 (1,50 - 2,00)	Standaardpakket incl. lu/os
04	0,00 - 0,50	01 (0,25 - 0,50) 02 (0,04 - 0,30) 03 (0,30 - 0,50) 04 (0,00 - 0,50) 05 (0,04 - 0,30) 07 (0,15 - 0,50) 10 (0,15 - 0,50) 12 (0,06 - 0,50) 13 (0,04 - 0,50)	Standaardpakket incl. lu/os

3.3 Grondwater

De peilbuis is op 17 mei 2023 geplaatst. De grondwaterbemonstering heeft op 1 juni 2023 plaatsgevonden.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de gemeten grondwaterstand, zuurgraad, troebelheid, elektrische geleidbaarheid en de Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Tabel 3.3.1 Veldmetingen bij grondwatermonstername

Peilbuis	*Filtertraject (m -mv)*	*Diepte grondwaterstand (m -mv)*	*Zuurgraad*	*Geleiding Ec*	*Troebelheid*
1	2,45 - 3,45	1,7	6,10 pH	250,00 µS/cm	3,70 NTU

3.4 Asbest

Ten behoeve van het asbestonderzoek is een maaiveldinspectie uitgevoerd. Voor de onverharde delen wordt de inspectie-efficiëntie op 90% geschat. Voor de verharde delen van de onderzoeks-locatie heeft geen inspectie van het oppervlak plaatsgevonden.

Tijdens de uitvoering van deze maaiveldinspectie, zijn geen asbestverdachte materialen aan het aardoppervlak aangetroffen.

Ten behoeve van het asbestonderzoek zijn een 10-tal asbestinspectiegaten van 0,3 m x 0,3 m x 0,5 m -mv gegraven. De hierbij vrijkomende grond is, na zeving (20 mm), visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. Hierbij is het volgende geconstateerd:

- geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen;
- asbestverdachte bijmengingen in de vorm van baksteen in de asbestinspectiegaten 05, 06 en 11 aangetroffen.

Uit de verkregen grondmonsters van de asbestinspectiegaten, zijn in het veld een 2-tal grondmengmonsters samengesteld en onderzocht op asbest in grond.

4 Toetsing

4.1 Toetsingskaders

4.1.1 Wet Bodembescherming (Wbb)

De analyseresultaten van de grondmengmonsters en de grondwatermonsters dienen te worden getoetst aan de toetsingswaarden voor grond respectievelijk grondwater, zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering. Hierbij geldt de ten tijde van het uitvoeren van het veldwerk vigerende versie van dit document. Deze waarden bestaan voor grond uit de interventiewaarde (I) en de achtergrondwaarde 2000 (AW2000). Bij de toetsing zijn de monsterwaarden gecorrigeerd naar standaard bodem aan de hand van het organische stof- en lutumgehalte welke in onderhavig bodemonderzoek zijn vastgesteld zie bijlage 6.

Voor de toetsing van de analyseresultaten wordt gebruik gemaakt van BOTOVA gevalideerde software. De analyseresultaten worden hierbij getoetst aan de volgende normen:

- *Achtergrondwaarde (AW2000):*
  De waarde betreft ook wel de “altijd grens”. Deze waarden zijn vastgesteld op basis van de gehalten van stoffen zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland, welke niet belast zijn door lokale verontreinigingsbronnen. Grond die aan deze waarden voldoet is geschikt voor elk gebruik, waarbij sprake is van duurzame bodemkwaliteit. Voor gemeten concentraties welke deze waarden overschrijden wordt de term “licht verhoogd” gebruikt.
- *Interventiewaarde (I):*
  Deze waarde geeft aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. De interventiewaarden bodemsanering geven het verontreinigingsniveau aan waarboven sprake is van een geval van ernstige (bodem)verontreiniging. Voor gemeten concentraties welke deze waarden overschrijden wordt de term “sterk verhoogd” gebruikt.
- *Index-waarde:*
  Naast de achtergrond- en interventiewaarden wordt een index opgenomen. Dit is de quotiënt tussen de gestandaardiseerde meetwaarden (GSSD) en de interventiewaarden:
  (●): een index beneden de 0,5 houdt in dat de GSSD (ver) onder de interventiewaarde ligt;
  (●●): een index tussen de 0,5 en 1 houdt in dat de GSSD dicht bij de interventiewaarde ligt wat in de praktijk veelal bestempeld kan worden als een overschrijding van de tussenwaarde. Laatstgenoemde kan, afhankelijk van de locatie specifieke omstandigheden, mogelijk aanleiding zijn voor het uitsplitsen van een mengmonster en/of het uitvoeren van een nader bodemonderzoek;
  (●●●): een index boven de 1 houdt in dat de GSSD boven de interventiewaarde ligt.

4.1.2 Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Op basis van een toetsing aan de Wet bodembescherming (Circulaire Bodemsanering) kan geen formele uitspraak gedaan worden over het hergebruik, verspreiden of toepassen van grond. Voor de feitelijke toetsing dienen de analyseresultaten van de grondmengmonsters te worden getoetst aan de normwaarden uit de tabel van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (V.R.O.M.). Deze tabel met normwaarden is opgenomen in Regeling bodemkwaliteit (Rbk). Hierbij geldt de ten tijde van het uitvoeren van het veldwerk vigerende versie van dit document.
De standaard normwaarden kunnen worden verdeeld in de achtergrondwaarden (= AW2000), de maximale waarden wonen (= WO) en de maximale waarden industrie (= IN). De normwaarden zijn gebaseerd op risicobenadering. Uitgangspunt hierbij is een directe relatie tussen de (chemische) kwaliteit en het gebruik van de bodem. De betekenis van bovenvermelde normwaarden is als volgt:

- *Achtergrondwaarden (AW2000):*
  De achtergrondwaarden (AW2000) betreft ook wel de “altijd grens”. Deze zijn vastgesteld op basis van de gehalten van stoffen zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland, welke niet belast zijn door lokale verontreinigingsbronnen. Grond die aan deze waarden voldoet is geschikt voor elk gebruik.
- *Maximale Waarden Wonen (WO*):
  Deze waarden geven de bovengrens aan van de kwaliteit die nodig is om de bodem blijvend geschikt te houden c.q. te maken voor de functie wonen.
- *Maximale Waarden Industrie (IN):*
  Deze waarden geven de bovengrens aan van de kwaliteit die nodig is om de bodem blijvend geschikt te houden c.q. te maken voor de functie industrie. Indien het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740 mag het gelden als bewijsmiddel voor het aantonen van de kwaliteit van de ontvangende bodem, maar niet als bewijsmiddel van vrijkomende grond. Het verkennend bodemonderzoek is niet gelijk aan een partijkeuring.

Bij een toepassing moet worden gekeken naar de (huidige) bodemkwaliteit van de ontvangende bodem en naar de vastgestelde bodemfunctieklasse (functiekaart van die gemeente). Hierbij geldt de strengste van de twee, om te bepalen of de partij mag worden toegepast. Bovengenoemde toetsing geldt als sprake is van generiek beleid. Indien voor de onderzoeks- en/of toepassingslocatie gebiedspecifiek beleid is vastgesteld, moet getoetst worden aan de door de gemeente vastgestelde Lokaal Maximale Waarden of achtergrondgrenswaarden.

4.1.3 Asbest

In de beleidsbrief van 3 maart 2004 heeft de staatssecretaris van VROM het interim beleid ‘asbest in bodem, grond en puin(granulaat) definitief vastgelegd. De toetsingswaarden voor asbest in grond zijn tevens vastgelegd in de Circulaire bodemsanering 2013. De interventiewaarde bodemsanering voor asbest en de restconcentratienorm voor asbesthoudende bulkmaterialen is vastgesteld op 100 mg/kg ds gewogen De berekening voor de toetsing aan deze norm dient op volgende wijze te worden uitgevoerd: *(10x gehalte amfibool asbest) + (gehalte serpentijn asbest) = < 100 mg/kg ds.*

Chrysotiel (wit asbest) is serpentijn asbest, de overige asbestsoorten zijn amfibolen (met name amosiet en crocidoliet). Indien de norm op een plaats wordt overschreden, dan is sprake van een geval van ernstige asbestverontreiniging. Deze normering heeft de volgende consequenties:

- Wanneer de interventiewaarde/restconcentratienorm wordt overschreden, zijn de voorschriften van het Arbeidsomstandighedenbesluit en het Productbesluit asbest van toepassing (de werkzaamheden dienen onder asbestcondities (zwart niet-vluchtig) te worden uitgevoerd);
- Ernst (en spoedeisendheid) van een geval volgens de richtlijnen van de Wet bodembescherming kunnen worden vastgesteld (asbest in bodem).

4.2 Toetsingsresultaten

4.2.1 Grond

De analyseresultaten van de grondmengmonsters worden in onderstaande tabel samengevat. In de kolommen zijn alleen die parameters vermeld, waarvan de concentraties minimaal hoger zijn dan de vastgestelde achtergrondwaarden vermeld in de Circulaire Bodemsanering (Wbb) en de maximale waarden zoals opgenomen in de Rbk. Met betrekking tot de index zijn alleen die waarden vermeld die boven de 0,5 liggen.

Tabel 4.2.1: Samenvatting analyseresultaten grondmengmonsters

Nr.	*Boring + bodemlaag (m -mv)*	*Parameters >AW*	*Conc.*	*Wbb*	*Index*	*Bbk*	*Conclusie Bbk*
01	01 (0,04 - 0,25)	Minerale olie C10 - C40	40 mg/kg ds	•	-	IND	Klasse industrie
02	05, 06, 11 (0,15 - 0,50)	Koper [Cu]	42 mg/kg ds	•	-	IND	Klasse industrie
03	05, 10, 12 (0,50 - 2,00)	-	-	-	-	-	Altijd toepasbaar
04	01, 02, 03, 04, 05, 07, 10, 12, 13 (0,00 - 0,50)	-	-	-	-	-	Altijd toepasbaar

4.2.2 Grondwater

Ten behoeve van het grondwateronderzoek is één boring met een peilbuis afgewerkt.
De analyseresultaten zijn in onderstaande tabel samengevat.

Tabel 4.2.2: Samenvatting analyseresultaten grondwatermonsters

Nr.	*Parameters >S*	*Conc.*	*Toets Wbb*	*Conclusie Wbb*
12	Barium [Ba] Xylenen (som)	59 µg/l 0.6 µg/l	>S >S	Overschrijding Streefwaarde

4.2.3 Asbest

In het kader van het asbestonderzoek is van de verdachte lagen met bijmengingen een 2-tal grondmengmonsters samengesteld. De analyseresultaten zijn in onderstaande tabel samengevat.

Tabel 4.2.3: Samenvatting analyseresultaten grondmengmonsters asbest

MM	*Boringen + bodemlaag (m-mv)*	*Gemeten gehalte (serpentijn) (mg/kg ds)*	*Gemeten gehalte (amfibool) (mg/kg ds)*	*Totaal gemeten gehalte asbest (mg/kg ds)*	*Gewogen gehalte asbest (mg/kg ds)*
AMM1* (Grond)	01, 02, 03 en 06 (0,04 - 0,5)	<2	<2	<2	<2
AMM2* (Grond)	08, 09, 11 en 13 (0,04 - 0,5)	<2	<2	<2	<2

*per abuis zijn de asbestverachte lagen (met baksteen bijmengingen) vermengd met de visueel schone lagen. Daar er geen verhoogde concentraties aan asbest zijn aangetroffen, kan ondanks deze afwijking met voldoende betrouwbaarheid worden gesteld, dat geen asbest tot boven de norm op de locatie aanwezig is.

5 Conclusies en aanbevelingen

Algemeen
Aelmans Eco B.V. heeft in opdracht van de heer M. Pott, namens Talis Woondiensten, een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht op het adres Veenhof te Wijchen.

Aanleiding tot de uitvoering van het onderhavige bodemonderzoek, vormt de beoogde bestemmingplanwijziging van de onderzoekslocatie.

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.

Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Voerendaal, 7 juni 2023

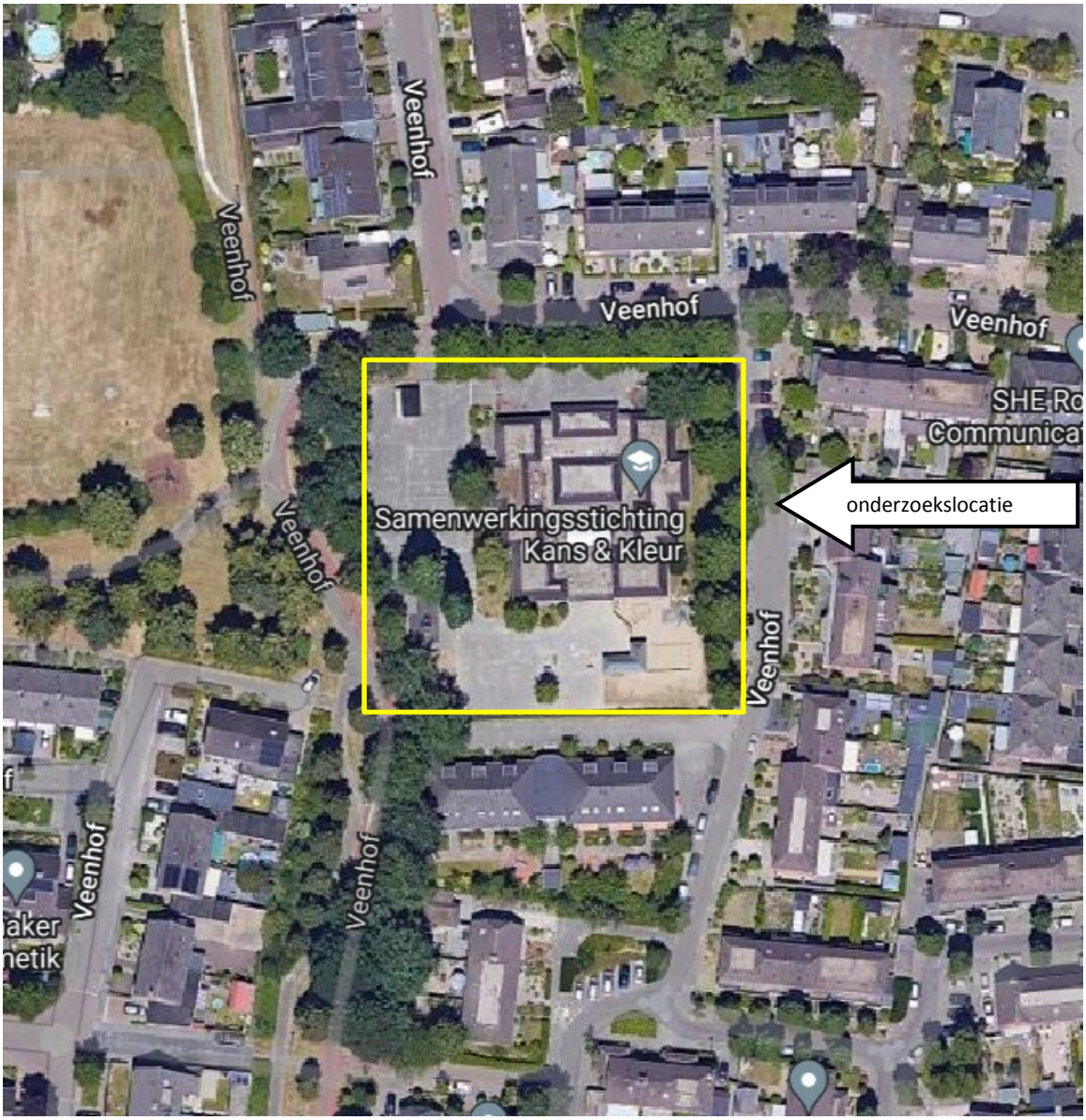
Aelmans Eco B.V.

De heer G.A.P. Hamers
(collegiale toetsing)

Rapport opgesteld door:

De heer S. Biesmans
Projectleider JR

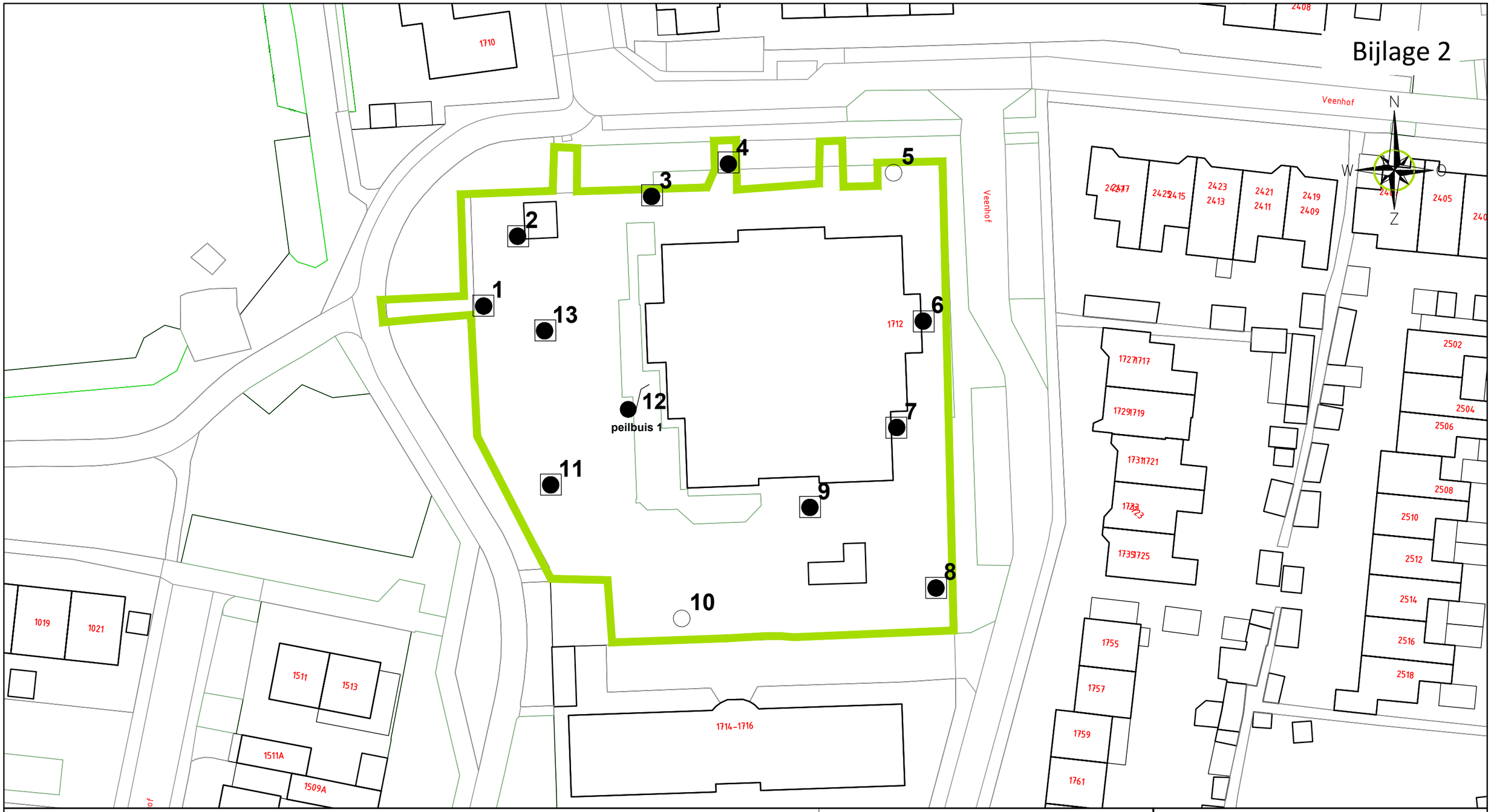
Bijlage 1
Ligging onderzoekslocatie



Bron: Google Maps

Bijlage 2
Situatie onderzoekslocatie
met ligging boorpunten

Bijlage 2



LEGENDA

0 — 25

- onderzoekslocatie
- 1. boorpunt 0,0 - 0,5 m-mv
- 1. boorpunt 0,0 - 2,0 m-mv
- Asbestinspectiegat
- 08. (peilbuis 1) boorpunt 0,0 - 3,5 m-mv afgewerkt met een peilbuis
- 1 bebouwing

aelmans

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T. 045-575 32 55
F. 045-575 15 09
E. info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T. 0475-45 92 60
F. 0475-45 92 82
I. www.aelmans.com

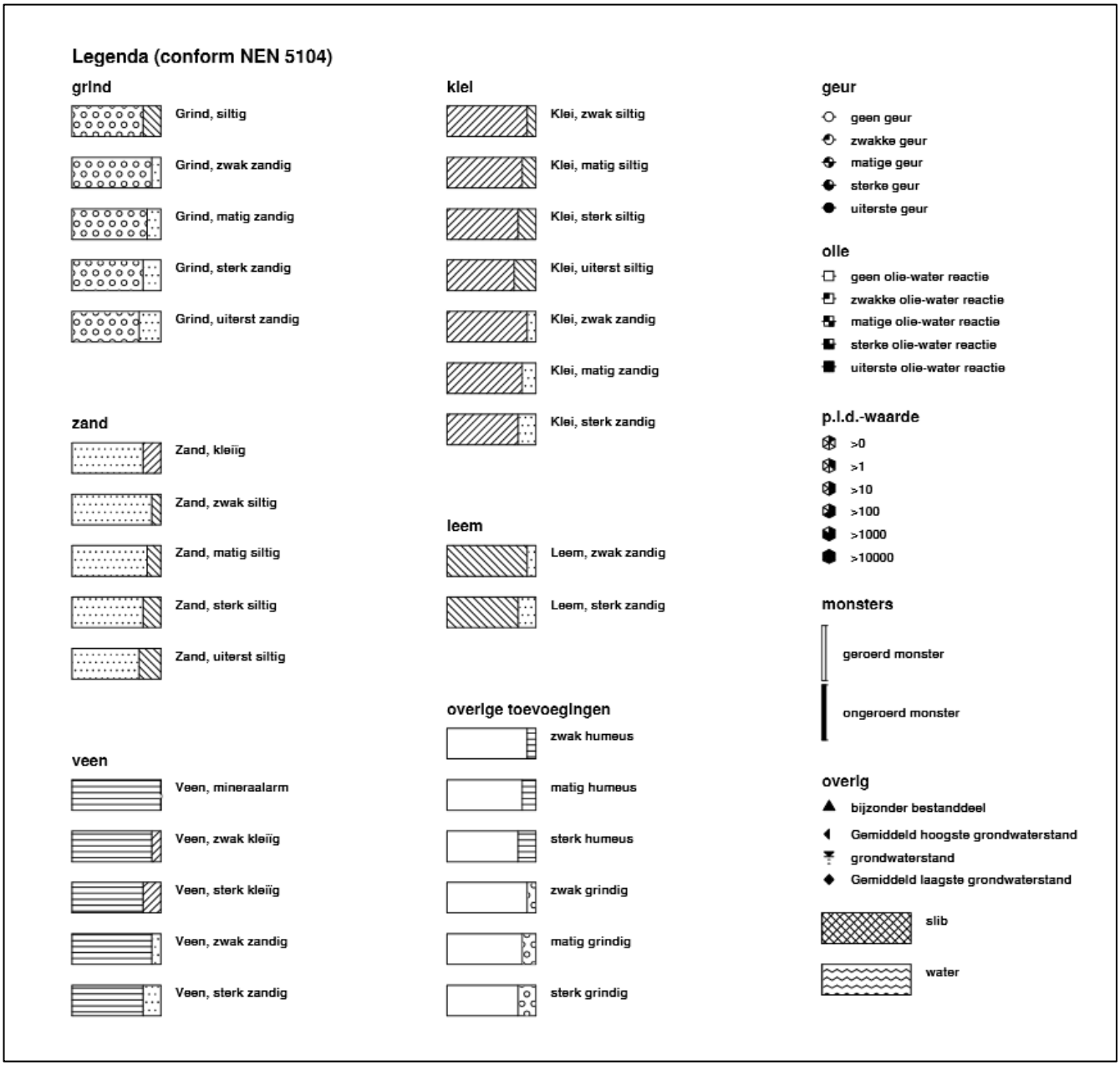
Opdrachtgever	**Talis Woondiensten**					
Onderwerp	Onderzoekslocatie met ligging boorpunten en inspectiegaten asbestonderzoek					
Locatie	Veenhof te Wijchen					
Projectnummer	**E230334**					
Datum	07-06-2023	A:	-	B:	-	
Getekend	RHO	*Schaal*	1:500	*Formaat*	A3	

Bijlage 3
Profielbeschrijving boorpunten

Bijlage 3 Profielbeschrijving boorpunten

Boorfirma	: Aelmans Eco B.V.	Beschrijver	: De heer T. Huijnen
Boormethode	: Edelmanboor + spade	Datum	: 17 mei 2023
Locatie	: Veenhof te Wijchen		

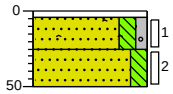
Ligging boorpunten: zie bijlage 2



Boring: 01

Datum: *17-5-2023*

X: 178882,80
Y: 425829,71



0 – 4: tegel

4 – 25: Zand matig fijn, matig siltig, zwak grindig, brokken asfalt, licht beigebruin, Schep, Gf 0,4 kg

25 – 50: Zand matig fijn, matig siltig, zwak plantenresten houdend, donkerbruin, Schep

Boring: 02

Datum: *17-5-2023*

X: 178887,90
Y: 425839,36



0 – 4: tegel

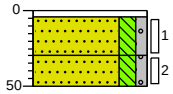
4 – 30: Zand matig fijn, matig siltig, zwak grindig, licht beigebruin, Schep, Gf 0,5 kg

30 – 50: Zand matig fijn, matig siltig, zwak grindig, sporen roest, donkerbruin, Schep

Boring: 03

Datum: *17-5-2023*

X: 178906,60
Y: 425846,81



0 – 4: tegel

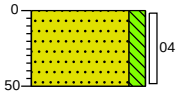
4 – 30: Zand matig fijn, matig siltig, zwak grindig, licht beigebruin, Schep

30 – 50: Zand matig fijn, matig siltig, zwak grindig, donkerbruin, Schep

Boring: 04

Datum: *17-5-2023*

X: 178915,82
Y: 425849,04



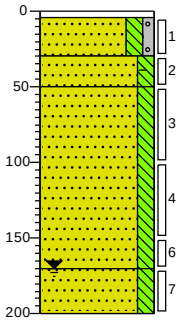
0 – 50: tegel

Zand matig fijn, matig siltig, licht beigebruin, Schep, Niet in asbest emmer omdat zand is zonder enige bij menging

Boring: 05

Datum: *17-5-2023*

X: 178938,42
Y: 425848,16



0 – 4: tegel

4 – 30: Zand matig fijn, matig siltig, zwak grindig, licht beigebruin, Edelmanboor

30 – 50: Zand matig fijn, matig siltig, sporen baksteen, donkerbruin, Edelmanboor

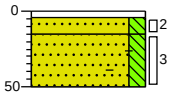
50 – 170: Zand matig fijn, matig siltig, donkerbruin, Edelmanboor

170 – 200: Zand matig fijn, matig siltig, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

Boring: 06

Datum: *17-5-2023*

X: 178942,30
Y: 425828,32



0 – 4: tegel

4 – 15: Zand matig fijn, matig siltig, licht beigebruin, Schep

15 – 50: Zand matig fijn, matig siltig, zwak baksteenhoudend, sporen roest, donkerbruin, Schep

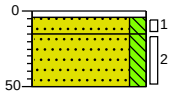
Projectnaam: *VBO Veenhof te Wijchen*
Projectcode: *E230334*

getekend volgens NEN 5104

Boring: 07

Datum: *17-5-2023*

X: 178938,96
Y: 425813,90



0 – 4 tegel

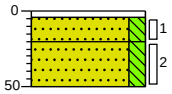
4 – 15 Zand matig fijn, matig siltig, licht beigebruin, Schep

15 – 50 Zand matig fijn, matig siltig, donkerbruin, Schep

Boring: 08

Datum: *17-5-2023*

X: 178944,00
Y: 425792,24



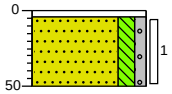
0 – 4 tegel

4 – 20 Zand matig fijn, matig siltig, licht beigebruin, Schep

20 – 50 Zand matig fijn, matig siltig, sporen roest, donkerbruin, Schep

Boring: 09

Datum: *17-5-2023*



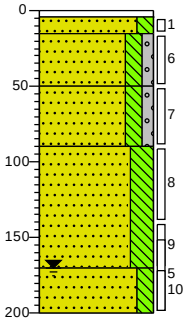
0 – 4 tegel

4 – 50 Zand matig fijn, matig siltig, zwak grindig, licht beigebruin, Schep

Boring: 10

Datum: *17-5-2023*

X: 178910,80
Y: 425785,45



0 – 4 tegel

4 – 15 Zand matig fijn, matig siltig, licht beigebruin, Edelmanboor

15 – 50 Zand matig fijn, matig siltig, zwak grindig, neutraalbruin, Edelmanboor

50 – 90 Zand matig fijn, matig siltig, zwak grindig, sporen roest, neutraalbruin, Edelmanboor

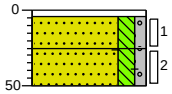
90 – 170 Zand matig fijn, sterk siltig, donkerbruin, Edelmanboor

170 – 200 Zand matig fijn, matig siltig, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

Boring: 11

Datum: *17-5-2023*

X: 178893,10
Y: 425804,99



0 – 4 tegel

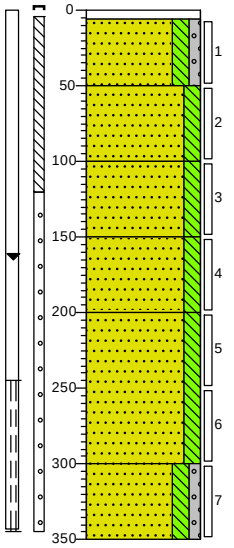
4 – 25 Zand matig fijn, matig siltig, zwak grindig, licht beigebruin, Edelmanboor

25 – 50 Zand matig fijn, matig siltig, zwak grindig, sporen baksteen, zwak plantenresten houdend, donkerbruin, Schep

Boring: 12

Datum: *17-5-2023*

X: 178901,12
Y: 425816,29



0 – 6 tegel

6 – 50 Tegel

50 – 100 Zand uiterst fijn, matig siltig, zwak grindig, neutraal geelcreme, Edelmanboor

100 – 150 Zand uiterst fijn, matig siltig, donkerbruin, Edelmanboor

150 – 200 Zand uiterst fijn, matig siltig, geelbruin, Machinale Boring

200 – 300 Zand uiterst fijn, matig siltig, donker zwartbruin, Machinale Boring

300 – 350 Zand uiterst fijn, matig siltig, neutraal cremegrijs, Machinale Boring

350 Zand uiterst fijn, matig siltig, zwak grindig, donker grijsbruin, Machinale Boring

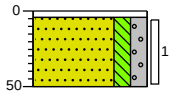
Projectnaam: *VBO Veenhof te Wijchen*
Projectcode: *E230334*

getekend volgens NEN 5104

Boring: *13*

Datum: *17-5-2023*

X: *178891.65*
Y: *425830.12*



0
4 tegel

Zand matig fijn, matig siltig, matig grindig, licht beigebruin, Schep

50

Projectnaam: *VBO Veenhof te Wijchen*
Projectcode: *E230334*

getekend volgens NEN 5104

Bijlage 4
Analysecertificaten asbest

SGS Environmental Analytics
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.sgs.com/analytics-nl

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Uw projectnaam	: VBO Veenhof te Wijchen
Uw projectnummer	: E230334
SGS rapportnummer	: 13872657, versienummer: 1.

Rotterdam, 01-06-2023

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project E230334. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 1 september 2022 is SGS Environmental Analytics B.V. gefuseerd met SGS Nederland B.V. en handelt onder de naam SGS Environmental Analytics. Alle erkenningen van SGS Environmental Analytics B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Nederland B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

René Eugster
Operations Manager Rotterdam

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	22-05-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	22-05-2023
Rapportnummer	13872657 - 1	Rapportagedatum	01-06-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Asbestverdachte grond AS3000	Abmm01 (0-50)
002	Asbestverdachte grond AS3000	Abmm02 (0-50)

Analyse	Eenheid	Q	001	002
VOORBEREIDENDE RESULTATEN				
totaal aangeleverd monster	kg		15.11	12.89
in behandeling genomen gewicht	kg		15.11	12.89
Mengmonster samengesteld			nee	nee
totaal gewicht <20 mm na drogen	g		13766	12546
droge stof	gew.-%		91.1	97.3
KWANTITATIEF ASBESTONDERZOEK				
gemeten totaal asbestconcentratie	mg/kgds	S	<2	<2
gemeten hechtgebonden-asbestconcentratie	mg/kgds	S	<2	<2
gemeten niet-hechtgebonden-asbestconcentratie	mg/kgds	S	<2	<2
ondergrens (95% betrouwb.interval)	mg/kgds	S	<2	<2
bovengrens (95% betrouwb.interval)	mg/kgds	S	<2	<2
gemeten hechtgebonden Serpentijn-asbestgehalte	mg/kgds	S	<2	<2
gemeten niet-hechtgebonden Serpentijn-asbestgehalte	mg/kgds	S	<2	<2
gemeten hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	mg/kgds	S	<2	<2
gemeten niet-hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	mg/kgds	S	<2	<2
berekende bepalingsgrens	mg/kgds	S	1.1	1.2
gewogen asbestconcentratie	mg/kgds	S	<2	<2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	22-05-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	22-05-2023
Rapportnummer	13872657 - 1	Rapportagedatum	01-06-2023

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
totaal aangeleverd monster	Asbestverdachte grond AS3000	AS3070-1 en NEN 5898
totaal gewicht <20 mm na drogen	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
droge stof	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten totaal asbestconcentratie	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
ondergrens (95% betrouwb.interval)	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
bovengrens (95% betrouwb.interval)	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten hechtgebonden Serpentijn-asbestgehalte	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten niet-hechtgebonden Serpentijn-asbestgehalte	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten niet-hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
berekende bepalingsgrens	Asbestverdachte grond AS3000	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	E2147081	19-05-2023	17-05-2023	ALC291
002	E2147082	19-05-2023	17-05-2023	ALC291

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport bepaling van asbest conform NEN 5898

SGSnummer: 13872657-001
Datum analyse: 01-06-2023
Projectnummer: E230334
Projectnaam: E230334

Monsteromschrijving: Abmm01 (0-50)

Labomonster Gemeten concentraties	Concentratie (mg/kgds) **	Ondergrens (mg/kgds) **	Bovengrens (mg/kgds) **
gemeten serpentijn-asbestconcentratie	<2	<2	<2
gemeten amfibool-asbestconcentratie	<2	<2	<2
gemeten hechtgebonden-asbestconcentratie	<2	<2	<2
gemeten niet-hechtgebonden-asbestconcentratie	<2	<2	<2
gemeten totaal asbestconcentratie	<2	<2	<2
berekende bepalingsgrens	1.1		

Gewogen concentraties*			
gewogen asbestconcentratie	<2	<2	<2
gewogen niet-hechtgebonden asbestconcentratie	<2		

Voorbereidende resultaten		
totaal gewicht na drogen	13766	g
totaal gewicht <20 mm na drogen	13766	g
totaal gewicht voor drogen	15107	g
droge stof	91.1	gew.-%

Analyseresultaten

Fractie (mm)	massa zeeffractie (g)	percentage onderzocht (m/m)	Chrysotiel	Amosiet	Crocidoliet	Anthophylliet	Tremoliet	Actinoliet	Soort materiaal	Aantal deeltjes	Massa deeltjes in onderzochte fractie (g)	Concentratie hechtgebonden (mg/kgds)	Concentratie niet hechtgebonden (mg/kgds)	Ondergrens (mg/kgds)	Bovengrens (mg/kgds)	Bepalingsgrens (mg/kgds)****
>31.5	0	100														
20-31.5	0	100														
8-20	372	100														
4-8	367	100														
2-4	338	100														
1-2	439	23.9														0.5
0.5-1	1465	5.4														0.6
<0.5	10785															

Gevonden vezels in de fractie <0.5mm d.m.v. kwalitatief onderzoek m.b.v. stereo microscopie

bundels Chrysotiel	0
bundels Amosiet	0
bundels Crocidoliet	0
bundels Anthophylliet	0
bundels Tremoliet	0
bundels Actinoliet	0

* De gewogen concentratie is de concentratie serpentijn + 10 maal de concentratie amfibool. "Circulaire Bodemsanering, Staatscourant nr. 16675, 1 juli 2013".
De gewogen concentratie wordt niet afgerond, maar afgebroken gerapporteerd.
** Alle afrondingen gebeuren vanaf het ruwe resultaat volgens tabel 5 uit NEN5898:2015.
*** De mate van hechtgebondenheid betreft een indicatieve weergave, welke is afgeleid van tabel 1 uit NEN5898:2015.
**** De bepalingsgrens wordt alleen bepaald voor de zeeffracties < 4 mm, indien hierin geen asbest is aangetroffen. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties bij elkaar op te tellen .

Analyserapport bepaling van asbest conform NEN 5898

SGSnummer: 13872657-002
Datum analyse: 01-06-2023
Projectnummer: E230334
Projectnaam: E230334

Monsteromschrijving: Abmm02 (0-50)

Labomonster Gemeten concentraties	Concentratie (mg/kgds) **	Ondergrens (mg/kgds) **	Bovengrens (mg/kgds) **
gemeten serpentijn-asbestconcentratie	<2	<2	<2
gemeten amfibool-asbestconcentratie	<2	<2	<2
gemeten hechtgebonden-asbestconcentratie	<2	<2	<2
gemeten niet-hechtgebonden-asbestconcentratie	<2	<2	<2
gemeten totaal asbestconcentratie	<2	<2	<2
berekende bepalingsgrens	1.2		

Gewogen concentraties*			
gewogen asbestconcentratie	<2	<2	<2
gewogen niet-hechtgebonden asbestconcentratie	<2		

Voorbereidende resultaten		
totaal gewicht na drogen	12546	g
totaal gewicht <20 mm na drogen	12546	g
totaal gewicht voor drogen	12888	g
droge stof	97.3	gew.-%

Analyseresultaten

Fractie (mm)	massa zeeffractie (g)	percentage onderzocht (m/m)	Chrysotiel	Amosiet	Crocidoliet	Anthophylliet	Tremoliet	Actinoliet	Soort materiaal	Aantal deeltjes	Massa deeltjes in onderzochte fractie (g)	Concentratie hechtgebonden (mg/kgds)	Concentratie niet hechtgebonden (mg/kgds)	Ondergrens (mg/kgds)	Bovengrens (mg/kgds)	Bepalingsgrens (mg/kgds)****
>31.5	0	100														
20-31.5	0	100														
8-20	282	100														
4-8	247	100														
2-4	444	100														
1-2	744	22.3														0.6
0.5-1	2129	5.9														0.6
<0.5	8700															

Gevonden vezels in de fractie <0.5mm d.m.v. kwalitatief onderzoek m.b.v. stereo microscopie

bundels Chrysotiel	0
bundels Amosiet	0
bundels Crocidoliet	0
bundels Anthophylliet	0
bundels Tremoliet	0
bundels Actinoliet	0

* De gewogen concentratie is de concentratie serpentijn + 10 maal de concentratie amfibool. "Circulaire Bodemsanering, Staatscourant nr. 16675, 1 juli 2013".
De gewogen concentratie wordt niet afgerond, maar afgebroken gerapporteerd.
** Alle afrondingen gebeuren vanaf het ruwe resultaat volgens tabel 5 uit NEN5898:2015.
*** De mate van hechtgebondenheid betreft een indicatieve weergave, welke is afgeleid van tabel 1 uit NEN5898:2015.
**** De bepalingsgrens wordt alleen bepaald voor de zeeffracties < 4 mm, indien hierin geen asbest is aangetroffen. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties bij elkaar op te tellen .

Bijlage 5
Analysecertificaten
grond en grondwater

SGS Environmental Analytics
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.sgs.com/analytics-nl

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Uw projectnaam	: VBO Veenhof te Wijchen
Uw projectnummer	: E230334
SGS rapportnummer	: 13872656, versienummer: 1.

Rotterdam, 30-05-2023

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project E230334. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 9 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 1 september 2022 is SGS Environmental Analytics B.V. gefuseerd met SGS Nederland B.V. en handelt onder de naam SGS Environmental Analytics. Alle erkenningen van SGS Environmental Analytics B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Nederland B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

René Eugster
Operations Manager Rotterdam

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	22-05-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	22-05-2023
Rapportnummer	13872656 - 1	Rapportagedatum	30-05-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	01 (4-25)
002	Grond (AS3000)	05 (30-50) 06 (15-50) 11 (25-50)
003	Grond (AS3000)	05 (50-100) 05 (150-170) 05 (170-200) 10 (90-140) 10 (140-170) 10 (170-200) 12 (100-150) 12 (150-200)
004	Grond (AS3000)	01 (25-50) 02 (4-30) 03 (30-50) 04 (0-50) 05 (4-30) 07 (15-50) 10 (15-50) 12 (6-50) 13 (4-50)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja	Ja	Ja
droge stof	gew.-%	S	95.7	90.6	83.2	93.3
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	<0.2	2.1	2.4	0.8
KORRELGROOTTEVERDELING						
lutum (bodem)	% vd DS	S	<2	7.5	2.8	<2
METALEN						
barium	mg/kgds	S	<20	41	<20	<20
cadmium	mg/kgds	S	<0.2	0.22	<0.2	<0.2
kobalt	mg/kgds	S	1.9	2.9	<1.5	1.7
koper	mg/kgds	S	<5	42	<5	<5
kwik	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
lood	mg/kgds	S	<10	25	10	<10
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	4.6	7.5	3.2	4.4
zink	mg/kgds	S	<20	47	<20	<20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN						
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	<0.01	0.02	0.10	0.02
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	0.04	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01	0.07	0.17	0.04
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	<0.01	0.04	0.08	0.02
chryseen	mg/kgds	S	<0.01	0.04	0.08	0.02
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01	0.03	0.05	0.02
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	<0.01	0.05	0.08	0.03
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.01	0.04	0.05	0.02
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	<0.01	0.03	0.05	0.02
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.073 [1)]	0.334 [1)]	0.707 [1)]	0.204 [1)]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)						
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	22-05-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	22-05-2023
Rapportnummer	13872656 - 1	Rapportagedatum	30-05-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	01 (4-25)
002	Grond (AS3000)	05 (30-50) 06 (15-50) 11 (25-50)
003	Grond (AS3000)	05 (50-100) 05 (150-170) 05 (170-200) 10 (90-140) 10 (140-170) 10 (170-200) 12 (100-150) 12 (150-200)
004	Grond (AS3000)	01 (25-50) 02 (4-30) 03 (30-50) 04 (0-50) 05 (4-30) 07 (15-50) 10 (15-50) 12 (6-50) 13 (4-50)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 [1)]	4.9 [1)]	4.9 [1)]	4.9 [1)]
MINERALE OLIE						
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5	<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		12	6	12	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		32 [2)]	<5	13	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	40	<20	20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	22-05-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	22-05-2023
Rapportnummer	13872656 - 1	Rapportagedatum	30-05-2023

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
004	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
2	Er zijn componenten na C40 aangetroffen. Deze zijn niet van invloed op het gerapporteerde resultaat.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	22-05-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	22-05-2023
Rapportnummer	13872656 - 1	Rapportagedatum	30-05-2023

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 16179. Grond (AS3000): AS3000 en NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 15934. Grond (AS3000): AS3010-2 en NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	AS3010-3 en NEN 5754.
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	AS3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 (ontsluiting NEN 6961)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	AS3010-7 en NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	O0648068	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
002	O0648232	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
002	O0648230	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
002	O0648079	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
003	O0648175	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
003	O0648476	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
003	O0648069	19-05-2023	17-05-2023	ALC201

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	22-05-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	22-05-2023
Rapportnummer	13872656 - 1	Rapportagedatum	30-05-2023

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
003	O0648072	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
003	O0648239	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
003	O0648237	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
003	O0648474	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
003	O0648229	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
004	O0648473	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
004	O0648228	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
004	O0648082	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
004	O0648475	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
004	O0648236	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
004	O0648066	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
004	O0648478	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
004	O0648227	19-05-2023	17-05-2023	ALC201
004	O0648071	19-05-2023	17-05-2023	ALC201

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

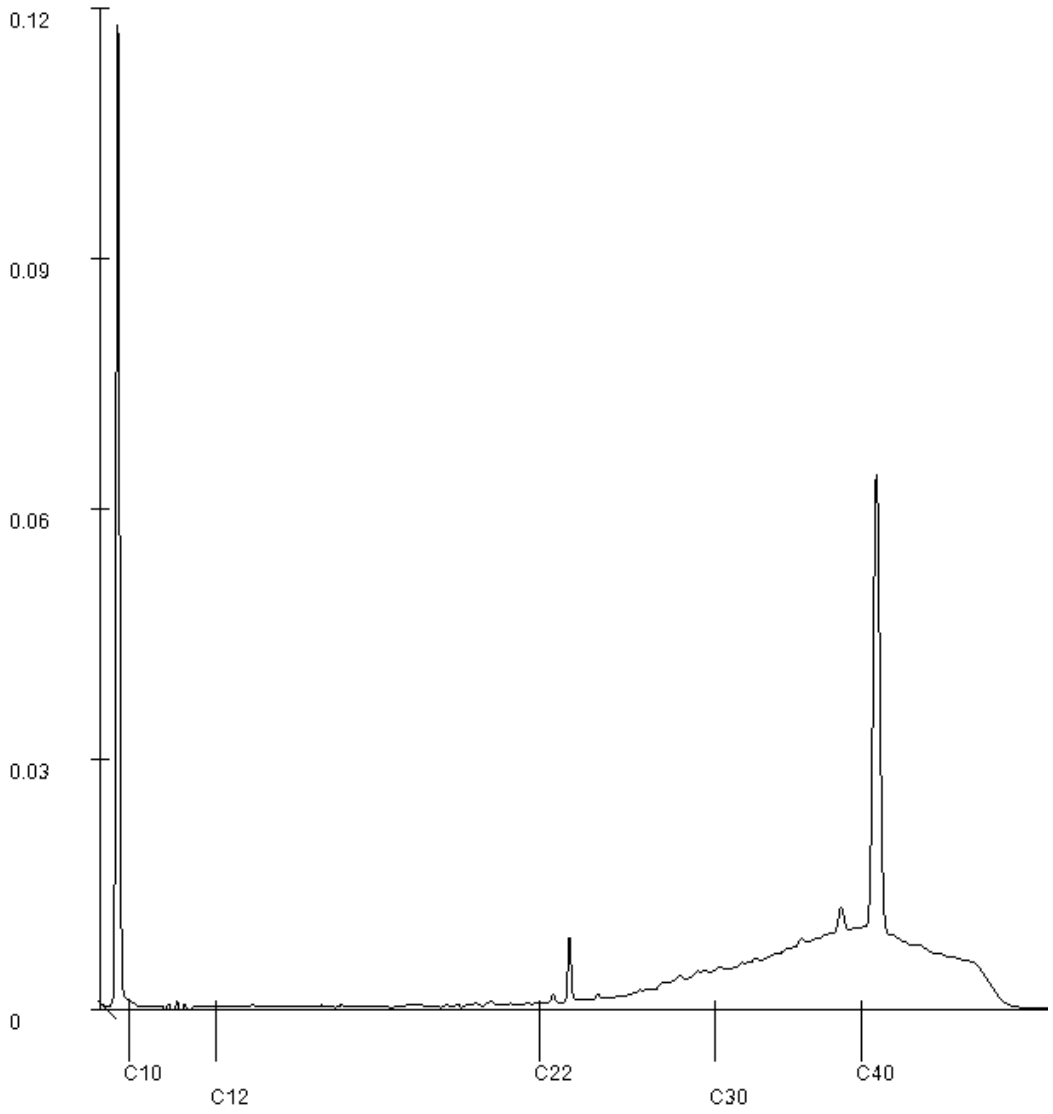
Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	22-05-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	22-05-2023
Rapportnummer	13872656 - 1	Rapportagedatum	30-05-2023

Monsternummer:	001
Monster beschrijvingen	01 (4-25)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

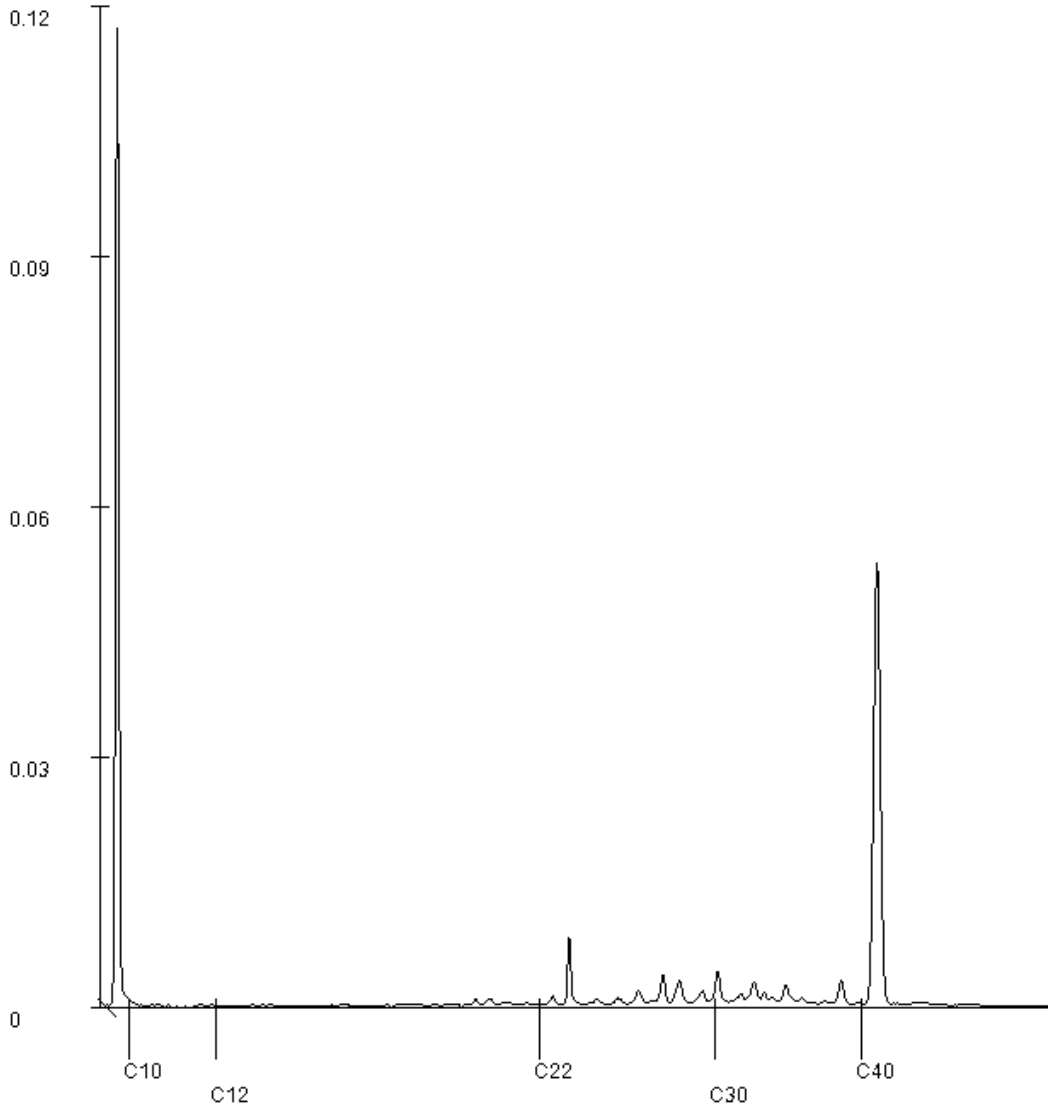
Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	22-05-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	22-05-2023
Rapportnummer	13872656 - 1	Rapportagedatum	30-05-2023

Monsternummer:	002
Monster beschrijvingen	05 (30-50) 06 (15-50) 11 (25-50)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

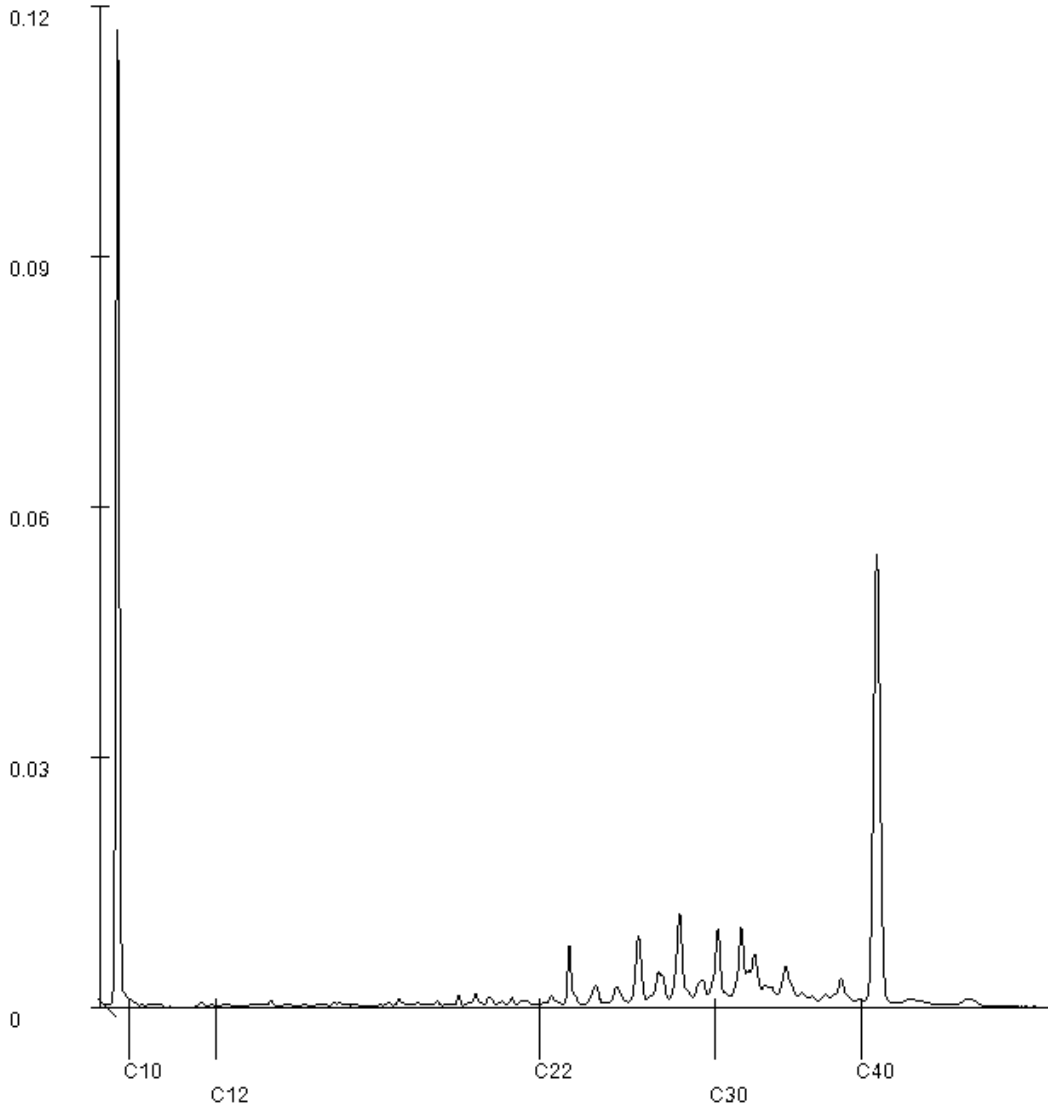
Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	22-05-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	22-05-2023
Rapportnummer	13872656 - 1	Rapportagedatum	30-05-2023

Monsternummer:	003
Monster beschrijvingen	05 (50-100) 05 (150-170) 05 (170-200) 10 (90-140) 10 (140-170) 10 (170-200) 12 (100-150) 12 (150-200)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

SGS Environmental Analytics
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.sgs.com/analytics-nl

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Uw projectnaam	: VBO Veenhof te Wijchen
Uw projectnummer	: E230334
SGS rapportnummer	: 13879603, versienummer: 1.

Rotterdam, 05-06-2023

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project E230334. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 1 september 2022 is SGS Environmental Analytics B.V. gefuseerd met SGS Nederland B.V. en handelt onder de naam SGS Environmental Analytics. Alle erkenningen van SGS Environmental Analytics B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Nederland B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

René Eugster
Operations Manager Rotterdam

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	01-06-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	01-06-2023
Rapportnummer	13879603 - 1	Rapportagedatum	05-06-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	12 (245-345)

Analyse	Eenheid	Q	001	
METALEN				
barium	µg/l	S	59	
cadmium	µg/l	S	<0.2	
kobalt	µg/l	S	2.5	
koper	µg/l	S	<2	
kwik	µg/l	S	<0.05	
lood	µg/l	S	<2	
molybdeen	µg/l	S	<2	
nikkel	µg/l	S	<3	
zink	µg/l	S	13	
VLUCHTIGE AROMATEN				
benzeen	µg/l	S	<0.2	
tolueen	µg/l	S	0.70	
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2	
o-xyleen	µg/l	S	0.18	
p- en m-xyleen	µg/l	S	0.42	
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.6	1)
styreen	µg/l	S	<0.2	
naftaleen	µg/l	S	<0.02	
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14	1)
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42	1)
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1	
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2	
chloroform	µg/l	S	<0.2	
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2	
MINERALE OLIE				
fractie C10-C12	µg/l		<25	

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	01-06-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	01-06-2023
Rapportnummer	13879603 - 1	Rapportagedatum	05-06-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	12 (245-345)

Analyse	Eenheid	Q	001
fractie C12-C22	µg/l		<25
fractie C22-C30	µg/l		<25
fractie C30-C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

kwaliteitswaarborg bodembeheer AS3000

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	01-06-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	01-06-2023
Rapportnummer	13879603 - 1	Rapportagedatum	05-06-2023

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

AELMANS ECO BV
Sjoerd Biesmans

Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	Orderdatum	01-06-2023
Projectnummer	E230334	Startdatum	01-06-2023
Rapportnummer	13879603 - 1	Rapportagedatum	05-06-2023

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G6923601	01-06-2023	01-06-2023	ALC236
001	B2110173	01-06-2023	01-06-2023	ALC204

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

Bijlage 6
Getoetste analyseresultaten grond en grondwater

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-06-2023 - 10:46)

Projectcode	E230334	E230334
Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	VBO Veenhof te Wijchen
Monsteromschrijving	01 (4-25)	05 (30-50) 06 (15-5
Monstersoort	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Overschrijding Achtergrondwaarde**	**Overschrijding Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
monster voorbehandeling		Ja		-	-	Ja		-	-
droge stof	%	95.7	**95.7**		-	90.6	**90.6**		-
gewicht artefacten	g	<1			-	<1			-
aard van de artefacten	-	Geen			-	Geen			-
organische stof (gloeiverlies)	%	<0.2	**0.2**		-	2.1	**2.1**		-
KORRELGROOTTEVERDELING									
lutum (bodem)	% vd DS	<2	**<2**		-	7.5	**7.5**		-
METALEN									
barium+	mg/kg	<20	**54.2**	--		41	**94.1**	--	
cadmium	mg/kg	<0.2	**0.241**	<=AW	-0.03	0.22	**0.348**	<=AW	-0.02
kobalt	mg/kg	1.9	**6.68**	<=AW	-0.05	2.9	**6.37**	<=AW	-0.05
koper	mg/kg	<5	**7.24**	<=AW	-0.22	42	**72.8**	IN	0.22
kwik°	mg/kg	<0.05	**0.0503**	<=AW	0.00	<0.05	**0.0461**	<=AW	0.00
lood	mg/kg	<10	**11**	<=AW	-0.08	25	**35.7**	<=AW	-0.03
molybdeen	mg/kg	<0.5	**0.35**	<=AW	-0.01	<0.5	**0.35**	<=AW	-0.01
nikkel	mg/kg	4.6	**13.4**	<=AW	-0.33	7.5	**15**	<=AW	-0.31
zink	mg/kg	<20	**33.2**	<=AW	-0.18	47	**87**	<=AW	-0.09
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN									
naftaleen	mg/kg	<0.01	**0.007**	-	-	<0.01	**0.007**	-	-
fenantreen	mg/kg	<0.01	**0.007**	-	-	0.02	**0.02**	-	-
antraceen	mg/kg	<0.01	**0.007**	-	-	<0.01	**0.007**	-	-
fluoranteen	mg/kg	<0.01	**0.007**	-	-	0.07	**0.07**	-	-
benzo(a)antraceen	mg/kg	<0.01	**0.007**	-	-	0.04	**0.04**	-	-
chryseen	mg/kg	<0.01	**0.007**	-	-	0.04	**0.04**	-	-
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	<0.01	**0.007**	-	-	0.03	**0.03**	-	-
benzo(a)pyreen	mg/kg	<0.01	**0.007**	-	-	0.05	**0.05**	-	-
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.01	**0.01**	-	-	0.04	**0.04**	-	-
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	<0.01	**0.007**	-	-	0.03	**0.03**	-	-
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.073	**0.073**	<=AW	-0.04	0.334	**0.334**	<=AW	-0.03
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)									
PCB 28	ug/kg	<1	**3.5**	-	-	<1	**3.33**	-	-
PCB 52	ug/kg	<1	**3.5**	-	-	<1	**3.33**	-	-
PCB 101	ug/kg	<1	**3.5**	-	-	<1	**3.33**	-	-
PCB 118	ug/kg	<1	**3.5**	-	-	<1	**3.33**	-	-
PCB 138	ug/kg	<1	**3.5**	-	-	<1	**3.33**	-	-
PCB 153	ug/kg	<1	**3.5**	-	-	<1	**3.33**	-	-
PCB 180	ug/kg	<1	**3.5**	-	-	<1	**3.33**	-	-
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	**24.5**	<=AW	-	4.9	**23.3**	<=AW	-
MINERALE OLIE									
fractie C10-C12	mg/kg	<5	**17.5**	--	-	<5	**16.7**	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	**17.5**	--	-	<5	**16.7**	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	12	**60**	--	-	6	**28.6**	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	32	**160**	--	-	<5	**16.7**	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	40	**200**	IN	0.00	<20	**66.7**	<=AW	-0.03

Monstercode	Monsteromschrijving
13872656-001	*01 (4-25)*
13872656-002	*05 (30-50) 06 (15-50) 11 (25-50)*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-06-2023 - 10:46)

Projectcode	E230334	E230334
Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	VBO Veenhof te Wijchen
Monsteromschrijving	05 (50-100) 05 (150	01 (25-50) 02 (4-30
Monstersoort	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Voldoet aan Achtergrondwaarde**	**Voldoet aan Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
monster voorbehandeling		Ja		-	-	Ja		-	-
droge stof	%	83.2	**83.2**		-	93.3	**93.3**		-
gewicht artefacten	g	<1			-	<1			-
aard van de artefacten	-	Geen			-	Geen			-
organische stof (gloeiverlies)	%	2.4	**2.4**		-	0.8	**0.8**		-
KORRELGROOTTEVERDELING									
lutum (bodem)	% vd DS	2.8	**2.8**		-	<2	**<2**		-
METALEN									
barium+	mg/kg	<20	**49.3**	--		<20	**54.2**	--	
cadmium	mg/kg	<0.2	**0.234**	<=AW-0.03		<0.2	**0.241**	<=AW-0.03	
kobalt	mg/kg	<1.5	**3.39**	<=AW-0.07		1.7	**5.98**	<=AW-0.05	
koper	mg/kg	<5	**6.95**	<=AW-0.22		<5	**7.24**	<=AW-0.22	
kwik°	mg/kg	<0.05	**0.0495**	<=AW0.00		<0.05	**0.0503**	<=AW0.00	
lood	mg/kg	10	**15.4**	<=AW-0.07		<10	**11**	<=AW-0.08	
molybdeen	mg/kg	<0.5	**0.35**	<=AW-0.01		<0.5	**0.35**	<=AW-0.01	
nikkel	mg/kg	3.2	**8.75**	<=AW-0.40		4.4	**12.8**	<=AW-0.34	
zink	mg/kg	<20	**31.6**	<=AW-0.19		<20	**33.2**	<=AW-0.18	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN									
naftaleen	mg/kg	<0.01	**0.007**	-	-	<0.01	**0.007**	-	-
fenantreen	mg/kg	0.10	**0.1**	-	-	0.02	**0.02**	-	-
antraceen	mg/kg	0.04	**0.04**	-	-	<0.01	**0.007**	-	-
fluoranteen	mg/kg	0.17	**0.17**	-	-	0.04	**0.04**	-	-
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.08	**0.08**	-	-	0.02	**0.02**	-	-
chryseen	mg/kg	0.08	**0.08**	-	-	0.02	**0.02**	-	-
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.05	**0.05**	-	-	0.02	**0.02**	-	-
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.08	**0.08**	-	-	0.03	**0.03**	-	-
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.05	**0.05**	-	-	0.02	**0.02**	-	-
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.05	**0.05**	-	-	0.02	**0.02**	-	-
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.707	**0.707**	<=AW-0.02		0.204	**0.204**	<=AW-0.03	
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)									
PCB 28	ug/kg	<1	**2.92**	-	-	<1	**3.5**	-	-
PCB 52	ug/kg	<1	**2.92**	-	-	<1	**3.5**	-	-
PCB 101	ug/kg	<1	**2.92**	-	-	<1	**3.5**	-	-
PCB 118	ug/kg	<1	**2.92**	-	-	<1	**3.5**	-	-
PCB 138	ug/kg	<1	**2.92**	-	-	<1	**3.5**	-	-
PCB 153	ug/kg	<1	**2.92**	-	-	<1	**3.5**	-	-
PCB 180	ug/kg	<1	**2.92**	-	-	<1	**3.5**	-	-
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	**20.4**	<=AW	-	4.9	**24.5**	<=AW	-
MINERALE OLIE									
fractie C10-C12	mg/kg	<5	**14.6**	--	-	<5	**17.5**	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	**14.6**	--	-	<5	**17.5**	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	12	**50**	--	-	<5	**17.5**	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	13	**54.2**	--	-	<5	**17.5**	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	20	**83.3**	<=AW-0.02		<20	**70**	<=AW-0.02	

Monstercode	Monsteromschrijving
13872656-003	*05 (50-100) 05 (150-170) 05 (170-200) 10 (90-140) 10 (140-170) 10 (170-200) 12 (100-150) 12 (150-200)*
13872656-004	*01 (25-50) 02 (4-30) 03 (30-50) 04 (0-50) 05 (4-30) 07 (15-50) 10 (15-50) 12 (6-50) 13 (4-50)*

Verklaring kolommen

SR	*Resultaat op het analyserapport*
BT	*Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*
BC	*Toetsoordeel*
BI	*SGS berekende BodemIndex waarde: =(BT - (S of AW)) / (I - (S of AW))*

Verklaring toetsingsoordelen

-	*Geen toetsoordeel mogelijk*
--	*Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
---	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
+	*De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).*
°	*Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.*
<=AW	*Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*
WO	*Wonen*
IN	*Industrie*
,zp	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
>I	*Groter dan interventiewaarde*
>(ind)I	*INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*
somIW>1	*Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)*
^	*Enkele parameters ontbreken in de som*
>IND	*Groter dan industrie*

Kleur informatie

Rood	*> Interventiewaarde*
Roze	*> Industrie*
Oranje	*>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)*
Blauw	*>= Achtergrond waarde*

Normenblad
Toetskeuze: T.12: Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

Analyse	Eenheid	AW	Wo	Ind	I
METALEN					
cadmium	mg/kg	0.6	1.2	4.3	13
kobalt	mg/kg	15	35	190	190
koper	mg/kg	40	54	190	190
kwik°	mg/kg	0.15	0.83	4.8	36
lood	mg/kg	50	210	530	530
molybdeen	mg/kg	1.5	88	190	190
nikkel	mg/kg	35	39	100	100
zink	mg/kg	140	200	720	720
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.5	6.8	40	40
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	20	40	500	1000
MINERALE OLIE					
totaal olie C10 - C40	mg/kg	190	190	500	5000

* Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

Legenda normenblad

AW = Achtergrondwaarden
WO = Maximale waarden bodemfunctieklasse wonen
IND = Maximale waarden bodemfunctieklasse industrie
I = Interventiewaarden

Normen en definities http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads

Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb
(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-06-2023 - 10:47)

Projectcode	E230334
Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen
Monsteromschrijving	12 (245-345)
Monstersoort	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	**Overschrijding Streefwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI
METALEN					
barium	ug/l	59	**59**	>S	0.02
cadmium	ug/l	<0.2	**0.14**	<=S	-
kobalt	ug/l	2.5	**2.5**	<=S	-
koper	ug/l	<2	**1.4**	<=S	-
kwik	ug/l	<0.05	**0.035**	<=S	-
lood	ug/l	<2	**1.4**	<=S	-
molybdeen	ug/l	<2	**1.4**	<=S	-
nikkel	ug/l	<3	**2.1**	<=S	-
zink	ug/l	13	**13**	<=S	-
VLUCHTIGE AROMATEN					
benzeen	ug/l	<0.2	**0.14**	<=S	-
tolueen	ug/l	0.70	**0.7**	<=S	-
ethylbenzeen	ug/l	<0.2	**0.14**	<=S	-
o-xyleen	ug/l	0.18	**0.18**	-	-
p- en m-xyleen	ug/l	0.42	**0.42**	-	-
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.6	**0.6**	>S	0.01
styreen	ug/l	<0.2	**0.14**	<=S	-
naftaleen	ug/l	<0.02	**0.014**	<=S	-
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	**0.14**	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	**0.14**	<=S	-
1,1-dichlooretheen	ug/l	<0.1	**0.07**	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	**0.07**	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	**0.07**	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.14	**0.14**	<=S	-
dichloormethaan	ug/l	<0.2	**0.14**	<=S	-
1,1-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	**0.14**	-	-
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	**0.14**	-	-
1,3-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	**0.14**	-	-
som dichloorpropanen (0.7 factor)	ug/l	0.42	**0.42**	<=S	-
tetrachlooretheen	ug/l	<0.1	**0.07**	<=S	-
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	**0.07**	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	**0.07**	<=S	-
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	**0.07**	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	<0.2	**0.14**	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	**0.14**	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	**0.14**	<=S	-
tribroommethaan	ug/l	<0.2	**0.14**	---	
MINERALE OLIE					
fractie C10-C12	ug/l	<25	**17.5**	--	-
fractie C12-C22	ug/l	<25	**17.5**	--	-
fractie C22-C30	ug/l	<25	**17.5**	--	-
fractie C30-C40	ug/l	<25	**17.5**	--	-
totaal olie C10 - C40	ug/l	<50	**35**	<=S	-

ADDITIONELE TOETSPARAMETERS	**Eenheid**	**BT**	**BC**
13879603-001			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	ug/l	**1.72**	^--
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	DIMSLS	**0.0002**	

Monstercode	Monsteromschrijving
13879603-001	*12 (245-345)*

Verklaring kolommen

SR *Resultaat op het analyserapport*
BT *Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*
BC *Toetsoordeel*
BI *SGS berekende BodemIndex waarde: =(BT - (S of AW)) / (I - (S of AW))*

Verklaring toetsingsoordelen

- *Geen toetsoordeel mogelijk*
-- *Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
--- *Streefwaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
<=AW *Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*
<=S *Kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde*
>S *Groter dan de streefwaarde*
>I *Groter dan interventiewaarde*
>(ind)I *INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*
^ *Enkele parameters ontbreken in de som*

Normenblad
Toetskeuze: T.13: Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb

Analyse	Eenheid	S	I
METALEN			
barium	ug/l	50	625
cadmium	ug/l	0.4	6
kobalt	ug/l	20	100
koper	ug/l	15	75
kwik	ug/l	0.05	0.3
lood	ug/l	15	75
molybdeen	ug/l	5	300
nikkel	ug/l	15	75
zink	ug/l	65	800
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	ug/l	0.2	30
tolueen	ug/l	7	1000
ethylbenzeen	ug/l	4	150
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.2	70
styreen	ug/l	6	300
naftaleen	ug/l	0.01	70
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN			
1,1-dichloorethaan	ug/l	7	900
1,2-dichloorethaan	ug/l	7	400
1,1-dichlooretheen	ug/l	0.01	10
dichloormethaan	ug/l	0.01	1000
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.01	20
som dichloorpropanen (0.7 factor)	ug/l	0.8	80
tetrachlooretheen	ug/l	0.01	40
tetrachloormethaan	ug/l	0.01	10
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	0.01	300
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	0.01	130
trichlooretheen	ug/l	24	500
chloroform	ug/l	6	400
vinylchloride	ug/l	0.01	5
tribroommethaan	ug/l		630
MINERALE OLIE			
totaal olie C10 - C40	ug/l	50	600

* Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

Legenda normenblad
S = Streefwaarden
I = Interventiewaarden
Normen en definities http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads

Bijlage 7
Veldwerkformulieren

Documentkenmerk: E230334.003

Projectnummer	E230334	
Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	
Projectadviseur	SBT	
Locatie-adres	Veenhof te Wijchen	
Contactpersoon	de heer M. Pott	
Stamkaart BRL SIKB 2000	Datum	16-05-2023

Opdracht				
Aard van het werk	VBO / NO / indicatieve partijkeuring			
Aard van verontreiniging	Zware metalen	Organisch	Asbest	
Soort werk	Langs de weg	Mechanisch boren	Op/langs water	
Soort opdracht	Offerte plus Opdracht	Schriftelijke bevestiging	Raam overeenkomst	
Aanwezige info	KLIC kaart(en)	Tekeningen	Onderzoeksopzet grond/grondwater/asbest	
Contactpersoon op locatie naam en tel.	SBT			

Veiligheidsaspecten		
Aspect	Specificatie	Beheersmaatregelen
Zware metalen verontreiniging	Zn, Cu, Pb, Ni, Cd	- Voorkom verstuiving - Lichaam bedekkende kleding: - Werkkleding en handschoenen - FP3 masker
Organische componenten	BTEXN, Minerale olie, PCB, OCB, PAK	- PID - Halfgelaatmasker met bruin filter - Werkkleding en handschoenen
Asbest	Afhankelijk van blootstellingsrisico	- Gespecificeerd op formulier Asbest in grond 1
Werken op/langs water	Monsterneming vanuit de boot, vanuit het water, vanaf de oever	- Werken in tweetallen - Dragen reddingsvest - Boot met platte bodem - Boot afmeren t.p.v. bemonstering - Let op overige scheepvaart - Let op weersomstandigheden
Werken langs de weg	Op of naast rijbaan, Berm / fietspad / voetpad Binnen-/buiten bebouwde kom	- Veiligheidskleding - Verkeersregelaars - Bebording aan begin en eind van de werkzaamheden - Pionnen
Mechanisch boren	Met mechanische boorstelling, minigraver, Dando	- Gehoorbescherming - Veiligheidsschoenen - Werkhandschoenen - Veiligheidshelm - Veiligheidsbril

aelmans

Documentkenmerk: E230334.003

Uitvoering*				
☐ Conform offerte	☐ Gespecificeerd	☐ Afwijkend van BRL	☐ Afwijkend van NEN	☐ Anders

Projectleider	de heer G.A.P. Hamers
Project voorbereider	

Onafhankelijkheid

Het veldwerk is onafhankelijk van de opdrachtgever uitgevoerd conform de eisen van de BRL SIKB 1000 - 2000 - 2100 - 6000 en de daarbij horende protocollen waarbij gebruik gemaakt is van interne functiescheiding onder de voorwaarden die het Besluit Bodemkwaliteit hieraan stelt.

Naam veldwerker	Paraaf	Status*	Datum
R Kuers	RK	A	17/5/23

* Status: **E**rkend veldwerker / **A**ssistent / **S**tagiaire

Toussaint Huijsmans E 17-05-23

aelmans

Documentkenmerk: E230334.003

Projectnummer	E230334	
Projectnaam	VBO Veenhof te Wijchen	
Projectadviseur	SRI	
Locatie-adres	Veenhof te Wijchen	
Contactpersoon	de heer M. Pott	
Asbest in grond BRL SIKB 2000 protocol 2018	Datum	16-05-23

Locatiegegevens						
Nadere omschrijving	/ 2x asbest emmens					
Deelgebieden	/					
Verwachte situatie	☒ asbest in grond	☐ asbest in puin	Conc. asbest (mg/kgds):		☒ < 100	☐ > 100
Stroken maaiveldinsp.	X-richting:	Y-richting:	Plaats en diepte gaten 30x30 sleuven:		☒ o.b.v. offerte	☐ zie tekening
Soort onderzoek	☒ VBO	☐ NO	Onderzoek norm	☒ NEN5707	☐ NEN5897	

VEILIGHEIDSPLAN Asbest in bodem	
☒ blootstellingsverwachting aan asbestvezels < risicogrenswaarde (=Verwaarloosbaar Risiconiveau)	
Standaard veiligheidsmateriaal:	- Wegwerp overschoenen of afspoelbare laarzen - Wegwerp handschoenen - Tape - Stickers “voorzichtig, bevat asbest” - Veiligheidshelm (indien nabij kraan)
☐ blootstellingsverwachting > VR en < MTR (maximaal toelaatbaar risiconiveau)	
Standaard veiligheidsmateriaal plus:	- Bevochtigingsmateriaal, markeringslint, afdek/inpak materiaal - Wegwerp overall - FP3 filter adembescherming (indien noodzaak is aangetoond)
☐ blootstellingsverwachting > MTR	
Standaard veiligheidsmateriaal plus:	- Start-werk bespreking indien inzet inhuur partijen - Bevochtigingsmateriaal, markeringslint, afdek/inpak materiaal - Wegwerp overall - FP3 filter adembescherming (indien noodzaak is aangetoond) - 3-traps sanitair unit (indien noodzaak is aangetoond) - Overdrukcabine op laadschop of kraan, indien niet inzetbaar dan PBM
- indeling afgeleid uit RIVM rapport 711700134/2003 - instructies en maatregelen conform WI302E+F, WI501A en CROW 400	

aelmans

Documentkenmerk: E230334.003

Aanvullende instructies:
Te gebruiken materialen specificeren (normvereiste)

Locatie-inspectie Maaiveld (uitgevoerd ☒ ja ☐ neen **)**			**datum uitvoering**		
Tijd werkzaamheden	Aanvang	9⁰⁰ u	Einde	9²⁵ u	
Omvang inspectie	☒ Gehele locatie (<100 cm^2asbest/m^2)		☐ Vakken 5x5 m (>100 cm^2asbest/m^2)		
Weersomstandigheden	Zicht			Neerslag	
	☐ Bewolking	☐ < 50 m	☒ > 50 m	☒ Geen	☐ < 10 mm	☐ > 10 mm
Ingeschat percentage maaiveld (%)	vegetatie 10%	puin 0%	half verharding 0%	verharding 90%	plassen water 0%	anders 0%
Vegetatie verwijderd?	☒ Neen	☐ Ja, methode:				
Inspectie-efficiency (%)	☐ < 50%	☐ 50-70%	☐ 70-90%	☒ 90-100%		

Resultaten visuele inspectie maaiveld *(Vindplaatsen aangeven op kaart, eventuele extra soorten asbest bijschrijven)*							
☐ Geen asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld							
nr	terreindeel	Soort (**p**laat **b**uis **s**cherf):	Vermoedelijke herkomst	Hecht / niet hecht	Gewicht (gram):	Monster code	Bar code
Onderzoeksopzet aangepast		☐ neen	☐ ja, omdat:				

Bijlage 8
Foto’s



Foto 1
Asbestinspectiegat 01



Foto 2
Asbestinspectiegat 03



Foto 3
Asbestinspectiegat 06



Foto 4
Asbestinspectiegat 11



Foto 5

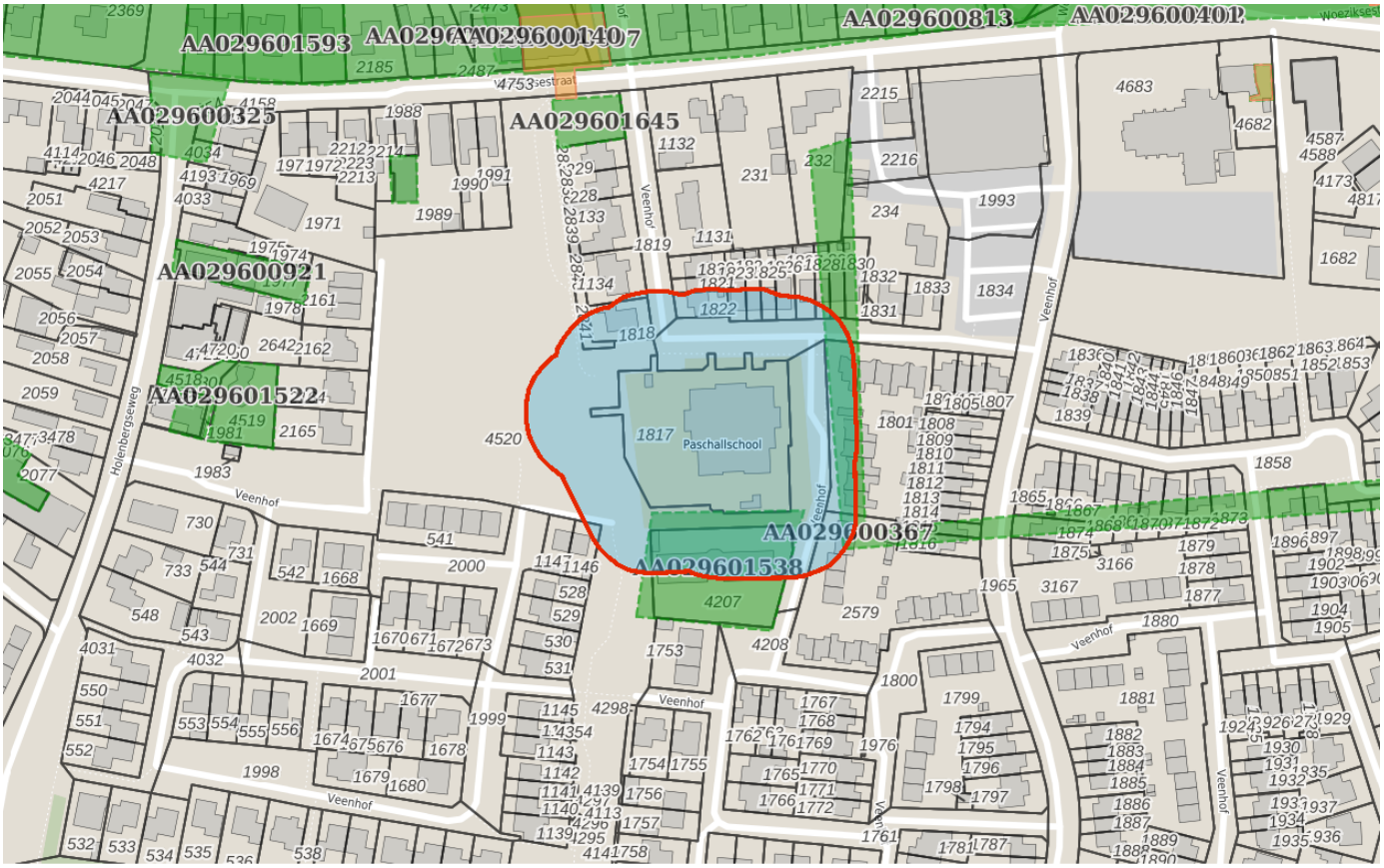


Foto 6

Bijlage 9
Bodemrapportage

Veenhof Wijchen

Omgevingsrapportage



Bodem
- Locaties

Ondergrond
- Kadastraal perceel
- topografie
- Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Veenhof 17e/schoolwoningen
HBB: Gemeente Wijchen; Veenhof 2357
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

De provincie Gelderland en de twee grote Gelderse gemeenten Arnhem en Nijmegen zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (. Zij sturen de bodemsaneringsoperatie en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd. Hierbij kan de provincie juridische en financiële instrumenten inzetten. In dit kader worden bodemgegevens verzameld in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de provincie.

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het BIS van de provincie Gelderland. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied. De twee grote gemeenten hebben hun eigen BIS. Gegevens van die gemeenten worden niet in deze rapportage weergegeven.

Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

De provincie zal aansturen op sanering van alle historische verontreinigingen (ontstaan voor 1987) die risico's veroorzaken (dit zijn de spoedlocaties die tot de werkvoorraad van de provincie behoren). In het rapport wordt per locatie aangegeven (Vervolg Wbb-traject) of een locatie nog tot de werkvoorraad behoort en welke vervolg in dat kader wordt verwacht.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied.
2. Informatie over het geselecteerde gebied, per locatie gegroepeerd
   De in het bodeminformatiesysteem van de provincie Gelderland aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden.
3. Disclaimer
4. Toelichting op de rapportage. Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens dan kunt u contact opnemen met de provincie Gelderland via https://www.gelderland.nl/Contact door het invullen van een vragenformulier. Dit wordt automatisch toegezonden aan het PROVINCIELOKET

of te bellen naar 026 – 359 99 99.

VISMA | roxit

Locatie: Veenhof 17e/schoolwoningen

Locatie

Adres	Veenhof 17e Wijchen
Locatiecode	AA029601538
Locatienaam	Veenhof 17e/schoolwoningen
Plaats	Wijchen
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE029601538

Status

Vervolg WBB		**Beoordeling**	
Status rapporten	Verkennend onderzoek NVN 5740	**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief
04-02-1998	Verkennend onderzoek NVN 5740	Verkennend Onderzoek 1	Haskoning		

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: HBB: Gemeente Wijchen; Veenhof 2357

Locatie

Adres	Veenhof 2217 6604DN Wijchen
Locatiecode	AA029600367
Locatienaam	HBB: Gemeente Wijchen; Veenhof 2357
Plaats	Wijchen
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE029600431

Status

Vervolg WBB	Hbb-cluster-inactief	**Beoordeling**	Pot. verontreinigd
Status rapporten		**Beschikking**	
Status besluiten		**Status asbest**	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	2003	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
demping (niet gespecificeerd)	1980	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
hbo-tank (ondergronds)	9999	2003	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

VISMA | roxit

De bodeminformatie die u in deze rapportage aantreft is met zorg door gemeenten of provincie in het bodeminformatiesysteem ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat informatie is verouderd, onvolledig is of onjuistheden bevat. De provincie Gelderland is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is. Deze rapportage bevat geen gegevens van de twee grote gemeenten in de provincie Gelderland die zelf bevoegd gezag Wet bodembescherming zijn (Arnhem en Nijmegen). Als u fouten of onvolkomenheden in de rapportage aantreft kunt u ons helpen door dit te melden via https://www.gelderland.nl/Contact door het invullen van een vragenformulier. Dit wordt automatisch toegezonden aan het PROVINCIELOKET of te bellen naar 026 – 359 99 99.

VISMA | roxit

Toelichting

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Bij ernstige verontreinigingen wordt vervolgens beoordeeld of bij het huidige gebruik er mogelijke risico's aanwezig zijn. Op basis van de beschikbare gegevens wordt de verontreinigingssituatie zo goed mogelijk ingeschat en vermeld onder het veld 'beoordeling'. Pas als de verontreiniging voldoende is onderzocht wordt de conclusie vastgelegd in een formeel besluit. Dit is onder het veld 'Beschikking' aangegeven.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan voor een beperkt deel van het terrein gelden (deelsanering) of in verschillende fasen worden uitgevoerd. Als het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Indien wordt ingestemd met het eindresultaat van de sanering (vastgelegd in een evaluatierapport) wordt ook de einddatum van de sanering ingevuld.

Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb.

(Mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van bekende historische (bedrijfs)activiteiten die op de locatie aanwezig zijn geweest en mogelijk bodemverontreiniging veroorzaakt hebben. Deze potentiële verontreinigingsbronnen vormen het zogenaamde. Historisch Bodem Bestand (HBB).

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie Gelderland genomen besluiten vermeld.

Saneringscontouren

Indien sprake is van een deelsanering of verschillende fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen/gebruiksbeperkingen

Als na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zijn maatregelen genomen om blootstelling aan of verspreiding van deze (rest)verontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in standhouden van deze maatregelen.

VISMA | roxit

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van

Pouderoyen B.V.

Vestigingen te Nijmegen, Vught, Baexem en Voerendaal

Notitie beoordeling stikstof

Aan	Talis Woondiensten
Van	E. Jagurdzija
Datum	24 maart 2025
Betreft	Beoordeling stikstof ontwikkeling Veenhof te Wijchen
Project	P230020

Geachte heer/mevrouw,

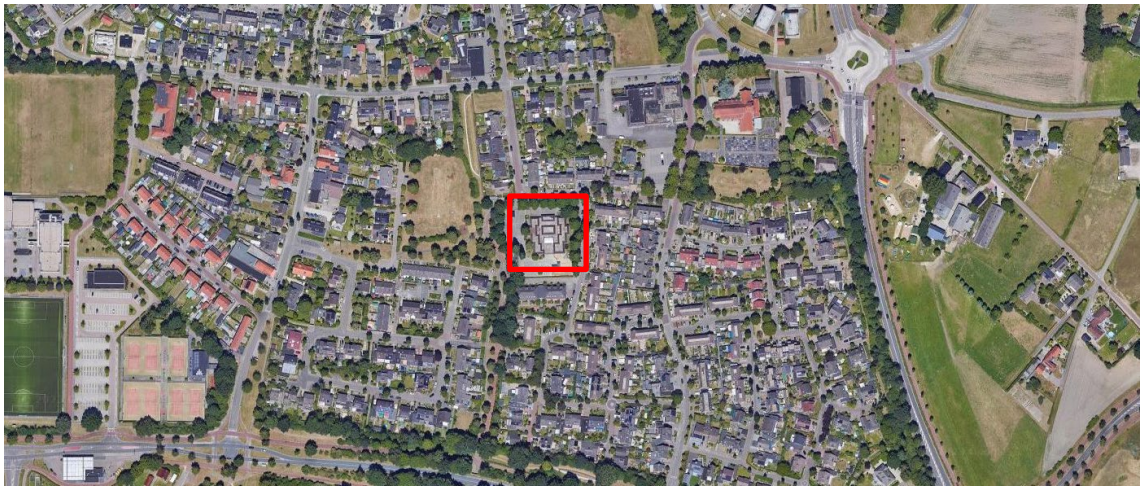
Op de locatie Veenhof 1712 te Wijchen bestaat het voornemen om het bestaande schoolgebouw te slopen en een appartementencomplex met maximaal 54 appartementen te realiseren. Voor deze ontwikkeling is een beoordeling ten aanzien van het aspect stikstof aan de orde. In onderstaande notitie wil ik daar nader op ingaan.

Aanleiding

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen de Wet natuurbescherming, het Besluit natuurbescherming en de Regeling natuurbescherming. Deze regels gaan op in de Omgevingswet via het aanvullingsspoor natuur. Uitgangspunt is een beleidsneutrale omzetting. Dat betekent dat daarom ook rekening moet worden gehouden met de aanwijzingsbesluiten voor Natura 2000-gebieden (zoals vermeld in artikel 2.44 van de Ow). Dat betekent in voorkomend geval dat beoordeeld moet worden wat de gevolgen van de met de omgevingsvergunning mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn op de instandhoudingsdoelen die zijn vastgelegd in de (relevante) aanwijzingsbesluiten. Deze beoordeling ziet toe op het vaststellen of met het plan of activiteit sprake is van een Natura 2000 activiteit: een activiteit die significant nadelige gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Indien significante gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten of gevolgen anderszins niet significant zijn, is geen sprake van een Natura 2000 activiteit en hoeft de activiteit niet passend beoordeeld te worden. Het vaststellen of er ten aanzien van stikstof sprake is van significante gevolgen voor een Natura 2000 gebied gebeurt middels een voortoets. In deze notitie wordt daaraan invulling gegeven.

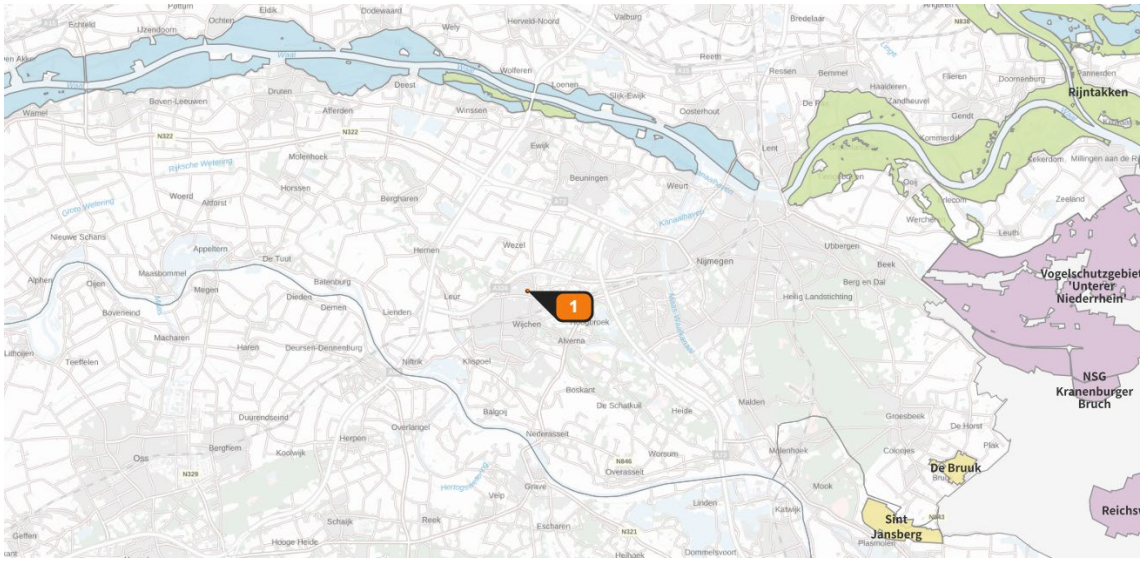
Ligging plangebied

Het plangebied (zie figuur 1) is gelegen in een woonwijk ten noordwesten van de kern Wijchen. Het plangebied is goed ontsloten via de N847 ten oosten van het plangebied, welke aansluit op de A326 ten noorden van het plangebied.



Figuur 1. Ligging plangebied (rood omkaderd)

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 figuur 2).



Figuur 2. Ligging plangebied ten opzichte van beschermde Natura 2000-gebieden

Bouwplan

Het initiatief bevat het slopen van het bestaande schoolgebouw en de realisatie van maximaal 54 appartementen in een appartementencomplex. De precieze invulling en bouwvorm van het appartementengebouw is nog onbepaald. In figuur 3 is een voorgesteld ontwerp van het initiatief te zien.



Figuur 3. Voorbeeldweergave van het planvoornemen

Berekening van de stikstofemissie

Op basis van dit bouwplan zijn ten aanzien van het aspect stikstof verschillende fasen te onderscheiden:

1. Realisatiefase: tijdelijke effecten ten gevolge van sloop-, bouw- en aanlegactiviteiten;
2. Gebruiksfase: effecten voor onbepaalde tijd na ingebruikname van de nieuwbouw.

Navolgend worden de stikstofrelevante activiteiten per fase beschreven. Daarbij is in eerste instantie de emissie als gevolg van het voornemen in kaart gebracht. Dat wil zeggen de emissie die aan de orde is in de realisatiefase en de nieuwe gebruiksfase. Indien de emissie van stikstof in deze fases niet leidt tot een significantie toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden (d.w.z. een toename groter dan 0,00 mol/ha/jaar), dan kan het voornemen doorgang vinden zonder vergunningsplicht in het kader van de Omgevingswet, zoals bedoeld in artikel 5.1, 1e lid, sub e (omgevingsvergunning Natura 2000 activiteit). Indien er door het voornemen wel een toename in de stikstofdepositie ontstaat op nabijgelegen Natura 2000-gebieden, dan kan er worden gekeken naar deze toename ten opzichte van de stikstofemissie in de huidige situatie. Er wordt dan een verschilberekening gemaakt tussen het huidige gebruik en de stikstofemissies in de realisatiefase en nieuwe gebruiksfase. Mogelijk leidt dit per saldo niet tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Dit is het zogenaamde intern salderen waarover de Raad van State op 18 december 2024 haar rechtspraak in het projectspoor heeft gewijzigd.

Raad van State uitspraken van 18 december 2024: koerswijziging intern salderen

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 18 december 2024 haar rechtspraak over intern salderen in het projectspoor gewijzigd. Het betreffen de uitspraken van 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4923 (Rendac) en ECLI:NL:RVS:2024:4909 (Amercentrale).

Kort gezegd komt het erop neer dat intern salderen in het projectspoor niet meer betrokken mag worden in de voortoets, maar dat hiervoor een passende beoordeling noodzakelijk is. Als gevolg van deze koerswijziging zijn de mogelijkheden voor intern salderen in het projectspoor beperkter dan voorheen en er zal bijna altijd sprake zijn van een natuurvergunningplicht.

Realisatiefase

Sloopfase

Op de locatie wordt de sloop van het bestaande schoolgebouw beoogd. Ten aanzien van de sloopwerkzaamheden zijn stikstofemissies door mobiele werktuigen aan de orde. Om een inschatting van de emissies van de sloopfase te kunnen maken zijn de volgende aannames gehanteerd:

- De inzet van mobiele werktuigen wordt tijdens de werkzaamheden zoveel mogelijk beperkt;
- Het sloopvolume van gebouwen zal 15% van het bouwvolume van de bestaande bebouwing behelzen. De bestaande bebouwing beslaat een oppervlak van ca. 1000 m^2 en betreft een schoolgebouw met één verdieping met plat dak. De gemiddelde bouwhoogte van het bestaande pand bedraagt ca. 4 meter Dit leidt tot een ingeschat bouwvolume van ca. 4000 m^2 en een sloopvolume van ca. 600 m^3;
- De sloopwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd met een mobiele sloopkraan met een sloopcapaciteit van 500 m^3/dag;
- Het puin zal afgevoerd worden door vrachtwagens met een laadcapaciteit van 25 m^3/wagen;
- Er wordt aangenomen dat het laden van de vrachtwagens ca. 15 minuten in beslag zal nemen. Daarbij wordt aangenomen dat de vrachtwagen 20% van deze tijd stationair draait. Dit leidt tot een inschatting van 3 minuten stationaire draaitijd per vrachtwagen.

Daarnaast leidt het voorgaande tot de volgende inschatting van draaiuren voor de mobiele werktuigen tijdens de sloopfase:

Activiteit	Hoeveelheid	Eenheid	Werktuig	Aantal eenheden	Draaiuren /jaar
Sloopwerkzaamheden	600 m^3	500 m^3/ dag	Sloopkraan	2	16
Afvoer puin	600 m^3	25 m^3/ wagen	Vrachtwagen	24	2

Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat mobiele werktuigen van minstens Stageklasse IV gebruikt worden. Daarnaast wordt voor deze mobiele werktuigen een vermogensklasse ingeschat

van 75-560 kW. Het brandstofverbruik van een mobiele sloopkraan bedraagt ca. 12 liter per uur[1]. Het brandstofverbruik van een vrachtwagen bedraagt ca. 8 liter per uur[2]. Als worst-case scenario is aangenomen dat er geen emissiereducerende technieken (SCR) zullen worden ingezet en dat het AdBlue verbruik 0 liter per uur bedraagt.

Het voorgaande leidt tot de volgende kenmerken van de inzet van mobiele werktuigen:

Werktuig	Stageklasse	Vermogen	Brandstof-verbruik [liter/jaar]	AdBlue verbruik [liter/jaar]	Draaiuren /jaar
Sloopkraan	IV	75-560 kW	192	0	16
Vrachtwagen	IV	75-560 kW	16	0	2

Daarnaast leidt het bovenstaande tot de volgende inschatting van het aantal verkeersbewegingen van zwaar vrachtverkeer ten aanzien van de afvoer van het puin en licht verkeer van personen:

Activiteit	Hoeveelheid	Eenheid	Aantal eenheden	Aantal bewegingen/jaar
Afvoer puin	600 m^3	25 m^3/wagen	24	48
Personen	2	5 personen/dag	10	20

[1] Zie https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2019-29150/currentItem.

[2] Zie https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2019-29150/currentItem.

Ten aanzien van het modelleren van verkeerstromen in de Aerius calculator is de vraag aan de orde op welk moment het verkeer op gaat in het heersende verkeersbeeld en dus niet meer onderscheidend is door het planvoornemen. Voor het sloopverkeer is aangenomen dat de voertuigen het plangebied bereiken en verlaten via de Veenhof en Woeziksestraat en afwikkelen op de N847, vanwaar het verkeer niet meer te onderscheiden is van het heersend verkeersbeeld. Op dit traject is een gemiddelde stagnatie van 10% verondersteld.

Behalve de stikstofemissie die ontstaat als gevolg van verkeersgeneratie, is ook sprake van stikstofemissie als gevolg van een koude start van voertuigen die langer dan twee uur stil hebben gestaan. Voor de sloopfase betreft dit enkel de koude start van het personenverkeer, bestaande uit 10 koude starten.

Bouwfase

Er worden met het planvoornemen maximaal 54 appartementen in een appartementencomplex gerealiseerd. Op dit moment is er nog geen informatie over de in te zetten mobiele werktuigen, de duur van de inzet en de bouwjaren/ stageklassen van de mobiele werktuigen die tijdens de bouwfase ingezet worden. Om toch een beoordeling te maken ten aanzien van de emissies in de bouwfase is aansluiting gezocht bij de rapportage “Open norm stikstofemissie op de bouwplaats, 30 september 2022” van de Rijksoverheid. Hierin wordt voor de bouw van woningen een spreidingsbreedte van **10 tot 60 gram NOx** per m² gebruiksoppervlak (GO) gehanteerd met een gemiddelde van **35 gram**. Daarnaast wordt 1% van de NOx-emissie gehanteerd als een inschatting van de emissie van NH3 door mobiele werktuigen.

Er wordt verondersteld dat bij de bouwen van appartement een mindere emissievracht vrijkomt vanwege andere constructiemethodes dan die bij woningbouw worden gebruikt. Hierom wordt het gemiddelde van de spreidingsbreedte (35 gram NOx) gebruikt voor de berekening van de emissievracht. Daarnaast wordt door het ontbreken van het GO het veel ruimere Bruto vloeroppervlak (BVO) voor de bouw van de woning gehanteerd. Door het gebruik van het BVO wordt met de berekening een worstcasescenario geschetst.

Op basis van de tekeningen van Hevofame beslaat het totaal bruto vloeroppervlak (BVO) 4.953 m². Met een emissie van 35 gram NOx per m² resulteert bouwfase in een emissievracht van **173,4 kg NOx en 1,73 kg NH3.**

Conclusie

De bovenstaande gegevens zijn ingevoerd in de AERIUS calculator en bijgevoegd in bijlage 1. De gehele realisatiefase (sloop & bouw) resulteert in een emissievracht van **180,5 kg NOx en 1,8 kg NH3.** In het kader van het worstcasescenario wordt verondersteld dat de sloop en bouwfase gezamenlijk in één jaar plaatsvindt. 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.

Gebruiksfase

De appartementen zullen gasloos worden gerealiseerd. Ten aanzien van de gebruiksfase zijn daarom slechts emissies uit verkeersgeneratie aan de orde.

Er worden met het planvoornemen maximaal 54 appartementen in een appartementencomplex gerealiseerd. Volgens de CROW-normen geldt een maximale norm van 7,5 verkeersbewegingen per etmaal voor een appartement in een matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom. Daarmee komt de totale verkeersgeneratie voor de gebruiksfase op 405 verkeersbewegingen per etmaal. Voor dit verkeer is een zelfde verkeersafwikkeling als tijdens de bouwfase verondersteld.

Behalve de stikstofemissie die ontstaat als gevolg van verkeersgeneratie, is ook sprake van stikstofemissie als gevolg van een koude start van voertuigen die gedurende een langere periode stil hebben gestaan. Voor de gebruiksfase betreft dit de helft van de verkeersgeneratie, bestaande uit 203 koude starten.

Conclusie

De bovenstaande gegevens zijn ingevoerd in de AERIUS calculator en bijgevoegd in bijlage 2. 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.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kunnen negatieve effecten ten gevolge van stikstof tijdens de realisatiefase en gebruiksfase op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden worden uitgesloten, waardoor geen sprake is van een ‘Natura 2000 activiteit’. Een vergunning in het kader van de Omgevingswet, zoals bedoeld in artikel 5.1, 1e lid, sub e (omgevingsvergunning Natura 2000 activiteit) is niet noodzakelijk.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Pouderoyen Tonnaer



E. Jagurdzija

Bijlage 1 AERIUS berekening realisatiefase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Pouderoyen Tonnaer
Inrichtingslocatie	Wijchenseweg 102, 6538 SX Nijmegen

Activiteit

Omschrijving	Veenhof
Toelichting	Realisatiefase (bouw en sloop)

Berekening

AERIUS kenmerk	RqRGmhZy1uhF
Datum berekening	03 maart 2025, 16:14
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid incl. eigen rekenpunten

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Sloop en bouwfase - Beoogd	2025	1,8 kg/j	180,5 kg/j

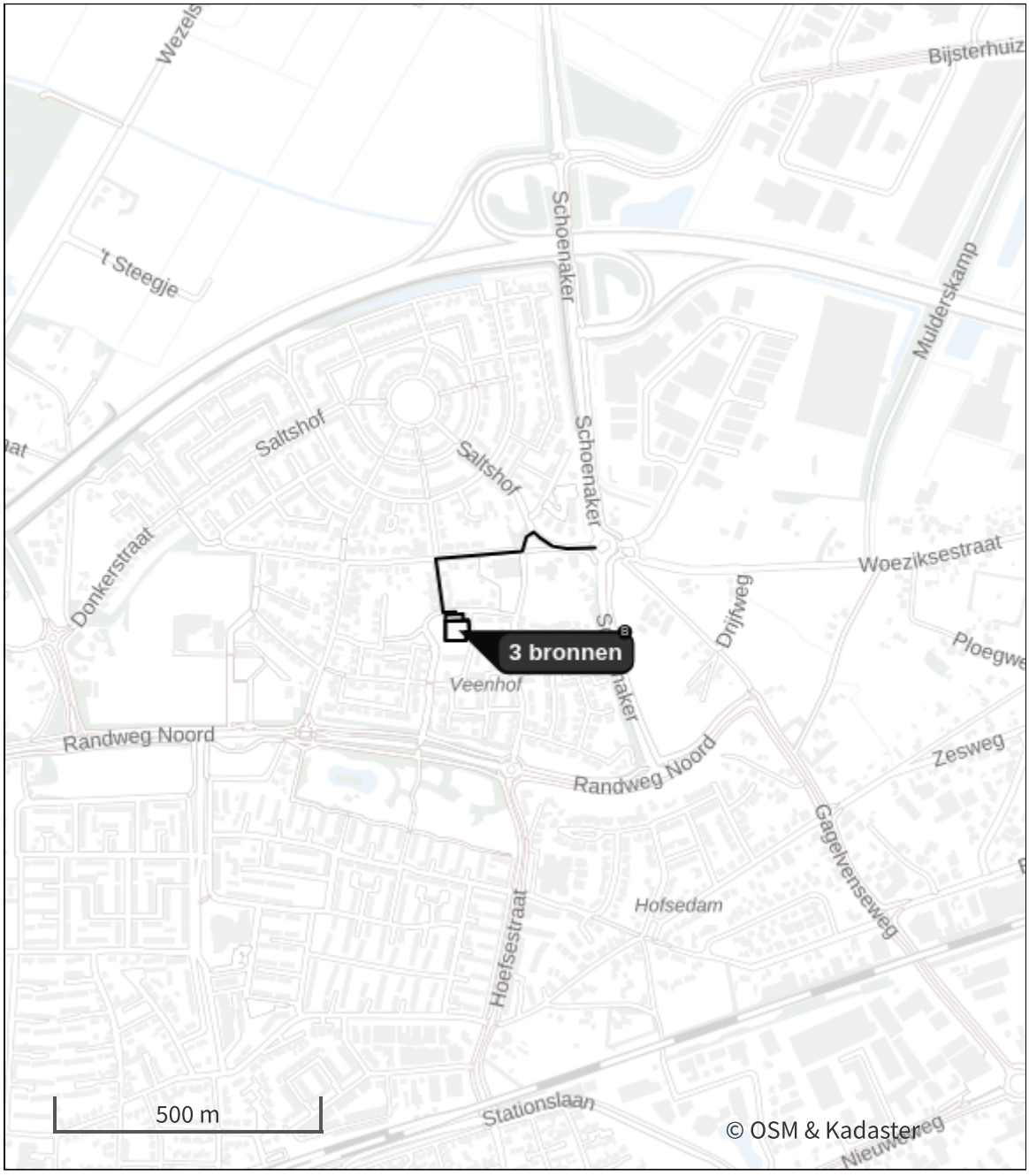
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Sloop en bouwfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Sloop en bouwfase (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Mobiele werktuigen sloop	49,9 g/j	7,0 kg/j
3 Anders... | Anders... | Bouwfase	1,7 kg/j	173,4 kg/j
4 Verkeer | Koude start: overig | Sloopfase koudestart	0,0 kg/j	2,7 g/j
Verkeersnetwerk	1,8 g/j	0,1 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Sloop en bouwfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Per eigen rekenpunt	Naam	Coördinaat	Projectbijdrage (mol N/ha/jr)
1	Wyler Meer (Teilfläche des NSG Düffel) (14 km)	X:193456 Y:426253	-
2	Vogelschutzgebiet 'Unterer Niederrhein' (14 km)	X:193461 Y:426255	-
3	NSG Kranenburger Bruch (20 km)	X:199014 Y:422612	-
4	Reichswald (22 km)	X:199809 Y:418651	-
5	NSG Salmorth, nur Teilfläche (23 km)	X:201516 Y:430375	-
6	Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef (23 km)	X:201508 Y:430746	-

Sloop en bouwfase, Rekenjaar 2025

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Mobiele werktuigen sloop	NO_x	7,0 kg/j
		NH_3	49,9 g/j
Locatie	X:178924,03 Y:425822,96		
Oppervlakte	0,16 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele sloopkraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	192 l/j	16 u/j	0 l/j	NO_x	6,4 kg/j
					NH_3	46,1 g/j
Vrachtwagen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	16 l/j	2 u/j	0 l/j	NO_x	0,5 kg/j
					NH_3	3,8 g/j

2 Verkeer | Rijdend verkeer

				Links	Rechts		
Naam	Verkeer sloopfase					NO_x	0,1 kg/j
Locatie	X:178987,79 Y:425969,14	Type scherm		-	-	NO_2	30,0 g/j
Lengte	463,28 m	Hoogte		-	-	NH_3	1,8 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg		-	-		
Rijrichting	Beide richtingen						
Tunnelfactor	1						
Type hoogteligging	Normaal						
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m						

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	20,0 /jaar	10,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	48,0 /jaar	10,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

3 Anders... | Anders...

Naam	Bouwfase	Uittreedhoogte	2,5 m	NO_x	173,4 kg/j
Locatie	X:178924,03 Y:425822,96	Warmteinhoud	0,035 MW	NH_3	1,7 kg/j
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	0,16 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

4 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Sloopfase koudestart	NO_x	2,7 g/j
		NH_3	0,0 kg/j
Locatie	X:178918,13 Y:425848,49		
Oppervlakte	0,04 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	10,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2024.1.2_20250219_fdfc2529a9
Database versie	2024.1_fdfc2529a9_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage 2 AERIUS berekening gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Pouderoyen Tonnaer
Inrichtingslocatie	Wijchenseweg 102, 6538 SX Nijmegen

Activiteit

Omschrijving	Veenhof
Toelichting	Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk	RNzUVW1A9dyM
Datum berekening	03 maart 2025, 16:14
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid incl. eigen rekenpunten

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase - Beoogd	2026	3,8 kg/j	33,5 kg/j

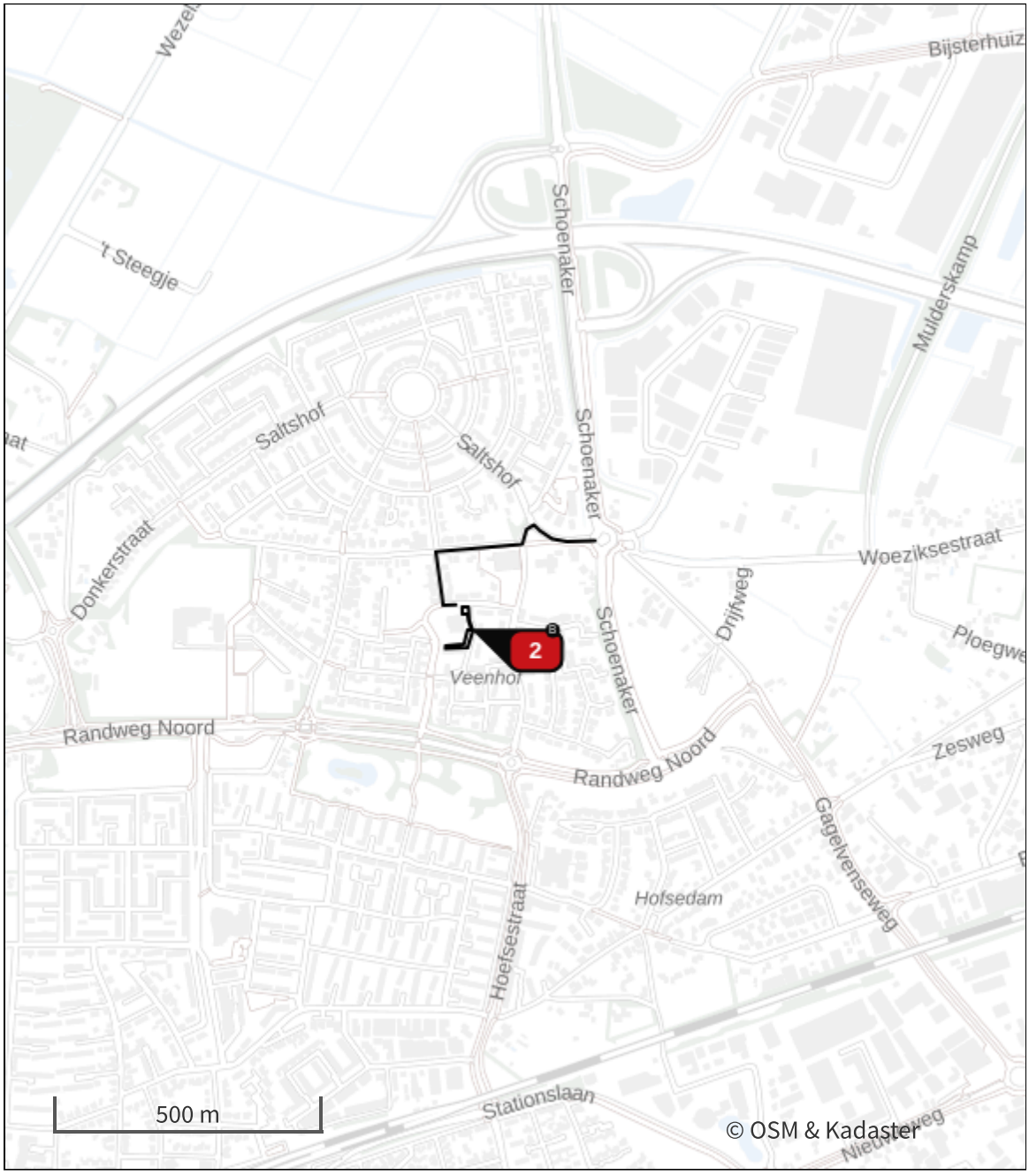
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Verkeer | Koude start: overig | Bron 2	3,2 kg/j	20,1 kg/j
Verkeersnetwerk	0,7 kg/j	13,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Per eigen rekenpunt	Naam	Coördinaat	Projectbijdrage (mol N/ha/jr)
1	Wyler Meer (Teilfläche des NSG Düffel) (14 km)	X:193456 Y:426253	-
2	Vogelschutzgebiet 'Unterer Niederrhein' (14 km)	X:193461 Y:426255	-
3	NSG Kranenburger Bruch (20 km)	X:199014 Y:422612	-
4	Reichswald (22 km)	X:199809 Y:418651	-
5	NSG Salmorth, nur Teilfläche (23 km)	X:201516 Y:430375	-
6	Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef (23 km)	X:201508 Y:430746	-

Gebruiksfase, Rekenjaar 2026

1 Verkeer | Rijdend verkeer

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer gebruiksfase				NO_x	13,4 kg/j
Locatie	X:178987,8 Y:425969,15	Type scherm	-	-	NO_2	1,6 kg/j
Lengte	463,29 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,7 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	405,0 /etmaal	10,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Bron 2	NO_x	20,1 kg/j
Locatie	X:178950,13 Y:425815,81	NH_3	3,2 kg/j
Oppervlakte	0,07 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	203,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2024.1.2_20250219_fdfc2529a9
Database versie	2024.1_fdfc2529a9_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Memo

ONDERWERP
SMP Talis (Wijchen) onderzoeksverantwoording complexen 140, 141, 146, BSO Veenhof, De Ark

DATUM
13 juli 2023

VAN
Hans Hollander

AAN
Provincie Gelderland

KOPIE AAN
Talis

PROJECTNUMMER
30138411 - 01.1 & 02.1 & 24

ONZE REFERENTIE
1

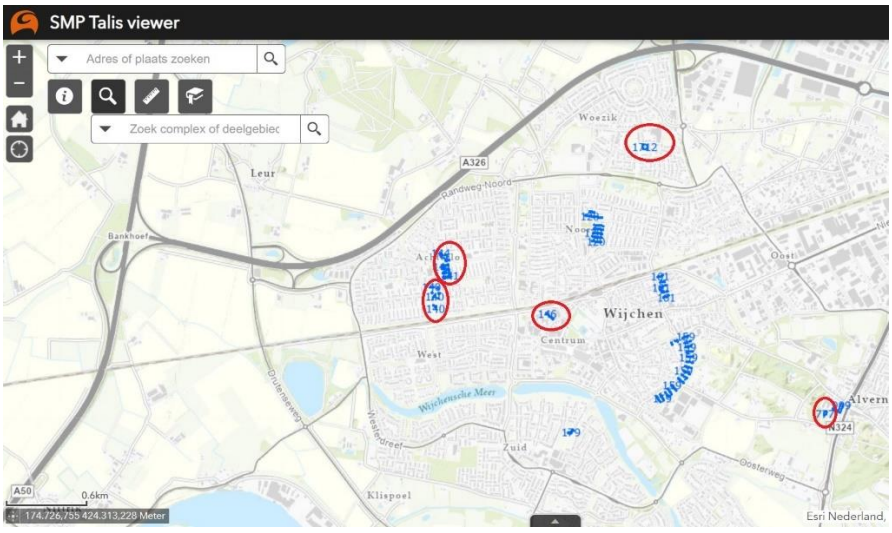
Aanleiding

Ten behoeve van SMP Talis (Wijchen) is op 15 juni 2023 door de provincie Gelderland in ontwerp een ontheffing Wet natuurbescherming soortenbescherming verleend (zaaknummer 2023-001950). 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. Deze methode is hieronder kort toegelicht. 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 4 complexen is een EWP opgesteld conform SMP dat met de startmelding in september 2023 aan de provincie Gelderland wordt / is verzonden. Voor deze 4 complexen is een onderzoeksverantwoording opgenomen in dit memo. Voor de overige 4 complexen zal een separate onderzoeksverantwoording worden opgesteld.

Ligging complexen

De 5 complexen liggen binnen het plangebied van SMP Wijchen (figuur 1):

- Complex 140: 14 woningen Homberg, 25e t/m 29e straat.
- Complex 141: 42 woningen Homberg, 25e en 30e straat.
- Complex 146: 9 woningen Pius XII-straat even, 2 t/m 6 en 10 t/m 20.
- BSO Veenhof: voormalig schoolgebouw Veenhof.
- De Ark: gebouw op complex Laverna en Rivo Torto in Alverna.



Figuur 1. Ligging complexen 140, 141, 146, BSO Veenhof 1712 en De Ark 777. De overige 4 complexen zijn ook in 2022-2023 onderzocht, daarvan vindt een separate onderzoeksverantwoording plaats. Bron: SMP Talis viewer.

Methode

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd zoals beschreven in het SMP par. 2.5.2 SMP Methodiek. Kortweg betekent dit per soort(groep):

- Huismus: t.b.v. kolonies één veldbezoek tussen 1 april en 15 mei tussen 1 en 3 uur na zonsopkomst.
- Gier- en huiszwaluw: t.b.v. kolonies twee avondbezoeken (1,5 uur voor zonsondergang tot half uur na
- zonsondergang) in de periode 1 juni t/m 15 juli.
- Vleermuizen
  - T.b.v. kraamverblijfplaatsen één ochtendbezoek en één avondbezoek in de periode van 15 mei t/m 15 juli, tijden conform Vleermuisprotocol 2021.
  - T.b.v. paarverblijfplaatsen één nachtbezoek in de periode van 15 augustus t/m 1 oktober tussen 0:00 uur en zonsopkomst.
  - T.b.v. massawinterverblijven, indien van toepassing, één nachtbezoek in de periode van 1 augustus t/m 10 september tussen 0:00 en 2:00 uur. Conform het ontwerpbesluit dient voor massawinter een extra bezoek te worden uitgevoerd bij gebouwen vanaf minimaal 4 verdiepingen.

Bezoekverantwoording

Per complex zijn in de tabellen 1 t/m 4 de bezoeken verantwoord, waarbij tevens is aangegeven of deze conform de hiervoor beschreven methodiek zijn uitgevoerd of niet. Zo niet, dan volgt onder de tabel een verantwoording.

Complex 140

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd door Silvavir.

Soort(groep)	Pers.	Datum	Start	Eind	Weersomstandigheden
Huismus	2	6-4-2023	10:00	12:00	8’C, wk 1, 5/8: Bewolkt, geen neerslag
Gier- en huiszwaluw	2	15-5-2023	19:20	21:40	13’C, wk 4, 5/8: Bewolkt, geen neerslag
Vleermuizen kraam	2	26-5-2023	3:25	5:30	8’C, wk 2, 0/8: Geen bewolking, geen neerslag
Vleermuizen kraam en gierzwaluw	2	23-6-2023	22:00	0:00	24’C, wk 1, 0/8: Geen bewolking, geen neerslag
Vleermuizen paar	2	26-9-2022	20:25	22:27	12’C, windkracht 2, 5/8: Bewolkt, motregen

Complex 141

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd door Silvavir.

Soort(groep)	Pers.	Datum	Start	Eind	Weersomstandigheden
Huismus	1	13-4-2023	10:00	12:00	9’C, wk 0, 5/8: Bewolkt, motregen
Gier- en huiszwaluw		13-7-2023			
Vleermuizen kraam	4	25-5-2023	3:25	5:35	8’C, wk 1, 0/8: Geen bewolking, geen neerslag
Vleermuizen kraam en gierzwaluw	3	23-6-2023	19:55	0:00	17’C, wk 1, 2/8: Helder, geen neerslag
Vleermuizen paar	3	28-9-2022	20:20	22:20	12’C, wk1, 4/8: Half bewolkt, geen neerslag

Complex 146

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd door Silvavir.

Soort(groep)	Pers.	Datum	Start	Eind	Weersomstandigheden
Huismus	1	12-4-2023	8:30	10:30	7’C, wk 1, 5/8: Bewolkt, geen neerslag
Gier- en huiszwaluw	2	29-6-2023	20:00	22:05	19’C, wk 2, 5/8: Bewolkt, geen neerslag
Vleermuizen kraam	2	19-5-2023	3:35	5:40	9’C, wk 2, 0/8: Geen bewolking, geen neerslag

Vleermuizen kraam en gierzwaluw	2	14-6-2023	19:50	0:00	23’C, wk 1, 2/8: Helder, geen neerslag
Vleermuizen paar	2	14-9-2022	20:50	22:57	13’C, wk 1, 3/8: Licht bewolkt, geen neerslag

Complex BSO Veenhof
Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd door Silvavir.

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 huiszwaluw	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 gierzwaluw	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.

Complex De Ark
Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd door James Lidster.

Soort(groep)	Pers.	Datum	Start	Eind	Weersomstandigheden
Huismus	1	3-5-2023	8:00	10:00	11’C, wk 2, 0/8: Geen bewolking, geen neerslag
Gier- en huiszwaluw	2	1-6-2023	20:30	22:30	13’C, wk 3, 2/8: Helder, geen neerslag
Gier- en huiszwaluw	2	24-6-2023	20:30	22:30	23’C, wk 1, 0/8: Geen bewolking, geen neerslag
Vleermuizen kraam	3	18-5-2023	21:15	0:00	12’C, wk 1, 0/8: Geen bewolking, geen neerslag
Vleermuizen kraam	3	28-6-2023	2:20	5:20	16’C, wk 1, 8/8: Geheel bewolkt, geen neerslag
Vleermuizen paar		*Aug/sep 23*			

Resultaten
Per complex zijn hierna de resultaten gegeven.

Complex 140
- Huismus: niet aanwezig. De laagbouwwoningen hebben vogelschroten, waardoor potentiële verblijfplaatsen niet toegankelijk zijn voor huismus.
- Gierzwaluw: één invliegende gierzwaluw Homberg 2402, d.w.z. buiten complex 140.
- Huiszwaluw: niet aanwezig.
- Vleermuizen
  - Kraam: niet aanwezig.
  - Paar: niet aanwezig.
  - Massawinter: niet aanwezig.
  - Zomer: op 23 juni één gewone dwergvleermuis in vleermuiskast Homberg 2702, d.w.z. buiten complex 140 (niet-Talis-woning).
  - Overige waarnemingen:
    - Op 26 mei één overvliegende gewone dwergvleermuis. Nauwelijks activiteit.
    - Op 23 juni een foeragerende gewone grootoorvleermuis, zonder binding met complex 140.
    - Op 23 juni twee foeragerende meervleermuizen in parkje boven gras en rond bomen, zonder binding met complex 140.

- Opmerking: Het eerste ochtendbezoek vleermuizen op 25 mei 2023, was een koele ochtend, maar de temperatuur lag boven drempelwaarde (zowel volgens de weerapps als de temperatuurregistratie op de batlogger = 8 tot 9 graden).

Complex 141

- Huismus: niet aanwezig; geen mussen actief in complex 141. In omliggende blokken zijn wel mussen actief. De woningen van complex 141 zijn ongeschikt door ontoegankelijkheid bij de dakgoten.
- Gierzwaluw: niet aanwezig. Er vliegen wel gierzwaluwen boven de wijk, maar deze hebben geen binding met complex 14.
- Huiszwaluw: niet aanwezig.
- Vleermuizen
  - Kraam: niet aanwezig.
  - Paar: niet aanwezig.
  - Massawinter: niet aanwezig.
  - Zomer (figuur 2):
    - 25 mei één zomerverblijf gewone dwergvleermuis; ingevlogen onder tweede dakpan van links zijkant Homberg 3002.
    - 25 mei: één vermoedelijk gewone dwergvleermuis; deze foerageerde actief langs een bomenrij en was ineens nabij een kopgevel (Homberg 2909) en verdween daarna.
  - Overige waarnemingen:
    - 25 mei: één overvliegende gewone dwergvleermuis.
    - 23 juni: enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen en een laatvlieger.



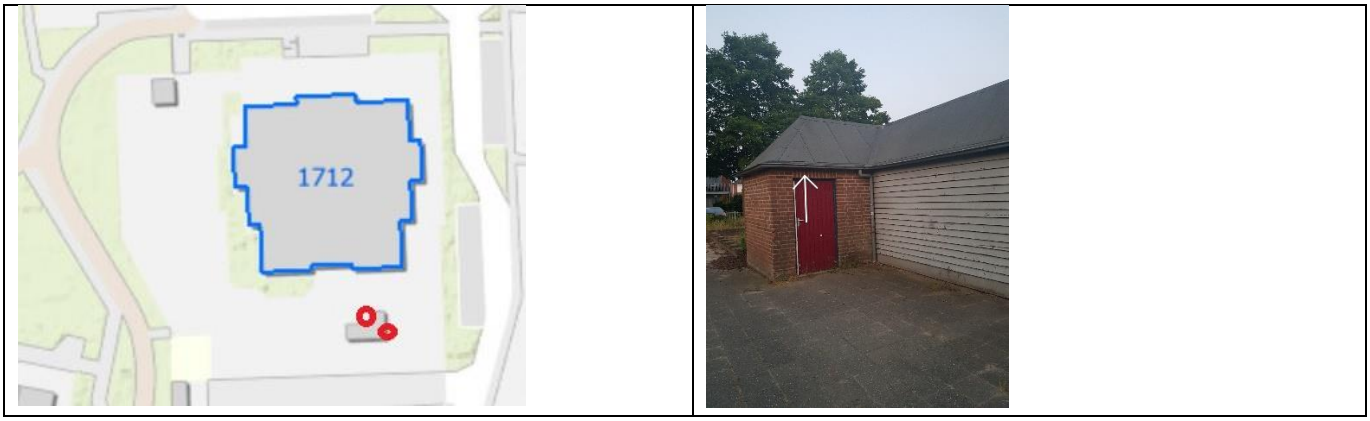
Figuur 2. Links: vastgestelde zomerverblijfplaatsen complex 141; rechts zomerverblijf Homberg 3002.

Complex 146

- Huismus: niet aanwezig. Laagbouw met vogelschroot.
- Gierzwaluw: geen nesten of kolonies. Eénmaal zijn 5 hoog overvliegende gierzwaluwen waargenomen, geen binding aan complex 146.
- Huiszwaluw: niet aanwezig.
- Vleermuizen
  - Kraam: niet aanwezig.
  - Paar: niet aanwezig.
  - Massawinter: niet aanwezig.
  - Zomer: niet aanwezig.
  - Overige waarnemingen:
    - 19 mei: één foeragerende gewone dwergvleermuis.
    - 14 juni: één overvliegende rosse vleermuis en twee overvliegende gewone dwergvleermuizen.

BSO Veenhof

- Huismus: niet aanwezig. Inspectie met ladder toont aan dat er geen toegang onder goten is (vogelschroot).
- Gierzwaluw: niet aanwezig. Circa 20 gierzwaluwen hoog in de lucht, maar geen binding met complex.
- Huiszwaluw: niet aanwezig.
- Vleermuizen
  - Kraam: niet aanwezig.
  - Paar: niet aanwezig.
  - Massawinter: niet aanwezig.
  - Zomer: er zijn 2 zomerverblijven gewone dwergvleermuis aangetroffen (figuur 3):
    - 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.



Figuur 3. Links: vastgestelde zomerverblijfplaatsen BSO Veenhof; rechts zomerverblijf bijgebouw BSO Veenhof.

De Ark

- Huismus: niet aanwezig.
- Gierzwaluw: niet aanwezig.
- Huiszwaluw: niet aanwezig.
- Vleermuizen
  - Kraam: niet aanwezig.
  - Paar: niet aanwezig.
  - Massawinter: niet aanwezig.
  - Zomer: niet aanwezig.
  - Overige waarnemingen:
    - 18 mei en 28 juni foeragerende (max. 4 gewone dwergvleermuizen)
    - 18 mei: 2 foeragerende rosse vleermuizen
    - 18 mei: 1 foeragerende laatvlieger.
    - Geen van de waargenomen vleermuizen heeft enige binding aan De Ark.

Bureau voor Archeologie Rapport 1315

Veenhof 1712, Wijchen, gemeente Wijchen: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase



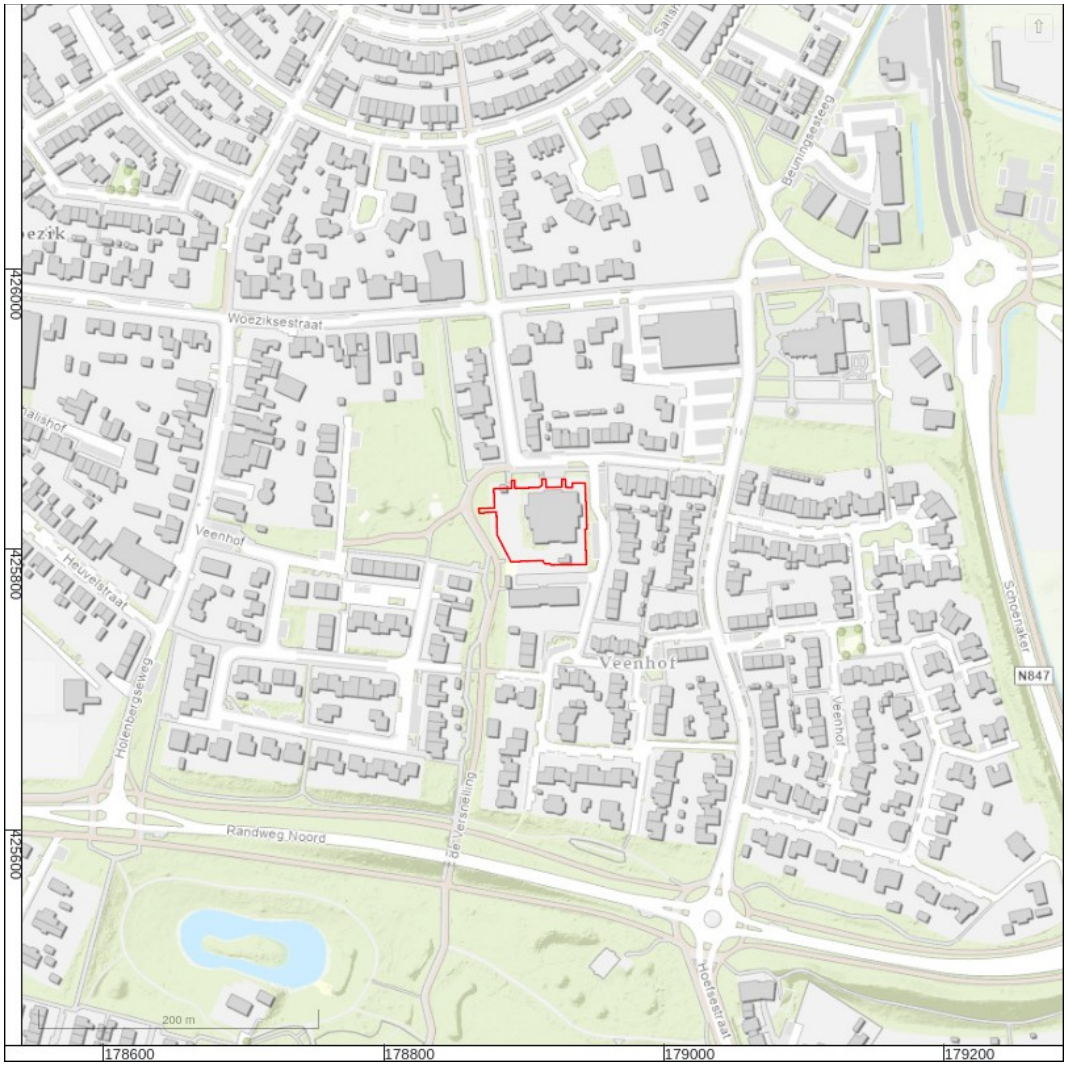
Colofon

titel:	Bureau voor Archeologie Rapport 1315. Veenhof 1712, Wijchen, gemeente Wijchen: bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase
auteur:	C. de Jong (junior prospector)
autorisatie:	A. de Boer (KNA senior prospector)
datum:	8 september 2023 (Definitief)
ISSN:	2214-6687

© Bureau voor Archeologie
Koningsweg 244 Utrecht
T 030 245 18 95
E info@bureauvoorarcheologie.nl
I https://www.bureauvoorarcheologie.nl

Administratieve gegevens

Projectnummer	2023021301
Provincie	Gelderland
Gemeente	Wijchen
Plaats	Wijchen
Toponiem	Veenhof 1712
Centrum locatie (m RD)	178.910; 425.820 (x; y)
Omvang plangebied	3.460 m^2
Omvang onderzoeksgebied booronderzoek	3.460 m^2
Kadastrale gegevens	kadastrale gemeentenaam: Wijchen, sectie: L, nummer(s): 1817
ARCHIS onderzoeksmeldingsnummer	5338738100 (ABU); 5338746100 (ABO)
Soort onderzoek	bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase
Opdrachtgever	Buro BOOT
Uitvoerder	Bureau voor Archeologie
Kaartblad	39H
(RO) kader onderzoek	Aanvraag omgevingsvergunning
Periode van uitvoering veldwerk	21 maart 2013
Bevoegde overheid	Gemeente Wijchen
Deskundige namens bevoegde overheid	Werkorganisatie Druten Wijchen
Versie van het rapport	1 (Definitief)
Beheerder en plaats van documentatie	Digitale documentatie: ARCHIS en E-Depot Vondstdocumentatie: geen vondsten



Figuur 1: Ligging van het plangebied (rood; www.opentopo.nl).

Inhoudsopgave

Samenvatting....7
1 Inleiding....8
1.1 Doelstelling en vraagstelling....8
2 Bureauonderzoek....10
2.1 Methode....10
2.2 Onderzoeksgebied en toekomstig gebruik....10
2.3 Huidige situatie....11
2.4 Aardwetenschappelijke waarden....12
2.5 Historische situatie....13
2.6 Mogelijke verstoringen....14
2.7 Archeologische en bouwhistorische waarden....14
2.8 Gespecificeerde verwachting....18
3 Booronderzoek....21
3.1 Inleiding....21
3.2 Methode....21
3.3 Resultaten met bodemkundige en geologische interpretatie....22
3.4 Archeologische interpretatie....24
4 Conclusie....25
4.1 Conclusie Bureauonderzoek....25
4.2 Conclusie Booronderzoek....26
5 Advies....28
5.1 Status en inhoudelijke afstemming bevoegde overheid....28
6 Literatuur....29
Figuren....32
Bijlage 1: Boorbeschrijvingen....53

Lijst met Figuren

1: Ligging van het plangebied (rood; www.opentopo.nl)..... 4
2: Luchtfoto actueel (Nationaal Georegister)..... 32
3: Topografische kaart (Nationaal Georegister 2022)..... 33
4: Het plangebied en onderzoeksgebied (Nationaal Georegister 2022)..... 34
5: Archeologische beleidskaart gemeente Wijchen (Goossens 2008)..... 35
6: Nieuwe situatie (boven) en contouren nieuwe bebouwing op huidige situatie (onder; Nationaal Georegister 2022)..... 36
7: Geologische kaart 39 Oost (Verbraeck 1982)..... 37
8: Zanddieptekaart provincie Gelderland (Cohen e.a. 2009)..... 38
9: Bodemkaart van het Land van Maas en Waal (Pons 1966)..... 39
10: Hoogte-reliëfkaart (Actueel Hoogtebestand Nederland 2018)..... 40
11: Hoogte-reliëfkaart detail. Hoogtewaarden in meters ten opzichte van NAP. (Actueel Hoogtebestand Nederland 2018)..... 40
12: Bodemkaart (Alterra 2014)..... 41
13: Geomorfologische kaart (Maas e.a. 2019)..... 42
14: Kadastrale Minuut provincie Gelderland (‘HISGIS Gelderland’ 2019)..... 43
15: Topografisch militaire kaart 1850 (Bureau van de Militaire Verkenningen 1850)..... 44
16: Bonneblad, 553-1871-RAVESTEIN-1868 (Kadaster)..... 45
17: Bonneblad, 553-1872-RAVESTEIN-1894 (Kadaster)..... 45
18: Bonneblad, 553-1875-RAVENSTEIN-1928 (Kadaster)..... 46
19: RAF luchtfoto uit 1944 (RAF 1940-1945)..... 46
20: Topografische kaart, 39H-1957-Wijchen (Topografische Dienst)..... 47
21: Topografische kaart, 39H-1977-Wijchen (Topografische Dienst)..... 47
22: Topografische kaart, 39H-1984-Wijchen (Topografische Dienst)..... 48
23: Archeologische terreinen, vondstlocaties en onderzoeken uit ARCHIS (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2021)..... 49
24: Boorpuntenkaart (Nationaal Georegister 2022)..... 50
25: Schematisch weergave van de boorprofielen..... 51
26: Foto's van boring 1..... 52

Lijst met Tabellen

1: Aardwetenschappelijke waarden..... 13
2: Archeologische terreinen, onderzoeken en vondstlocaties ongeveer 300 m van het plangebied..... 18

Samenvatting

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd voor bouwwerkzaamheden aan de Veenhof 1712 te Wijchen.

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.

In het plangebied wordt de school gesloopt en wordt een zorgcomplex gebouwd.

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.

Dit 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.

1 Inleiding

Bureau voor Archeologie heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de bouw van een zorgcomplex aan de Veenhof 1712 te Wijchen.

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Vanwege de regels uit het geldende bestemmingsplan moet voor de beoogde ontwikkeling een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd onder certificaat BRL SIKB 4000,[1] in overeenstemming met de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 4.1).

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een booronderzoek in de verkennende fase. Met de bevindingen wordt aan het einde van het rapport een advies gegeven hoe bij het project rekening kan worden gehouden met archeologische waarden.

1.1 Doelstelling en vraagstelling

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting. Het doel van het veldonderzoek is het controleren en verfijnen van de archeologische verwachting zodat een beslissing genomen kan worden over hoe met eventuele archeologische waarden rekening moet worden gehouden bij de voorgenomen werkzaamheden.

Het veldonderzoek is uitgevoerd als booronderzoek (IVO – O) en betreft de verkennende fase.

Tijdens de verkennende fase wordt de aard en intactheid van het bodemprofiel bepaald. Op basis daarvan kunnen kansarme zones worden uitgesloten en eventuele kansrijke zones kunnen worden geselecteerd voor eventueel vervolg onderzoek.

De volgende onderzoeksvragen zijn in dit onderzoek gebruikt:

Bureauonderzoek:

1. *Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?*
2. *Wat is de landschappelijke ligging van het plangebied in termen van geomorfologie, geologie en bodemkunde?*
3. *Is sprake van bekende bodemverstoringen?*
4. *Wat is de historische ontwikkeling van het plangebied?*
5. *Is sprake van bekende archeologische waarden (zoals AMK terreinen, vondstlocaties, historische kernen) in het plangebied en directe omgeving, en zo ja welke?*

1 https://www.kiwa.nl/upload/certificate/00094278.pdf

6. Kunnen archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn? Zo ja, wat is daarvan op hoofdlijnen de omvang, ligging, aard en datering?

Booronderzoek verkennende fase:

7. Wat is de aard (geologisch en bodemkundig) en intactheid (verstoringen) van het bodemprofiel?

8. Zijn potentiële archeologische niveaus aanwezig, en zo ja, wat is de aard, diepteligging en verbreiding daarvan?

Eindoordeel:

9. Indien (mogelijk) archeologische resten aanwezig zijn:

a) Worden deze archeologische resten verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?

b) Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische resten?

10. Indien vervolgonderzoek nodig is: Welke methode(n), techniek(en) en strategie(ën) van Inventariserend veldonderzoek zijn hiervoor geschikt?

2 Bureauonderzoek

2.1 Methode

Het bureauonderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA 4.1, protocol 4002.[2]

Voor het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied te komen. Er is geen contact geweest met lokale amateurs en/of Heemkunde-kringen.

Eerst wordt het plan- en onderzoeksgebied vastgesteld en het onderzoek gemeld bij ARCHIS. Daarna wordt achtereenvolgens de aardwetenschappelijke, archeologische en historische context van het te onderzoeken gebied bestudeerd. Deze gegevens leiden tot het opstellen van een gespecificeerde verwachting. In de gespecificeerde verwachting worden de mogelijk aanwezige archeologische resten beschreven in termen van onder meer diepteligging, omvang, ouderdom en conservering.

De genoemde stappen leiden tot onderhavig rapport en het openbaar maken van de resultaten bij Archis en het e-Depot voor de Nederlandse Archeologie.[3] In de hierna volgende hoofdstukken worden de belangrijkste onderzoeksgegevens gepresenteerd.

Van alle afgebeelde kaarten is het noorden boven, tenzij anders aangegeven.

2.2 Onderzoeksgebied en toekomstig gebruik

Afbakening plan- en onderzoeksgebied

De ligging van het plangebied staat afgebeeld in figuur 1. Het plangebied ligt in de gemeente Wijchen in de gelijknamige plaats. De locatie ligt aan het adres Veenhof 1712. Het plangebied is 65 m lang en 55 m breed en heeft een omvang van 3.460 m^2.

Het plangebied ligt tussen de straten Veenhof en De Versnelling (figuur 2 en 3). Ten zuiden van het plangebied staat bebouwing.

Om voldoende informatie over aardwetenschappelijke, historische en archeologische gegevens te verzamelen wordt een onderzoeksgebied gebruikt dat groter is dan het plangebied. Het onderzoeksgebied voor het bureauonderzoek is een zone met straal van circa 300 m om de ontwikkeling heen (figuur 4).

2 SIKB 2018
3 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Data Archiving and Networking Services

Overheidsbeleid

In het gebied geldt een vastgesteld gemeentelijk archeologisch beleid (figuur 5).[4] Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart uit 2009 heeft het overgrote deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting. Het beleid in deze zone is dat bij ingrepen van meer dan 60 m^2 en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm onder maaiveld rekening gehouden moet worden met archeologische resten. De noordoosthoek heeft een lage archeologische verwachting. In deze zone is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en een diepte van meer dan 30 cm.

Ontwerp c.q. inrichtingsplan

In het plangebied wordt de school gesloopt en wordt een zorgcomplex gebouwd (figuur 6). Er is geen kelder voorzien.

Aard en omvang van de toekomstige verstoring

Het nieuwe gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 1.650 m^2. Naar verwachting vinden ingrepen plaats tot minimaal 80 cm -mv.

Milieutechnische condities

Op de bodemkwaliteitskaart van de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen en Wijchen uit 2020 ligt het plangebied in de zone ‘Wonen Wijchen’.[5] Mogelijk is de bodem licht verontreinigd met PCB.

Grondwaterpeil

De actuele grondwaterstand in het plangebied is niet bekend.

De grondwaterstand zal door de beoogde ingrepen waarschijnlijk niet veranderen.

Consequentie van de ingrepen

Door uitvoeren van graafwerkzaamheden kunnen archeologische resten worden vergraven.

2.3 Huidige situatie

Bebouwing, functie en bodemgebruik

In het plangebied staan een schoolgebouw en twee bijgebouwen met een bouwjaar van 1979.[6] Bouwtekeningen zijn niet beschikbaar. Vermoedelijk is het gebouw gefundeerd tot minimaal 80 cm -mv.

Het overgrote deel van het perceel is verhard met tegels (figuur 24). Aan de oost- en westkant van de bebouwing bevinden zich plantsoenen.

4 Goossens 2008
5 Karels en Spronk 2020
6 Kadaster 2013

Bestemmingsplan

Het plangebied ligt in bestemmingsplan Wijchen Noord (vastgesteld in 2011).[7] In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied opgenomen. Dit betekent dat bij ingrepen met een omvang van meer dan 60 m^2 waarbij de bodem dieper dan 30 cm onder maaiveld wordt verstoord een rapport moet worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld.

2.4 Aardwetenschappelijke waarden

De aardwetenschappelijke gegevens staan samengevat in tabel 1.

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Lage Maasterrassen', in de landschapszone rivierduinen.[8]

Dit landschap ligt vanaf het begin van het Holoceen tot circa 4000 voor Christus (circa 5000 BP) boven de terrassenkruising.[9] In deze periode worden nieuwe rivierafzettingen op steeds lagere niveaus gevormd in stroomdalen tijdens periodes met insnijding. Op de overgang van het Pleistoceen naar het Holoceen is soms nog sprake van brede verwilderde stroomdalen. De Pleistocene rivierafzettingen behoren tot de Formatie van Kreftenheye. Uit boorprofielen uit DINOloket uit de omgeving van het plangebied ligt de top van de Formatie van Kreftenheye op ongeveer 6 m NAP (1,9 m -mv). In koude droge periodes waait het zand op uit de rivierbeddingen komt tot rust op de oevers en vormt daar uitgebreide rivierduincomplexen. Het plangebied ligt op een dergelijke rivierduincomplex (eenheid Kr^e, figuur 7). De rivierduinafzettingen worden tegenwoordig onder de Formatie van Boxtel gerekend. Het rivierduin is in latere periode verstoven zodat nu in sommige delen een (dun) pakket stuifzand op de rivierduinafzettingen ligt (S/Kr). Na het passeren van de terrassenkruising worden de oude rivierafzettingen bedekt met jongere afzettingen en vindt geen (netto) insnijding meer plaats. In het plangebied zijn in deze periode geen rivierafzettingen gevormd.

De zanddieptekaart geeft aan dat de top van het (Pleistocene en/of stuif)zand binnen 100 cm -mv ligt (figuur 8). Het zandpakket is dikker dan 100 cm. De bodemkaart van het Land van Maas en Waal geeft aan dat het plangebied in een stuifzandlandschap ligt (figuur 9). De stuifzandgronden bestaan uit grof zand.[10] Veelal is onder het stuifzand een leem- en/of kleilaag aanwezig. Deze laag is mede verantwoordelijke voor de natte omstandigheden in een deel van het plangebied. In het plangebied is oorspronkelijk sprake van veel reliëf. In het zuiden zijn hoge stuifzandgronden aanwezig (Zsm2). Het ‘hoge’ verwijst naar de ligging ten opzichte van het grondwater. In het westen zijn middelhoge stuifzandgronden aanwezig. In de hoge en middelhoge gronden is een zwak ontwikkelde (natte) podzolbodem gevormd. In het noordoosten is sprake van zeer lage stuifzandvenontginningsgronden (Zsov1). Deze bodems hebben een venige bovengrond en een gereduceerde ondergrond.

Verwacht kan worden dat deze zonering op de bodemkaart een relatie heeft met de hoogteligging van de gronden. Op de hoogte-reliëfkaart met actuele hoogtegegevens zijn echter geen duidelijke corresponderende hoogteverschillen zichtbaar (figuur 10). Het straatniveau neemt wel grofweg af van het zuidwesten

7 NL.IMRO.029600000165385-
8 Rensink e.a. 2015
9 Berendsen en Stouthamer 2011
10 Pons 1966

naar het noordoosten. Het straatniveau ligt in het plangebied op ongeveer 7,9 m NAP (figuur 11). Mogelijk is het terrein opgehoogd. In 1961 zijn in en in de omgeving van het plangebied hoogtemetingen gedaan.[11] In het oosten van het plangebied ligt het maaiveld in deze periode op 6,7 m NAP. Dit betekent dat het plangebied mogelijk met 1,2 m is opgehoogd.

Op bodemkaart en geomorfologische kaart ligt het plangebied in de bebouwde kom (figuur 9 en 13).

Bron	Situatie plangebied, omschrijving
Geologie (figuur 7 en 8)	Geologische Overzichtskaart 1 : 250 000:[12] • Bx4: Laagpakket van Delwijnen; rivierduinzand (Bx4) Geologische kaart 39 oost: • Eolische afzettingen: rivierduinzand (matig grof- tot uiterst grof zand), eventueel plaatselijk bedekt met dun stuifzand (Kr^{e}) Zanddieptekaart:[13] • Pleistoceen zand 0 - 1,0 m-mv
Bodemkunde (figuur 9 en 12)	Bodemkaart 1: 25 000: • noordoosten: Stuifzandvenontginningsgronden, zeer laag, ondiep venig (Zsov1) • noordwesten: Homogeen lemige en/of slibhoudende stuifzandgronden, middelhoog, diep en zeer diep lemig en/of slibhoudend (Zsma) • zuiden: Homogeen lemige en/of slibhoudende stuifzandgronden, hoog, diep tot zeer diep lemig en/of slibhoudend (Zsm2) Bodemkaart 1 : 50 000: • Bebouwing
Geomorfologie (figuur 13)	Geomorfologische kaart 1 : 50 000: • Bebouwing
AHN (figuur 10 en 11)	Het straatniveau ligt in het plangebied op ongeveer 7,9 m NAP.

Tabel 1: Aardwetenschappelijke waarden.

2.5 Historische situatie

Het plangebied ligt op de overgang van een hoog rivierduincomplex en/of stuifzandrug naar een laag ven. Sinds het ontstaan van de rivierduinen in het Laat Paleolithicum kan het plangebied bewoond zijn. De ligging nabij een ven en dus water maakt het een geschikte locatie voor bewoning. Vanaf het Neolithicum zijn deze gebieden ook geschikt voor landbouw. In een vergelijkbare landschappelijke situatie 250 m ten zuiden van het plangebied is vuursteen gevonden dat in het Neolithicum gedateerd is (vondstlocatie 1.108.149).

Het duinencomplex van Wijchen kent een groot aantal archeologische vindplaatsen. Zo zijn er ten oosten van het plangebied resten uit het Laat Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd aangetroffen (AMK-terrein 12.030).

Het rivierduincomplex wordt ontgonnen in de vorm van kampontginningen. Deze liggen in een open landschap van cultuurland afgewisseld met bosjes.

11 Meetkundige Dienst RWS 1983
12 De Mulder 2003
13 Cohen e.a. 2009

Nederzettingen liggen langs de randen van de landbouwgrond. Bebouwing is hierbij verspreid over een groot gebied en ligt voornamelijk op de toppen van rivierduinen. Door de bevolkingstoename in de loop van de Middeleeuwen groeien de ontginningen aan elkaar. Het landschap wordt doorkruist door wegen en paden die de kampen met elkaar verbinden.[14]

Het plangebied ligt ongeveer anderhalve kilometer ten noorden van de historische kern van Wijchen. Het is niet exact duidelijk wat de etymologische herkomst van de naam Wijchen is.[15] Het plangebied ligt in de wijk Woezik. Woezik was vroeger een eigen dorp of buurtschap, bestaande uit verspreide boerderijen. De eerste vermeldingen van Woezik dateren uit de 12e en 13e eeuw.

Op de kadastrale minuut uit het begin van de 19e eeuw is de westelijke helft van het plangebied in gebruik als bouwland en ligt het oostelijke deel in een moeras (figuur 14). Het rivierduincomplex is voornamelijk in gebruik als bouwland, bos en heide. De lage delen binnen het rivierduincomplex bestaan uit moeras. De lage delen ten noorden van het complex zijn in gebruik als weiland. De (Oude) Woeziksestraat is op deze kaart herkenbaar; Deze weg loopt langs de noordrand van het rivierduincomplex. Aan weerszijden van deze weg bevinden zich boerderijen. De weg met een strook van circa 50 tot 100 m breed heeft de functie van algemene gronden (gekarteerd als heide). 30 m ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een huis en erf. De tuin grenst aan het noorden van het plangebied. Het erf ligt op 70 m afstand van de Woeziksestraat.

Het moeras wordt in de 19e eeuw ontgonnen en in 1868 is het voormalige moeras in gebruik als weiland (figuur 15 en 16). Tevens is het erf ten noordwesten van het plangebied vóór 1850 verdwenen.

Tot en met halverwege de 20e eeuw vindt weinig verandering plaats (figuur 17 en 18). In 1945 is het landgebruik in het hele plangebied weiland (figuur 19).

Na de Tweede Wereldoorlog neemt de bebouwing rondom het plangebied toe en in 1979 wordt ook het plangebied bebouwd (figuur 20 tot en met 22).

2.6 Mogelijke verstoringen

In het het plangebied is oorspronkelijk vermoedelijk sprake van veel reliëf. Het noordoosten lag laag en het zuiden hoog. In de huidige situatie is een dergelijk reliëf niet meer herkenbaar. Mogelijk heeft dus egalisatie plaatsgevonden. Waarschijnlijk is het plangebied in verschillende mate opgehoogd. Een vergelijking tussen oude en recente hoogtemetingen toont aan dat het plangebied mogelijk met 120 cm is opgehoogd. Het ophogingspakket pakket dateert uit de 19e en/of 20e eeuw.

2.7 Archeologische en bouwhistorische waarden

Archeologische terreinen, vondstlocaties en onderzoeken staan weergegeven in figuur 23 en staan toegelicht in tabel 2. De belangrijkste bevindingen worden in de lopende tekst samengevat.

In het plangebied liggen geen archeologische waarnemingen en geen (delen van) archeologische terreinen. Het plangebied is niet eerder archeologisch onderzocht.

14 Keunen e.a. 2015
15 Van der Sijs 2010

250 m ten zuiden van het plangebied is vuursteen afslag gevonden uit het Neolithicum (vondstlocatie Startven, 1.108.149). Deze vondstlocatie ligt in een vergelijkbare landschappelijke situatie als het noordoosten van het plangebied, namelijk een stuifzandvenontginningsgrond op de bodemkaart (Zsov1, figuur 9).

85 m ten westen van het plangebied zijn op een akker aardewerkfragmenten uit de Bronstijd en IJzertijd aangetroffen (vondstlocatie 1.040.538). Ten westen hiervan aan de Holenbergseweg, 130 m ten westen van het plangebied, is een booronderzoek uitgevoerd (zaak 2.443.546.100).[16] De top van de bodem is op deze locatie deels verstoord. Onder de geroerde top is nog wel een intacte laag met houtskool aangetroffen. Archeologische kunnen mogelijk nog aanwezig zijn en daarom is vervolgonderzoek geadviseerd indien ingrepen dieper gaan dan 80 cm -mv. Het vervolgonderzoek is niet uitgevoerd.

250 m ten westen van het plangebied, op het Paschalishof, zijn bij een proefsleuvenonderzoek en opgraving archeologische resten uit de Bronstijd, IJzertijd en Late Middeleeuwen aangetroffen (zaken 2.206.386.100 en 2.238.705.100).[17] De sporen bestaan voornamelijk uit kuilen, paalgaten en paalkuilen en enkele greppels. Op dit terrein is sprake van archeologische resten uit twee bewoningsfasen.

300 m ten noordoosten van het plangebied, aan de Beuningsesteeg, is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd (zaak 2.211.253.100).[18] Bij dit onderzoek zijn aardewerkfragmenten uit de Prehistorie en Late Middeleeuwen aangetroffen in een verstoorde laag en de top van de rivierduinafzettingen. Archeologische sporen kunnen niet uitgesloten en daarom is vervolgonderzoek uitgevoerd. Het vervolgonderzoek bestaat uit een begeleiding (zaak 2.458.078.100). Bij de begeleiding zijn archeologische vondsten uit de Prehistorie tot en met de Nieuwe tijd gedaan.[19] De vondsten zijn voornamelijk aangetroffen in verstoorde lagen. In een deel van het onderzochte gebied is een plaggendek aanwezig. Hieronder ligt een grijze uitgeloogde laag met houtskool en mangaanconcreties die geïnterpreteerd is als een oude akkerlaag. Er is echter geen (aanwijzingen voor een) vindplaats aangetroffen. Er is geen vervolgonderzoek geadviseerd.

350 m ten noordoosten van het plangebied is een vindplaats aangetroffen (Schoenaker, zaak 2.334.722.100).[20] De vindplaats betreft een waterkuil aan de rand van een rivierduin. De waterkuil dateert vermoedelijk uit de IJzertijd. Het is niet duidelijk of de waterkuil onderdeel uitmaakt van een nederzetting of prehistorisch erf.

In het onderzoeksgebied ligt één AMK-terrein. Het betreft AMK-terrein 12.030, met sporen uit het Laat Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd. Het terrein ligt ter hoogte van een dekzandrug.

In het plangebied zijn geen bekende militaire erfgoedwaarden aanwezig.[21]

Archeologische terreinen
12.030 - Wijchen - Randweg-Noord - Terrein van archeologische waarde
Terrein, gelegen op een dekzandrug, met sporen uit het Laat-Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd. Betreft een vindplaats van vuursteen en aardewerk uit het Laat-Neolithicum en de

16 Exaltus 2014
17 Wildenberg 2009; Tulp 2011
18 Boemaars 2005
19 Zielman 2014
20 Veenstra 2012
21 Stichting RAAP 2017; Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2016

Bronstijd. Daarnaast is hier ook wat aardewerk uit de Romeinse tijd gevonden. Het grootste deel van de vondsten is gedaan bij het graven van een wegcunet. De gaafheid is matig tot slecht.

Onderzoeken (incl. evt. bijbehorende vondsten)

2.080.503.100: Wijchen, Groot Bijsterhuizen-Zuid, boring

Oppervlaktekartering en booronderzoek in het kader van de MER-procedure uitgevoerd in plangebied Groot Bijsterhuizen-Zuid (140 ha). Het onderzoek omvatte het controleren en waarderen van 11 reeds bekende vindplaatsen en nieuwe tijdens de kartering ontdekte vindplaatsen. Het rapport is niet beschikbaar.

2.206.386.100: Wijchen, Paschalishof, opgraving

In plangebied Paschalishof te Wijchen is naar aanleiding van de resultaten van een proefsleuvenonderzoek (zaak 2.238.705.100) een archeologische opgraving uitgevoerd. De opgegraven archeologische sporen bestaan voornamelijk uit kuilen, paalgaten en paalkuilen en enkele greppels. De vroegste sporen dateren in de late Bronstijd/IJzertijd. Verder zijn er kuilen gevonden die menselijke crematieresten bevatten. Zuidwestelijk van Paschalishof is tijdens een ander onderzoek een Midden-IJzertijd grafveld deels opgegraven en de graven in het plangebied zullen hier deel van hebben uitgemaakt. Het vondstmateriaal bestaat voornamelijk uit scherven aardewerk uit de perioden late Bronstijd-IJzertijd en het begin van de Late Middeleeuwen. Veel van de prehistorische aardewerk-scherven komen in latere grondsporen voor en kunnen hierin terechtgekomen zijn tijdens het graven van de kuilen of paalgaten in de middeleeuwen (opspit). Dit geldt ook voor een deel van het gevonden vuursteen-materiaal. Verder zijn er veel grondsporen gevonden die geen dateerbaar materiaal bevatten. In de opgravingsputten zijn 294 archeologische grondsporen aangetroffen. Het is duidelijk dat er twee fasen van bewoning/menselijke activiteiten in Paschalishof zijn geweest, namelijk in de late Bronstijd-IJzertijd en in het begin van de late middeleeuwen. Uit de tussenliggende periode, de Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen, zijn nagenoeg geen vondsten gedaan. Er zal dan ook geen continuïteit van bewoning/menselijke activiteiten op het terrein zijn geweest.[22]

2.211.253.100: Wijchen, Beuningsesteeg, boring

Tijdens het veldonderzoek zijn verspreid over het plangebied archeologische indicatoren aangetroffen. Het betreft een aantal fragmenten aardewerk (Prehistorie en Late Middeleeuwen), die zijn aangetroffen in de top van de rivierduinafzettingen, in en net onder een verstoorde bovenlaag. Hoewel het slechts om een beperkt aantal vondsten gaat en intacte natuurlijke bodemprofielen onder de verstoorde laag ontbreken, kan, mede door de aanwezigheid van bekende archeologische vindplaatsen in de nabije omgeving van het plangebied, het voorkomen van (diepe) archeologische sporen in het plangebied niet worden uitgesloten. Op basis van de mogelijke aanwezigheid van (diepe) archeologische grondsporen en/of vondsten, verdient het aanbeveling om de geplande graafwerkzaamheden binnen de grenzen van het plangebied uit te voeren onder archeologische begeleiding.[23]

2.238.705.100: Wijchen, Paschalishof, proefputten\proefsleuven

In de opgravingsputten is een dik cultuurpakket aangetroffen. Het onderzoek heeft diverse sporen en veel vondsten opgeleverd, maar de meeste sporen bevatten geen dateerbaar materiaal. Structuren zijn nauwelijks herkenbaar, ofschoon in beide werkputten paalgaten, kuilen en greppels zijn gedocumenteerd. De sporen geven in combinatie met het gevonden aardewerk en vuursteen duidelijk aan dat het terrein vooral in de Bronstijd deel heeft uitgemaakt van een nederzetting, waarbij de nadruk van bewoning op basis van het aardewerk in de late bronstijd geplaatst mag worden. Opvallend is de afwezigheid van Romeinse vondsten, gezien de nederzettingssporen uit die periode die in de directe nabijheid, op het terrein van de sportvelden aan de Suikerbergseweg, zijn aangetroffen. Vondstmateriaal uit de Vroege en Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd is weliswaar aangetroffen, maar kan niet aan sporen gerelateerd worden. Opvallend genoeg is nauwelijks aardewerk uit de laatste twee eeuwen aangetroffen, maar wel metalen onderdelen en plastic speelgoed. Dit materiaal geeft weer aanleiding tot de veronderstelling dat dit afkomstig is van een boerderij in de directe omgeving. Dit wordt gestaafd door historische kaarten, zoals het minuutplan uit 1811–1832, waarop duidelijk een gebouw staat afgebeeld binnen het plangebied.[24]

2.320.247.100: Wijchen, Woeziksestraat-Schoenaker, boring

De ondergrond van het plangebied bestaat uit zandige rivierduinafzettingen op een sterk zandig leempakket (Laag van Wijchen/Formatie van Kreftenheye). Deze varieert sterk in het plangebied. In twee boringen is op grotere diepte bodemvorming geconstateerd. Hier is tussen 140 en 160 cm diepte een begraven A-horizont aanwezig. Ook in deze laag kunnen dus bewoningssporen worden

22 Tulp 2011
23 Boemaars 2005
24 Wildenberg 2009

verwacht. De boringen hebben verder aangetoond dat de bodemopbouw in het plangebied licht verstoord is. Tijdens het veldonderzoek zijn in vijf boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Daarnaast is aardewerk uit de Late IJzertijd aangetroffen op het maaiveld. Slechts enkele scherven konden gedateerd worden (Late IJzertijd). Er wordt aanbevolen om, daar waar de bodemingrepen in het plangebied daadwerkelijk gepland zijn, archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.[25]

2.334.722.100: Wijchen, Woeziksestraat-Schoenaker, proefputten\proefsleuven

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat in het onderzochte plangebied grotendeels een intacte bodemopbouw met daarin één archeologisch niveau is aangetroffen. Behalve enkele off site sporen (greppels, enkele kuilen) is in het noordwestelijke deel van het plangebied een vindplaats aangetroffen. In het plangebied bevindt zich een rivierduintje. Aan de rand van deze duin is in de noordwestelijke proefsleuf een waterkuil uit vermoedelijk de ijzertijd aangetroffen. Een waterkuil maakt vaak deel uit van een (prehistorische) nederzetting. De top van het rivierduintje is een gunstige locatie voor een dergelijke nederzetting, aangezien het omringende gebied duidelijk lager gelegen is. Het is niet met zekerheid te zeggen dat de in noordwestelijke proefsleuf aangetroffen waterkuil onderdeel uitmaakt van een prehistorisch erf en evenmin dat een eventueel prehistorisch erf binnen het plangebied is gelegen. Het is echter ook niet uit te sluiten dat zich sporen van prehistorische bewoning bevinden in westen van het onderzochte gebied.[26]

2.443.546.100: Wijchen, Holenbergseweg, Wijchen, boring

Uit het verrichte booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit een vergraven toplaag bestaat die is vermengd met slooppuin. Dit pakket is waarschijnlijk ontstaan tijdens de sloop van de in 1909 gebouwde molen die op het plangebied heeft gestaan. De tijdens de sloop geroerde toplaag is met name dik op de locatie van deze voormalige molen. Dit is tevens de locatie van de toekomstige schuur. Hier is de bodem tot een minimale diepte van 85 centimeter beneden het maaiveld geroerd en vermengd met slooppuin. Hieronder zijn mogelijk echter nog resten van grondsporen aanwezig. Dit wordt gesuggereerd door de aanwezigheid van een houtskool bevattende zandlaag die in één van de boringen onder de geroerde toplaag is aangetroffen. Om deze reden moet de hoge archeologische verwachting binnen het plangebied vooralsnog gehandhaafd blijven. Op de locatie van de nieuw te bouwen schuur zal geen aantasting van archeologische waarden plaatsvinden zolang graafwerkzaamheden niet dieper reiken dan tachtig centimeter beneden het maaiveld. Voor de overige delen van het plangebied bedraagt deze diepte een halve meter beneden het huidige maaiveld. Indien toch ingrijpende graafwerkzaamheden nodig zijn die dieper reiken dan tachtig centimeter (op de locatie van de toekomstige schuur) of dieper dan een halve meter (op de overige terreindelen), dan verdient het aanbeveling om deze vooraf te laten gaan door een proefsleuvenonderzoek.[27]

2.458.078.100: Wijchen, Poort van Saltshof, begeleiding

Op basis van de resultaten de archeologische begeleiding wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. De sporen bestaan uit een 5,5 bij 4 m grote houtskoolrijke vlek (depressie) en een aantal lineaire parallelle banen (ploegsporen). De depressie of grote brandplek heeft een onbekende datering. De ploegsporen dateren op grond van het vondstmateriaal (geglazuurd steengoed) uit de Nieuwe tijd. De vondsten bestaan uit aardewerk, metaal en natuursteen. Het aardewerk betreft handgevormd (Late Prehistorie tot en met de Vroege Middeleeuwen) en gedraaid aardewerk (Romeinse tijd en Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd). Het metaal bestaat uit kledingaccessoires (knoop en gesp), gebruiksvoorwerpen (vingerhoed en naairing) en een fragment van metalen vaatwerk (driepoot). De vondsten zijn hoofdzakelijk uit verstoorde lagen afkomstig. Bij de archeologische begeleiding bleek in de noordelijke werkput ter hoogte van het ontgravingsvlak (op een diepte variërend van 0,5 tot 0,9 m -mv) sprake te zijn van grootschalige en diepe, recente bodemverstoringen. De bodem in het noordelijke deel van het plangebied bestaat uit een verstoorde bovengrond en al dan niet geroerde lagen plaggendek. Aan de basis van het plaggendek ligt een (donker)grijze uitgeloogde laag met hierin humus, houtskool en mangaanconcreties. Deze laag lijkt naar beneden toe snel over te gaan in de schone rivierduinondergrond. Mogelijk kan deze laag als een oude akkerlaag worden geïnterpreteerd. In het noordwesten van het plangebied zijn bovenop deze afzettingen holocene rivierafzettingen aangetroffen. Naar het oosten en zuiden toe zijn diepe verstoringen vastgesteld die betonpuin, baksteenpuin, plastic en metaal bevatten.[28]

Vondstlocaties los

1.040.538: Wijchen, Woezik, De Veenhof, Niet-archeologisch: graafwerk

25 Goossens 2011
26 Veenstra 2012
27 Exaltus en Orbons 2014
28 Zielman 2014

Op deze locatie zijn de volgende vondsten geregistreerd:

- 1 stuks, keramiek, aardewerk, handgevormd - versiering op rand, Vroege IJzertijd: 'randfragment met vingertop boven op'
- 14 stuks, keramiek, Hilversum-Drakenstein-Laren-aardewerk, Midden Bronstijd
- 1 stuks, zandsteen/kwartsiet, wrijfsteen, Midden Bronstijd - Vroege IJzertijd: 'maalsteen wrijfsteen';'fijne zandsteen';'Bronstijd/IJzertijd'
- 3 stuks, keramiek, aardewerk, handgevormd, Vroege IJzertijd: 'waarvan twee wandfragmenten met nagelindrukken'

1.078.594: Wijchen, Beuningsesteeg, boring

Zie ook zaak 2.211.253.100. Op deze locatie zijn de volgende vondsten geregistreerd:

- 1 stuks, keramiek, kogelpot, Vroege Middeleeuwen C - Late Middeleeuwen B: 1 fragment kogelpotachtig-aardewerk.
- 1 stuks, keramiek, aardewerk, handgevormd, Laat Neolithicum - Late IJzertijd.
- 1 stuks, keramiek, kogelpot, Vroege Middeleeuwen C - Late Middeleeuwen B.

1.108.149: Wijchen, Startven, Niet-archeologisch

Op deze locatie is de volgende vondst geregistreerd:

- 1 stuks, vuursteen, afslag, Neolithicum

Tabel 2: Archeologische terreinen, onderzoeken en vondstlocaties ongeveer 300 m van het plangebied.

In het plangebied staan geen bekende (ondergrondse) bouwhistorische waarden geregistreerd.[29]

2.8 Gespecificeerde verwachting

Het plangebied ligt op de overgang van een hoog rivierduincomplex in het zuiden naar een laag ven in het noordoosten. Het plangebied (in ieder geval het hoge zuiden) kan bewoond zijn geweest vanaf het Paleolithicum. In een vergelijkbare landschappelijke situatie ten zuiden van het plangebied is vuursteen gevonden dat in het Neolithicum gedateerd is. Tevens zijn in de omgeving, in het duinencomplex van Wijchen archeologische resten uit het Laat Neolithicum tot en met de Romeinse tijd bekend.

In het begin van de 19e eeuw is het oostelijke deel van het plangebied nog een moeras. Het westelijke deel van het plangebied bestaat in deze periode uit bouwland. In 1850 is het moeras grotendeels ontgonnen. Het landgebruik blijft bouwland en weiland tot 1979, wanneer de school wordt gebouwd.

De verwachting wordt als volgt gespecificeerd:

1. Datering

In het plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn uit alle archeologische perioden.

2. Complextype

Er moet rekening gehouden worden met archeologische resten uit de periode van jager-verzamelaars, landbouwsamenlevingen en staatssamenlevingen gerelateerd aan bewoning, economie, infrastructuur, rituelen en begravingen. Ter hoogte van het voormalige moeras kunnen resten aanwezig zijn die in de laagte zijn gegooid, gevallen en/of gegleden (afvallagen).

29 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2017

3. Omvang

Zowel kleine (graven, kampementen) als grote (nederzettingen) vlakelementen kunnen verwacht worden, maar ook puntelementen (begravingen) en lijnelementen (wegen, percelering).

4. Diepteligging

De top van het archeologische niveau wordt verwacht onder een bouwvoor van vermoedelijk minimaal 30 cm dik. Mogelijk kan sprake zijn van van een gestapeld landschap waarbij archeologische niveaus overstoven kunnen zijn. Dieper in de rivierduinafzettingen kunnen dus ook archeologische niveaus aanwezig zijn, tot in de top van de Formatie van Kreftenheye, vermoedelijk ongeveer 200 cm -mv.

Ter hoogte van het moeras liggen eventuele resten waarschijnlijk onder een opgebracht pakket van vermoedelijk maximaal 200 cm dik.

5. Gaafheid en conservering (fysieke kwaliteit)

Gezien de oorspronkelijk lage en natte omstandigheden in het noordoosten van het plangebied, kunnen organische archeologische resten goed bewaard zijn gebleven.

Over de gaafheid en conservering van eventuele sporen en artefacten zijn niet meer gegevens bekend.

6. Locatie

In het hele plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn. In het zuiden en westen is vanwege de hoge ligging een grotere kans op het aantreffen van bewoningsresten, terwijl in het noordoosten eerder vondsten uit natte context en afvallagen verwacht worden.

7. Uiterlijke kenmerken (prospectie kenmerken):

Uiterlijke kenmerken: Archeologische resten van jager-verzamelaars bestaan hoofdzakelijk uit ondiepe sporen (haardkuilen) en strooiingen van vuursteen. Daarnaast kunnen resten zonder bodemkundige context zoals vuurstenen werktuigen (pijlpunten, bijlen) en wildvallen aanwezig zijn. Archeologische resten uit landbouwsamenlevingen kunnen bestaan uit sporen in de natuurlijke ondergrond zoals resten van beer- en/of waterputten of afvalkuilen, paalsporen en greppels. Daarnaast kunnen fragmenten aardewerk (urnen), crematieresten en inhumaties aanwezig zijn. Fragmenten hiervan kunnen door ploegwerkzaamheden ook in de bouwvoor of (als deze aanwezig is) bouwlanddek aanwezig zijn. Archeologische resten van staatssamenlevingen hebben vergelijkbare uiterlijke kenmerken, daarnaast moet (rekening gehouden worden met resten van steenbouw (fragmenten baksteen, uitbraaksleuven, metselwerk).

Prospectiekenmerken: Archeologische resten uit het Paleolithicum tot en met het Neolithicum kenmerken zich door een spreiding van artefacten of losse vondsten, hierbij wordt voornamelijk vuursteen en houtskool verwacht. Eventueel kunnen sporen aanwezig zijn in de vorm van haardkuilen, paalsporen en begravingen.

Archeologische resten uit de perioden Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd kenmerken zich door de aanwezigheid van een sporenniveau.

Archeologische resten uit alle archeologische perioden kenmerken zich ter hoogte van het moeras uit afvallagen die zich uitstrekken van af de rand van de rivierduin tot in het moeras.

8. Mogelijke verstoringen

Mogelijk is in het noordoosten van het plangebied een ophogingspakket aanwezig. Tevens is het mogelijk dat delen van het plangebied afgetopt zijn.

3 Booronderzoek

3.1 Inleiding

De ligging van het plangebied staat afgebeeld in figuur 1. In het plangebied is een ontwikkeling met grondwerkzaamheden voorzien. Daardoor worden mogelijk archeologische resten verstoord. Voor de beoogde ontwikkeling is een bureauonderzoek uitgevoerd (zie hoofdstuk 2 van dit rapport) waarbij een gespecificeerde archeologische verwachting is opgesteld. Op basis daarvan is een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd.

Het veldonderzoek is uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 4.1,[30] in het bijzonder het hoofdstuk ”protocol 4003 inventariserend veldonderzoek overig”. Het veldonderzoek is uitgevoerd volgens specificatie “VS03 Uitvoeren booronderzoek”. Het onderzoek is gerapporteerd volgens specificatie “VS05 Opstellen standaardrapport IVO - O/P”.

Het onderzoeksgebied voor het booronderzoek is hetzelfde als het plangebied.

De boringen zijn gezet met het doel de bodemopbouw te verkennen. Met de gegevens van de verkenning wordt de aard en intactheid van de bodemopbouw gecontroleerd en kan de verwachting worden verfijnd. Tevens wordt zo inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden. Hiermee kunnen kansarme zones worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd. Deze methode is toegepast omdat nog onvoldoende informatie over de bodemopbouw beschikbaar is om te kunnen beslissen of en welk type karterend onderzoek eventueel uitgevoerd kan worden.

3.2 Methode

De werkwijze in het veld was als volgt:

Boortype: 7 cm Edelmanboor, 4 cm zuigerboor en 3 cm guts.

Aantal boringen: Vijf.

Boordiepte: De boringen zijn gezet tot in de Pleistocene rivierafzettingen. De einddieptes liggen tussen 320 en 360 cm -mv.

Verspreiding van de boorpunten: De boringen zijn verspreid in het plangebied geplaatst.

Waarnemingswijze: Het sediment is met de hand bemonsterd en met het blote oog onderzocht door het te versnijden en te verbrokkelen. De opgeboorde grond is systematisch uitgelegd op een plastic zeil. Representatieve uitgelegde boorprofielen zijn gefotografeerd.

Classificatie bodemtextuur en archeologische indicatoren: De opgeboorde grond is beschreven op basis van de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode versie 1.1 (ASB 1.1), dit omvat NEN 5104.[31]

30 SIKB 2018
31 Bosch 2008; Nederlands Normalisatie Instituut 1989

Locatie bepaling X en Y: De X en Y coördinaten van de boringen zijn bepaald ten opzichte van de lokale topografie.

Hoogte bepaling: De Z coördinaat is na afloop van het veldwerk bepaald aan de hand het AHN.[32]

De gegevens zijn digitaal in het veld geregistreerd. Het veldwerk is uitgevoerd op 21 maart 2023 door F. Roodenburg (KNA Prospector) en C. de Jong (junior Prospector).

Voorgaand aan het veldwerk is een plan van aanpak opgesteld.[33] Het Plan van Aanpak is geregistreerd in ARCHIS3.

3.3 Resultaten met bodemkundige en geologische interpretatie

De locaties van de boringen zijn in figuur 24 weergegeven. De boorgegevens staan in Bijlage 1. Met de gegevens is een schematische doorsnede gemaakt. Deze is weergegeven in figuur 25.

Er zijn archeologische indicatoren aangetroffen, namelijk baksteenspikkels en -fragmenten en houtskoolspikkels in het omgewerkte pakket. Tevens is in het (rest)veen een houtskoolbrok aangetroffen. Er zijn geen vondsten verzameld.

Het grondwater stond tijdens het onderzoek tussen 160 en 180 cm -mv.

Al het bodemmateriaal is kalkloos. Op basis van de textuur, kleur en bijmengingen kunnen de volgende pakketten en lagen worden onderscheiden, van boven naar onder:

Pakket 1: omgewerkte en opgebrachte grond

Het bovenste pakket bestaat voor de eerste 15 tot 55 cm -mv uit geel cunetzand. Hieronder is het pakket heterogeen en bestaat het uit zwak tot matig humeus, zwak tot matig siltig, matig grof tot zeer grof zand. Het pakket is veelal gevlekt en de laagondergrens is scherp. Het totale pakket is 105 tot 165 cm dik. In boorprofielen 1 en 4 zijn houtskoolspikkels aangetroffen, in boorprofielen 2 en 3 baksteenfragmenten en -spikkels. Vermoedelijk is het hele pakket in boorprofiel 2 (en mogelijk 5) opgebracht. Dit is gerelateerd aan de opvulling van het voormalige moeras. Het pakket is in alle boorprofielen aanwezig. De top van het pakket ligt aan het maaiveld of onder tegels (789 en 770 cm NAP).

Pakket 2: veen

In twee boorprofielen (2 en 5) is een 10 cm dikke (rest)veenlaag aanwezig. Het veen is mineraal arm en veraard. De aanwezigheid van het veen in deze twee boringen komt overeen met de bevindingen uit het bureauonderzoek dat in het oosten een moeras heeft gelegen. In boorprofiel 5 is in het veen een houtskoolbrokje aangetroffen. De top van het pakket ligt tussen 110 en 170 cm -mv (665 en 610 cm NAP). De hoogteligging van dit pakket neemt af richting het noorden.

32 Kadaster en PDOK 2014
33 De Jong 2023

Pakket 3: rivierduinafzettingen

Dit pakket bestaat uit zwak siltig, matig tot zeer grof zand. In het westen van het plangebied (boorprofielen 1, 3 en 4) is de onderkant van het pakket zwak tot matig humeus en bruinig van kleur. De top van deze humeuze laag ligt op ongeveer het grondwaterniveau. Mogelijk is deze humeuze laag onder natte omstandigheden gevormd bij de formatie van het rivierduincomplex. Er zijn geen archeologische indicatoren in aangetroffen. Het pakket rivierduinafzettingen is 40 tot 160 cm dik. Het pakket is in alle boorprofielen aanwezig. De top van het pakket ligt tussen 110 en 180 cm -mv (678 en 600 cm NAP).

Pakket 4: rivierafzettingen

Laag 4.1: 'leemlaag'

In boorprofiel 1 is een ongeveer 20 cm dik pakket sterk siltig, matig grof zand aanwezig. Mogelijk is dit de leemlaag die in het rapport van de bodemkaart is beschreven.[34] De laagondergrens is scherp. De top van de laag ligt op 220 cm -mv (558 cm NAP).

Laag 4.2: B-horizont

Onder de leemlaag in boorprofiel 1 liggen twee bruine lagen matig humeus, zwak siltig, uiterst grof en matig grof zand. De lagen zijn gezamenlijk ongeveer 30 cm dik. De laagondergrens is geleidelijk (figuur 26). Op basis van de kleur, humusgehalte en stratigrafische ligging wordt de laag geïnterpreteerd als een B-horizont. De top ligt op 240 cm -mv (538 cm NAP).

Laag 4.3 C-horizont

Het overgrote deel van de Pleistocene rivierafzettingen bestaat uit matig tot uiterst grof zand. Een gelaagdheid van fijner en grover materiaal, zoals in boorprofiel 1, is in de overige boorprofielen niet aanwezig. In de meeste boringen is de top (tot wel 100 cm dik) van de afzettingen zwak tot matig humeus en egaal bruin. Het is in deze boringen niet geheel duidelijk of sprake is van een B-horizont. Het pakket is 60 tot 135 cm dik. Het pakket is in alle boorprofielen aanwezig. De top van het pakket ligt tussen 200 en 270 cm -mv (575 en 508 cm NAP).

Synthese:

De bovenste 105 tot 165 cm van de bodem is verstoord. Een deel hiervan is opgebracht. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het terrein mogelijk met ongeveer 120 cm is opgehoogd, waarbij verschillen zullen zijn tussen het oorspronkelijk hoge zuidwesten en lage noordoosten. De dikte van het verstoorde pakket komt grofweg overeen met de verwachte dikte.

In het oosten van het plangebied zijn, zoals verwacht, veenresten aangetroffen. De diepteligging verschilt in het noorden en zuiden. Het veen in het zuidoosten (boorprofiel 5) ligt op de bodemkaart ter hoogte van een 'hoge stuifzandrug'. Het is niet duidelijk of oorspronkelijk in het hele plangebied veen aanwezig is geweest. Het resterende veen is sterk amorf en bestaat slechts uit een dunne laag. Oorspronkelijk zal het veenpakket waarschijnlijk dikker zijn geweest. Het veen is dus niet meer intact.

34 Pons 1966

Afgezien van boorprofiel 1 is de overgang tussen de rivierafzettingen en rivierduinafzettingen moeilijk te bepalen vanwege de vergelijkbare textuur en gebrek aan scherpe overgangen. Een sterk siltige zand- of leemlaag die de twee pakketten scheiden, zoals in boorprofiel 1, is in de rest van het plangebied niet aangetroffen. De top van de rivierafzettingen is in het hele plangebied humeus. In boorprofiel 1 is het herkenbaar als een B-horizont met een geleidelijke overgang naar de onderliggende afzettingen. In de overige boorprofielen is dit minder duidelijk. Mogelijk heeft voorafgaand aan de formatie van de rivierduinen bodemvorming plaatsgevonden.

3.4 Archeologische interpretatie

In drie van de vijf boorprofielen is de top van de rivierduinafzettingen omgewerkt. In de twee overige boorprofielen duidt de aanwezigheid van een restveenlaag erop dat de top van de rivierduinafzettingen hier intact is. Hier is in de top van de rivierduinafzettingen geen bodemprofiel aanwezig. Vermoedelijk is het landschap te nat geweest waardoor het ongeschikt is voor bewoning. In het oosten van het plangebied worden dus geen archeologische resten in de top van rivierduinafzettingen verwacht. In het westen worden ook geen archeologische resten op dit niveau verwacht in verband met de verstoringen. De vulling van het ven is niet meer intact waardoor hierin geen archeologische resten meer verwacht worden.

In de top van de Pleistocene rivierafzettingen heeft bodemvorming plaatsgevonden en zijn de afzettingen in het hele plangebied nog intact. Deze afzettingen zijn afgedekt sinds de formatie van de rivierduinen in het Laat Paleolithicum. Eventuele archeologische resten in dit niveau zullen dus uit het Laat Paleolithicum dateren. 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 archeologische resten niet door graafwerkzaamheden verstoord worden.

4 Conclusie

4.1 Conclusie Bureauonderzoek

1. Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?

In het plangebied wordt de school gesloopt en wordt een zorgcomplex gebouwd. Er is geen kelder voorzien. Het nieuwe gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 1.650 m^2. Naar verwachting vinden ingrepen plaats tot minimaal 80 cm -mv.

2. Wat is de landschappelijke ligging van het plangebied in termen van geomorfologie, geologie en bodemkunde?

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.

3. Is sprake van bekende bodemverstoringen?

Waarschijnlijk is het plangebied in verschillende mate opgehoogd. Een vergelijking tussen oude en recente hoogtemetingen toont aan dat het plangebied mogelijk met 120 cm is opgehoogd. Het ophogingspakket pakket dateert uit de 19^e en/of 20^e eeuw.

4. Wat is de historische ontwikkeling van het plangebied?

Het plangebied (in ieder geval het hoge zuiden) kan bewoond zijn geweest van het Paleolithicum. In het begin van de 19^e eeuw is het oostelijke deel van het plangebied nog een moeras. Het westelijke deel van het plangebied bestaat in deze periode uit bouwland. In 1850 is het moeras grotendeels ontgonnen. Het landgebruik blijft bouwland en weiland tot 1979, wanneer de school wordt gebouwd.

5. Is sprake van bekende archeologische waarden (zoals AMK terreinen, vondstlocaties, historische kernen) in het plangebied en directe omgeving, en zo ja welke?

250 m ten zuiden van het plangebied is vuursteen afslag gevonden uit het Neolithicum. Deze vondstlocatie ligt in een vergelijkbare landschappelijke situatie als het noordoosten van het plangebied, namelijk een stuifzandvenontginningsgrond op de bodemkaart.

85 m ten westen van het plangebied zijn op een akker aardewerkfragmenten uit de Bronstijd en IJzertijd aangetroffen.

250 m ten westen van het plangebied, op het Paschalishof, zijn bij een proefsleuvenonderzoek en opgraving archeologische resten uit de Bronstijd, IJzertijd en Late Middeleeuwen aangetroffen.

6. Kunnen archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn? Zo ja, wat is daarvan op hoofdlijnen de omvang, ligging, aard en datering?

In het plangebied kunnen in de top van de rivierduinafzettingen archeologische resten uit alle archeologische perioden aanwezig zijn. Op de hogere delen moet rekening gehouden worden met resten gerelateerd aan bewoning, economie,

infrastructuur, rituelen en begravingen. In de lagere delen (het voormalige moeras) kunnen resten aanwezig zijn die in de laagte zijn gegooid, gevallen en/of gegleden (afvallagen).

4.2 Conclusie Booronderzoek

7. Wat is de aard (geologisch en bodemkundig) en intactheid (verstoringen) van het bodemprofiel?

De bovenste 105 tot 165 is verstoord (omgewerkt en opgebracht). In de onderliggende rivierduinafzettingen is geen bodemprofiel aanwezig. In het oosten van het plangebied is een dun pakket (rest)veen aanwezig. Onder de rivierduinafzettingen liggen Pleistocene rivierafzettingen. In één boring worden deze afzettingen van elkaar gescheiden door een sterk siltige laag. De top van de rivierafzettingen is humeus. Dit is mogelijk een restant van een bodem. In één boring is deze humeuze laag als B-horizont geïnterpreteerd. De aanwezigheid van de humeuze laag wijst erop dat dit niveau nog (grotendeels) intact is.

In de top van de rivierafzettingen heeft bodemvorming plaatsgevonden.

8. Zijn potentiële archeologische niveaus aanwezig, en zo ja, wat is de aard, diepteligging en verbreiding daarvan?

Het veen in het oosten van het plangebied is verstoord en de oorspronkelijke vulling is niet meer intact. Hierin worden geen archeologische resten meer verwacht.

In de top van de rivierduinafzettingen in het oosten van het plangebied worden vanwege de natte omstandigheden geen archeologische resten verwacht. In het westen is de top van de rivierduinafzettingen verstoord en worden tevens geen archeologische resten (meer) verwacht.

In de top van de Pleistocene rivierafzettingen is een humeuze laag aanwezig, waaruit opgemaakt kan worden dat afzettingen nog grotendeels intact zijn. Deze afzettingen zijn afgedekt sinds de formatie van de rivierduinen in het Laat Paleolithicum. Eventuele archeologische resten in dit niveau zullen dus uit het Laat Paleolithicum dateren. Archeologische resten uit deze periode kenmerken zich door een lage spoordichtheid en een lage vondstdichtheid.

Eindoordeel:

9. Indien (mogelijk) archeologische resten aanwezig zijn:

a) Worden deze archeologische resten verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?

In de top van de rivierduinafzettingen worden geen archeologische resten verwacht en zullen de ingrepen geen resten gaan verstoren. Eventuele resten uit het Laat Paleolithicun, in de top van de rivierafzettingen, worden gezien de diepteligging (dieper dan 200 cm -mv) waarschijnlijk niet door de beoogde ingrepen verstoord.

b) Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische resten?

Eventuele archeologische resten zullen voornamelijk uit toevalsvondsten bestaan. De kans is daarom klein dat archeologische resten verstoord gaan worden, indien graafwerkzaamheden tot in het potentiële archeologische niveau gaan. Dergelijke resten zijn niet tot nauwelijks op te sporen.

Aanvullende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.

10. *Indien vervolgonderzoek nodig is: Welke methode(n), techniek(en) en strategie(ën) van Inventariserend veldonderzoek zijn hiervoor geschikt?*

Niet van toepassing.

5 Advies

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

Dit 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.

5.1 Status en inhoudelijke afstemming bevoegde overheid

Het bevoegd gezag heeft het rapport goedgekeurd. Het advies wordt overgenomen. Zolang voor de fundering van de nieuwbouw het plangebied niet dieper dan 5.95 m +NAP wordt afgegraven is er geen vervolgonderzoek nodig en kan het plangebied worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.[35]

35 Selectiebesluit archeologie Veenhof 1712, Wijchen, 7-8-2023, E. van der Linden

6 Literatuur

Actueel Hoogtebestand Nederland. 2018. '*AHN3*'. Digitale Hoogtekaart. https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/.

Alterra. 2014. '*Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000, digitale en landsdekkende versie*'. Wageningen.

Berendsen, H.J.A., en Esther Stouthamer. 2011. *De vorming van het land: inleiding in de geologie en de geomorfologie*. Assen: Koninklijke Van Gorcum.

Boemaars, N.M.J.E. 2005. '*Plangebied Beuningsesteeg, gemeente Wijchen, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek*'. RAAP notitie. RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. doi:10.17026/DANS-ZMK-YUZJ.

Bosch, J.H.A. 2008. '*Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode versie 1.1: Op basis van de Standaard Boor Beschrijvingsmethode versie 5.2*'. 2008-U-R0881/A. Deltares-rapport.

Bureau van de Militaire Verkenningen. 1850. '*Topografisch Militaire Kaart - nettekeningen veldminuten*'. Bureau Militaire Verkenningen. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). https://nationaalgeoregister.nl/geonetwork/srv/dut/catalog.search#/metadata/594e77ec-e2d0-4e4c-a993-0d77f8dcb021.

Cohen, K.M, E. Stouthamer, W.Z. Hoek, H. J. A Berendsen, en H.F.J. Kempen. 2009. *Zand in banen: zanddiepte-kaarten van het Rivierengebied en het IJsseldal in de provincies Gelderland en Overijssel*. Utrecht; Arnhem: Universiteit Utrecht] ; Provincie Gelderland].

Exaltus, R., en J. Orbons. 2014. '*Holenbergseweg, Wijchen Gemeente Wijchen Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek*'. ArcheoPro Archeologisch rapport 14020. ArcheoPro.

Goossens, E. 2008. '*Archeologiebeleid Gemeente Wijchen*'. RAAP-rapport 1828. RAAP.

———. 2011. '*Plangebied Woeziksestraat/ Schoenaker Gemeente Wijchen Archeologisch vooronderzoek: een bureauen karterend veldonderzoek*'. RAAP Archeologisch Adviesbureau.

'*HISGIS Gelderland*'. 2019. https://hisgis.nl/projecten/gelderland/.

de Jong, C. 2023. '*Plan van Aanpak Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase Veenhof 1712, Wijchen, gemeente Wijchen*'. Bureau voor Archeologie.

Kadaster. 2013. '*BAG-Viewer*'. http://bagviewer.geodan.nl/index.html.

———. '*Bonnebladen*'. http://www.kadaster.nl/web/artikel/producten/Bonnebladen.htm.

Kadaster, en PDOK. 2014. '*AHN2 en 3 - WCS service*'. http://nationaalgeoregister.nl.

Karels, P.M., en J.S. Spronk. 2020. '*Bodemkwaliteitskaart Gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen en Wijchen*'. Nieuwegein: Lievense Milieu B.V.

Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, E.M. Bet, en S. van der Veen. 2015. '*Tussen stad en land, tussen Maas en Waal. Gemeente Wijchen. Een cultuurhistorische inventarisatie (actualisatie)*'. RAAP rapport 3040. RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.

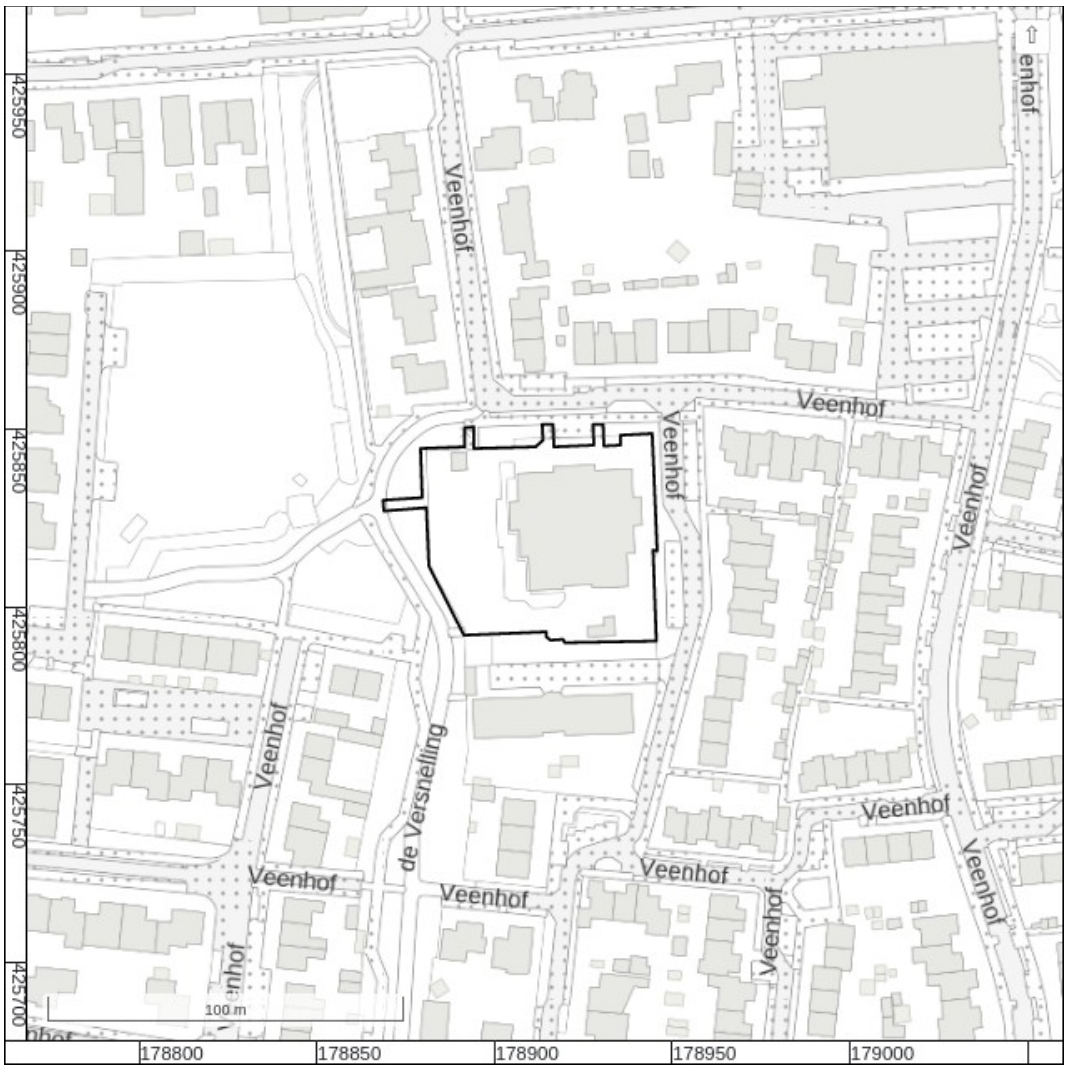
Maas, G.J., W.M. van der Meij, S.P.J. van Delft, en A.H. Heidema. 2019. '*Toelichting bij de legenda Geomorfologische kaart Nederland 1:50.000 (2019), achtergronddocument bij het landsdekkende digitale bestand*'.

Wageningen: Wageningen Environmental Research. http://legendageomorfologie.wur.nl/.
Meetkundige Dienst RWS. 1983. '*Tophoogte MD: Historisch hoogtepunten bestand*'. https://geo.rijkswaterstaat.nl/arcgis/rest/services/GDR/tophoogte/MapServer.
de Mulder, E.J.F. 2003. '*De ondergrond van Nederland*'. Wolters-Noordhoff.
Nationaal Georegister. 2022. '*BRT Achtergrond*'. https://www.nationaalgeoregister.nl/geonetwork/srv/dut/catalog.search#/map.
———. '*Luchtfoto Beeldmateriaal RGB 25cm en 8cm WMTS*'. https://www.nationaalgeoregister.nl/geonetwork/srv/dut/catalog.search#/metadata/c82a783a-9a58-4761-a809-b4c5d90dcd35.
Nederlands Normalisatie Instituut. 1989. *Geotechniek: classificatie van onverharde grondmonsters*. Delft: Nederlands Normalisatie-instituut.
Pons, L.J. 1966. '*De bodemkartering van het Land van Maas en Waal en een gedeelte van het Rijk van Nijmegen*'. https://library.wur.nl/WebQuery/edepot/344904.
RAF. 1940. '*Wageningen UR GeoPortal: RAF aerial photographs*'. 1945. http://library.wur.nl/WebQuery/geoportal/raf.
Rensink, E., H.J.T. Weerts, M. Kosian, H. Feiken, en B.I. Smit. 2015. '*Archeologische Landschappenkaart van Nederland. Methodiek en kaartbeeld*'. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. https://doi.org/10.17026/dans-xf6-ywnd.
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. 2016. '*Kaart van verdedigingswerken, alle linies en stellingen*'. https://landschapinnederland.nl/bronnen-en-kaarten/militaire-landschapskaart.
———. 2017. '*Rijksmonumentenregister*'. *Cultureelerfgoed.nl*. https://cultureelerfgoed.nl/monumentenregister.
———. 2021. '*Archis3 - Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed*'. https://archis.cultureelerfgoed.nl/#/login.
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, en Data Archiving and Networking Services. '*e-depot voor de Nederlandse archeologie*'. http://www.edna.nl.
van der Sijs, N. 2010. '*Etymologiebank*'. http://www.etymologiebank.nl.
SIKB. 2018. '*BRL 4000: Beoordelingsrichtlijn Archeologie, versie 4.1*'. SIKB. https://www.sikb.nl/doc/BRL4000/BRL%20SIKB%204000%20Archeologie%20versie%204_1.pdf.
Stichting RAAP. 2017. '*Indicatieve Kaart Militaire Waarden (IKME)*'.
Topografische Dienst. '*Topografische kaarten 1927-1995*'. Emmen: Staat der Nederlanden.
Tulp, C. 2011. '*Wijchen, Paschalishof Gemeente Wijchen (Gld.). Een Archeologische Opgraving.*' De Steekproef-rapport 2008–07/01. Zuidhorn: De Steekproef.
Veenstra, M.E. 2012. '*Wijchen. Schoenaker-Woeziksestraat*'. A-11.0213. Den Bosch: BAAC.
Verbraeck, A. 1982. '*Geologische kaart van Nederland, schaal 1:50.000, Blad 39 Tiel Oost*'. Haarlem: Rijks Geologische Dienst.
Wildenberg, J. 2009. '*Een proefsleuvenonderzoek op het terrein Paschalishof te Wijchen*'. Archeologische Berichten Nijmegen - briefrapport 45. Gemeente Nijmegen, Bureau Archeologie en Monumenten.
Zielman, G. 2014. '*Poort van Saltshof in Woezik, gemeente Wijchen; een archeologische begeleiding (conform KNA-protocol proefsleuven)*'. RAAP rapport 2924. RAAP Archeologisch Adviesbureau.

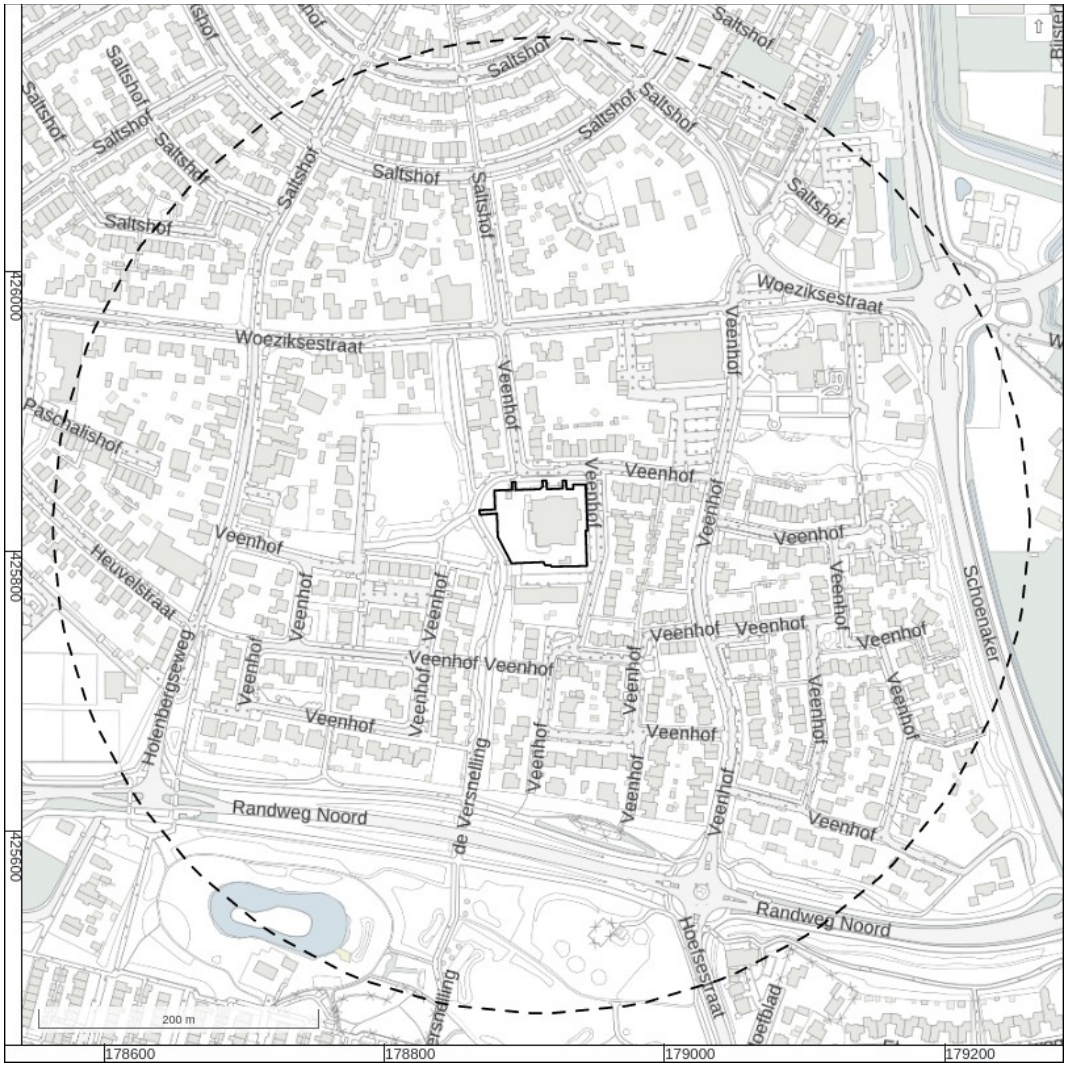
Figuren



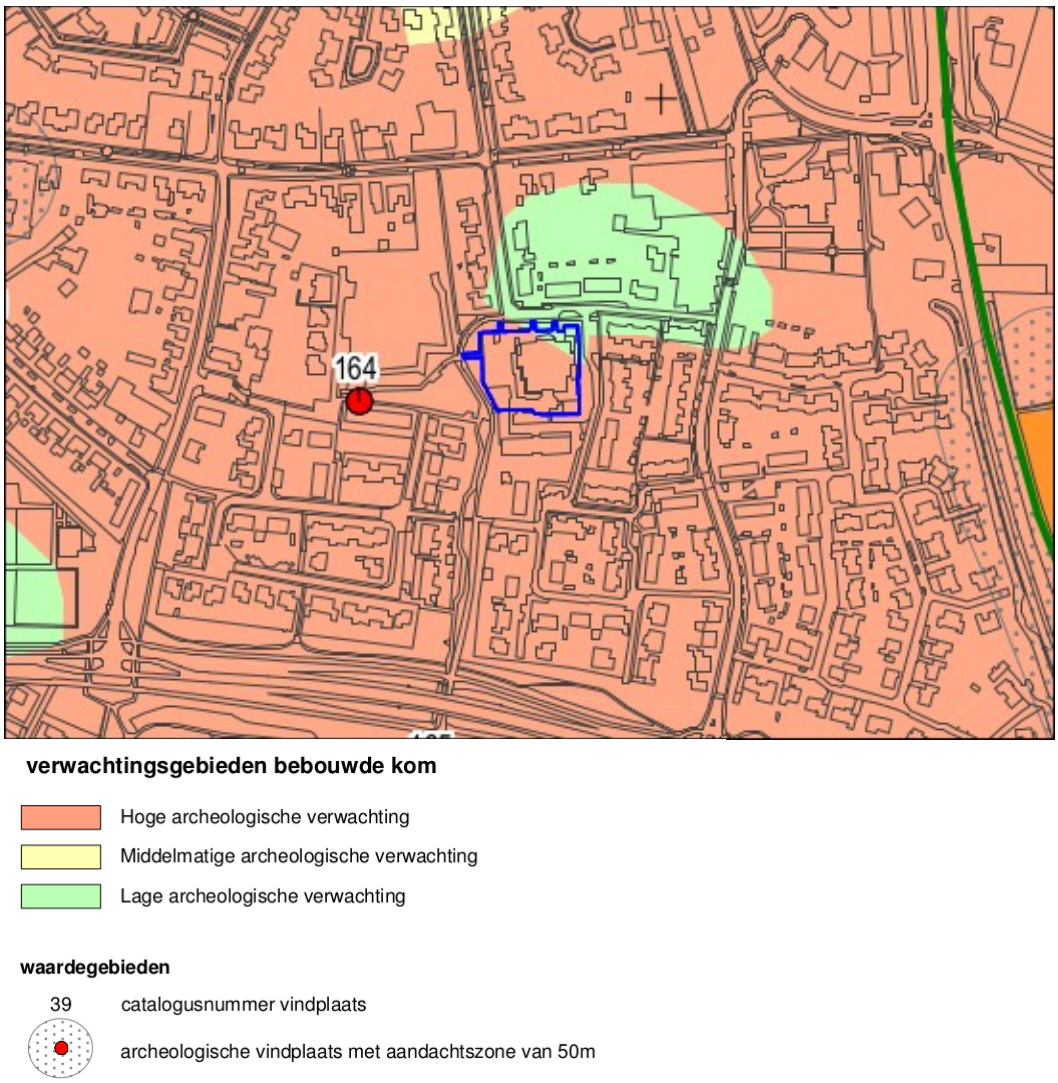
Figuur 2: Luchtfoto actueel (Nationaal Georegister).



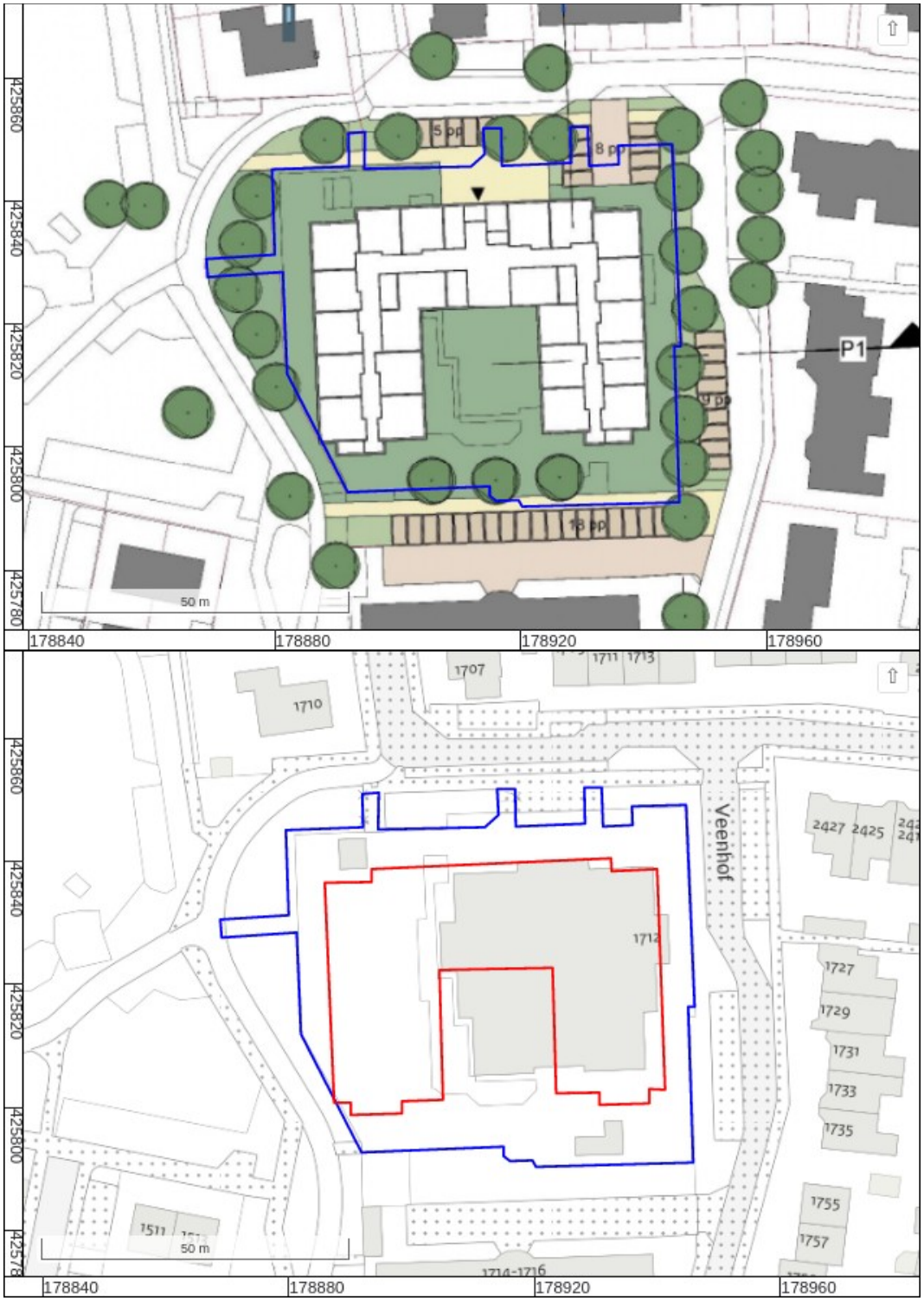
Figuur 3: Topografische kaart (Nationaal Georegister 2022).



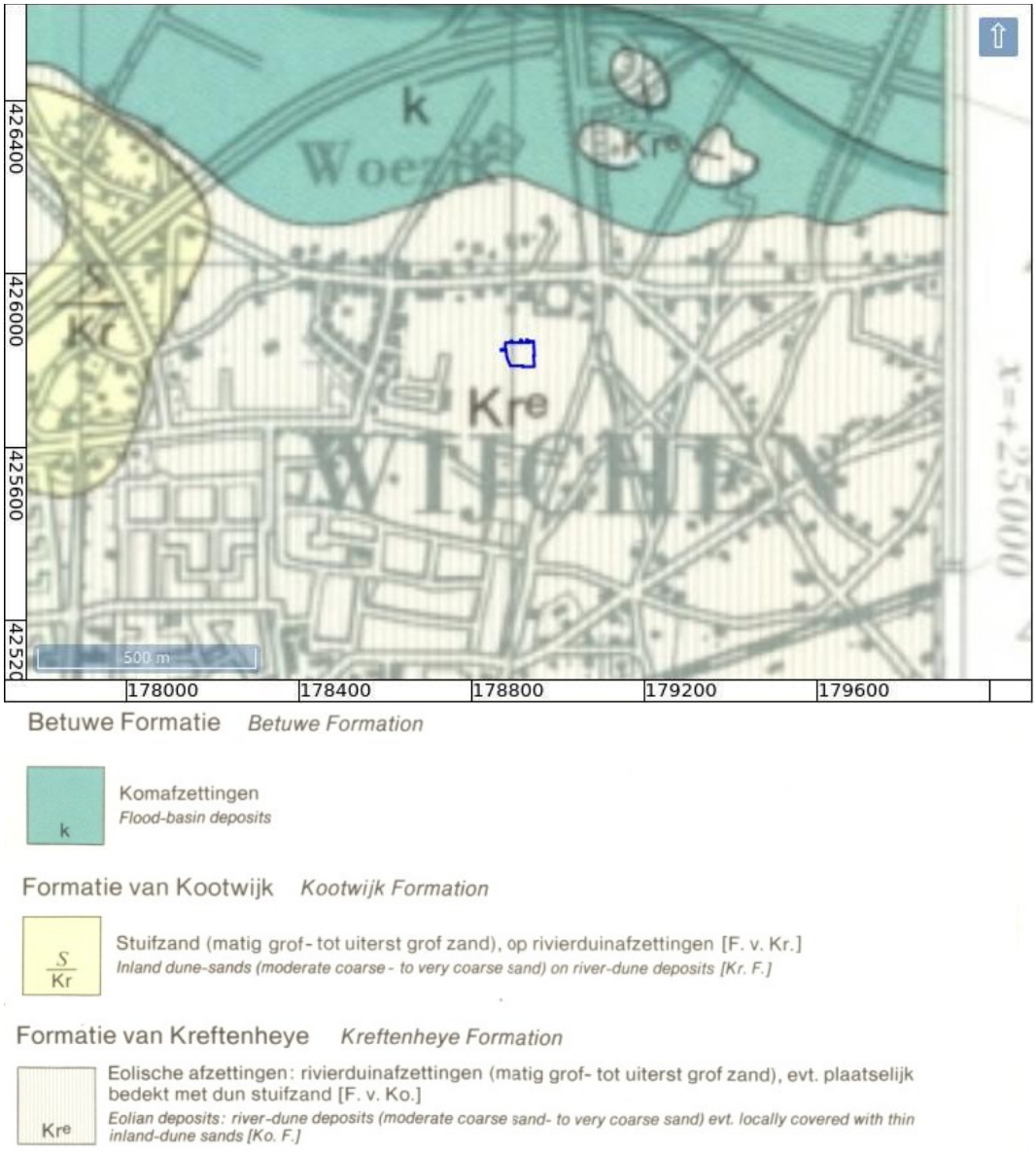
Figuur 4: Het plangebied en onderzoeksgebied (Nationaal Georegister 2022).



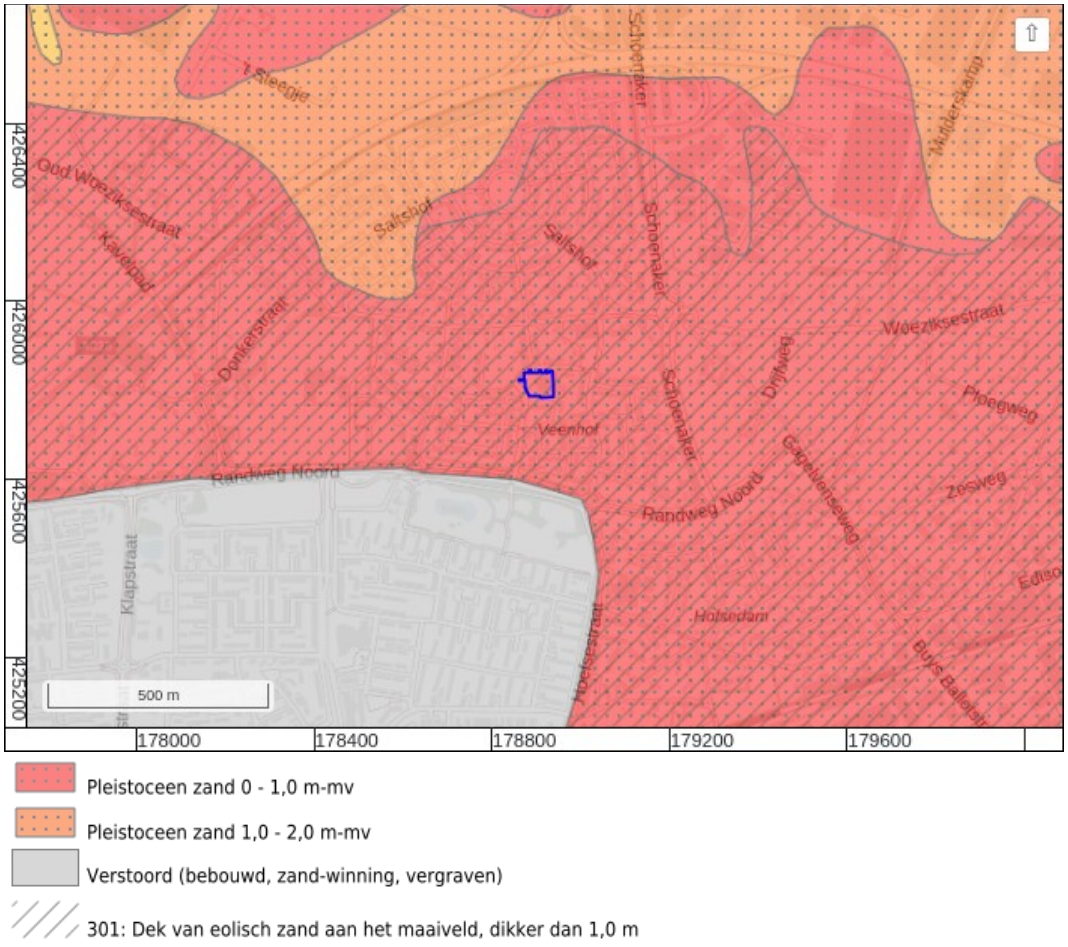
Figuur 5: Archeologische beleidskaart gemeente Wijchen (Goossens 2008).



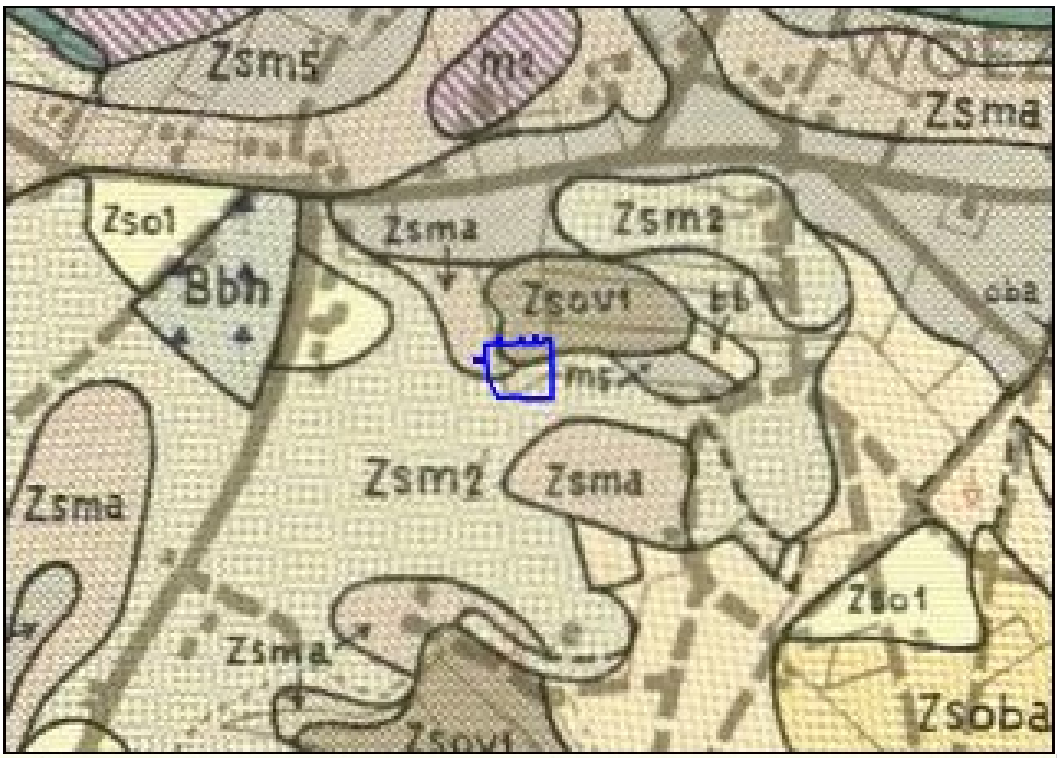
Figuur 6: Nieuwe situatie (boven) en contouren nieuwe bebouwing op huidige situatie (onder; Nationaal Georegister 2022).



Figuur 7: Geologische kaart 39 Oost (Verbraeck 1982).



Figuur 8: Zanddieptekaart provincie Gelderland (Cohen e.a. 2009).



STUIFZANDLANDSCHAP
BLOWN SAND LANDSCAPE

Stuifzandontginningsgronden
Blown sand soils of reclaimed wasteland

Zso1 — zeer hoog / very high

Stuifzandbosontginningsgronden
Blown sand soils of reclaimed forests

Zsoba — middelhoog / medium high

Zsobb — laag / low

Stuifzandvenontginningsgronden
Blown sand soils of reclaimed fens

Zsov1 — zeer laag; ondiep venig / very low; shallowly peaty

Homogeen lemige en/of slibhoudende stuifzandgronden
Homogeneously loamy[2]) and/or silty[1]) blown sand soils

Zsm2 — hoog; diep tot zeer diep lemig en/of slibhoudend / high; deeply to very deeply loamy and/or silty

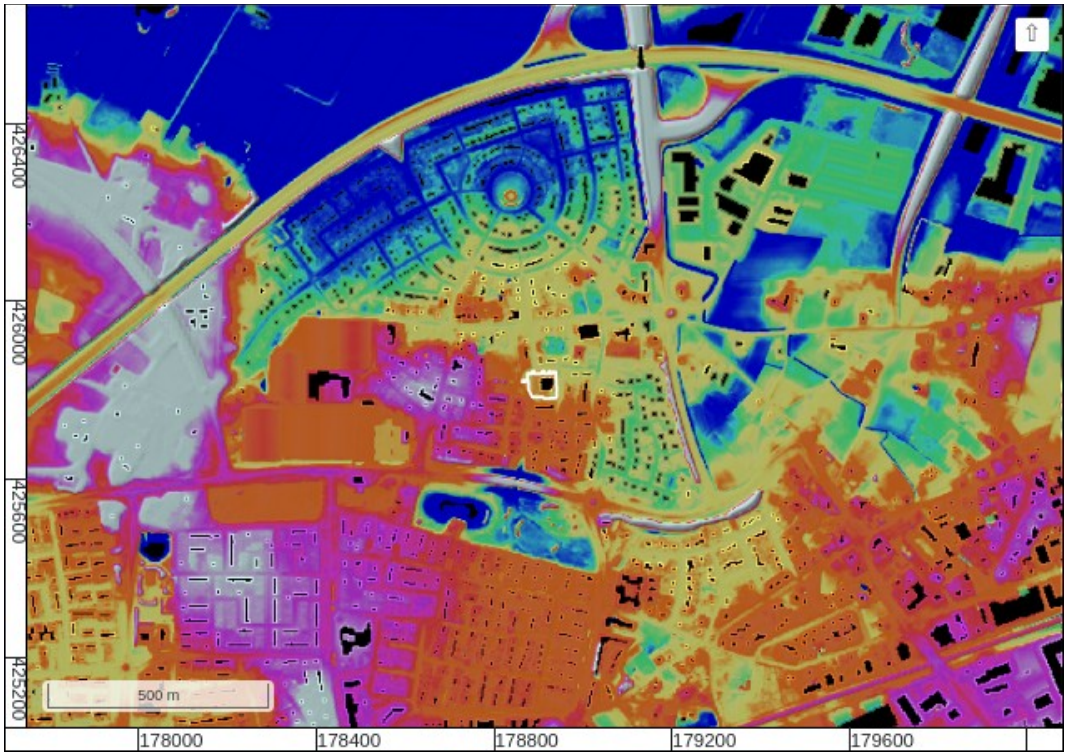
Zsma — middelhoog; diep en zeer diep lemig en/of slibhoudend / medium high; deeply and very deeply loamy and/or silty

Zsm5 — middelhoog; diep en zeer diep lemig en/of slibhoudend overgaand in een kleiige of sterk lemige soms rivierterras-, ondergrond / medium high; deeply and very deeply loamy and/or silty merging into a clayey[3]) or very loamy, sometimes river terrace, subsoil

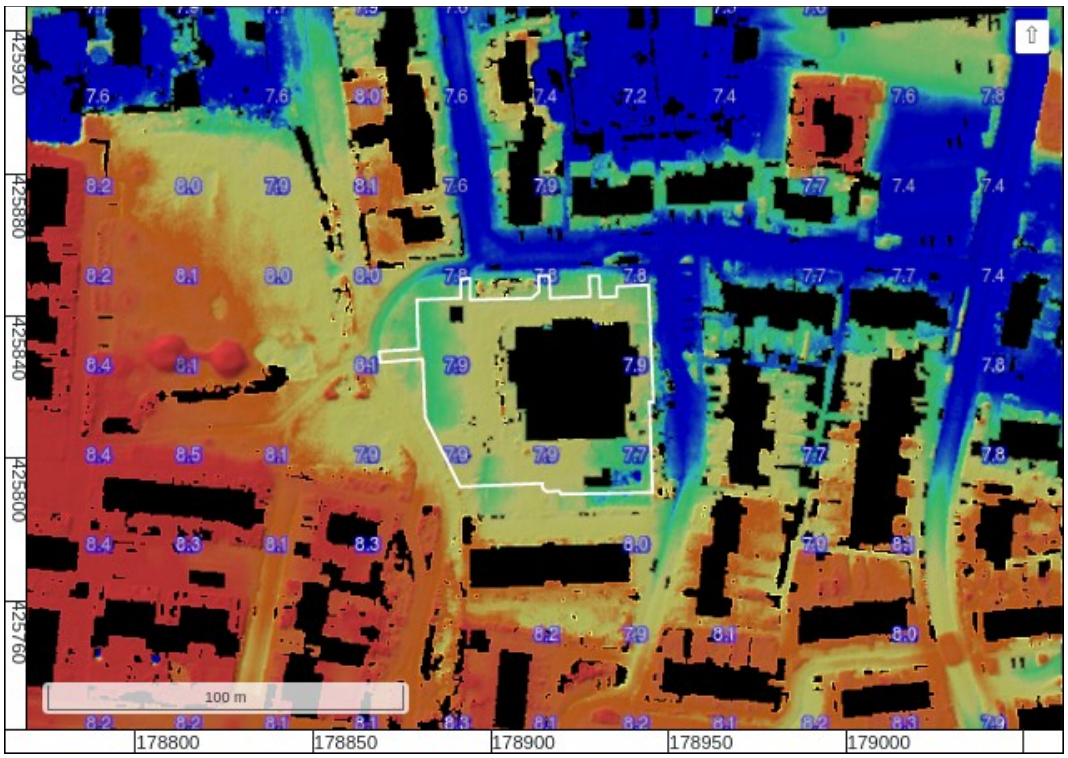
OVERIGE ONDERSCHEIDINGEN
MISCELLANEOUS

Bbh — Terreinen voor burgerlijk gebruik (sterk opgehoogd, stadsuitbreiding, havenwerken, fabrieksterreinen, enz.) / Sites for civil use (considerably raised sites, town plan, harbour works, factory sites, etc.)

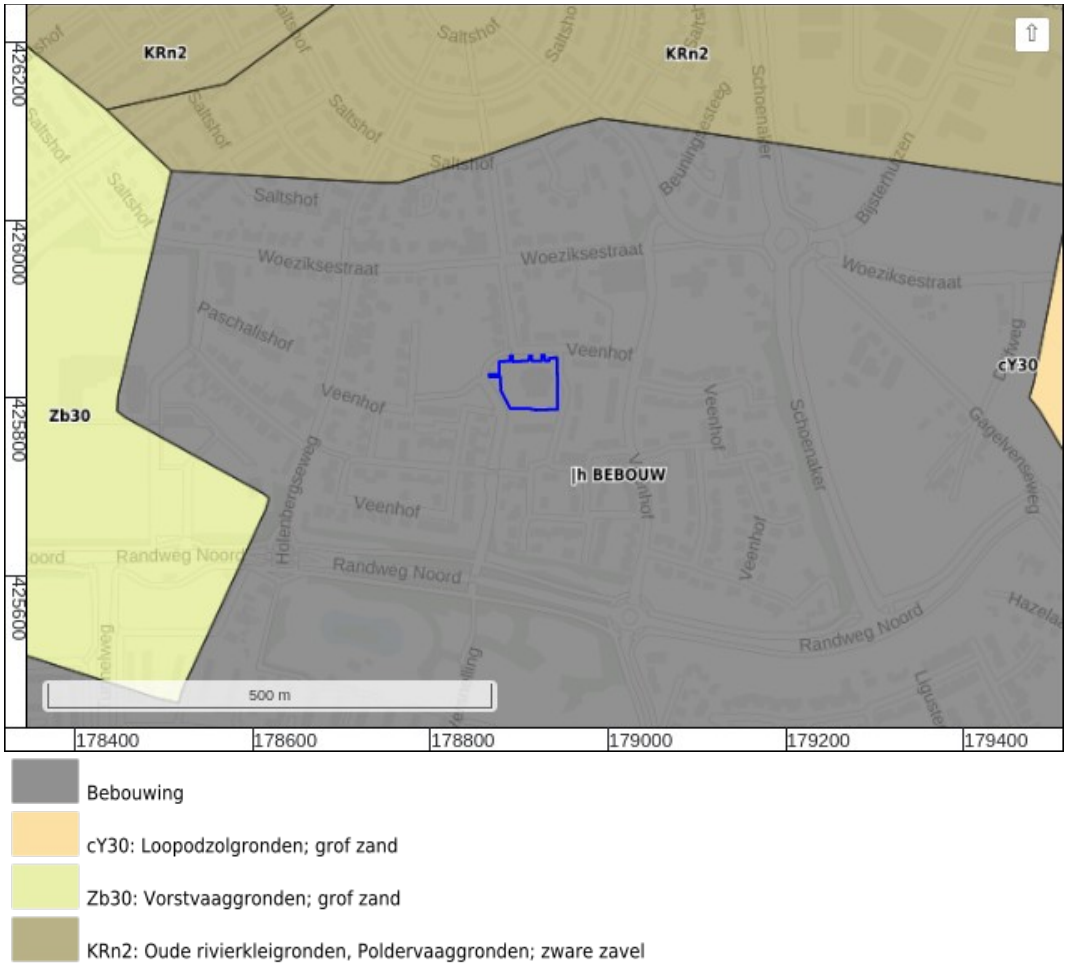
Figuur 9: Bodemkaart van het Land van Maas en Waal (Pons 1966).



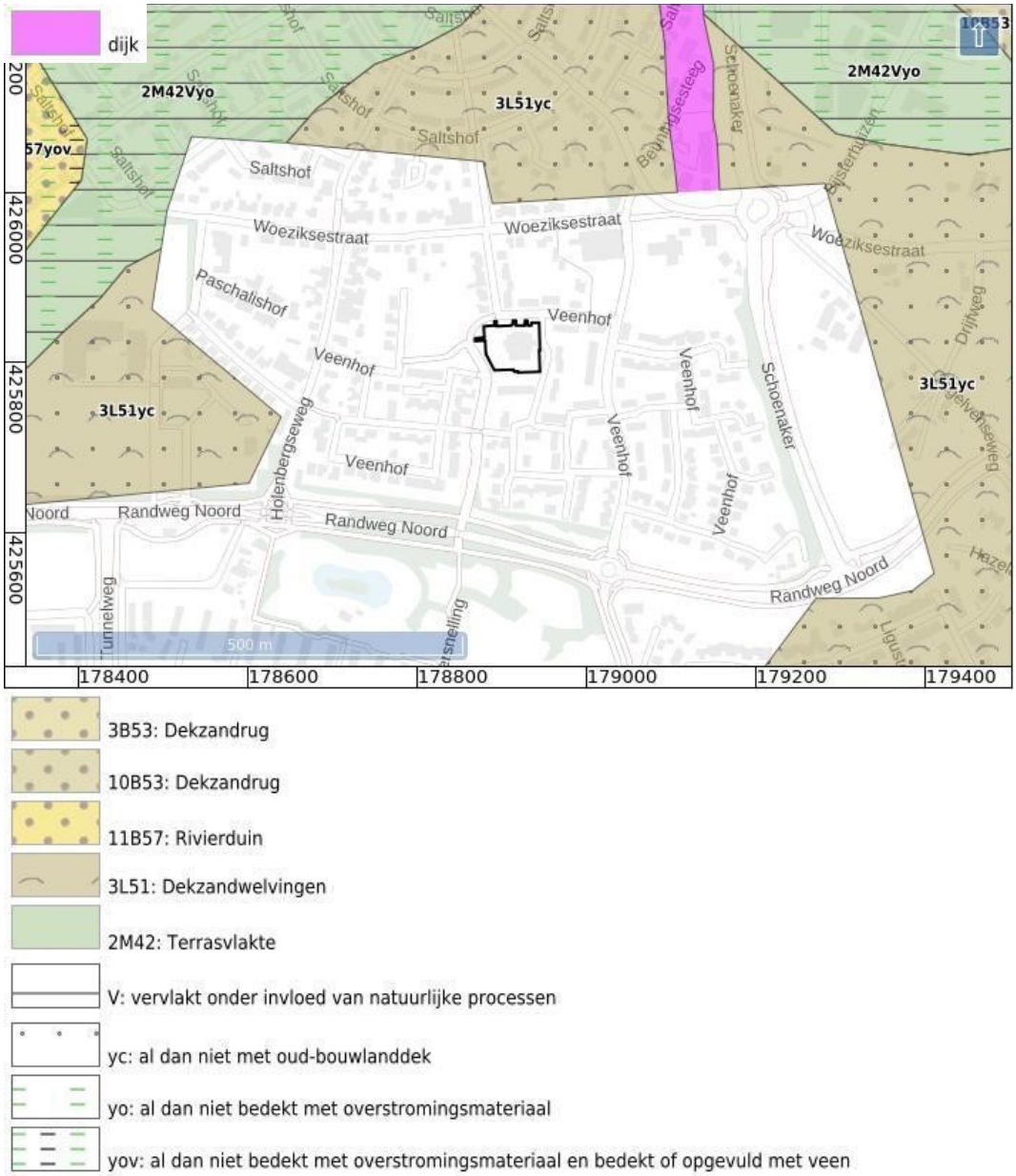
Figuur 10: Hoogte-reliëfkaart (Actueel Hoogtebestand Nederland 2018).



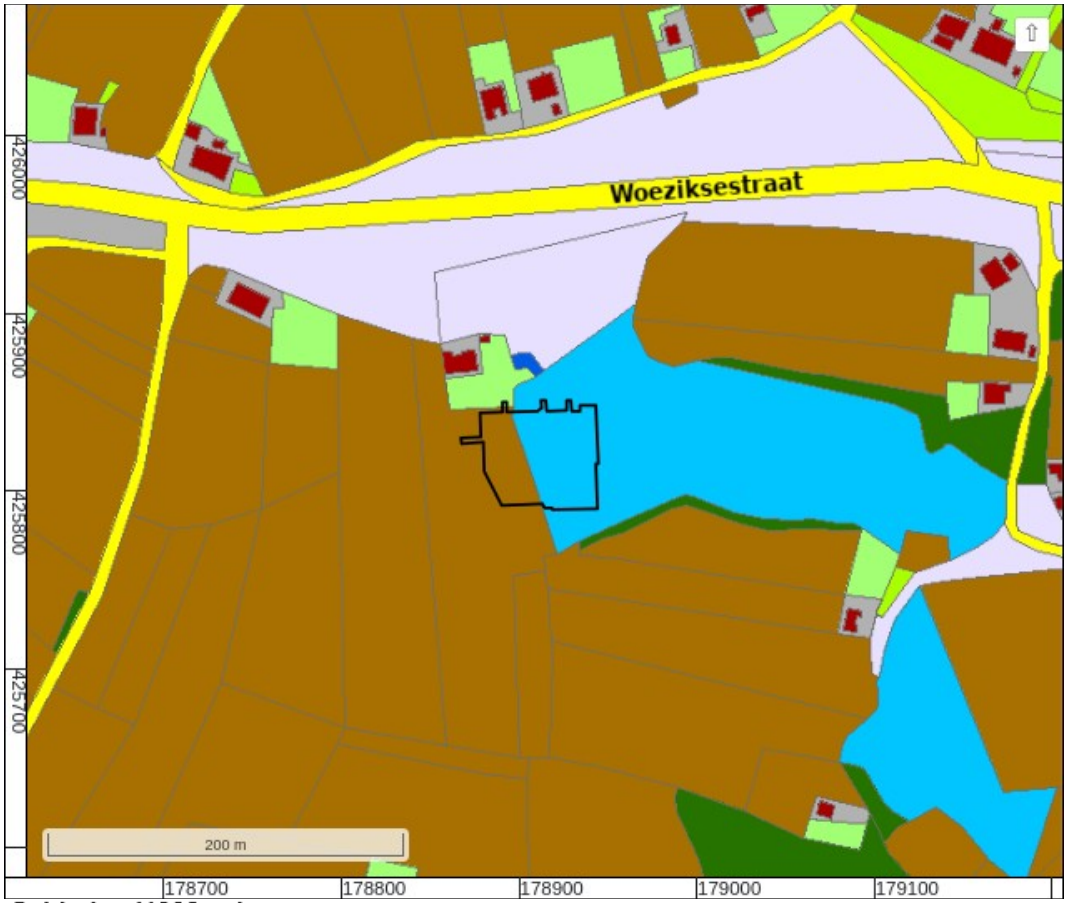
Figuur 11: Hoogte-reliëfkaart detail. Hoogtewaarden in meters ten opzichte van NAP. (Actueel Hoogtebestand Nederland 2018).



Figuur 12: Bodemkaart (Alterra 2014).



Figuur 13: Geomorfologische kaart (Maas e.a. 2019).



Figuur 14: Kadastrale Minuut provincie Gelderland ('HISGIS Gelderland' 2019).



Figuur 15: Topografisch militaire kaart 1850 (Bureau van de Militaire Verkenningen 1850).



Figuur 16: Bonneblad, 553-1871-RAVESTEIN-1868 (Kadaster).



Figuur 17: Bonneblad, 553-1872-RAVESTEIN-1894 (Kadaster).



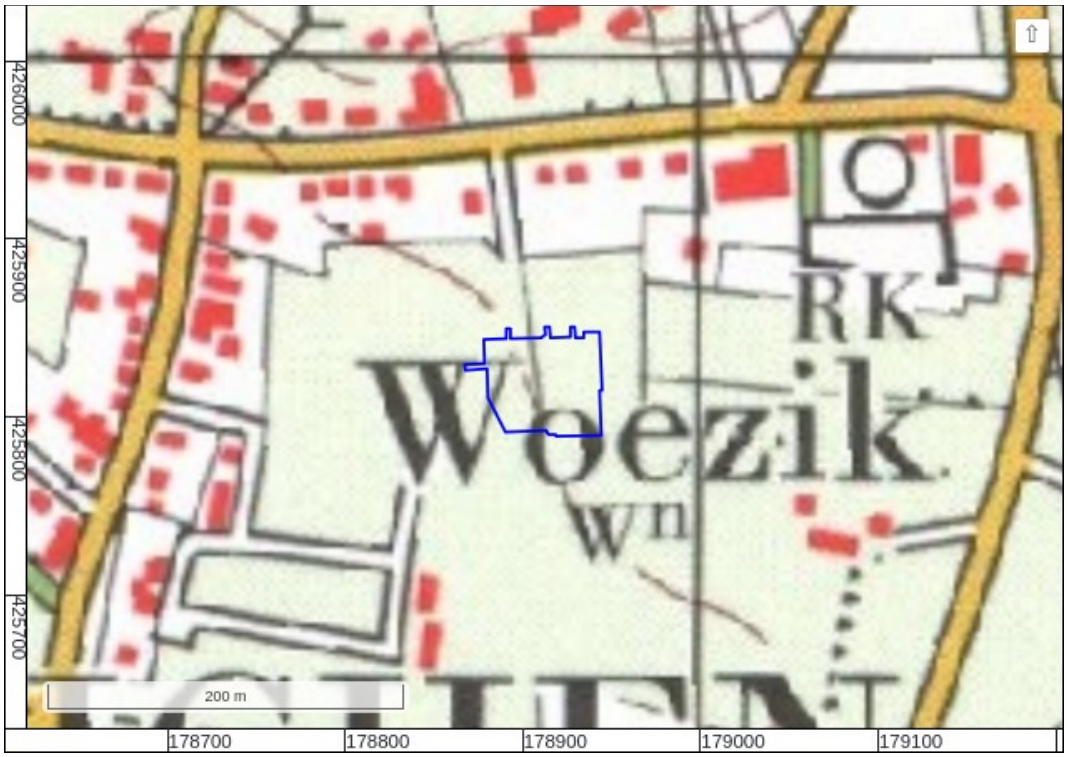
Figuur 18: Bonneblad, 553-1875-RAVENSTEIN-1928 (Kadaster).



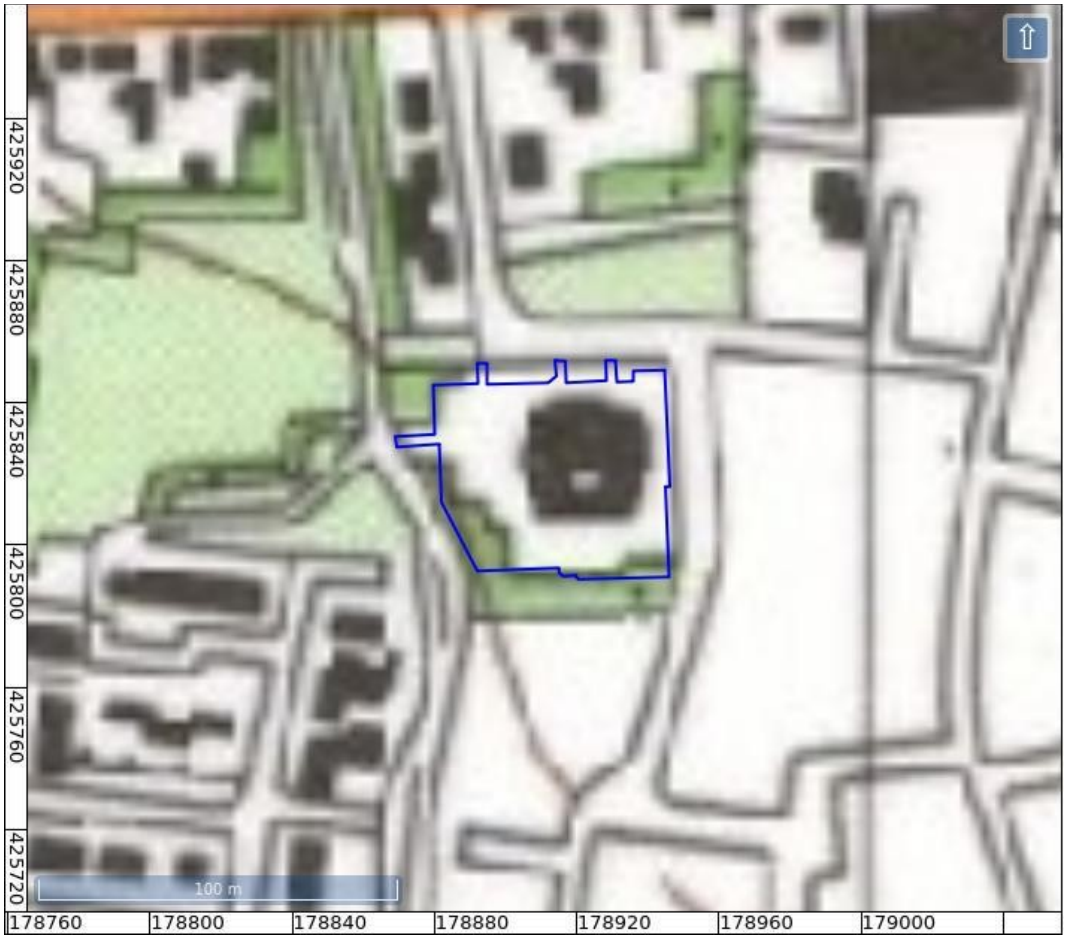
Figuur 19: RAF luchtfoto uit 1944 (RAF 1940-1945).



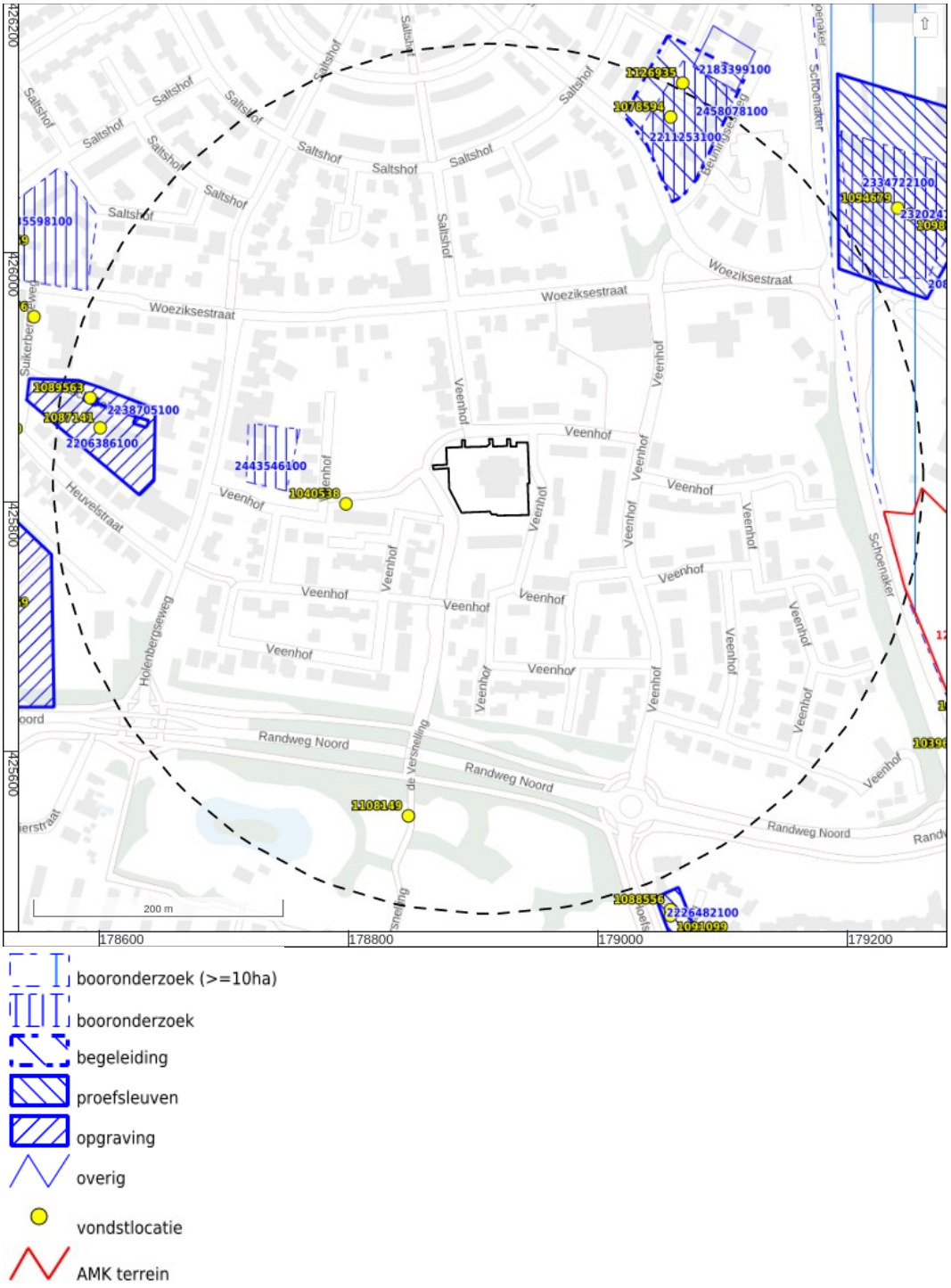
Figuur 20: Topografische kaart, 39H-1957-Wijchen (Topografische Dienst).



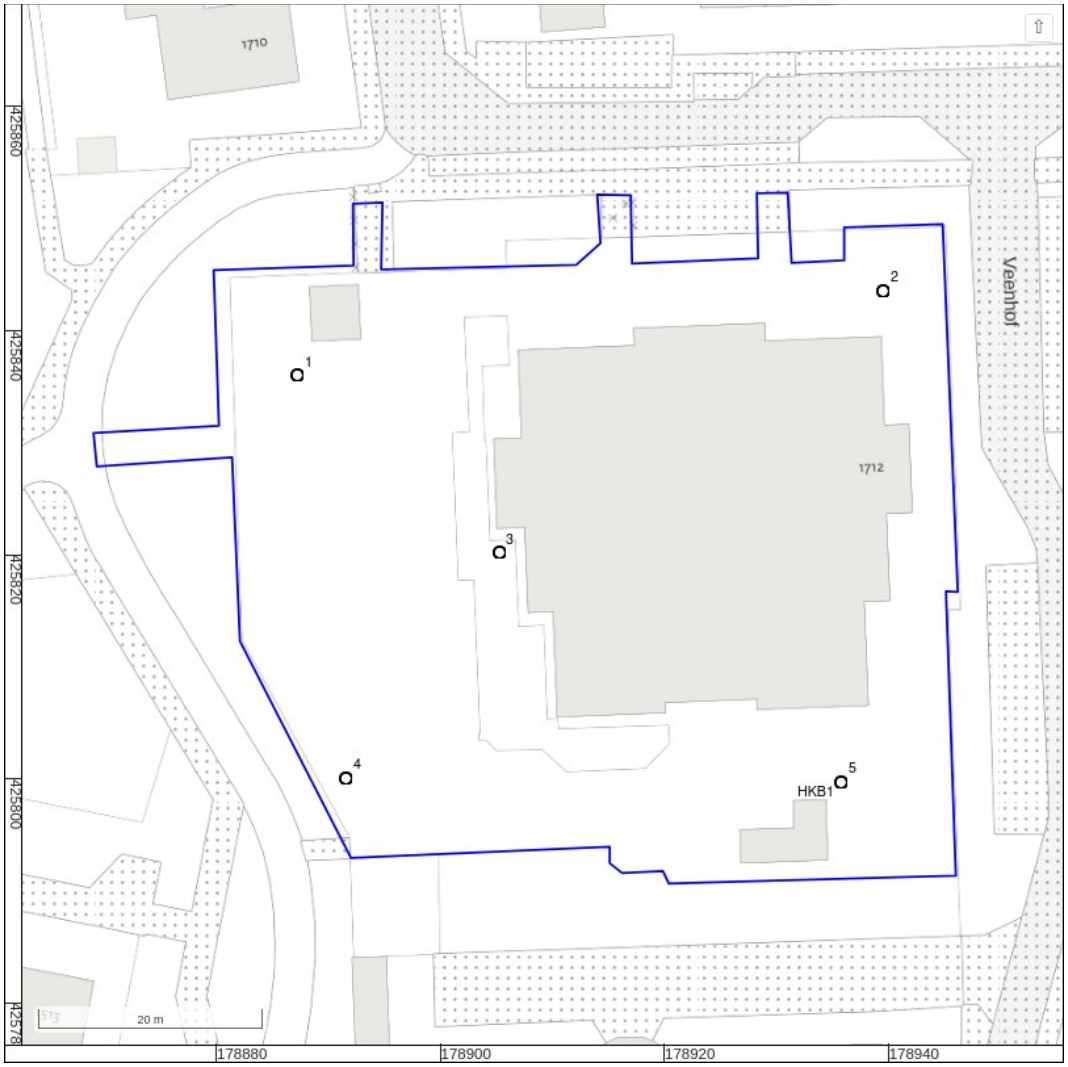
Figuur 21: Topografische kaart, 39H-1977-Wijchen (Topografische Dienst).



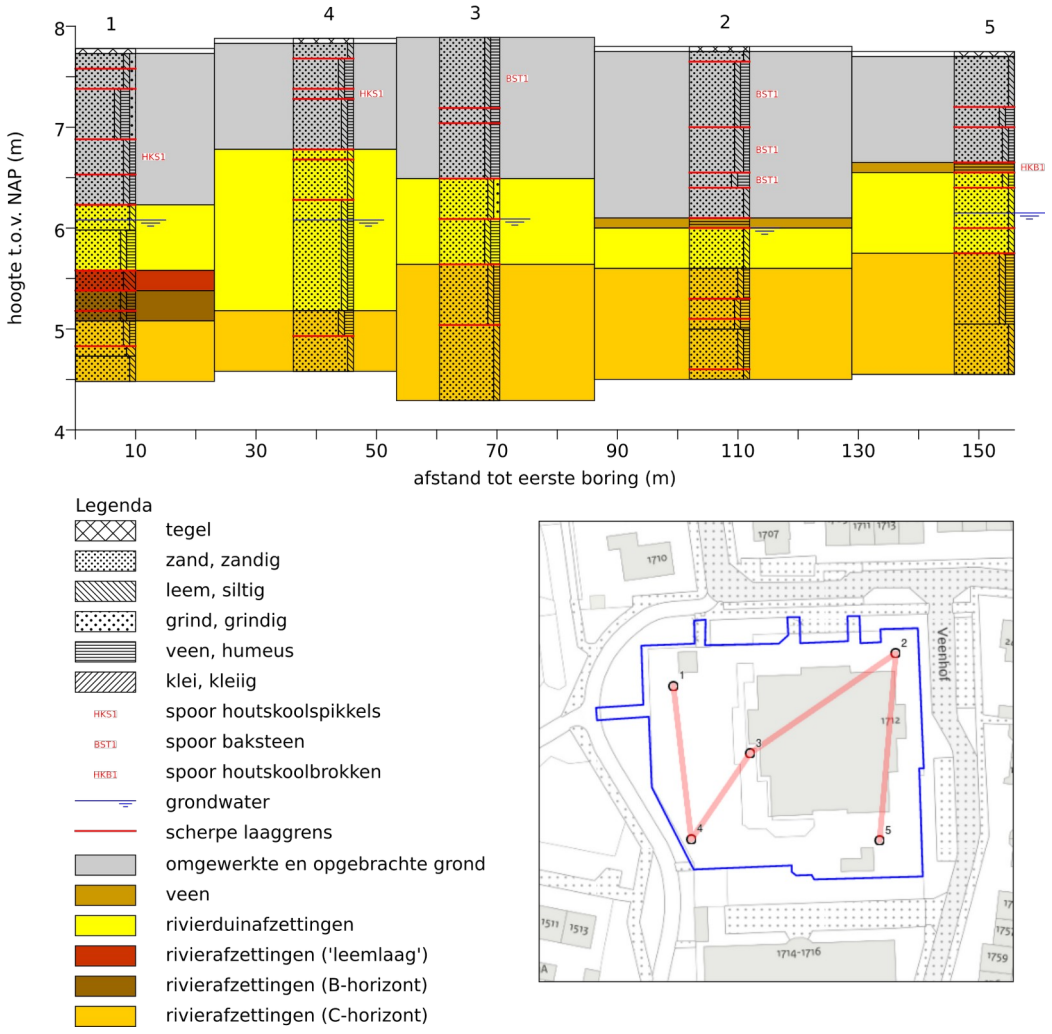
Figuur 22: Topografische kaart, 39H-1984-Wijchen (Topografische Dienst).



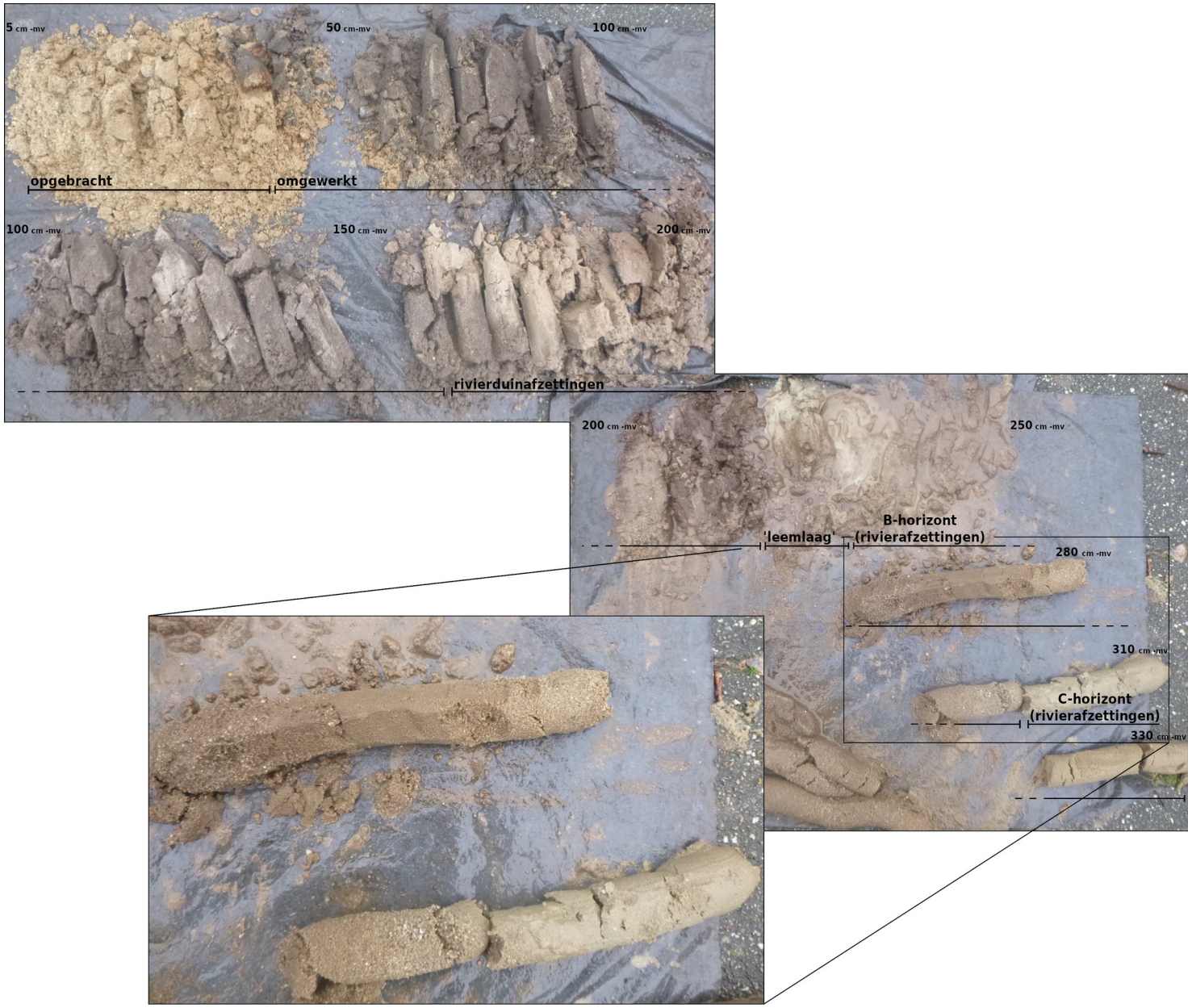
Figuur 23: Archeologische terreinen, vondstlocaties en onderzoeken uit ARCHIS (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2021).



Figuur 24: Boorpuntenkaart (Nationaal Georegister 2022).



Figuur 25: Schematisch weergave van de boorprofielen.



Figuur 26: Foto's van boring 1.

Bijlage 1: Boorbeschrijvingen

nr.	grens grond cm-mv		bijmenging	mediaan	kleur	nieuwvormingen	antropogene bijmengingen	interpretatie	boortype	overig
	boven	onder								
1										grondwaterstand tijdens boring: 170 cm-mv; beschrijver: C. de Jong; datum boring: 21-maart-2023
	0	5 tegel								
	5	20 zand	zwak siltig; zwak grindig	uiterst grof	licht-geel			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	zeer grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; opgebrachte grond
	20	40 zand	zwak siltig; zwak grindig	zeer grof	geel			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	zeer grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; opgebrachte grond
	40	90 zand	zwak siltig; zwak grindig; matig humeus	matig grof	donker-bruin-grijs			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	90	125 zand	zwak siltig; zwak humeus	matig grof	donker-grijs		spoor houtskoolspikkels	omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	spoor grijze vlekken; matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; één houtskoolspikkel
	125	155 zand	zwak siltig; zwak humeus	zeer grof	donker-grijs			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	weinig grijze vlekken; matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	155	180 zand	zwak siltig	zeer grof	licht-geel			rivierduinafzettingen	7cm- Edelman	zeer grote spreiding; zand matig afgerond; basis geleidelijk

nr.	grens grond cm-mv		bijmenging	mediaan	kleur	nieuwvormingen	antropogene bijmengingen	interpretatie	boortype	overig
	boven	onder								
	180	220 zand	zwak siltig; matig humeus	zeer grof	donker-bruin			rivierduinafzettingen	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	220	240 zand	sterk siltig	matig grof	licht-grijs-geel			rivierafzettingen ('leemlaag')	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	240	260 zand	zwak siltig; matig humeus	uiterst grof	bruin			rivierafzettingen (B-horizont)	7cm- Edelman	zeer grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	260	270 zand	zwak siltig; matig humeus	matig grof	bruin			rivierafzettingen (B-horizont)	4cm- Zuigerboring	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis geleidelijk
	270	295 zand	zwak siltig; zwak humeus	uiterst grof	licht-bruin			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	zeer grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; alleen top humeus,geleidelijk minder
	295	305 zand	matig siltig	matig grof	grijs-geel			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	zeer grote spreiding; zand matig afgerond; basis geleidelijk
	305	330 zand	zwak siltig	zeer grof	geel			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	matige spreiding; zand matig afgerond
2										grondwaterstand tijdens boring: 180 cm-mv; beschrijver: C. de Jong; datum boring: 21-maart-2023
	0	5 tegel								
	5	15 zand	zwak siltig	zeer grof	licht-geel			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	zeer grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; opgebrachte grond
	15	80 zand	zwak siltig; matig humeus	matig grof	grijs-bruin	spoor roestvlekken	spoor baksteen	omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	spoor gele vlekken; matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp;

nr.	grens grond cm-mv		bijmenging	mediaan	kleur	nieuwvormingen	antropogene bijmengingen	interpretatie	boortype	overig
	boven	onder								
										opgebrachte grond; baksteenfragment rood; glas groen fles
	80	125	zand	matig siltig; zwak humeus	matig grof	bruin-grijs		spoor baksteen	omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	spoor donker-grijze vlekken; spoor gele vlekken; matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; opgebrachte grond
	125	140	zand	zwak siltig; sterk humeus	matig grof	donker-grijs		spoor baksteen	omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; opgebrachte grond; baksteenfragment rood
	140	170	zand	zwak siltig	matig grof	licht-bruin-grijs	spoor roestvlekken		omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	weinig gele vlekken; spoor grijze vlekken; matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; opgebrachte grond
	170	180	veen	mineraalarm		zwart			veen	7cm- Edelman	sterk amorf; basis scherp
	180	220	zand	zwak siltig	zeer grof	licht-geel			rivierduinafzettingen	7cm- Edelman	zeer grote spreiding; zand matig afgerond; basis geleidelijk
	220	250	zand	zwak siltig; zwak humeus	zeer grof	bruin			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	250	270	zand	zwak siltig; matig humeus	zeer grof	donker-bruin			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; vrij stevig, mogelijk roestig
	270	280	zand	zwak siltig; matig humeus	zeer grof	donker-bruin			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis geleidelijk
	280	320	zand	zwak siltig; zwak	zeer grof	bruin			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	matig grote spreiding; zand matig afgerond;

nr.	grens grond cm-mv		bijmenging	mediaan	kleur	nieuwvormingen	antropogene bijmengingen	interpretatie	boortype	overig
	boven	onder								
			humeus							basis scherp
	320	330	zand	zwak siltig	uiterst grof	bruin			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	zeer grote spreiding; zand matig afgerond
3										grondwaterstand tijdens boring: 180 cm-mv; beschrijver: C. de Jong; datum boring: 21-maart-2023
	0	70	zand	zwak siltig; matig humeus	matig grof	bruin-grijs		spoor baksteen	omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; omgewerkte grond; baksteenspikkel;
	70	85	zand	zwak siltig; matig humeus	matig grof	bruin-grijs			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	weinig gele vlekken; matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; omgewerkte grond
	85	140	zand	zwak siltig; matig humeus	matig grof	bruin-grijs			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	spoor gele vlekken; spoor grijze vlekken; matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	140	180	zand	zwak siltig; zwak grindig	zeer grof	licht-grijs			rivierduinafzettingen	7cm- Edelman	weinig donker-bruine vlekken; spoor grijze vlekken; zeer grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; rivierduin
	180	225	zand	zwak siltig; matig humeus	zeer grof	bruin-grijs			rivierduinafzettingen	7cm- Edelman	spoor gele vlekken; spoor donker-grijze vlekken; matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	225	285	zand	zwak siltig; zwak humeus	zeer grof	bruin			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; onderin

nr.	grens grond cm-mv		bijmenging	mediaan	kleur	nieuwvormingen	antropogene bijmengingen	interpretatie	boortype	overig
	boven	onder								
										5cm stevig, humeuzer, roestig
	285	360	zand	zwak siltig	zeer grof	geel			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	matig grote spreiding; zand matig afgerond; top enkele grindkorrels
4										grondwaterstand tijdens boring: 180 cm-mv; beschrijver: C. de Jong; datum boring: 21-maart-2023
	0	5	tegel							
	5	20	zand	zwak siltig	zeer grof	licht-geel			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; opgebrachte grond
	20	50	zand	zwak siltig; matig humeus	matig grof	donker-bruin-grijs			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	weinig gele vlekken; matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; omgewerkte grond
	50	60	zand	zwak siltig; matig humeus	matig grof	grijs-bruin		spoor houtskoolspikkels	omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	60	110	zand	zwak siltig; zwak humeus	zeer grof	licht-grijs-bruin			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	spoor grijze vlekken; matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	110	120	zand	zwak siltig	zeer grof	licht-grijs			rivierduinafzettingen	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	120	160	zand	zwak siltig	zeer grof	licht-grijs-geel			rivierduinafzettingen	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; onderin roestig
	160	270	zand	zwak siltig; zwak	zeer grof	licht-grijs			rivierduinafzettingen	7cm- Edelman	spoor bruine vlekken; zeer grote spreiding;

nr.	grens grond cm-mv			bijmenging	mediaan	kleur	nieuwvormingen	antropogene bijmengingen	interpretatie	boortype	overig
	boven	onder									
				humeus							zand matig afgerond; basis geleidelijk; humeuze vlekken
	270	295	zand	zwak siltig; matig humeus	zeer grof	bruin			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	295	330	zand	zwak siltig	zeer grof	licht-bruin			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	matig grote spreiding; zand matig afgerond; enkele stevige mogelijk humeuze cm laagjes
5											grondwaterstand tijdens boring: 160 cm-mv; beschrijver: C. de Jong; datum boring: 21-maart-2023
	0	5	tegel								
	5	55	zand	zwak siltig	matig grof	geel			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; opgebrachte grond
	55	75	zand	zwak siltig; matig humeus	zeer grof	donker-grijs			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; omgewerkte grond; kachelgrit
	75	110	zand	zwak siltig; zwak humeus	zeer grof	bruin-grijs			omgewerkte en opgebrachte grond	7cm- Edelman	weinig donker-grijze vlekken; zeer grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp; omgewerkte grond
	110	120	veen	mineraalarm		zwart		spoor houtskoolbrokken	veen	7cm- Edelman	sterk amorf; basis scherp; mogelijk omgewerkt
	120	135	zand	zwak siltig; zwak humeus	zeer grof	bruin-grijs			rivierduinafzettingen	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp

nr.	grens grond cm-mv			bijmenging	mediaan	kleur	nieuwvormingen	antropogene bijmengingen	interpretatie	boortype	overig
	boven	onder									
	135	175	zand	zwak siltig	zeer grof	licht-grijs-bruin			rivierduinafzettingen	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	175	200	zand	zwak siltig	zeer grof	licht-grijs			rivierduinafzettingen	7cm- Edelman	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis scherp
	200	270	zand	zwak siltig; matig humeus	zeer grof	bruin			rivierafzettingen (C-horizont)	4cm- Zuigerboring	matig grote spreiding; zand matig afgerond; basis geleidelijk
	270	320	zand	zwak siltig	zeer grof	licht-bruin-grijs			rivierafzettingen (C-horizont)	3cm- Guts	matig grote spreiding; zand matig afgerond
	320	320	zand	zwak siltig	zeer grof	licht-bruin-grijs				3cm- Guts	matig grote spreiding; zand matig afgerond

Coördinaten van de boringen:

nr.	X (m RD)	Y (m RD)	Z (cm NAP)
1	178887	425836	778
2	178940	425844	780
3	178905	425820	789
4	178892	425800	788
5	178936	425800	775

SELECTIEBESLUIT ARCHEOLOGIE

Locatie: Veenhof 1712, Wijchen
Uitgevoerd onderzoek: bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
Datum selectiebesluit: 07-08-2023
Deskundige namens bevoegd gezag: Ester van der Linden (beleidsadviseur archeologie)

Resultaten uitgevoerd onderzoek:
In verband met de gewenste ontwikkeling aan de Veenhof 1712 in Wijchen is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd door een hiervoor gecertificeerd archeologisch bureau. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het volgende rapport:

C. de Jong, 2023: *Veenhof 1712, Wijchen, gemeente Wijchen: bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase* (Bureau voor Archeologie Rapport 1315), conceptversie d.d. 30 maart 2023

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. 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.

Selectie-advies onderzoeksbureau:
Alleen in de top van de Pleistocene rivierafzettingen kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Gezien de diepteligging van dit niveau (dieper dan 200 cm -mv) zullen eventuele resten niet door de beoogde ingrepen verstoord worden. In de rivierduinafzettingen en in het ven worden geen behoudenswaardige archeologische resten verwacht.

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

Selectiebesluit gemeente Wijchen (bevoegd gezag):
Het selectieadvies van het onderzoeksbureau wordt overgenomen. Boven de Pleistocene rivierafzettingen worden geen behoudenswaardige archeologische resten verwacht. In een groot deel van het plangebied is de bodem bovendien tot 105-165 cm –mv verstoord. Alleen in de top van de rivierafzettingen (Pleistoceen) zijn mogelijk archeologische resten aanwezig. Deze liggen ze dieper dan 2 m –mv en zullen dus waarschijnlijk niet verstoord worden door de geplande bouw.
Zolang voor de fundering van de nieuwbouw het plangebied niet dieper dan 5.95 m +NAP wordt afgegraven is er geen vervolgonderzoek nodig en kan het plangebied worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Als er onverwachts toch archeologische sporen of resten worden gevonden tijdens de werkzaamheden voor de bouw, dan is het een wettelijke verplichting om deze te melden. Dat staat in artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Dit kan worden gemeld bij de gemeente Wijchen of bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

INGENIEURS MET EEN VERHAAL



WATERTOETS

De Veenhof, Wijchen

Pouderoyen B.V.

WATERTOETS

DE VEENHOF TE WIJCHEN

Pouderoyen B.V.

Project	Projectnummer(doc.)	Datum	Gecontroleerd door	Opgesteld door
De Veenhof Wijchen	P23-0130(-006)	08-09-2023	Arjan Averink	Jonathan van Ekris

01 INLEIDING

1.1. Aanleiding

In opdracht van Pouderoyen B.V. (hierna opdrachtgever) heeft BOOT organiserend ingenieursburo B.V. (hierna BOOT) een watertoets opgesteld voor de planlocatie De Veenhof te Wijchen.

De planlocatie ligt in het noorden van Wijchen in de gelijknamige gemeente, in de provincie Gelderland. De locatie is voorheen in gebruik geweest als school en is gelegen in een woonwijk. Het plangebied ligt te midden van deze woonwijk en grens in het oosten aan een park.

De initiatiefnemer is voornemens om op de betreffende planlocatie nieuwbouw te realiseren. Het project bestaat uit het slopen van het huidige schoolgebouw en het bouwen van een nieuw woon-zorgcomplex. Het oppervlak van het plangebied bedraagt ca. 0,5 ha. Het plangebied en de begrenzing in aangegeven op figuur 1-1.

Ten behoeve van de vergunningsfase is een watertoets benodigd. De gemeente en het waterschap stellen eisen aan de omgang met hemelwater op particulier terrein en toetst of hieraan wordt voldaan.

1.2. Doel

Deze watertoets wordt opgesteld om zo de belangen van het watersysteem in de planvorming te borgen en invulling te geven aan een duurzame waterhuishouding.

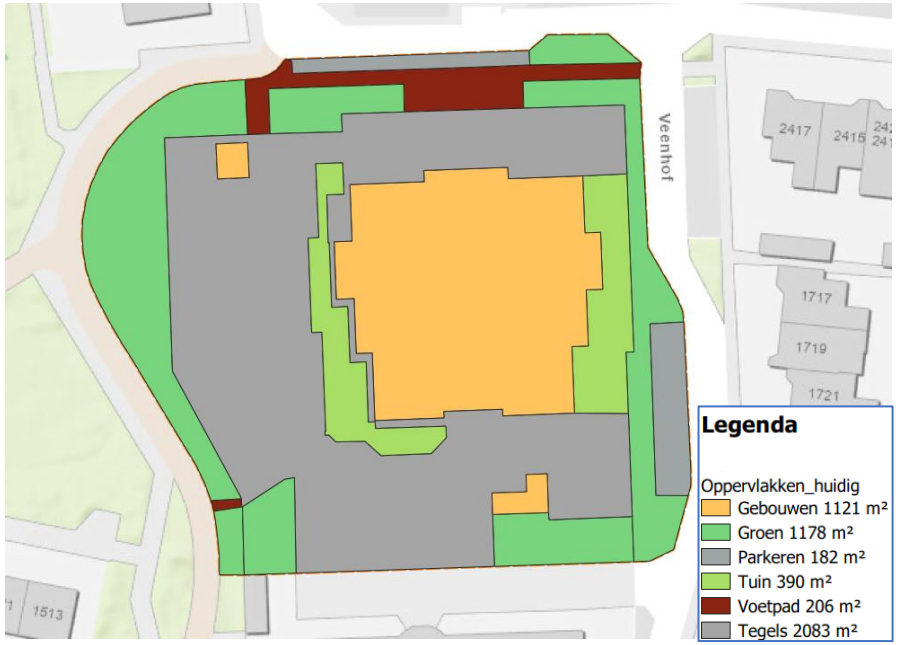


Figuur 1-1: Situering plangebied (bron: PDOK)

02 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Inrichting

In de huidige situatie betreft het plangebied een perceel met daarop een schoolgebouw met een aantal bijgebouwen. De terreininrichting bestaat voornamelijk uit een schoolplein met tegels, een grasveld en speeltoestellen. Figuur 2-1 laat een overzichtskaart zien met de huidige oppervlakken.



Figuur 2.1: Overzicht oppervlakken huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens ter plaatse van het plangebied het bestaande schoolgebouw te slopen en een nieuw woon-zorgcomplex te bouwen. Daarnaast wordt het gehele omliggende terrein opnieuw ingericht, zie figuur 2-2.



Figuur 2.2: Overzicht oppervlakken toekomstige situatie

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Met de nieuwe inrichting van het plangebied neemt het verhard oppervlak af. Dit is weergegeven in tabel 2-1. Door de ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak met 423 m² af. Het totaal verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt 3.169 m².

Tabel 2.1 Overzicht verdeling oppervlakken huidige en toekomstige situatie

TYPE OPPERVLAK	VERHARD OPPERVLAK [M²]	ONVERHARD OPPERVLAK [M²]	VERHARD OPPERVLAK [M²]	ONVERHARD OPPERVLAK [M²]
	Huidige situatie		*Toekomstige situatie*	
Bebouwing	1.121	-	1.658	-
Parkeren	182	-	554	-
Terreinverharding	2.289	-	756	-
Halfverharding	-	-	201	201
Tuin/groen	-	1.568	-	1.789
Subtotaal	*3.592*	*1.568*	*3.169*	*1.990*
Totaal	**5.160**		**5.160**	
Toename verhard oppervlak [m²]	**- 423**			

2.2. Bestaande (geo-)hydrologische gesteldheid

Op basis van het Geotechnisch bodemonderzoek ondergrond E230303.004/LOM en het Onderzoek naar de waterdoorlatendheid E230303.005/LOM uitgevoerd door Aelmans Eco B.V., d.d. 24-03-2023 is de bestaande (geo-)hydrologische situatie in beeld gebracht. In deze paragraaf zijn de conclusies uit de rapportages samengevat. In bijlage B zijn de betreffende rapportages opgenomen.

De volgende gegevensbronnen zijn aanvullend geraadpleegd:

- DINOloket (GeoTOP v1.5);
- Landelijk Hydrologisch Model;
- Grondwatertools.nl;
- Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN4).

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 figuur 2.3 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.



Figuur 2.3: Hoogtemetingen ingemeten tijdens het veldwerk van Aelmans Eco B.V.

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 tabel 2.2 zijn de meetwaarden vanuit deze peilbuis weergegeven.

Tabel 2.2: Statistische eigenschappen peilbuis (bron; Grondwatertools - DINOloket)

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).

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.

03 BELEID

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 tabel 3.1 zijn de eisen weergegeven zoals deze zijn afgestemd door de opdrachtgever met de gemeente.

Tabel 3.1: Uitgangspunten en eisen gemeente Wijchen

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	//

Overige uitgangspunten:

- Hemelwater dient in principe volledig op eigen perceel te worden verwerkt (geborgen 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.

04 HEMELWATER EN RIOLERING

4.1. Wateropgave

Op basis van de eisen van de gemeente wordt de wateropgave berekent, vanuit het waterschap geldt geen compensatieverplichting door de afname van verhard oppervlak. De gemeente eist dat binnen het eigen perceel het hemelwater verwerkt wordt. Het staat de initiatiefnemer vrij op welke manier hij met deze waterbergingsopgave omgaat en welke maatregelen hij treft.

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 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.

4.2. Waterbergende voorzieningen

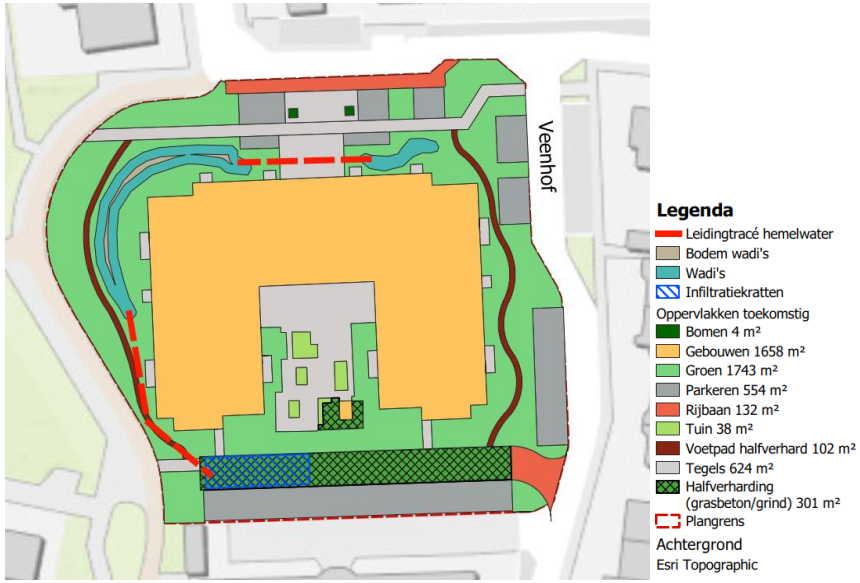
De gemeente Wijchen geeft de voorkeur aan oppervlakkige en zichtbare verwerking van het hemelwater. Waar dit niet mogelijk is, of waar redelijkerwijs geen ruimte is, ligt de voorkeur op ondergrondse en infiltrerende voorzieningen.

Een schetsontwerp van het hemelwatersysteem is weergegeven in figuur 4.1. In bijlage C is een totaaloverzicht opgenomen van het hemelwatersysteem binnen het plangebied.

Binnen het plangebied wordt gewerkt met ondergrondse infiltrerende voorzieningen zoals infiltratiekratten, welke tevens een waterbergend vermogen hebben van 95% van het totale volume. Deze kratten 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. Het maximale peilopzet in de wadi's is 0,40 m.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een rijbaan met daaronder infiltratiekratten aangelegd. In deze kratten wordt hemelwater geborgen vanaf het oppervlak van de pakkeerplaats, vanaf de binnentuin en het dakoppervlak van het nieuw te bouwen gebouw. Het is van belang om bladvangers en zandvangers toe te passen in de toevoeren naar de infiltratiekratten om te voorkomen dat de infiltratiekratten vervuild raken.



Figuur 4.1: Schetsontwerp hemelwatersysteem

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.

Tabel 4.1: Overzicht bergende en infiltrerende maatregelen

VOORZIENING	AFMETING	AANTAL	BERGING M³
Wadi	143 m² (122 m² + 21 m²)	2	33 (Peilopzet 0,4 m)
Infiltratiekratten (95%) (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	46
Totaal statische berging			**79**
Dynamische berging door infiltratie			8 m³/uur

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.

4.3. 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.

4.4. Overige randvoorwaarden

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

4.5. Vuilwater

Het vuilwater wordt aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering welke aanwezig is rondom het plangebied. De huidige aansluiting zal hiervoor worden gebruikt. De komst van appartementen zal naar alle waarschijnlijkheid een lichte toename veroorzaken in de hoeveelheid afvalwater in vergelijking met de huidige situatie. Er worden hierbij echter geen obstakels voorzien, gezien de aanwezigheid van het bestaande gemengde rioleringsstelsel.

4.6. 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.

4.7. Oppervlaktewater

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

4.8. Waterveiligheid

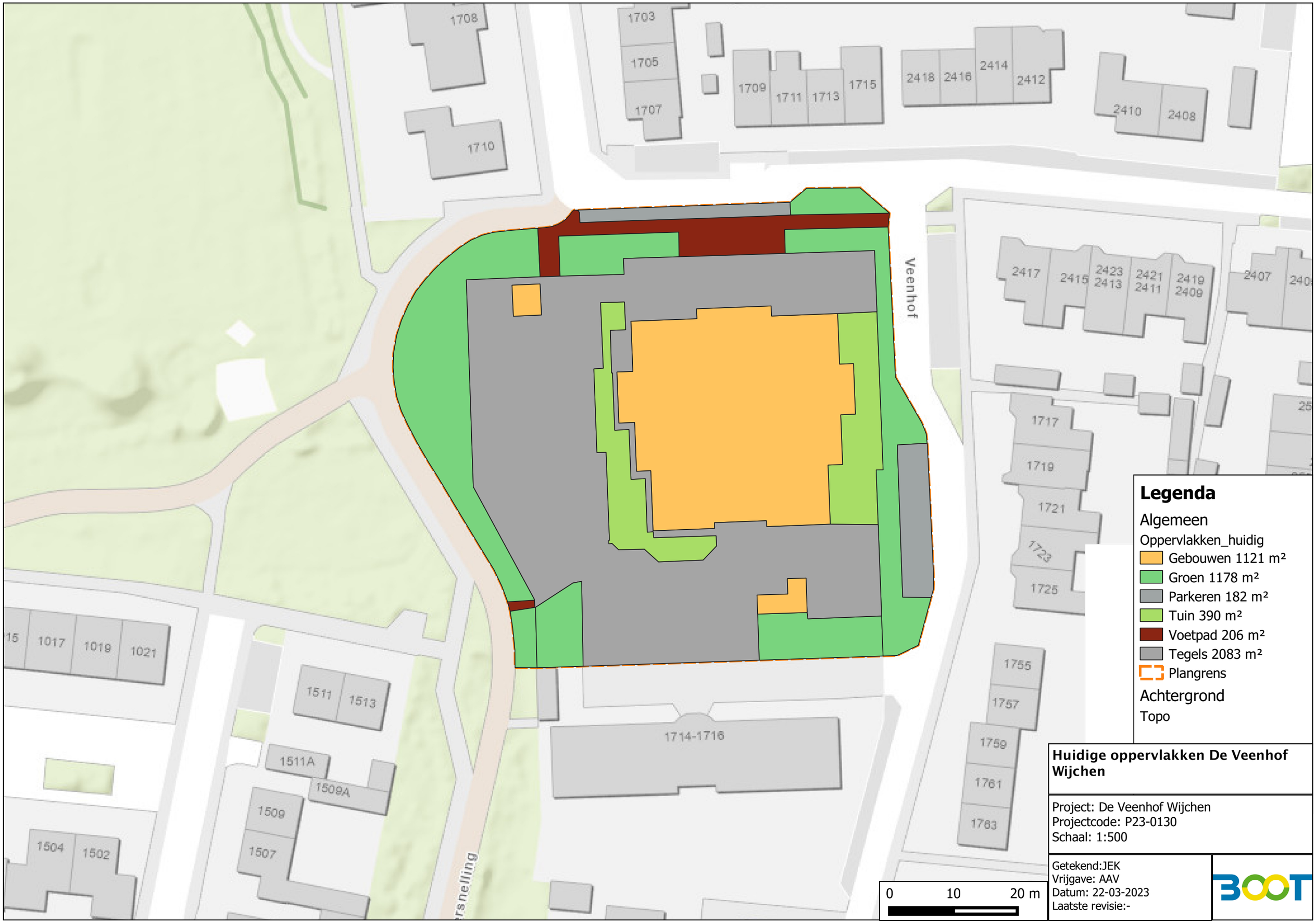
Binnen het plangebied is een kleine (1x/1000 jaar) tot bijzonder kleine (1x/100.000 jaar) kans op overstromingen. De maximale waterdiepte die bereikt wordt bij een dergelijke overstroming is 2,0 m ter hoogte van het plangebied.

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 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).

BIJLAGE A: HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE INRICHTING


1708
1710
1703
1705
1707
1709
1711
1713
1715
2418
2416
2414
2412
2410
2408
Veenhof
2417
2415
2423
2413
2421
2411
2419
2409
2407
1717
1719
1721
1723
1725
1755
1757
1759
1761
1763
15
1017
1019
1021
1511
1513
1511A
1509A
1509
1507
1504
1502
1714-1716
0
10
20 m
Legenda
Algemeen
Oppervlakken_huidig
Gebouwen 1121 m²
Groen 1178 m²
Parkeren 182 m²
Tuin 390 m²
Voetpad 206 m²
Tegels 2083 m²
Plangrens
Achtergrond
Topo
Huidige oppervlakken De Veenhof Wijchen
Project: De Veenhof Wijchen
Projectcode: P23-0130
Schaal: 1:500
Getekend:JEK
Vrijgave: AAV
Datum: 22-03-2023
Laatste revisie:-
BOOT



Legenda

Algemeen

Oppervlakken_toekomstig

- Bomen 4 m²
- Gebouwen 1658 m²
- Groen 1743 m²
- Parkeren 554 m²
- Rijbaan 132 m²
- Tuin 38 m²
- Voetpad halfverhard 102 m²
- Tegels 624 m²
- Halfverharding (grasbeton/grind) 301 m²
- Plangrens

Achtergrond

Topo

Toekomstige oppervlakken De Veenhof Wijchen

Project: De Veenhof Wijchen
Projectcode: P23-0130
Schaal: 1:500

Getekend:JEK
Vrijgave: AAV
Datum: 22-03-2023
Laatste revisie:-

BIJLAGE B: GEO(HYDRO)LOGISCHE ONDERZOEKEN

Geotechnisch bodemonderzoek, nieuwbouw (Fase 1)

Veenhof ong. te Wijchen

Geotechnisch bodemonderzoek, nieuwbouw (Fase 1)

Veenhof ong. te Wijchen

Rapportnummer:	E230303.004/LOM
Datum:	24 maart 2023
Naam opdrachtgever:	Talis Woondiensten, de heer M. Pott
Adres opdrachtgever:	Postbus 628, 6500 AP te NIJMEGEN
Contactpersoon Aelmans Eco B.V.:	ing. L. Omid
Collegiale toets:	ing. R.M.E. Kroonen

KvK 14048216
BTW NL8022.45.262.B.01
Bankrekening 15.48.06.137
BIC RABONL2U
IBAN NL27 RABO 0154 8061 37

Aelmans Eco B.V.

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com www.aelmans.com

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Eco B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding 1

2 Projectbeschrijving 2

3 Geotechnische gegevens 3

3.1 Uitgevoerd grondonderzoek 3

3.2 Geotechnisch profiel 4

4 Ontwerpadvies fundering 5

4.1 Keuze funderingstype 5

4.2 Minimaal vereiste ontgravingsniveaus 5

4.3 Berekening maximale weerstand 6

4.4 Zakkingen in de gebruikssituatie 6

4.5 Beddingconstante 7

4.6 Vloeren 7

5 Uitvoering 8

Figuur 1 Ligging onderzoekslocatie met situering sondeerpunten

Bijlage 1 Relevante delen grondonderzoek

Bijlage 2 Berekening maximale verticale weerstand

Bijlage 3 Algemene uitvoeringsrichtlijnen voor funderingen op staal

1 Inleiding

Aelmans Eco B.V. heeft van de heer M. Pott, namens Talis Woondiensten, het verzoek gekregen om een geotechnisch onderzoek uit te voeren en het advies inzake het ontwerp van de fundering op te stellen voor de nieuwbouw van een zorgcomplex aan de Veenhof ong. te Wijchen.

Tevens is onderzoek gedaan naar de waterdoorlatendheid van de ondergrond op dezelfde locatie. Dit onderzoek wordt separaat gerapporteerd onder kenmerk E230303.005/LOM, d.d. 24 maart 2023.

Dit rapport bevat de resultaten van het voornoemde grondonderzoek en het ontwerpadvies inzake de fundering voor de bovengenoemde project, uitgaande van een fundering op staal (FOS).
De relevante resultaten van het uitgevoerde grondonderzoek zijn in figuur 1 alsmede bijlage 1 opgenomen.

2 Projectbeschrijving

Het project betreft de nieuwbouw van een zorgcomplex aan de Veenhof ong. te Wijchen.
Het zorgcomplex zal grondgebonden zijn over circa 55 x 40 meter en zal bestaan uit drie bouwlagen.

Ten behoeve van dit project zijn door ons, mede op basis van door de opdrachtgever verstrekte informatie, de onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

- Het bouwpeil is, gezien de maaiveldhoogten, door ons op NAP +8,2 m aangenomen (*voor het exacte bouwpeil, is de opdrachtgever te contacteren*).
- Het aanlegniveau van de fundering (o.k. stroken en poeren) is door ons op NAP +7,2 m ingeschat.
- De maximale rekenwaarden voor de belastingen op de funderingen zijn door ons ingeschat als volgt; lijnlasten q_d = 180 kN/m[1] en puntlasten $F_{d=}$ 800 kN (UGT, sec druk, verticaal, centrisch belast en horizontaal maaiveld).
- Volgens opgave zal de nieuwbouw niet worden voorzien van een kelder/souterrain en/of kruipruimte.
- Vooralsnog worden geen significante ophogingen en/of ontgravingen van het perceel verwacht. Met uitzondering van hetgeen benodigd voor de bouw zelf.
- Milieukundige aspecten, met name de consequenties van eventueel te verplaatsen of af te voeren grond en het eventueel onttrekken/lozen van grondwater, valt buiten het kader van dit rapport.
- Archeologische aspecten in verband met het verkrijgen van toestemming voor de ontgraving, zijn in dit rapport buiten beschouwing gebleven.

De fundering is op basis van bovenstaande projectgegevens in geotechnische categorie 2 ingedeeld.

[i] *In de norm NEN-EN 1997-1 is een categorie-indeling gemaakt, waarbij een onderverdeling gemaakt is in drie geotechnische categorieën (GC). Deze indeling wordt gebruikt om de complexiteit van een constructie en mate van risico in het ontwerp te kwantificeren en welke mate en kwaliteit van onderzoek en gegevens voor het ontwerp daarbij vereist zijn. De categorieën zijn:*

1. *Geotechnische categorie 1 (GC1): eenvoudige constructies, lichte bouwwerken (berekeningen en onderzoek zijn vaak gebaseerd op lokale kennis en ervaring).*
2. *Geotechnische categorie 2 (GC2): normale funderingsconstructies zonder buitengewone risico's of complexe grond- of belasting gesteldheid (circa 80% van alle constructies).*
3. *Geotechnische categorie 3 (GC3); bijzondere constructies, vallende buiten categorie 1 of 2 (zeer complexe funderingen, dynamisch belaste constructies).*

De keuze voor de toewijzing hangt daarbij af van drie factoren:

1. *Type en afmeting van de constructie.*
2. *Grondgesteldheid en grondwaterstand.*
3. *Invloeden vanuit of op de omgeving.*

3 Geotechnische gegevens

3.1 Uitgevoerd grondonderzoek

Op 16 en 20 maart 2023 zijn door ons 11 van de 12 sonderingen tot op maximaal een diepte van maaiveld -17 meter geplaatst. Vanwege de aanwezigheid van bebouwing kon sondering S04 niet worden uitgevoerd. Deze sondering zal worden uitgevoerd na het slopen van het gebouw, waarna het advies definitief zal worden gemaakt. De sonderingen zijn met een 200 kN sondeertruck uitgevoerd en conform de NEN-EN-ISO-22476-1 verricht.

Bij de sonderingen is naast de conusweerstand tevens de lokale wrijving gemeten. De continue registratie van de ondervonden bodemweerstand, verzekert een gedetailleerd beeld van de bodemopbouw. Dit niet alleen voor wat betreft de sterkte van de bodem, maar tevens met betrekking tot de aard van de aanwezige ongeroerde grondlagen.

De verhouding tussen de wrijvingsweerstand van de kleefmantel en de weerstand aan de conuspunt, het zogenaamde wrijvingsgetal, heeft voor iedere grondsoort een andere waarde. Voor een gladde elektrische conus gelden bij veel voorkomende gronden, ongeveer de navolgende relaties:

Wrijvingsgetal in %	**Grondsoort**
0.3 - 1.5	Zand, grof tot fijn
1.5 - 2.5	Silt (leem/löss)
2.5 - 5.0	Klei
> 5.0	Veen

Tussen de verschillende grondsoorten komen overgangsvormen voor, waardoor de aangegeven grenzen niet als hard zijn te beschouwen. De indicatie is sowieso sec van toepassing op de verschillende grondsoorten beneden het grondwaterniveau.

In de elektrische conus bevindt zich een hellingmeter. Hierdoor is controle op een eventueel afwijken van de verticaal mogelijk. Bijzondere afwijkingen zijn niet vastgesteld.

Ter verificatie van het profiel in de bovengrond wordt gebruikt gemaakt van de verkenningsboringen welke ten behoeve van het onderzoek naar de waterdoorlatendheid tot op maaiveld -3 à -4 meter zijn gemaakt. Deze boringen zijn conform de NEN-EN-ISO 22475-1 uitgevoerd en beschreven volgens de NEN-EN-ISO 14688-1:2019+NEN 8990:2020 nl; Geotechnisch onderzoek en beproeving - Identificatie en classificatie van grond - Deel 1: Identificatie en beschrijving (incl. Nederlandse bijlage:2019).

De sondeer- en boorlocaties zijn in het terrein in RD-coördinaten uitgezet en ten opzichte van NAP gewaterpast. De relevante delen van het grondonderzoek zijn in figuur 1 en bijlage 1 opgenomen.

3.2 Geotechnisch profiel

De maaiveldhoogte ter plaatse van de sondeer- en boorpunten varieert van NAP +8,01 m tot NAP +7,47 m het maaiveld kent daarmee een hoogteverschil van 0,54 meter.

Aan de hand van het uitgevoerde grondonderzoek (sonderingen én boringen), is het volgende geotechnische profiel opgesteld:

Vanaf maaiveld tot op de maximaal verkende diepte van ca. NAP -9 m wordt een pakket los tot matig vastgepakt siltig zand aangetroffen. De conusweerstanden in dit pakket variëren van 3 tot 5 MPa in de losgepakte delen en lopen op tot meer dan 20 MPa in de matig vaste delen. Plaatselijk worden teruggangen tot 1 à 2 MPa in de conusweerstanden aangetroffen, dit als gevolg van minder vastgepakt zand en/of zeer siltige tussen lagen.

Tijdens de uitvoering van het grondonderzoek is in de sondeergaten naar het grondwater gepeild. Dit is op maaiveld -1,4 meter oftewel op NAP +6,6 m aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt, dat de metingen direct ná het sonderen hebben plaatsgevonden en slechts een momentopname zijn en dat onder invloed van spanningswater, lagenopbouw, lokale omstandigheden en seizoen afhankelijke factoren, de waarde hiervan sterk kan afwijken.

4 Ontwerpadvies fundering

4.1 Keuze funderingstype

Gelet op de projectgegevens, de opbouw en samenstelling van de ondergrond, is een fundering op staal (FOS) met een grondverbetering voor de geplande nieuwbouw mogelijk. Dit funderingssysteem is in de onderstaande paragrafen verder uitgewerkt.

Bij de berekening van de maximale verticale weerstandskracht is een hoogste grondwaterstand aangenomen op een niveau gelijk aan het aanlegniveau van de funderingselementen. Eén en ander vanuit conservatieve redenen.

In verband met de grondwaterstand van NAP + 6,6 m zal bij de uitvoering van de werkzaamheden een bemaling nodig zijn om de werkzaamheden in den droge te kunnen uitvoeren. Dit is verder ook afhankelijk van de uitvoeringswijze van de bouwput. Bij het verdere constructieve ontwerp dient rekening gehouden te worden met de hoge grondwaterstand.

4.2 Minimaal vereiste ontgravingsniveaus

De toe te passen funderingselementen betreffen stroken en poeren. Voor een vorstvrij aanlegniveau van de funderingselementen, wordt een diepte van ten minste toekomstig maaiveld - 0,80 m geadviseerd. Eventueel vereiste wapening dient door de constructeur te worden bepaald.

In tabel 4-1 is per sondeerlocatie het minimaal vereiste ontgravingsniveau aangegeven. Indien dit ontgravingsniveau beneden het aanlegniveau ligt, dient een grondverbetering te worden toegepast. De volgende opbouw is hiervoor opportuun; vanaf vereist ontgravingsniveau tot beneden aanlegniveau betonnen sloof zand voor zandbed en verdichten.

Tabel 4-1: Niveaus te gebruiken voor de funderingen

Sondering	Maaiveldhoogte	Aanlegniveau betonnen sloof [o.k stroken en poeren]	Minimaal vereist ontgravingsniveau
nummer	[NAP + m]	[NAP + m]	[NAP + m]
S01	7,84	7,2	6,1
S02	7,92		6,3
S03	7,88		6.9
S05	7,86		6,3
S06	7,89		6,1
S07	7,94		6,3
S08	7,82		6,7

Sondering nummer	Maaiveldhoogte [NAP + m]	Aanlegniveau betonnen sloof [o.k stroken en poeren] [NAP + m]	Minimaal vereist ontgravingsniveau [NAP + m]
S09	7,78		6,7
S10	7,94		6,4
S11	8,01		5,7
S12	7,87		6,4

Op het aanlegniveau van een/de grondverbetering c.q. de ophoging moet, met name tussen de sondeerpunten in, bijvoorbeeld met een handsondeerapparaat, worden gecontroleerd of zich direct beneden het ontgravingsniveau nog geroerde materiaal, cohesieve en/of humeuze lagen bevinden. Indien dit het geval is dan moeten deze worden verwijderd en door goed verdicht zand worden vervangen.

Vooraleerst de grondverbetering wordt aangebracht, moet het ontgravingsvlak goed worden afgetrild. Bij bovenstaande wijze van funderen, zijn de rekenwaarden voor de draagkracht loodrecht op het funderingsoppervlak in bijlage 2 gegeven. Hierbij is gerekend met een gedraineerde, homogene ondergrond.

4.3 Berekening maximale weerstand

De berekening van de maximale weerstand (weerstandskracht) van de fundering is gebaseerd op de geotechnische norm NEN 9997-1. De berekening van de rekenwaarden van de maximale verticale weerstand van staalfunderingen met een horizontaal funderingsoppervlak is gebaseerd op artikel 6.5.2.2 van NEN 9997-1.

De maximale verticale weerstandskrachten (Rv;d) zijn berekend voor verschillende strookbreedten en/of poerafmetingen en voor een dekking van 0,3 m, 0,4 m en 0,5 m. Onder gronddekking wordt verstaan het minimale hoogteverschil tussen het aanlegniveau van funderingselementen en het (toekomstige) naastliggende maaiveld of de bodem van een kruipruimte. De berekeningsresultaten zijn in bijlage 2 opgenomen.

4.4 Zakkingen in de gebruikssituatie

Gezien de grondopbouw en uitgaande van een goed uitgevoerde grondverbetering kunnen, door zettingen van de onderliggende samendrukbare lagen, in de bruikbaarheidsgrenstoestand eindzakkingen van de funderingselementen van circa 10 à 20 mm optreden. Verder moeten zettingsverschillen van maximaal 5 à 10 mm worden verwacht. Eén en ander is mede afhankelijk van de werkelijk optredende belastingen en belasting verschillen en de verschillen in opbouw van de ondergrond.

De in de zettingsberekeningen gebruikte grondparameters zijn afgeleid uit de beschikbare sondeergrafieken en boorstaten, alsmede tabel 2b van NEN 9997-1. De opgegeven zettingen en zettingsverschillen betreffen derhalve een prognose.

4.5 Beddingconstante

Voor de berekening van (een) op een zandbed aangelegde betonnen stroken en/of poeren kunnen, bij een zorgvuldige uitvoering, de volgende statische bedding constanten worden aangehouden:

- Ter hoogte van de stroken 8.000 kN/m³.
- Ter hoogte van de poeren 10.000 kN/m^3.

4.6 Vloeren

De vloeren kunnen, nadat de teelaarde, losse geroerde grond en andere ongerechtigheden zijn verwijderd, op een grondverbetering van 0,30 meter worden aangelegd. Als wij dan uitgaan van een belasting op de vloer van 10 kN/m², bedragen de optredende zettingen circa 5 à 10 mm. De hierbij te hanteren bedingconstante bedraagt 1.000 kN/m³. Wij adviseren in dit geval de vloeren los te houden van de overige constructies, zodat de eventuele zettingen ongestoord kunnen optreden.

Eventueel vereiste wapening, dient door de constructeur te worden bepaald.

5 Uitvoering

Bij het uitvoeren van grondverbeterings- en funderingswerkzaamheden is het noodzakelijk dat het grondwater zich minimaal 0,5 meter beneden het ontgravingvlak bevindt. Aangezien er grondwater op de relevante niveaus is aangetroffen, is een bemaling opportuun.

De ontgravingniveaus dienen nauwgezet te worden geïnspecteerd op geroerde en/of verweekte zones. Ook na het ontgraven dient ervoor zorg gedragen te worden, dat het materiaal niet verweekt.

Bij het loodrecht uitgraven van de sleuven en/of de bouwput moet rekening worden gehouden met het inkalven van de wanden, als gevolg van de weinig cohesieve bovengrond.

Bij het ontgraven en het aanbrengen van de grondverbetering dient rekening te worden gehouden met de stabiliteit van de fundering van eventueel belendende bebouwing. Het is aanbevelenswaardig om vooraf de aard van de bestaande funderingen vast te stellen middels het graven van enkele (kleine) proefgaten, vlak naast deze funderingen. In geen geval mag de gehele fundering worden vrij gegraven.

Voor algemene richtlijnen voor de uitvoering van ontgravingen en grondverbeteringen voor staalfunderingen wordt naar bijlage 3 verwezen.

Indien het bouwplan en/of de uitgangspunten alsnog worden gewijzigd, heeft dit consequenties voor dit funderingsadvies. Indien u dat aangeeft, dan kan worden nagegaan of de wijzigingen gevolgen hebben voor het voorliggende funderingsadvies en kan dit funderingsadvies zo nodig hierop worden aangepast.

Ubachsberg, gemeente Voerendaal, 24 maart 2023

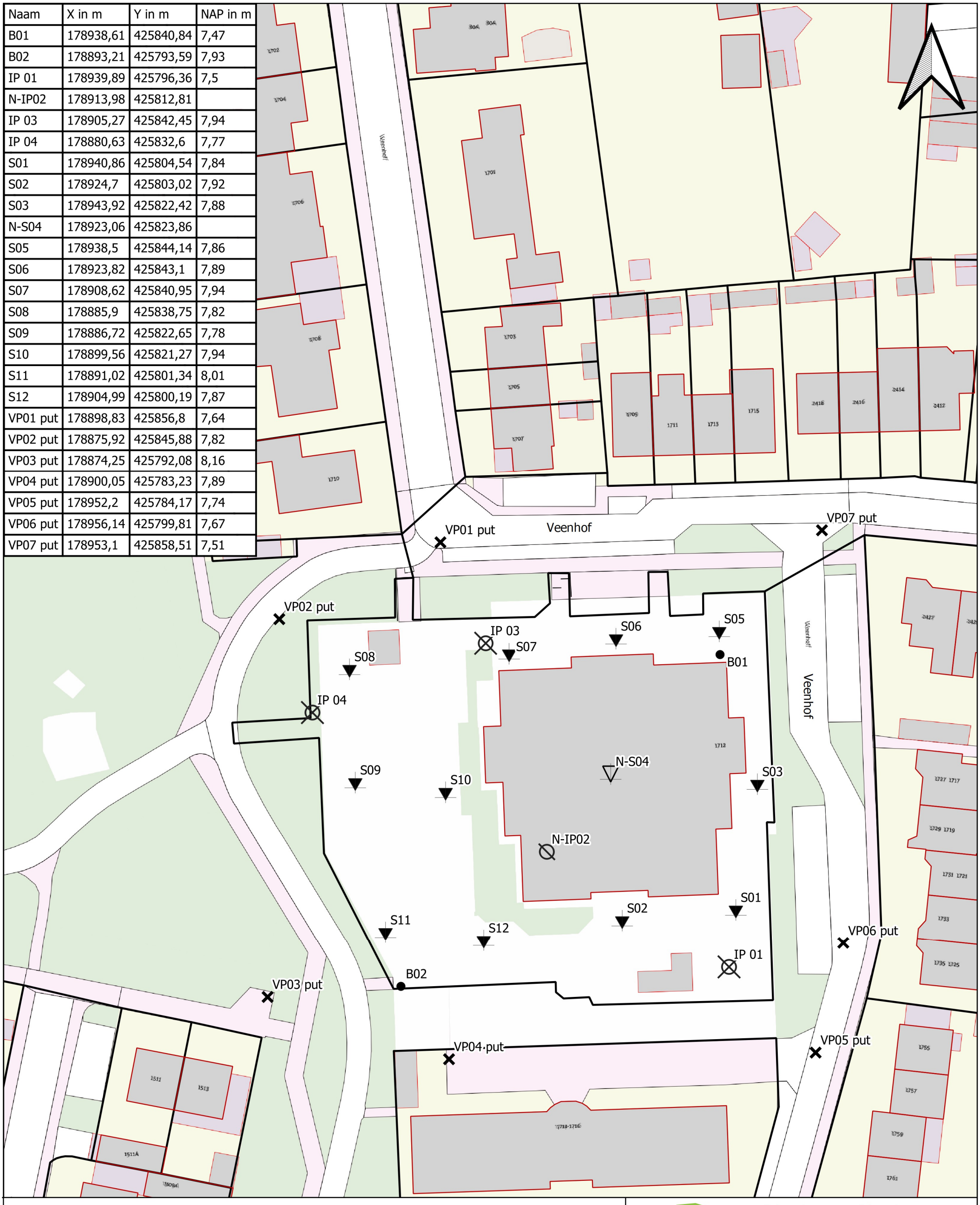
Aelmans Eco B.V.

ing. R.M.E. Kroonen
Projectleider/geotechnisch adviseur

Rapport opgesteld door:

ing. L. Omid
Projectleider/geotechnisch adviseur

Naam	X in m	Y in m	NAP in m
B01	178938,61	425840,84	7,47
B02	178893,21	425793,59	7,93
IP 01	178939,89	425796,36	7,5
N-IP02	178913,98	425812,81	
IP 03	178905,27	425842,45	7,94
IP 04	178880,63	425832,6	7,77
S01	178940,86	425804,54	7,84
S02	178924,7	425803,02	7,92
S03	178943,92	425822,42	7,88
N-S04	178923,06	425823,86	
S05	178938,5	425844,14	7,86
S06	178923,82	425843,1	7,89
S07	178908,62	425840,95	7,94
S08	178885,9	425838,75	7,82
S09	178886,72	425822,65	7,78
S10	178899,56	425821,27	7,94
S11	178891,02	425801,34	8,01
S12	178904,99	425800,19	7,87
VP01 put	178898,83	425856,8	7,64
VP02 put	178875,92	425845,88	7,82
VP03 put	178874,25	425792,08	8,16
VP04 put	178900,05	425783,23	7,89
VP05 put	178952,2	425784,17	7,74
VP06 put	178956,14	425799,81	7,67
VP07 put	178953,1	425858,51	7,51



Legenda

0 10 20 m

- B00 = Handboring
- VP00 = Vast punt
- S00 = Sondering met kleef
- N-S00 = Sondering niet uitgevoerd
- IP00 = Infiltratieonderzoek
- N-IP00 = Infiltratieonderzoek niet uitgevoerd

aelmans

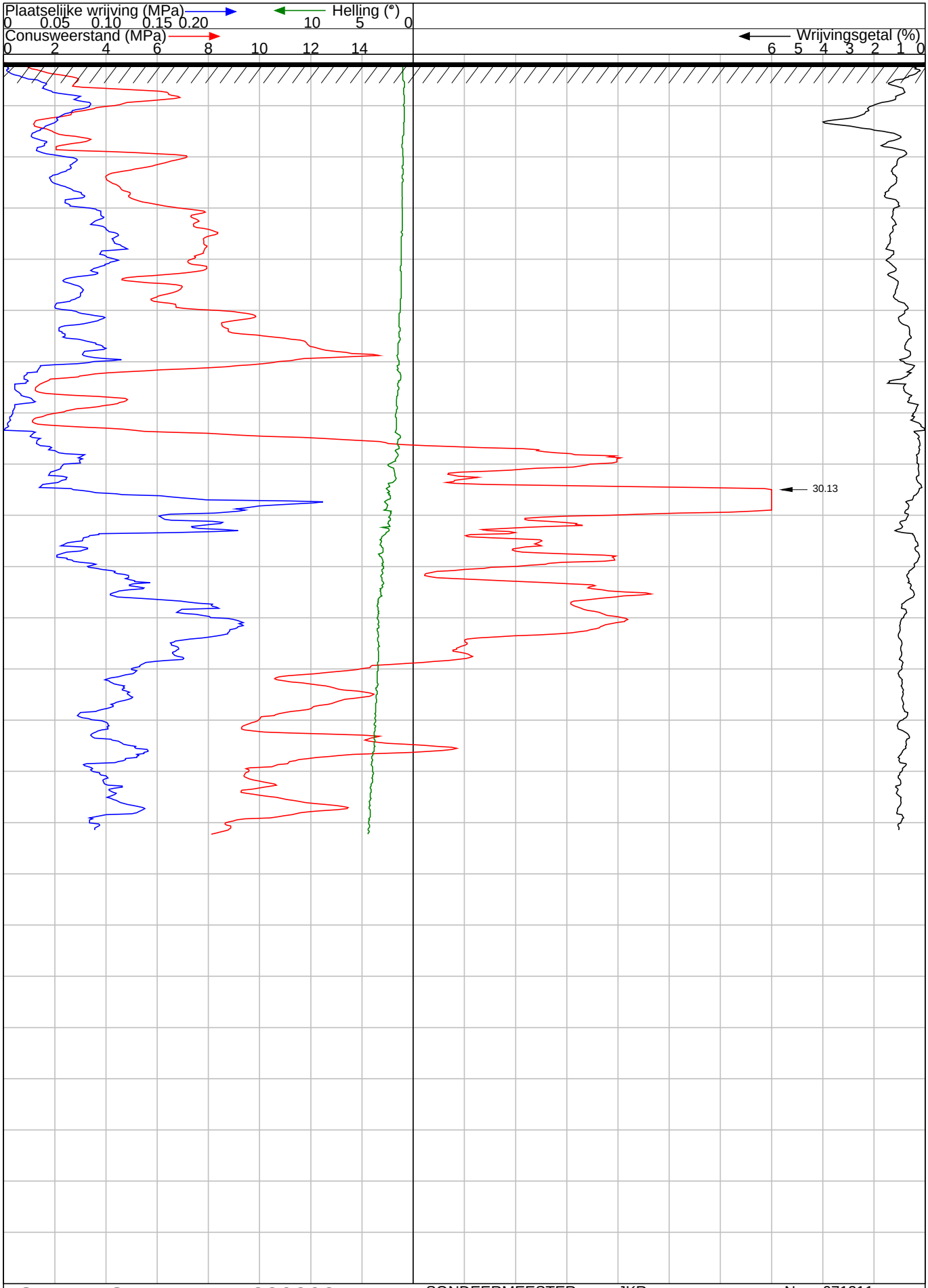
Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T: 045-5753255
E: info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T: 0475-459260
https://www.aelmans.com

Opdrachtgever	Talis Woondiensten				
Onderwerp	**Onderzoekslocatie**				
Locatie	Veenhof te Wijchen				
Projectnummer	E223067				
Datum	22-03-2023	Tekeningnr:		Figuur01	
Getekend	L. Omid	Schaal	1:500	Formaat	A3

Bijlage 1

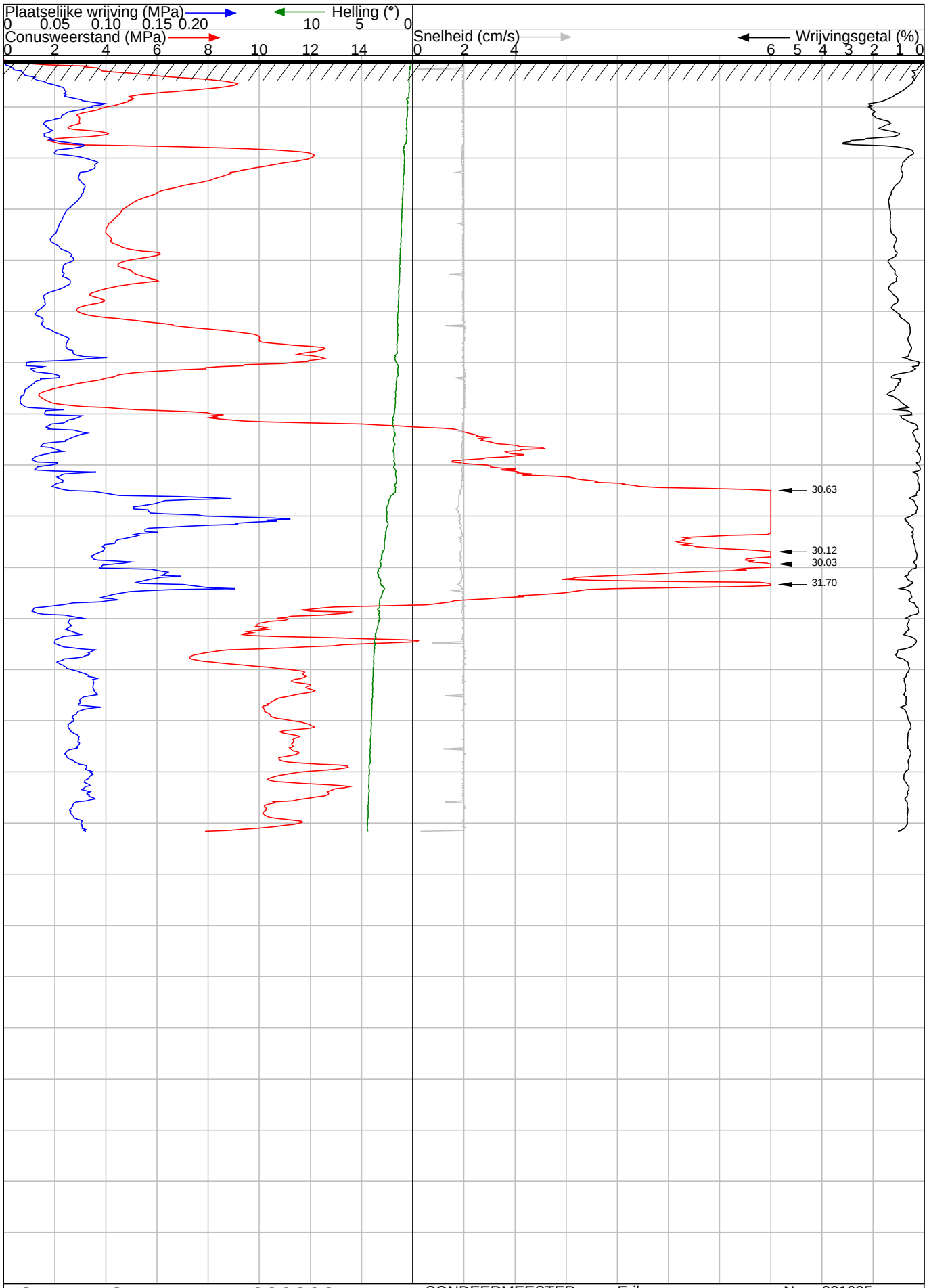
Relevante delen grondonderzoek



OPDRACHT NR : E230303
SONDERING : 1
DATUM : 20-3-2023 TIJD : 15:27
OPDRACHTGEVER : Talis Woondiensten
OMSCHRIJVING : Veenhof te Wijchen

SONDEERMEESTER : JKR Nr. : 071211
REFERENTIE NIVO : 7.84 m t.o.v. NAP Nr. :
CONUS TYPE : P15-CFII-15
HELLINGOPNEMER :
EINDWAARDE HELLING : 4.4
OPMERKING :

aelmans

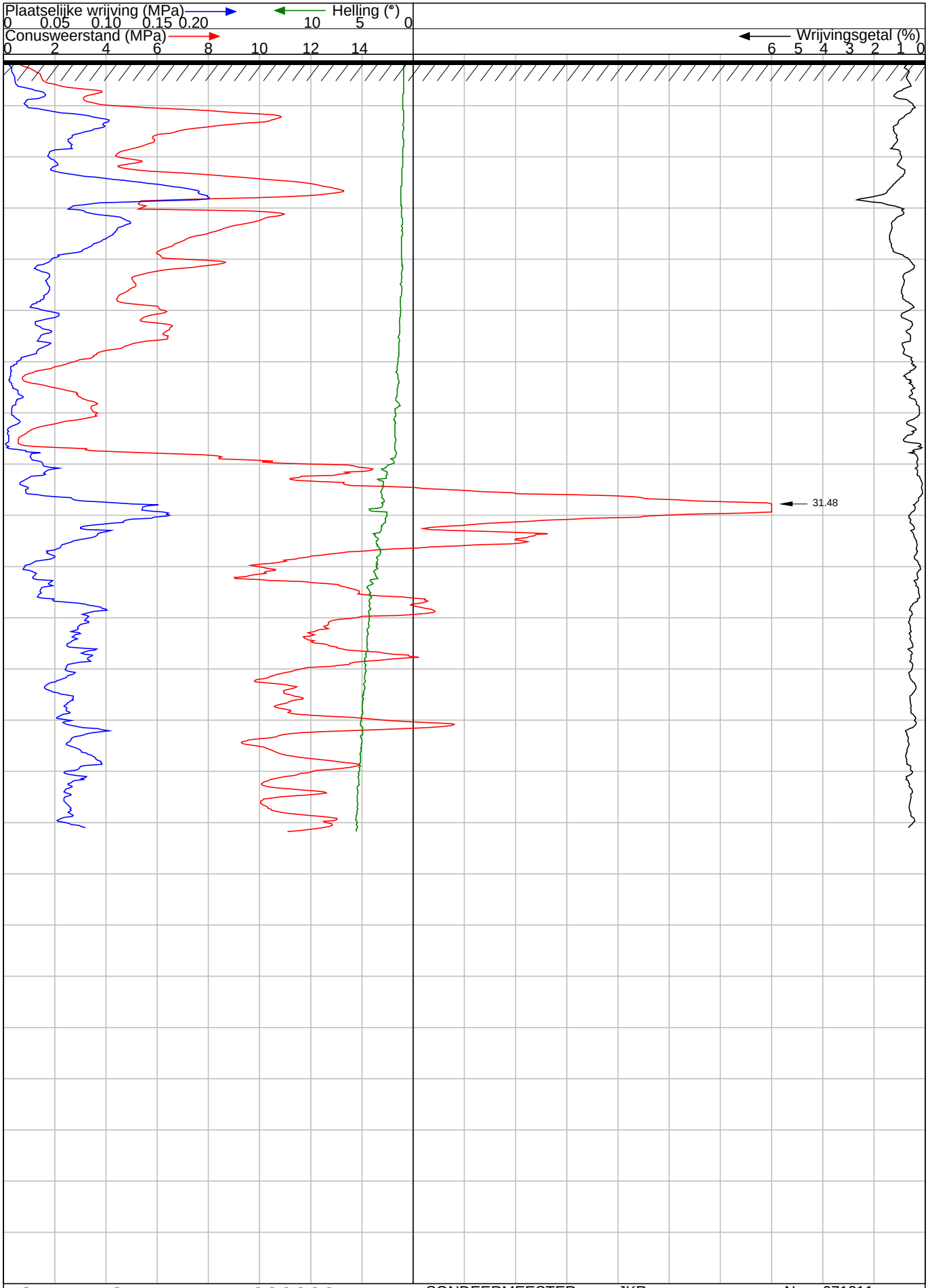


DIEPTE IN METERS T.O.V. NAP

OPDRACHT NR : E230303
SONDERING : 2
DATUM : 16-3-2023 TIJD : 13:31
OPDRACHTGEVER : Talis Woondiensten
OMSCHRIJVING : Veenhof te Wijchen

SONDEERMEESTER : Erik Nr. : 221035
REFERENTIE NIVO : 7.92 m t.o.v. NAP Nr. :
CONUS TYPE : I-CFXY-15
HELLINGOPNEMER :
EINDWAARDE HELLING : 4.381957
OPMERKING :

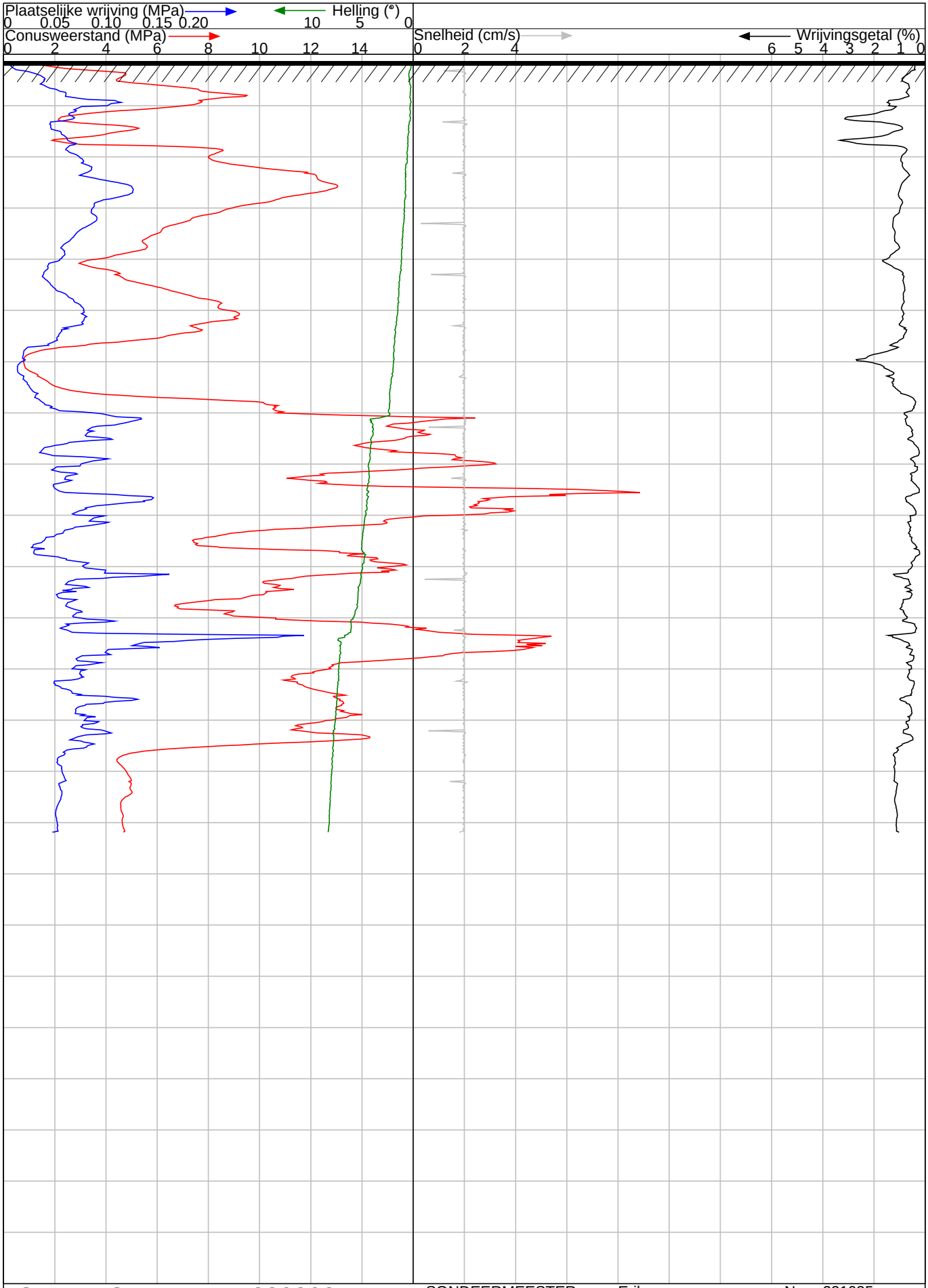
aelmans



OPDRACHT NR : E230303
SONDERING : 3
DATUM : 20-3-2023 TIJD : 15:00
OPDRACHTGEVER : Talis Woondiensten
OMSCHRIJVING : Veenhof te Wijchen

SONDEERMEESTER : JKR Nr. : 071211
REFERENTIE NIVO : 7.88 m t.o.v. NAP Nr. :
CONUS TYPE : P15-CFII-15
HELLINGOPNEMER :
EINDWAARDE HELLING : 5.56
OPMERKING :

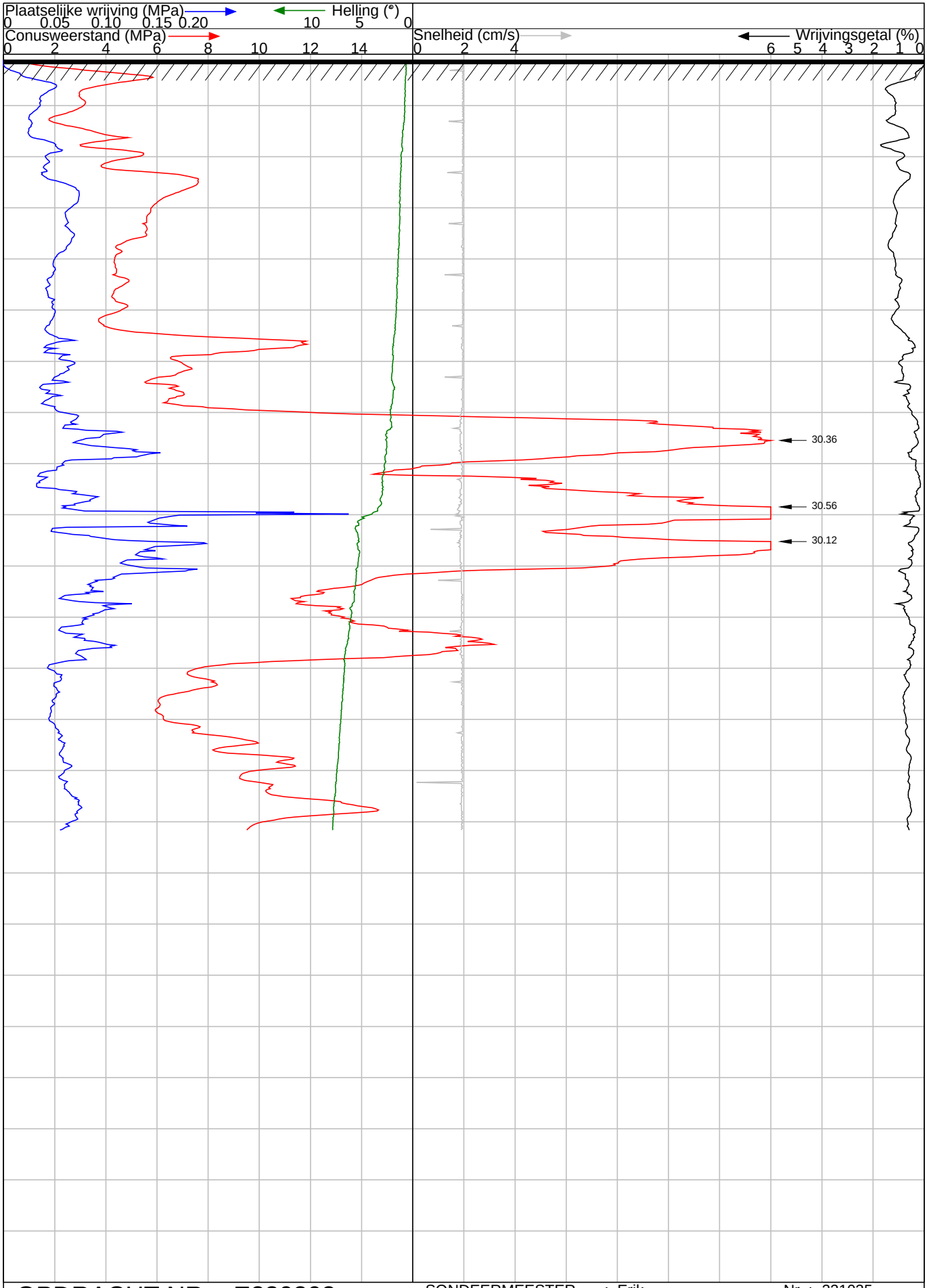
aelmans



OPDRACHT NR : E230303
SONDERING : 5
DATUM : 16-3-2023 TIJD : 9:42
OPDRACHTGEVER : Talis Woondiensten
OMSCHRIJVING : Veenhof te Wijchen

SONDEERMEESTER : Erik Nr. : 221035
REFERENTIE NIVO : 7.86 m t.o.v. NAP Nr. :
CONUS TYPE : I-CFXY-15
HELLINGOPNEMER :
EINDWAARDE HELLING : 8.293556
OPMERKING :

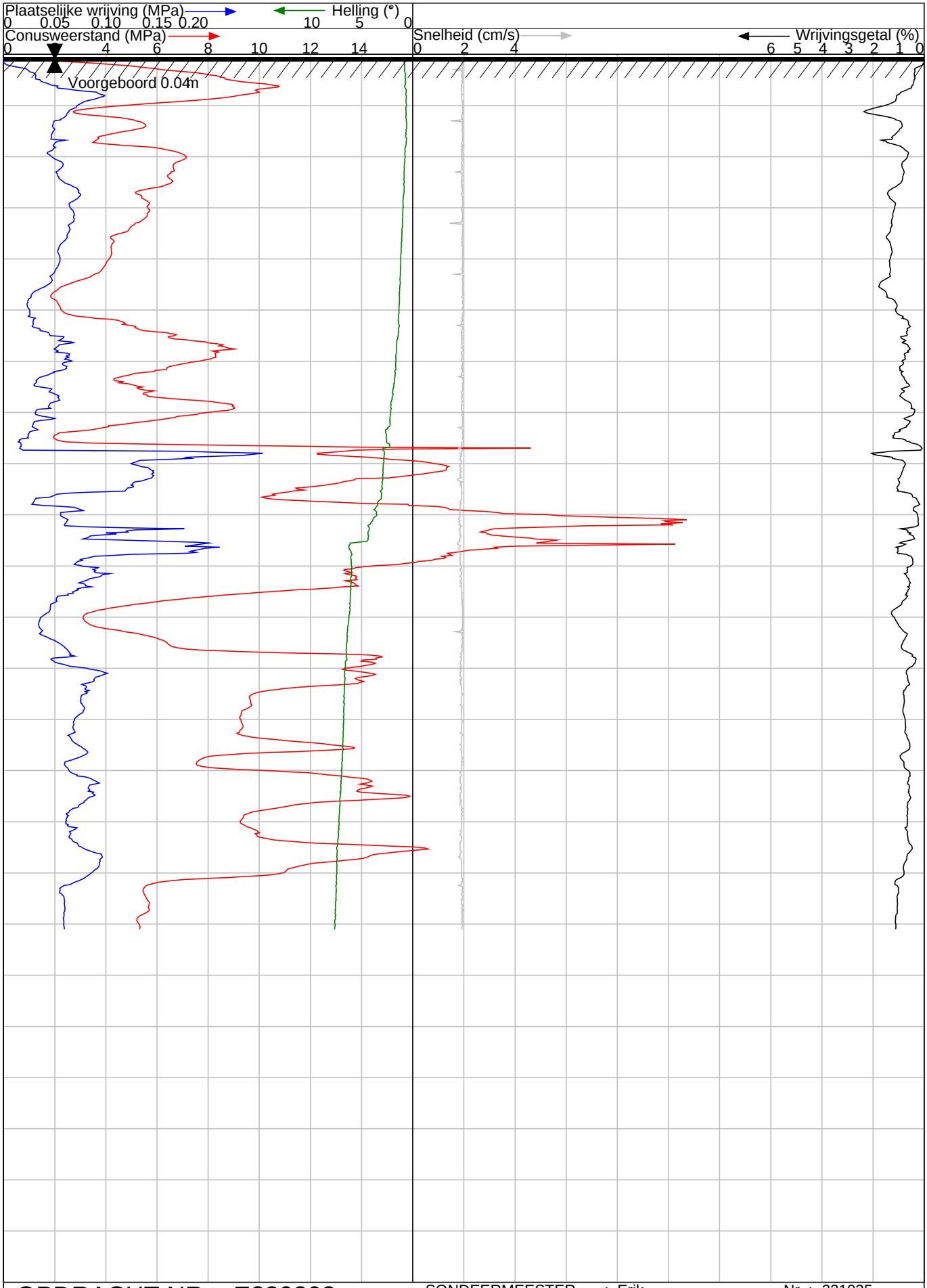
aelmans



OPDRACHT NR : E230303
SONDERING : 6
DATUM : 16-3-2023 TIJD : 8:54
OPDRACHTGEVER : Talis Woondiensten
OMSCHRIJVING : Veenhof te Wijchen

SONDEERMEESTER : Erik Nr. : 221035
REFERENTIE NIVO : 7.89 m t.o.v. NAP Nr. :
CONUS TYPE : I-CFXY-15
HELLINGOPNEMER :
EINDWAARDE HELLING : 7.853887
OPMERKING :

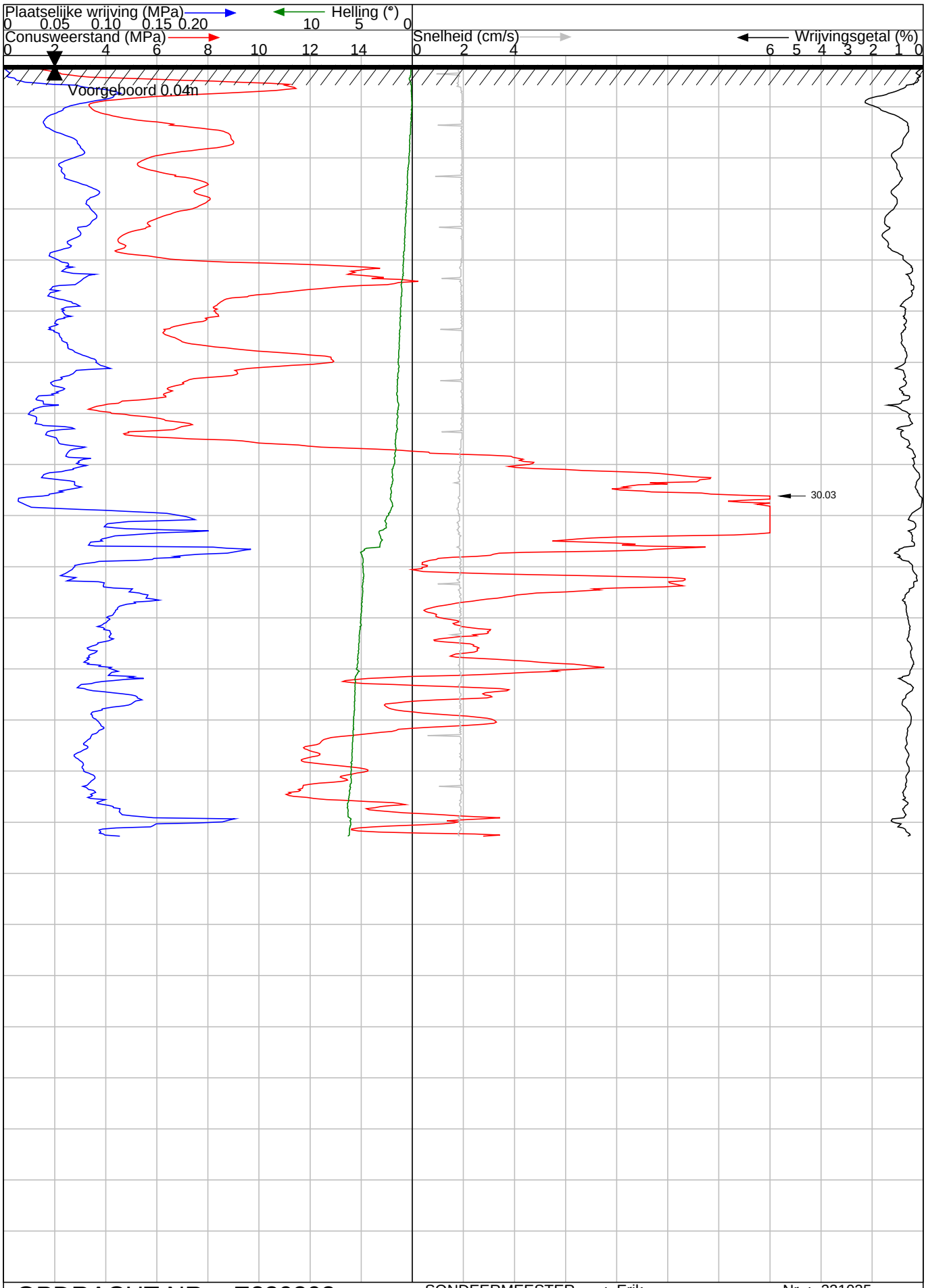
aelmans



OPDRACHT NR : E230303
SONDERING : 7
DATUM : 15-3-2023 TIJD : 15:26
OPDRACHTGEVER : Talis Woondiensten
OMSCHRIJVING : Veenhof te Wijchen

SONDEERMEESTER : Erik Nr. : 221035
REFERENTIE NIVO : 7.94 m t.o.v. NAP Nr. :
CONUS TYPE : I-CFXY-15
HELLINGOPNEMER :
EINDWAARDE HELLING : 7.662709
OPMERKING :

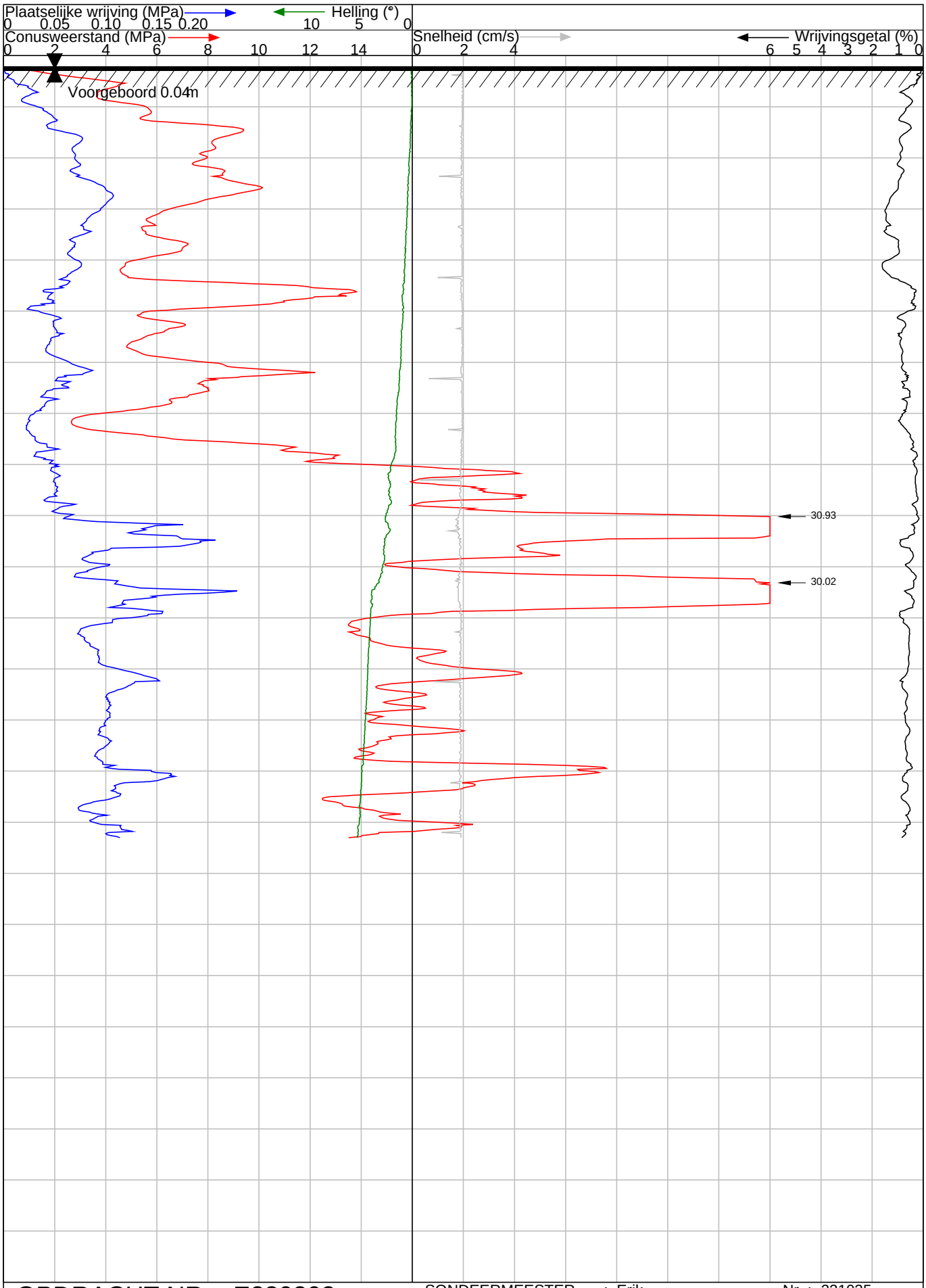
aelmans



OPDRACHT NR : E230303
SONDERING : 8
DATUM : 15-3-2023 TIJD : 13:03
OPDRACHTGEVER : Talis Woondiensten
OMSCHRIJVING : Veenhof te Wijchen

SONDEERMEESTER : Erik Nr. : 221035
REFERENTIE NIVO : 7.82 m t.o.v. NAP Nr. :
CONUS TYPE : I-CFXY-15
HELLINGOPNEMER :
EINDWAARDE HELLING : 6.305099
OPMERKING :

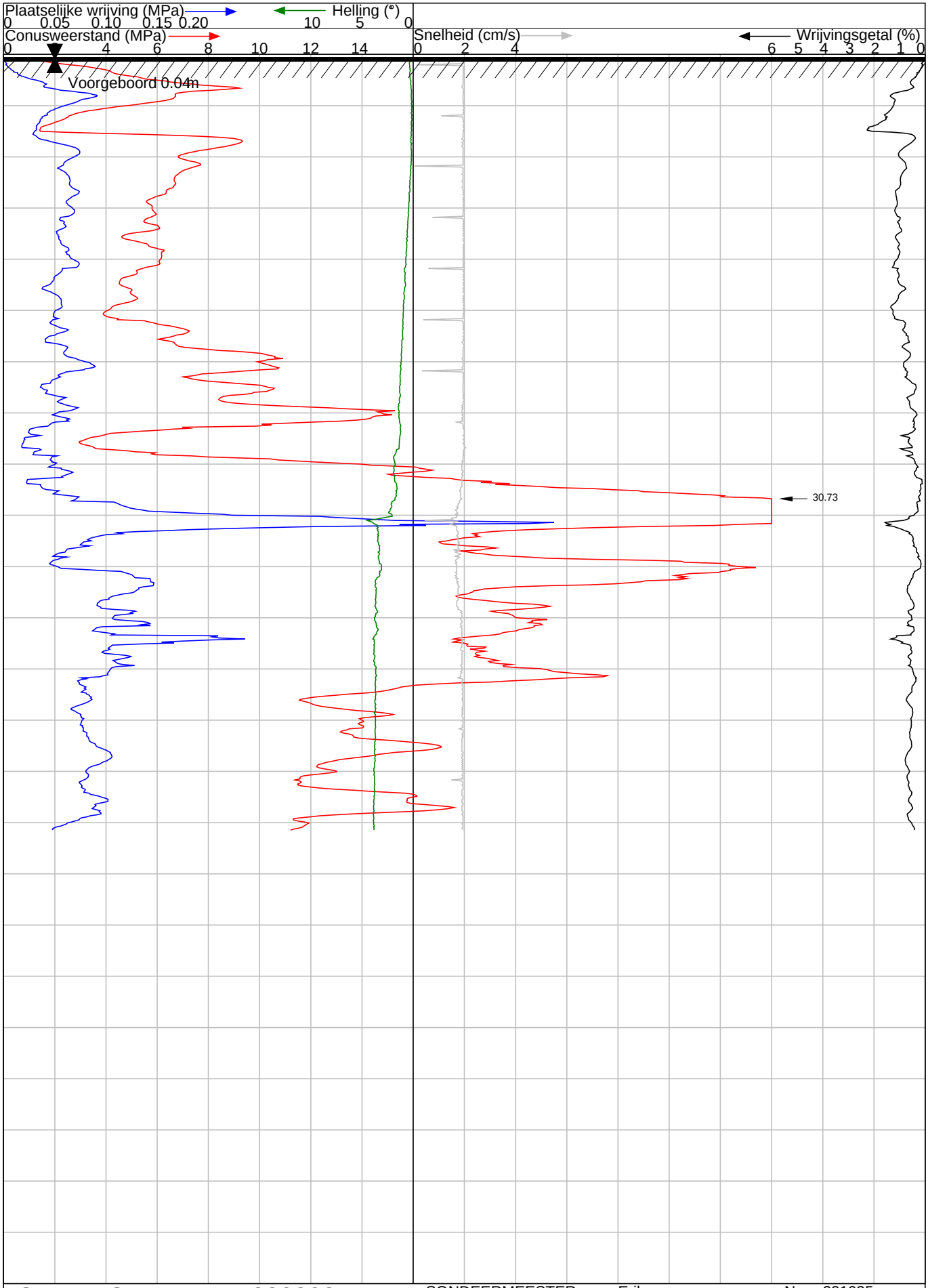
aelmans



OPDRACHT NR : E230303
SONDERING : 9
DATUM : 15-3-2023 TIJD : 13:40
OPDRACHTGEVER : Talis Woondiensten
OMSCHRIJVING : Veenhof te Wijchen

SONDEERMEESTER : Erik Nr. : 221035
REFERENTIE NIVO : 7.78 m t.o.v. NAP Nr. :
CONUS TYPE : I-CFXY-15
HELLINGOPNEMER :
EINDWAARDE HELLING : 5.351414
OPMERKING :

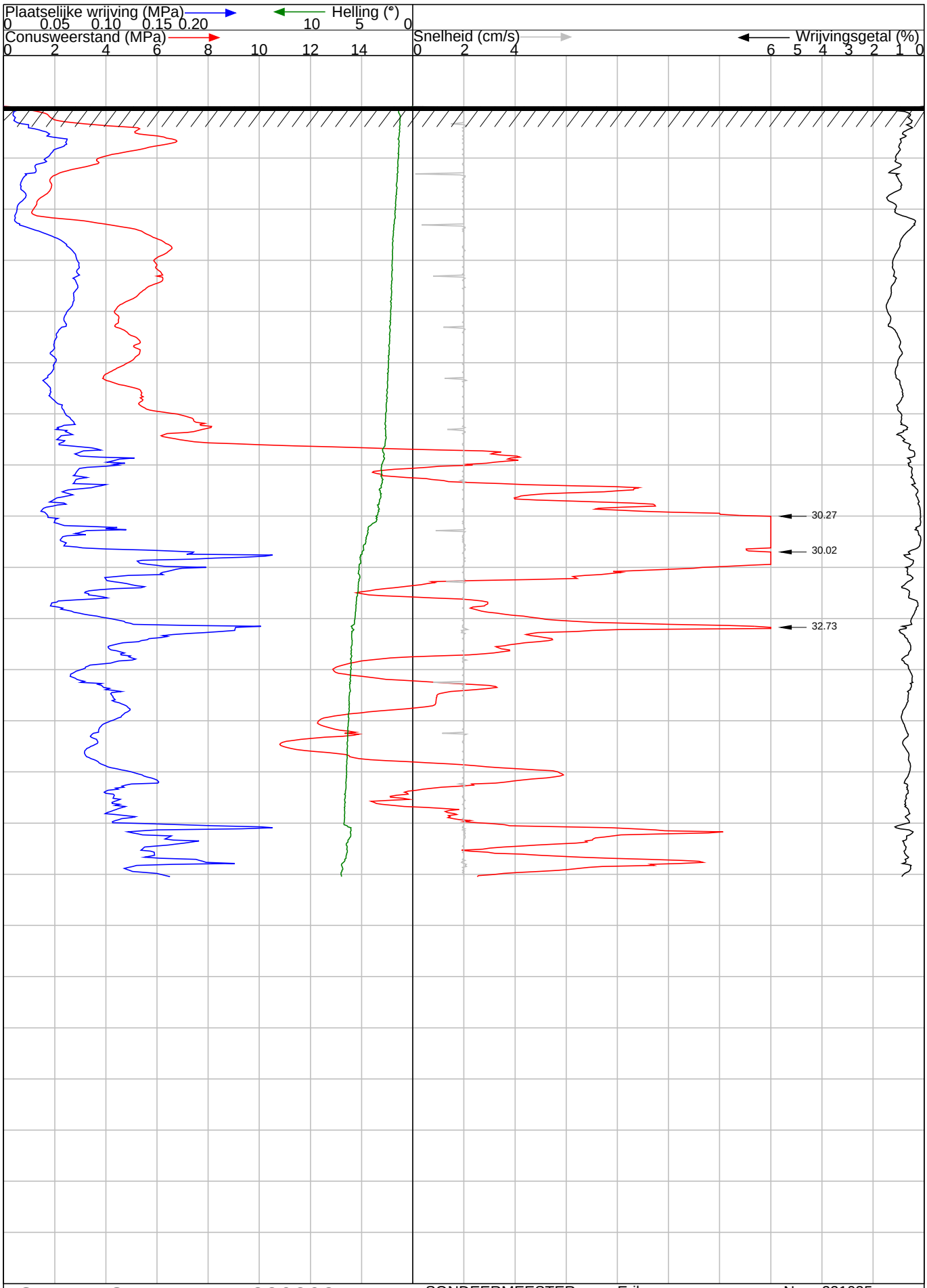
aelmans



OPDRACHT NR : E230303
SONDERING : 10
DATUM : 15-3-2023 TIJD : 14:33
OPDRACHTGEVER : Talis Woondiensten
OMSCHRIJVING : Veenhof te Wijchen

SONDEERMEESTER : Erik Nr. : 221035
REFERENTIE NIVO : 7.94 m t.o.v. NAP Nr. :
CONUS TYPE : I-CFXY-15
HELLINGOPNEMER :
EINDWAARDE HELLING : 3.843551
OPMERKING :

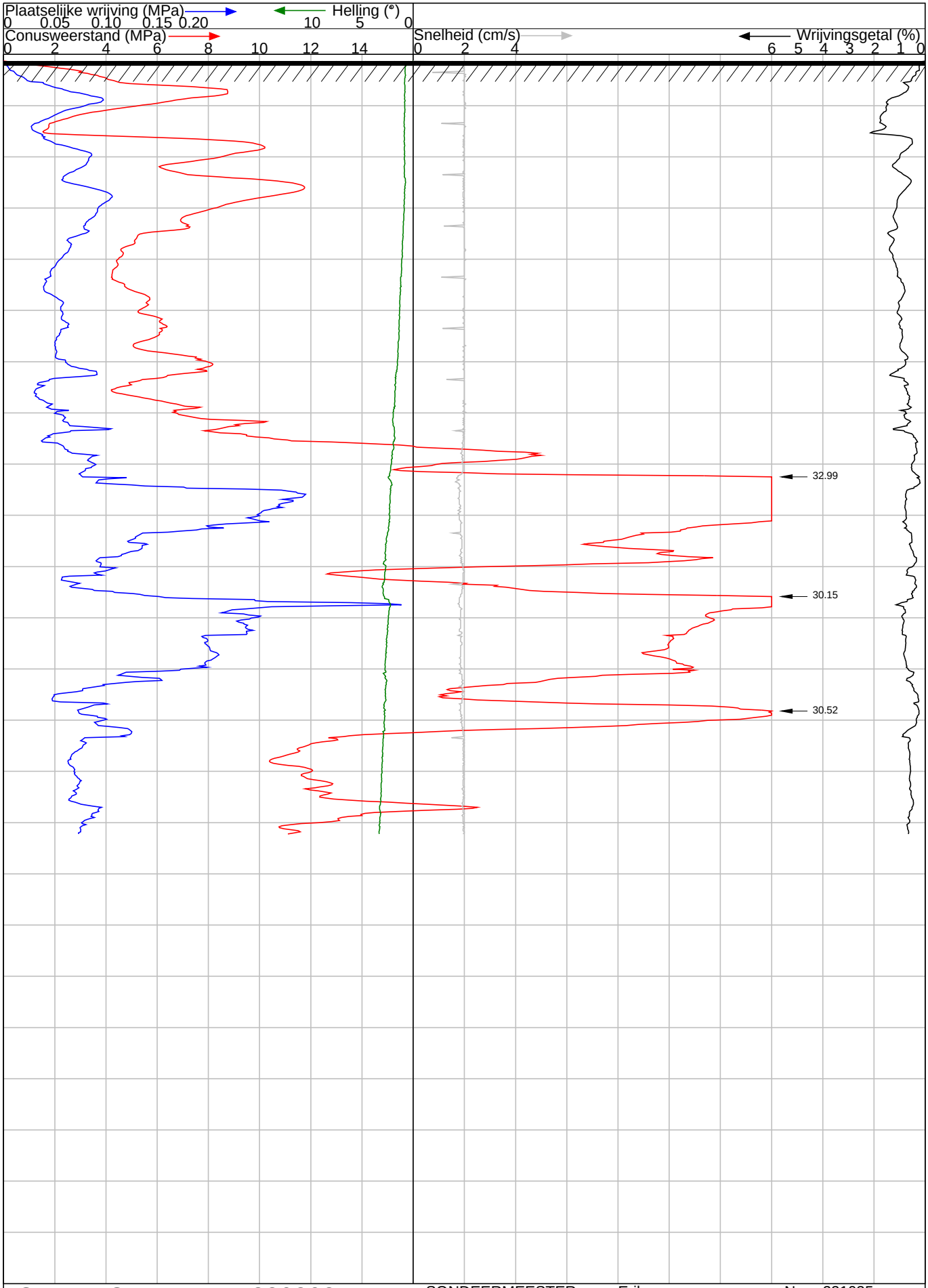
aelmans



OPDRACHT NR : E230303
SONDERING : 11
DATUM : 16-3-2023 TIJD : 11:17
OPDRACHTGEVER : Talis Woondiensten
OMSCHRIJVING : Veenhof te Wijchen

SONDEERMEESTER : Erik Nr. : 221035
REFERENTIE NIVO : 8.01 m t.o.v. NAP Nr. :
CONUS TYPE : I-CFXY-15
HELLINGOPNEMER :
EINDWAARDE HELLING : 6.968644
OPMERKING :

aelmans



DIEPTE IN METERS T.O.V. NAP

OPDRACHT NR : E230303
SONDERING : 12
DATUM : 16-3-2023 TIJD : 12:07
OPDRACHTGEVER : Talis Woondiensten
OMSCHRIJVING : Veenhof te Wijchen

SONDEERMEESTER : Erik Nr. : 221035
REFERENTIE NIVO : 7.87 m t.o.v. NAP Nr. :
CONUS TYPE : I-CFXY-15
HELLINGOPNEMER :
EINDWAARDE HELLING : 3.335142
OPMERKING :

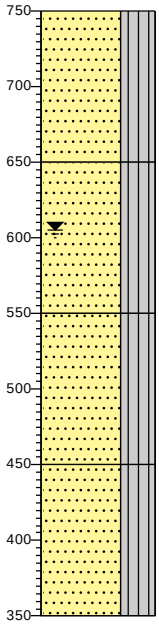
aelmans

Projectcode: E230303

Projectnaam: T.b.v. geotechniek + waterdoorlatendheid a/d Veenhof te Wijchen

Boring: IP01

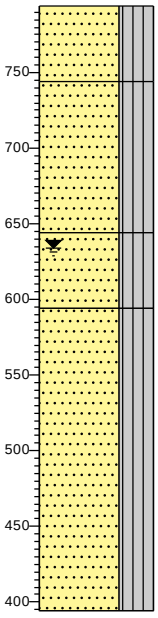
Datum: 22-3-2023
GWS:[cm] 145
N.A.P.[m] 7.5



0 verharding
Zand fijn 150-200 siltig, met grind, hoekig, standaardgeel
100
Zand fijn 150-200 siltig, met grind, hoekig, sporen veen, donker grijsbruin
200
Zand fijn 150-200 siltig, hoekig, sporen veen, donker grijsbruin
300
Zand fijn 150-200 siltig, hoekig, donkerbruin
400

Boring: IP03

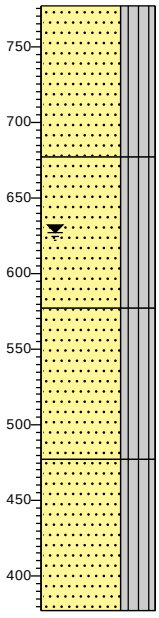
Datum: 22-3-2023
GWS:[cm] 160
N.A.P.[m] 7.94



0 verharding
Zand fijn 150-200 siltig, met grind, hoekig, sporen baksteen, geelcreme
50
Zand fijn 150-200 siltig, met grind, hoekig, sporen baksteen, sporen roest, bruingrijs
150
Zand fijn 150-200 siltig, met grind, hoekig, sporen baksteen, sporen roest, bruingrijs
200
Zand fijn 150-200 siltig, hoekig, bruingrijs
400

Boring: IP04

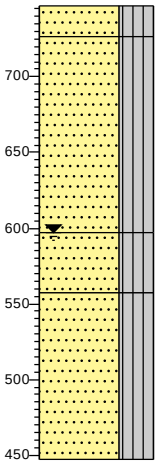
Datum: 22-3-2023
GWS:[cm] 150
N.A.P.[m] 7.77



0 verharding
Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, met grind, hoekig, sporen wortels, donkerbruin
100
Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, met grind, hoekig, sporen roest, donkerbruin
200
Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, hoekig, sporen roest, standaardbruin
300
Zand fijn 150-200 siltig, hoekig, standaardbruin
400

Boring: B01

Datum: 22-3-2023
GWS:[cm] 150
N.A.P.[m] 7.47



0 verharding
Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, met grind, hoekig, geel
20
Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, hoekig, sporen roest, donkerbruin
150
Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, hoekig, donkerbruin
190
Zand fijn 150-200 siltig, hoekig, grijsgeel
300

Projectcode: E230303

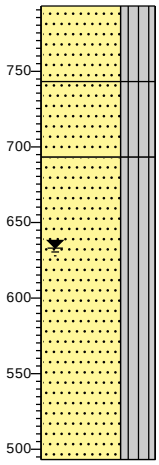
Projectnaam: T.b.v. geotechniek + waterdoorlatendheid a/d Veenhof te Wijchen

Boring: B02

Datum: *22-3-2023*

GWS:[cm] *160*

N.A.P.[m] *7.93*



0 verharding

Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, hoekig, donkerbruin

50

Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, hoekig, bruingeel

100

Zand fijn 150-200 siltig, hoekig, geelgrijs

300

Legenda (conform NEN-EN-ISO 14688-1)

KEIEN (KEITJES)


KEIEN

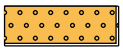

KEIEN, met grind

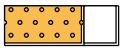

KEIEN, met zand

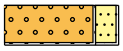

KEIEN, met silt

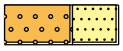

KEIEN, met klei

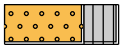
GRIND

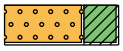

GRIND


GRIND met keien (keitjes)

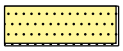

GRIND, zwak zandig

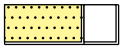

GRIND, sterk zandig

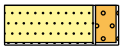

GRIND, siltig

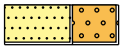

GRIND, kleiig

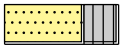
ZAND


ZAND


ZAND, met keien (keitjes)


ZAND, zwak grindig


ZAND, sterk grindig


ZAND, siltig


ZAND, kleiig

SILT


SILT


SILT, met keien (keitjes)


SILT, zwak grindig

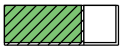

SILT, sterk grindig

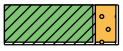

SILT, zwak zandig

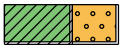

SILT, sterk zandig

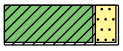
KLEI


KLEI


KLEI, met keien (keitjes)


KLEI, zwak grindig


KLEI, sterk grindig

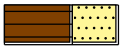

KLEI, zwak zandig


KLEI, sterk zandig

VEEN (HUMUS, DETRITUS)


VEEN


VEEN, zwak zandig


VEEN, sterk zandig


VEEN, siltig


VEEN, kleiig

geur


geen geur


zwakke geur


matige geur


sterke geur


uiterste geur

olie


geen olie-water reactie


zwakke olie-water reactie


matige olie-water reactie


sterke olie-water reactie


uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde


>0


>1


>10


>100


>1000


>10000

monsters

geroerd monster

ongeroerd monster

volumering

overig


bijzonder bestanddeel

Gemiddeld hoogste grondwaterstand


grondwaterstand


Gemiddeld laagste grondwaterstand

Bijlage 2

Berekening maximale verticale weerstand

Aelmans Advies Groep

Opdrachtnummer	E230303	Datum	22-3-2023

MAXIMALE WEERSTAND VAN FUNDERINGEN OP STAAL

Referentievlak	NAP		Partiële materiaalfactoren	Project:	Nieuwbouw te zorgcomplex
Maaiv. hoogte	[NAP + m]	7,80	$\gamma_{m;\gamma}$ = 1,10		Veenhof te Wijchen
Aanlegniveau	[NAP + m]	7,20	$\gamma_{m;\varphi'}$ = 1,15		
Gw.stand	[NAP + m]	7,20	$\gamma_{m;c'}$ = 1,60		

REPRESENTATIEVE WAARDEN VAN DE GRONDEIGENSCHAPPEN

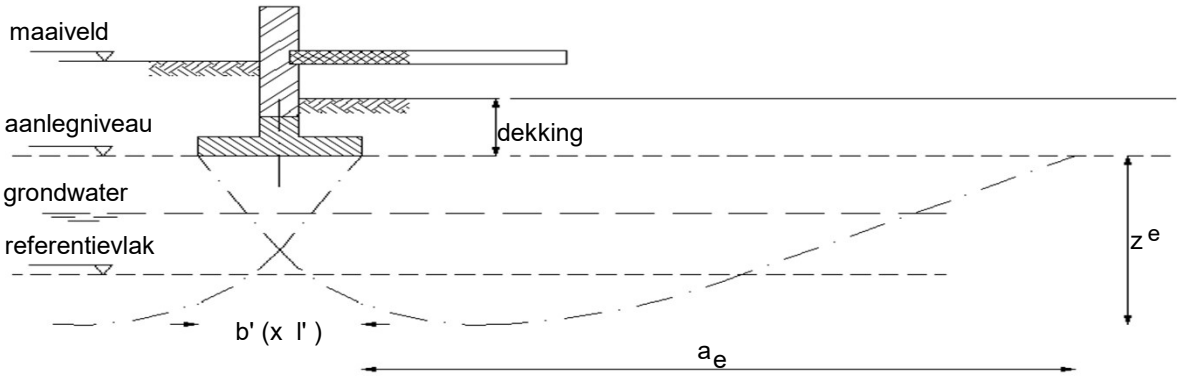
Laagnr.	bovenk. laag [NAP + m]	onderk. laag [NAP + m]	γ_k [kN/m³]	$\gamma_{sat;k}$ [kN/m³]	φ'_k [°]	c'_k [kN/m²]
MV / dek.	7,80	7,20	17,0	19,0		
1	7,20	5,70	19,0	19,0	30,0	0,0
2	5,70	4,20	17,0	19,0	30,0	0,0
3						
4						
5						
6						
7						
8						

REKENWAARDEN GRONDEIGENSCH.

γ_d [kN/m³]	$\gamma_{sat;d}$ [kN/m³]	φ'_d [°]	c'_d [kN/m²]
15,45	17,27		
	17,27	26,66	0,00
	17,27	26,66	0,00

REKENWAARDEN VAN DE VERTICALE WEERSTAND OP EEN HORIZONTAAL FUNDERINGSOPPERVLAK (Rv;d)

Effectief funderingsopp.		dekking : 0,30 m			dekking : 0,40 m			dekking : 0,50 m			Invloedsgebied	
b' [m]	l' [m]	$\sigma'_{max;d}$ [kN/m²]	$R_{v;d}$		$\sigma'_{max;d}$ [kN/m²]	$R_{v;d}$		$\sigma'_{max;d}$ [kN/m²]	$R_{v;d}$		z_e [m]	a_e [m]
0,40	strook	78	31	[kN/m']	99	40	[kN/m']	119	48	[kN/m']	0,57	1,43
0,50	strook	82	41	[kN/m']	103	51	[kN/m']	123	62	[kN/m']	0,71	1,79
0,60	strook	87	52	[kN/m']	107	64	[kN/m']	128	77	[kN/m']	0,85	2,15
0,70	strook	91	63	[kN/m']	111	78	[kN/m']	132	92	[kN/m']	0,99	2,50
0,80	strook	95	76	[kN/m']	115	92	[kN/m']	136	109	[kN/m']	1,14	2,86
0,90	strook	99	89	[kN/m']	120	108	[kN/m']	140	126	[kN/m']	1,28	3,22
1,00	strook	103	103	[kN/m']	124	124	[kN/m']	144	144	[kN/m']	1,42	3,58
1,10	strook	107	118	[kN/m']	128	141	[kN/m']	148	163	[kN/m']	1,56	3,94
1,20	strook	111	134	[kN/m']	132	158	[kN/m']	153	183	[kN/m']	1,70	4,29
Poeren												
0,80	0,80	109	70	[kN]	138	88	[kN]	166	106	[kN]	1,14	2,86
1,00	1,00	115	115	[kN]	144	144	[kN]	172	172	[kN]	1,42	3,58
1,20	1,20	121	175	[kN]	150	216	[kN]	178	257	[kN]	1,70	4,29
1,40	1,40	127	250	[kN]	156	306	[kN]	184	361	[kN]	1,99	5,01
1,50	1,50	130	293	[kN]	159	357	[kN]	187	422	[kN]	2,13	5,37
1,60	1,60	133	341	[kN]	162	414	[kN]	190	487	[kN]	2,27	5,72
1,70	1,70	136	394	[kN]	165	476	[kN]	193	559	[kN]	2,41	6,08
1,80	1,80	139	452	[kN]	168	544	[kN]	196	636	[kN]	2,56	6,44
2,00	2,00	145	581	[kN]	174	695	[kN]	202	809	[kN]	2,84	7,16



R_d is de rekenwaarde van de draagkracht loodrecht op het funderingsoppervlak, in kN;

$\sigma'_{max;d}$ is de rekenwaarde van de funderingsdruk op het effectieve funderingsoppervlak, in kPa;

Bijlage 3

Algemene uitvoeringsrichtlijnen voor funderingen op staal

ALGEMENE RICHTLIJNEN VOOR DE UITVOERING VAN ONTGRAVINGEN EN GRONDVERBETERINGEN VOOR STAALFUNDERINGEN

Voor de aanvang van de uitvoering van ontgravingen/grondverbeteringen voor staalfunderingen moeten de volgende zaken bekend zijn:

- Het funderingsplan met de afmetingen en aanlegniveaus van de funderingselementen, hierop dienen de locaties waar de sonderingen (en boringen) zijn gemaakt te zijn aangegeven.
- De maaiveldhoogten ter plaatse van de te maken funderingen.
- De maaiveldhoogten ter plaatse van de sondeer(- en boor)locaties.
- Het grondonderzoek en het bijbehorende funderingsadvies.

Indien het geadviseerde ontgravingsniveau lager ligt dan het aanlegniveau moet een grondverbetering worden toegepast. Voor elk bouwdeel moet het graafwerk worden begonnen bij de sondering, waarvoor het diepste ontgravingsniveau is geadviseerd. Op deze wijze kunnen in het werk de overgangen naar minder diepe ontgravingsniveaus worden vastgesteld. Deze overgangen moeten geleidelijk of (bij abrupte overgangen in ontgravingsniveaus) terrasgewijs worden uitgevoerd in samenhang met de laagdikten van de grondverbetering.

De ontgravingen kunnen in het algemeen worden uitgevoerd onder een talud van circa 1:1. Bij een grondprofiel waarbij water uit het talud kan treden zijn extra maatregelen nodig. Verder is verondersteld dat langs de insteek van het talud geen zwaar materieel wordt geplaatst of zware materialen worden opgeslagen en dat de grondwaterstand permanent ten minste 0,5 m beneden het actuele ontgravingsniveau blijft of wordt gehouden.

Nadat de geadviseerde ontgravingsniveaus zijn bereikt, moet bij een staalfundering op zand met een handsondeerapparaat worden gecontroleerd of zich direct onder dit niveau nog samendrukbare laagjes bevinden. Deze controle moet vooral tussen de sonderingen (en boringen) intensief worden uitgevoerd. Worden dergelijke laagjes aangetroffen, dan moeten ze worden verwijderd en vervangen door zand of een ander hiervoor goedgekeurd materiaal. Vervolgens moet de bodem van de put of sleuf worden verdicht met een trilapparaat. Het te verdichten materiaal dient een vochtgehalte te hebben dat rond het optimum ligt van de Proctorproef. De mate van verdichting moet worden gecontroleerd, bijvoorbeeld met een handsondeerapparaat. Daarbij geldt als criterium dat de conusweerstand met de diepte moet toenemen tot minimaal 2,5 MPa op 0,10 m en 5 MPa op 0,30 m diepte. De mate van verdichting kan ook worden gerelateerd aan de uit (vooraf gemaakte!) Proctorproeven verkregen maximale Proctor-dichtheid. Hierbij moet de dichtheid, die in situ wordt gecontroleerd, ten minste 98% bedragen met een gemiddelde dichtheid van ten minste 100%.

Hierna kan de werkvloer voor de fundering worden gestort of - bij een ontgravingsniveau beneden het aanlegniveau - de eerste laag van de grondverbetering worden aangebracht.

Soms blijkt (ook na verdichten) dat de hiervoor gestelde verdichtingseis niet (of niet meteen) wordt bereikt. Dit kan door diverse redenen of door een combinatie van dergelijke redenen worden veroorzaakt. Hierbij valt onder meer te denken aan een onvoldoende drooglegging, een te hoog vochtgehalte, een minder gunstige gradatie en of het gebruik van te zware verdichtingsapparatuur die minder goed in staat is om de zeer oppervlakkige lagen goed te verdichten.

In geval van twijfel dient in overleg met de geotechnisch adviseur te worden bepaald hoe hier verder mee omgegaan moet worden. De geotechnisch adviseur zal dan veelal op basis van eenvoudige metingen eerst willen weten of het aanwezige materiaal in principe geschikt is (controle via handboringen, in geval van twijfel korrelverdelingen laten bepalen en of een in situ geschiktheidsproef uitvoeren) en dat de drooglegging voldoende is (peilbuismetingen).

Het zand voor de grondverbetering moet mineraal, matig grof materiaal zijn en mag ten hoogste 5 gewichtsprocenten (van de korrels) aan korrels kleiner dan 16 μm en ten hoogste 10 gewichtsprocenten aan korrels kleiner dan 63 μm bevatten. Het gehalte aan organische stof (gloeiverlies) moet kleiner zijn dan of gelijk zijn aan 3 gewichtsprocenten. De grondverbetering moet in lagen met een dikte van maximaal 0,3 m worden aangebracht. Iedere laag moet in minimaal 4 gangen, die elkaar kruisen en overlappen, mechanisch worden verdicht, waarbij voor iedere laag de reeds geformuleerde verdichtingseis geldt. Indien de bovenlaag door het gebruik van relatief zware trilapparatuur is losgeschud, moet het funderingsniveau met een lichte trilplaat worden afgetrild, voordat de werkvloer van de fundering wordt gestort. Voor de controle van de mate van verdichting gelden de bovenvermelde criteria.
De breedte van de grondverbetering moet op de bodem van de put of sleuf ten minste B + 2d respectievelijk L + 2d bedragen. Hierbij zijn B en L respectievelijk de breedte en de lengte van de fundering en d de dikte van de grondverbetering.
Soms wordt een staalfundering op klei (bijvoorbeeld op potklei), leem of löss aangelegd. In dit geval moet de laatste 0,1 m zo voorzichtig worden afgeschaafd, dat de klei, leem of löss beneden het ontgravingsniveau niet wordt geroerd. Om vervolgens verweking van de grondslag door neerslag te voorkomen moet zo snel mogelijk na ontgraving op de bodem van de ontgraving een beschermlaag (van bijvoorbeeld folie of 0,1 m stampbeton) worden aangebracht.
Extra aandacht moet worden besteed aan ontgravingen naast, dan wel nabij een bestaande, op staal gefundeerde belending. Dit geldt in het bijzonder voor ontgravingen dieper dan het aanlegniveau van de bestaande fundering. Dergelijke ontgravingen verminderen de draagkracht van de bestaande fundering en dienen daarom zo veel mogelijk te worden vermeden. Indien dergelijke ontgravingen noodzakelijk zijn dan moet worden nagegaan of speciale maatregelen moeten worden genomen.
Tijdens het verdichten van grondlagen moet de grondwaterstand zich minimaal 0,5 m beneden het ontgravingsniveau bevinden. Is dit niet het geval dan moet een bemaling worden geïnstalleerd, die in staat moet zijn de grondwaterstand tot ten minste dit niveau te verlagen. Deze verlaging moet zijn gerealiseerd voordat met ontgraven het vereiste niveau is bereikt.
Ter controle van de stijghoogte van het grondwater kan worden overwogen vooraf een of meer peilbuizen te plaatsen.
In twijfelgevallen ten aanzien van de uitvoering of andere omstandigheden is het raadzaam de geotechnische adviseur te raadplegen.

Tot slot maken wij u erop attent dat Aelmans Eco B.V. beschikt over:

- Deskundig opzichters voor de begeleiding van alle grond- en funderingswerken.
- Goede apparatuur en medewerkers voor het controleren van de gerealiseerde verdichting(en).
- Laboratoriumfaciliteiten (derden) voor het keuren van de geschiktheid van het materiaal voor de grondverbetering.

Onderzoek naar de waterdoorlatendheid ondergrond

Veenhof ong. te Wijchen

Onderzoek naar de waterdoorlatendheid ondergrond

Veenhof ong. te Wijchen

Rapportnummer:	E230303.005/LOM
Datum:	24 maart 2023
Naam opdrachtgever:	Talis Woondiensten, de heer M. Pott
Adres opdrachtgever:	Postbus 628, 6500 AP te NIJMEGEN
Contactpersoon Aelmans ECO B.V.:	ing. L. Omid
Collegiale toets:	ing. R. Kroonen

KvK 14048216
BTW NL8022.45.262.B.01
Bankrekening 15.48.06.137
BIC RABONL2U
IBAN NL27 RABO 0154 8061 37

Aelmans Eco B.V.

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com

www.aelmans.com

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Eco B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding 1

1.1 Opdrachtverlening 1

1.2 Doel van het onderzoek 1

1.3 Opzet van het onderzoek en de rapportage 1

2 Schematisering van de ondergrond 3

2.1 Veldtesten 3

2.2 Classificatie resultaten 4

3 Mogelijkheden voor infiltratie 5

3.1 Algemeen 5

3.2 Toetsing 5

3.3 Duiding 6

4 Conclusie en aanbevelingen 9

Figuur 1 Zoekgebied met situering infiltratiepunten

Bijlage 1 Boorlogs + legenda

Bijlage 2 Meetwaarden veldtesten en uitwerking middels Hooghoudt

1 Inleiding

1.1 Opdrachtverlening

Aelmans Eco B.V. heeft de heer M. Pott, namens Talis Woondiensten, het verzoek gekregen om een onderzoek te doen naar de waterdoorlatendheid van de ondergrond ter hoogte van Veenhof ong. te Wijchen.

In geval van een klacht over de uitvoering van onze werkzaamheden vragen wij u om dit, bij voorkeur via email (info@aelmans.com), aan ons te melden. Ook staat het u vrij om klachten te melden bij onze certificatie-instelling Normec Certificatie (info-cert@normec.nl).

1.2 Doel van het onderzoek

Het doel van een onderzoek naar de waterdoorlatendheid van de ondergrond, is vaststellen of infiltratie van regenwater in de bodem ter plaatse van de onderzoek locatie opportuun is. Eén en ander in het kader van duurzaam bouwen en het ontwerpen met regenwater. De doorlatendheid van de bodem is een van de bepalende factoren voor het dimensioneren en het (blijven) functioneren van infiltratie- en drainagesystemen. Daarnaast speelt de doorlatendheid een belangrijke rol bij grondwateroverlast. Inzicht in doorlatendheid is dus van groot belang bij de planvoorbereiding voor hemelwaterinfiltratie of grondwaterdrainage.

1.3 Opzet van het onderzoek en de rapportage

Het huidige perceel is bebouwd en betreft momenteel een schoolgebouw. De opdrachtgever is voornemens om de bestaande locatie om te bouwen tot een zorgcomplex. De nieuwbouw zal grondgebonden zijn over circa 55 x 40 meter op een perceel van ongeveer 3.575 m².

Teneinde het infiltratievermogen op de locatie te onderzoeken, wordt een onderzoek verricht, welk ten doel heeft de waterdoorlatendheid van de ondergrond te bepalen. Deze kan op verschillende manieren worden onderzocht o.a.:

- ex-situ, off-site; labotesten (o.a. constant head of falling head test, afhankelijk van de grondslag);
- in-situ, on-site; veldtesten (bijv. omgekeerde boorgatmethode, Ksat, falling head, sokeaway test).

Het bepalen van de geschiktheid van de bodem voor infiltratie alsmede het vaststellen van de infiltratiesnelheid en de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand maken onderdeel uit van dit onderzoek. Als er bij de gemeente geen informatie bekend is over de waterdoorlatendheid van de bodem dan is een uitgebreid onderzoek wenselijk. Het door ons aangeboden onderzoek is afgeleid van de Leidraad Riolering Module C2510, ‘Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage’.

Werkzaamheden worden verricht volgens de vigerende normen en richtlijnen. De boringen zijn effectief verricht onder BRL 2101 regime en zijn conform NEN-EN-ISO 14688-1:2019+NEN 8990:2020 nl; Geotechnisch onderzoek en beproeving - Identificatie en classificatie van grond - Deel 1: Identificatie en beschrijving (incl. Nederlandse bijlage:2019).

2 Schematisering van de ondergrond

2.1 Veldtesten

In de Leidraad riolering module C2510 'Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage' (februari 2011) is een onderzoeksopzet opgenomen die 'gehanteerd' is bij het uitgevoerde veldonderzoek. Deze module beperkt zich tot de verzadigde doorlatendheid in stedelijk gebied, tot op maximaal maaiveld -4 meter. In relatie tot de oppervlakte van het plangebied én er van uitgaande dat de GHG na opleveren het terrein dieper zit dan maaiveld -1,5 meter zijn op 21 maart 2023 in een eerste fase vooralsnog 5 van de geplande 6 handboringen gemaakt tot op maximaal een diepte van maaiveld -4 meter. Ter hoogte van 3 van de 5 boringen zijn, op einddiepte, infiltratie proeven uitgevoerd. De locatie IP02 was niet bereikbaar, de boring aldaar zal dus in de tweede fase gemaakt worden. De boorstaten zijn in bijlage 1 opgenomen. De samples zijn geïdentificeerd conform de NEN-EN-ISO14688-1, beschrijvingsklasse B2.

Middels veldtesten vindt de afleiding plaats van de doorlaatfactor voor infiltratie. Op de projectlocatie zijn (in-situ) vooralsnog 3 doorlatendheidsproeven uitgevoerd. Hiertoe wordt tot op een bepaalde diepte een boring met bekende boordiameter uitgevoerd in, met name, de onverzadigde zone (= boven het grondwater). Vervolgens is in korte tijd het boorgat gevuld met een vooraf vastgestelde hoeveelheid water. De zakking van de waterstand in het boorgat is in de tijd waargenomen. Indien opportuun wordt de test één tot tweemaal herhaald (een eerste meting geeft meestal een hogere doorlatendheid, omdat de aanwezige grond dan nog niet verzadigd is, bij de volgende metingen raakt de grond langzaam verzadigd waarbij de laatste meting normaliter maatgevend is voor de doorlatendheid). De proeven zijn uitgewerkt conform de omgekeerde Hooghoudt. In tabel 1-1 zijn de resultaten van de proeven weergegeven. In dezelfde tabel is ook het representatieve profiel opgenomen omtrent de eerste 15 meter beneden het maaiveld ter plaatse. De meetwaarden zijn in bijlage 2 opgenomen. Situering van de infiltratieproeven (IP01, IP03 en IP04) volgens figuur 1.

Tabel 1-1: Resultaten doorlatendheidsproeven

		Nummer proef / boring		
		IP-01	IP-03	IP-04
Site		Veenhof ong. te Wijchen		
Coördinaten	X	178940	178905	178881
	Y	425796	425843	425833
	Z (m +NAP)	7,5	7,9	7,8
Diepte boring (m-mv)		4		
Grondwater (m-mv)		1,45	1,6	1,5
Testdiepte (m-mv)		1,45	1,6	1,5
Diameter boring (mm)		70		
Grondsoort		Zand, matig fijn, siltig met grind		
Doorlaatfactor (m/d) Hooghoudt		**3,9**	**4,2**	**6,3**

BRO REGIS II v2.2	Coördinaten: 178918, 425824 (RD) Maaiveld: 7.9 m t.o.v. +NAP **+7.9 m tot +6.9 m NAP** Formatie van Boxtel, zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind **k_h-waarde:** $5.0^E1 \leq kh < 1.0^E2$ **+6.9 m tot -7.1 NAP** Formatie van Kreftenheye, zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en grof zand, met weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei en veen **k_h-waarde:** $5.0^E1 \leq kh < 1.0^E2$

2.2 Classificatie resultaten

De doorlatendheid van de ondergrond kan worden geclassificeerd als vermeld in tabel 1-2 (bron: Cultuurtechnisch Vademecum). De **doorlaatfactoren** van de geteste laag op de zoeklocatie zijn volgens deze classificatie en de Hooghoudt-uitwerking **goed**. De doorlaatfactoren komen overeen met de waarden van k voor fijn zand (k = 10 - 1 m/d).

Tabel 1-2: Classificatie doorlatendheid

k (m/d)		klasse
van	tot	
	< 0,01	Zeer slecht
0,01	0,10	Slecht
0,10	0,50	Matig
0,50	1,00	Vrij goed
1,00	10	Goed
>10		Zeer goed

3 Mogelijkheden voor infiltratie

3.1 Algemeen

Over het algemeen wordt gesteld, dat infiltratie van neerslagwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,3 m/d*;
- het grondwater dieper dan 0,5 à 0,7 meter minus maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden neerslagwater niet is verontreinigd.

* Infiltratie van neerslagwater behoort bij lagere doorlatendheden ook tot de mogelijkheden, mits hiervoor voldoende ruimte gereserveerd wordt om de geringe doorlatendheid te compenseren. Bij lagere doorlatendheden zal een voorziening voornamelijk als buffer dienen.

3.2 Toetsing

In tabel 1-1 is de maatgevende doorlatendheid weergegeven ter plaatse van de geteste bodemlaag op de zoeklocatie. **De bodem is geclassificeerd en de doorlatendheid voldoet, ter hoogte van alle testen, aan de eerste eis.**

Aan de tweede eis wordt voldaan, aangezien het grondwater zich op een diepte van ≥ 1,45 meter min maaiveld bevindt.

Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen schoon regenwater te infiltreren. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.
De mogelijkheden voor infiltratie zijn als volgt:

1. Oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Hierbij zal rekening moeten worden gehouden met een geroerde toplaag. Deze zal moeten worden verwijderd en vervangen door goed doorlatend materiaal. Oppervlakkige infiltratie is sterk onderhoudsgevoelig en over het algemeen geen economisch aantrekkelijke optie. Uitzondering hierop betreft een zogenaamde waterbergende weg (Aquaflow).
2. Infiltratie in de ondiepe ondergrond. Hierbij valt te denken aan infiltratie via een greppel (wadi) infiltratiekoffers, putten en of infiltratieriool. Dit behoort tot de mogelijkheden, de doorlatendheid van de ondiepe ondergrond is voldoende.
3. Infiltratie naar de diepere ondergrond. Dit kan middels grindpalen etc. naar diepere zand-/ grindlagen. Dit zal zeker tot de mogelijkheden behoren, maar zal nader moeten worden onderzocht.

3.3 Duiding

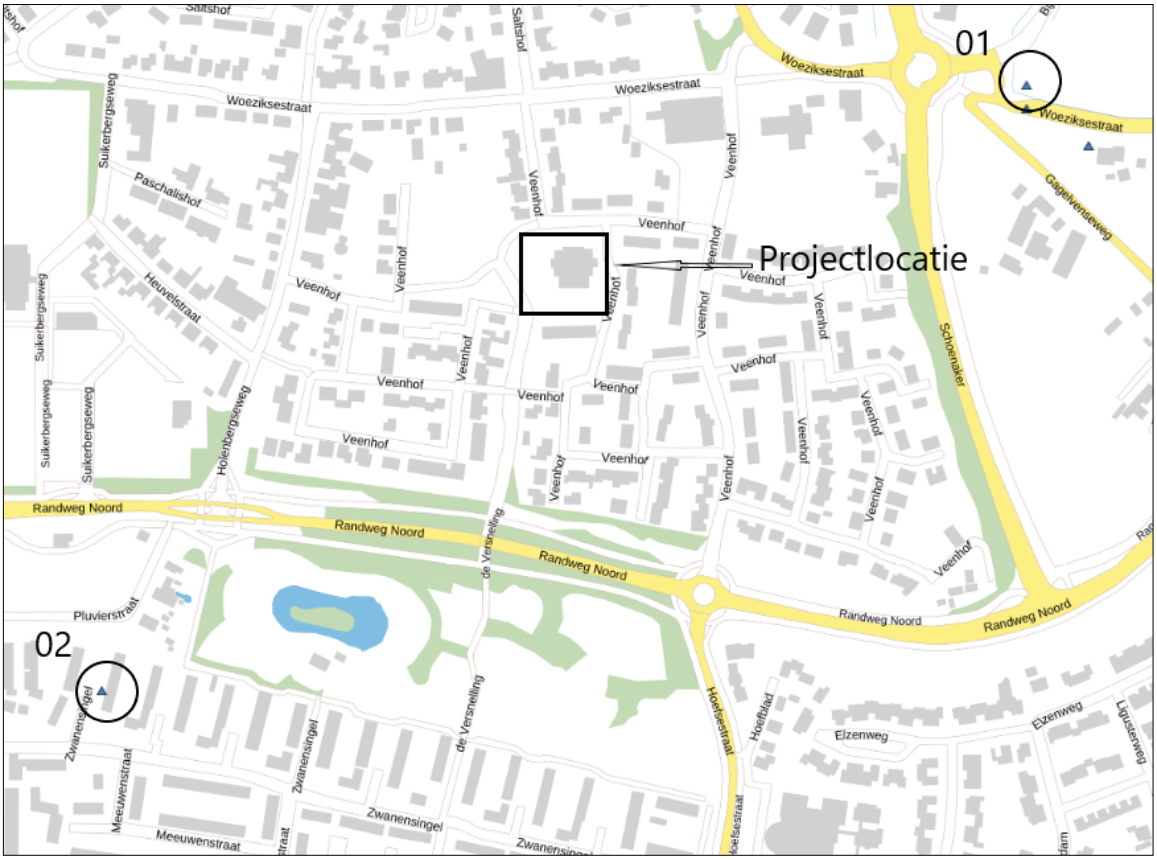
Uit voorgaande paragraaf blijkt dat infiltratie van schoon regenwater in de ondiepe grond mogelijk is. De doorlatendheid is ter hoogte van alle testen voldoende en het grondwater bevindt zich op een op een diepte van meer dan maaiveld -0,7 meter. Tijdens de uitvoering van de testen werd het grondwater op maaiveld -1,45 à 1,60 meter (≈ NAP +6,30 m à NAP +6,05 m) aangetroffen. Dit is echter een momentopname. Om een betere inschatting te maken van het grondwatergedrag is eigenlijk een langere meetreeks noodzakelijk, waaruit dan de GHG en GLG kan worden afgeleid.

De gemiddelde seizoen fluctuatie van het grondwaterpeil is, zoals aangegeven te karakteriseren met twee variabelen: de gemiddelde hoogste [GHG] en de gemiddelde laagste grondwaterstand [GLG], uitgedrukt in meter onder maaiveld [m-mv]. Deze twee variabelen werden geïntroduceerd door van Heesen in 1970, die voorstelde om de GHG en GLG te berekenen als het gemiddelde van de drie hoogste/laagste peilen per jaar van minimaal acht jaren, waarbij de grondwaterstand tweemaal per maand wordt gemeten (op of omstreeks de 14de en 28ste dag). Met ‘jaren’ worden hier geen kalenderjaren, maar wel hydrologische jaren bedoeld, die beginnen op 1 april en eindigen op 31 maart. Indien onvoldoende meetgegevens beschikbaar zijn, kan een meetreeks worden aangevuld, met behulp van meteorologische data en een tijdsreeksmodel. GHG en GLG zijn maar betekenisvol wanneer seizoen fluctuaties terug te vinden zijn in de tijdsreeks van grondwaterpeilen. Dat is niet altijd het geval.

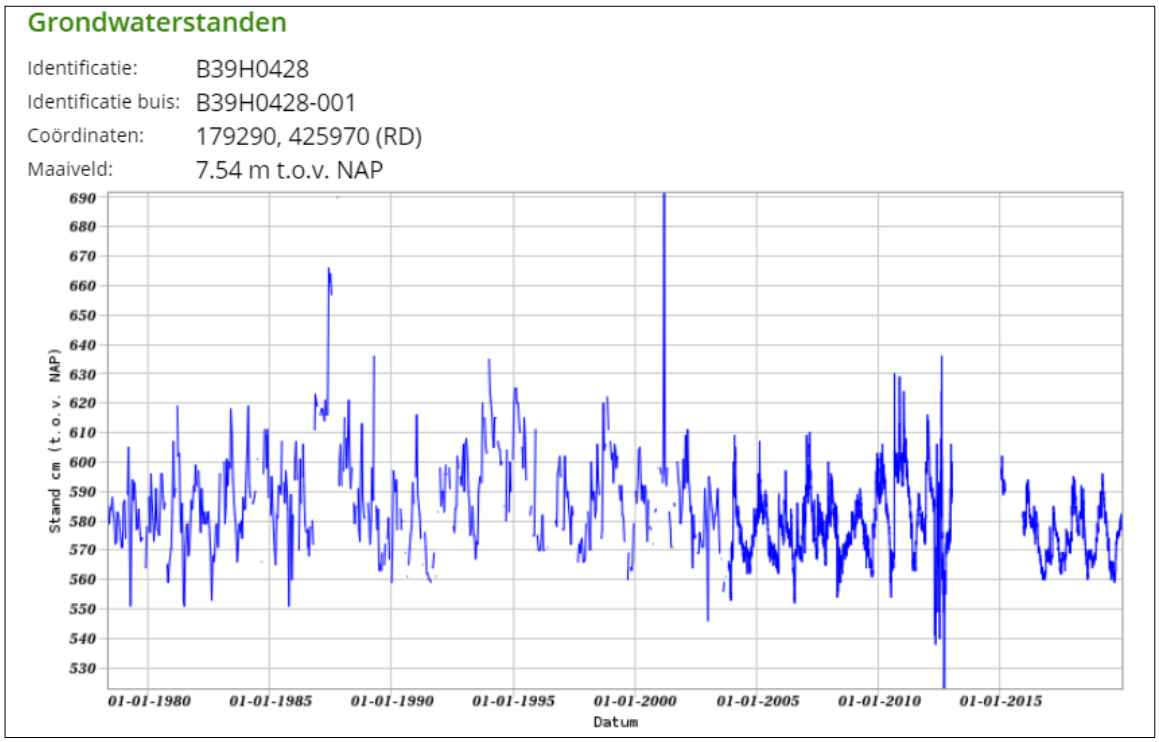
Onderhavig veldwerk is medio maart 2023 uitgevoerd, het grondwaterpeil fluctueert gedurende het jaar. Gewoonlijk wordt de hoogste grondwaterstand (GWS) eind maart bereikt en de laagste GWS doorgaans eind september. Daarnaast varieert het grondwaterpeil van jaar tot jaar.
Het waterpeil dat bijvoorbeeld eind maart wordt bereikt, is afhankelijk van de weerscondities in de periode die eraan vooraf gaat en die weerscondities zijn elk jaar lichtjes anders.

Ter hoogte van het bouwplan aan de Veenhof ong. te Wijchen zelf zijn in de literatuur (o.a. BRO REGIS II v2.2) géén meetreeksen gekend. De dichtstbijzijnde reeksen zijn op ca. 380 m (01, nabij Bijsterhuizen ten noordoosten) en op 475 m (02 nabij de Zwanensingel ten zuidwesten). Zie de figuren 1.1, 1.2, en 1.3 hieronder.

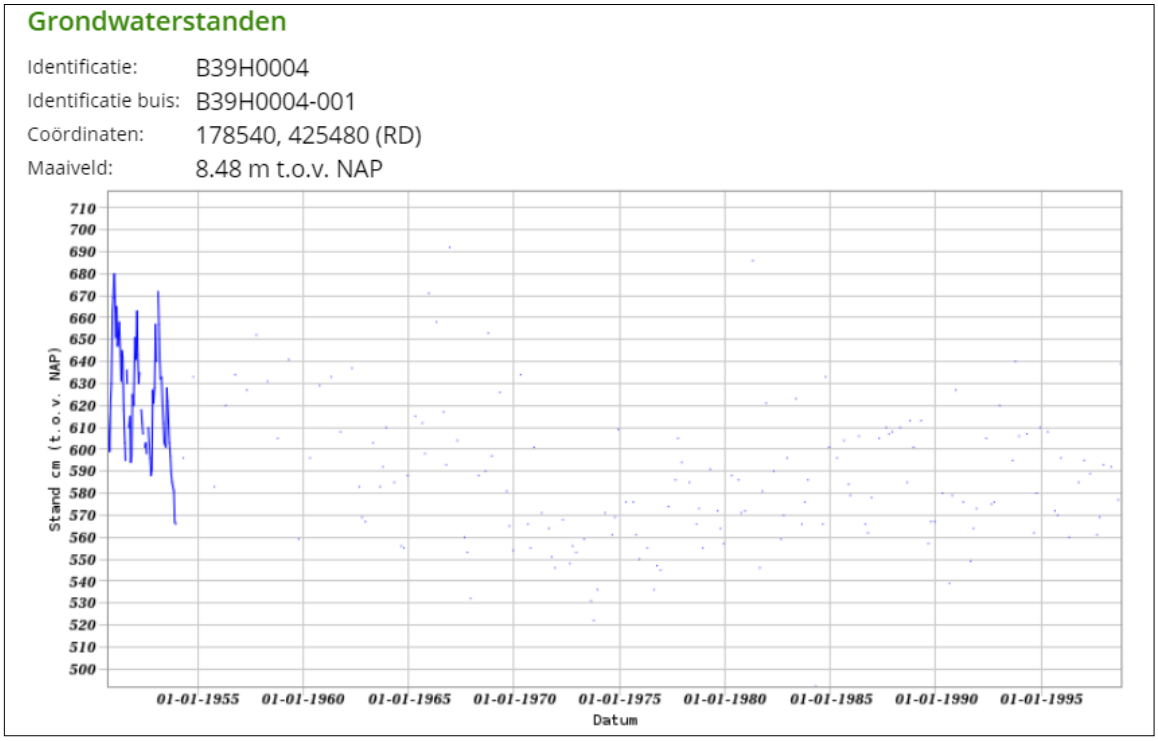
Uit deze reeksen zijn GHG ‘s van NAP +6,10 m (01) en NAP +6,30 m (02) af te leiden. Onderhavig plan ligt (quasi) tussen deze reeksen in, omstreeks 178923, 425823 (RD) [XY] en kent een maaiveldhoogte van circa NAP +7,9 m [Z]. De grondwaterstand, ten tijde van het onderzoek, was op maximaal NAP +6,30 m gelegen. Op basis van deze gegevens stellen wij voor een GHG aan te houden van NAP +6,40 m en een GLG van NAP +5,40 m.



Figuur 1.1 Situering peilbuizen uit BRO, met Veenhof ong. te Wijchen decentraal in de figuur



Figuur 1.2 Peilbuis nabij de Bijsterhuizen [380 meter NO] van de projectlocatie



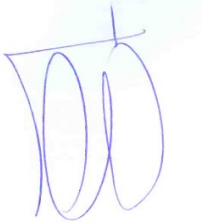
Figuur 1.3 Peilbuis nabij de Zwanensingel [475 meter ZW] van de projectlocatie

4 Conclusie en aanbevelingen

Uit de gemeten doorlatendheden blijkt, dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort ter hoogte van de Veenhof ong. te Wijchen. De doorlatendheid van de ondergrond ter plaatse van de testen IP-01, IP03 en IP04 is voldoende. Het infiltreren zou dus direct in de ondiepe ondergrond moeten kunnen plaatsvinden. Een gereguleerde voeding/afvloeiing middels bijvoorbeeld een wadi en/of grindkoffers is opportuun.

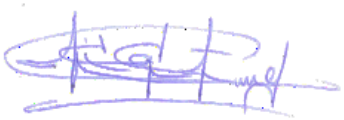
Ubachsberg, gemeente Voerendaal, 24 maart 2023

Aelmans Eco B.V.



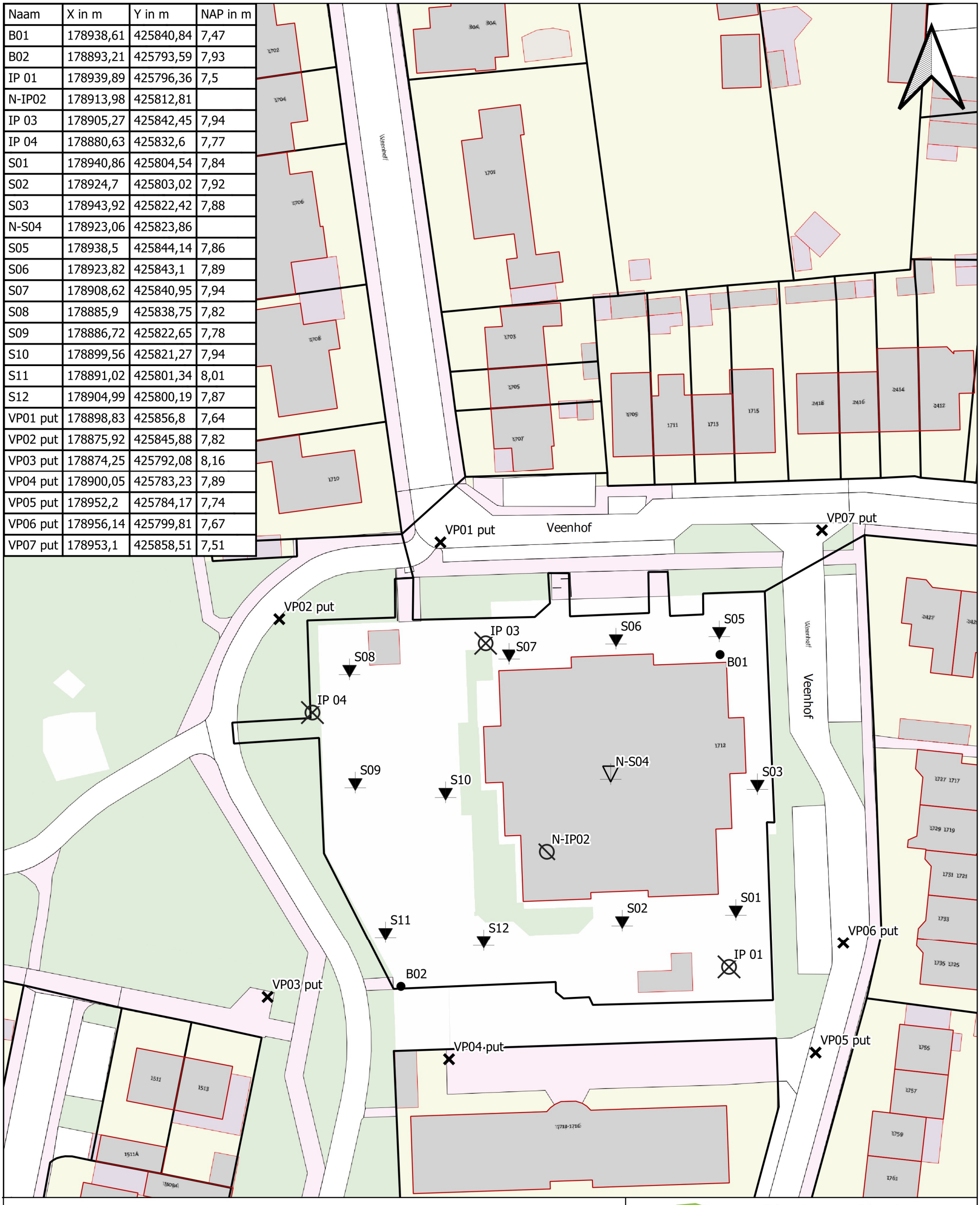
ing. R.M.E. Kroonen
Projectleider/geotechnisch adviseur

Rapport opgesteld door:



ing. L. Omid
Projectleider/adviseur geotechniek

Naam	X in m	Y in m	NAP in m
B01	178938,61	425840,84	7,47
B02	178893,21	425793,59	7,93
IP 01	178939,89	425796,36	7,5
N-IP02	178913,98	425812,81	
IP 03	178905,27	425842,45	7,94
IP 04	178880,63	425832,6	7,77
S01	178940,86	425804,54	7,84
S02	178924,7	425803,02	7,92
S03	178943,92	425822,42	7,88
N-S04	178923,06	425823,86	
S05	178938,5	425844,14	7,86
S06	178923,82	425843,1	7,89
S07	178908,62	425840,95	7,94
S08	178885,9	425838,75	7,82
S09	178886,72	425822,65	7,78
S10	178899,56	425821,27	7,94
S11	178891,02	425801,34	8,01
S12	178904,99	425800,19	7,87
VP01 put	178898,83	425856,8	7,64
VP02 put	178875,92	425845,88	7,82
VP03 put	178874,25	425792,08	8,16
VP04 put	178900,05	425783,23	7,89
VP05 put	178952,2	425784,17	7,74
VP06 put	178956,14	425799,81	7,67
VP07 put	178953,1	425858,51	7,51



Legenda

0 10 20 m

- B00 = Handboring
- VP00 = Vast punt
- S00 = Sondering met kleef
- N-S00 = Sondering niet uitgevoerd
- IP00 = Infiltratieonderzoek
- N-IP00 = Infiltratieonderzoek niet uitgevoerd

aelmans

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T: 045-5753255
E: info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T: 0475-459260
https://www.aelmans.com

Opdrachtgever	Talis Woondiensten				
Onderwerp	**Onderzoekslocatie**				
Locatie	Veenhof te Wijchen				
Projectnummer	E223067				
Datum	22-03-2023	Tekeningnr:		Figuur01	
Getekend	L. Omid	Schaal	1:500	Formaat	A3

Bijlage 1

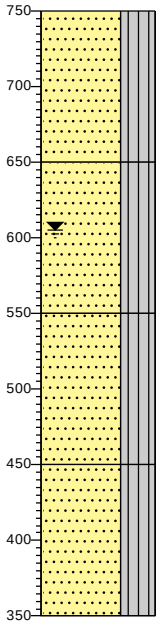
Boorlogs + legenda

Projectcode: E230303

Projectnaam: T.b.v. geotechniek + waterdoorlatendheid a/d Veenhof te Wijchen

Boring: IP01

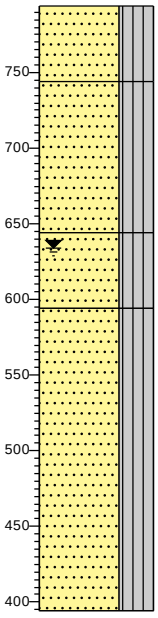
Datum: 22-3-2023
GWS:[cm] 145
N.A.P.[m] 7.5



0 verharding
Zand fijn 150-200 siltig, met grind, hoekig, standaardgeel
100
Zand fijn 150-200 siltig, met grind, hoekig, sporen veen, donker grijsbruin
200
Zand fijn 150-200 siltig, hoekig, sporen veen, donker grijsbruin
300
Zand fijn 150-200 siltig, hoekig, donkerbruin
400

Boring: IP03

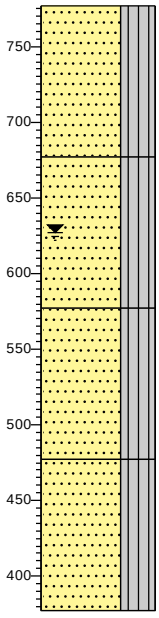
Datum: 22-3-2023
GWS:[cm] 160
N.A.P.[m] 7.94



0 verharding
Zand fijn 150-200 siltig, met grind, hoekig, sporen baksteen, geelcreme
50
Zand fijn 150-200 siltig, met grind, hoekig, sporen baksteen, sporen roest, bruingrijs
150
Zand fijn 150-200 siltig, met grind, hoekig, sporen baksteen, sporen roest, bruingrijs
200
Zand fijn 150-200 siltig, hoekig, bruingrijs
400

Boring: IP04

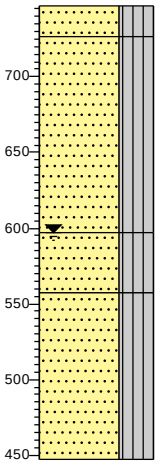
Datum: 22-3-2023
GWS:[cm] 150
N.A.P.[m] 7.77



0 verharding
Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, met grind, hoekig, sporen wortels, donkerbruin
100
Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, met grind, hoekig, sporen roest, donkerbruin
200
Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, hoekig, sporen roest, standaardbruin
300
Zand fijn 150-200 siltig, hoekig, standaardbruin
400

Boring: B01

Datum: 22-3-2023
GWS:[cm] 150
N.A.P.[m] 7.47



0 verharding
Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, met grind, hoekig, geel
20
Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, hoekig, sporen roest, donkerbruin
150
Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, hoekig, donkerbruin
190
Zand fijn 150-200 siltig, hoekig, grijsgeel
300

Projectcode: E230303

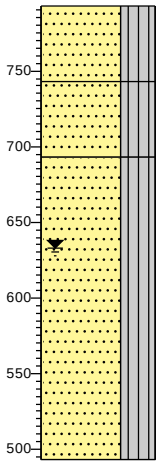
Projectnaam: T.b.v. geotechniek + waterdoorlatendheid a/d Veenhof te Wijchen

Boring: B02

Datum: *22-3-2023*

GWS:[cm] *160*

N.A.P.[m] *7.93*



0 verharding

Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, hoekig, donkerbruin

50

Zand fijn 150-200 siltig zwak organisch, hoekig, bruingeel

100

Zand fijn 150-200 siltig, hoekig, geelgrijs

300

Legenda (conform NEN-EN-ISO 14688-1)

KEIEN (KEITJES)


KEIEN

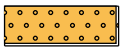

KEIEN, met grind

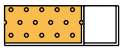

KEIEN, met zand

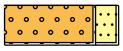

KEIEN, met silt

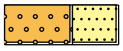

KEIEN, met klei

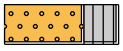
GRIND

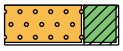

GRIND


GRIND met keien (keitjes)

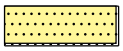

GRIND, zwak zandig

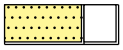

GRIND, sterk zandig

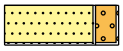

GRIND, siltig

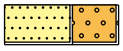

GRIND, kleiig

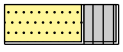
ZAND


ZAND


ZAND, met keien (keitjes)


ZAND, zwak grindig


ZAND, sterk grindig


ZAND, siltig


ZAND, kleiig

SILT


SILT


SILT, met keien (keitjes)


SILT, zwak grindig

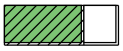

SILT, sterk grindig

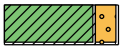

SILT, zwak zandig

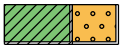

SILT, sterk zandig

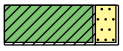
KLEI


KLEI


KLEI, met keien (keitjes)


KLEI, zwak grindig


KLEI, sterk grindig

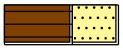

KLEI, zwak zandig


KLEI, sterk zandig

VEEN (HUMUS, DETRITUS)


VEEN


VEEN, zwak zandig


VEEN, sterk zandig


VEEN, siltig


VEEN, kleiig

geur


geen geur


zwakke geur


matige geur


sterke geur


uiterste geur

olie


geen olie-water reactie


zwakke olie-water reactie


matige olie-water reactie


sterke olie-water reactie


uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde


>0


>1


>10


>100


>1000


>10000

monsters

geroerd monster

ongeroerd monster

volumering

overig


bijzonder bestanddeel

Gemiddeld hoogste grondwaterstand


grondwaterstand

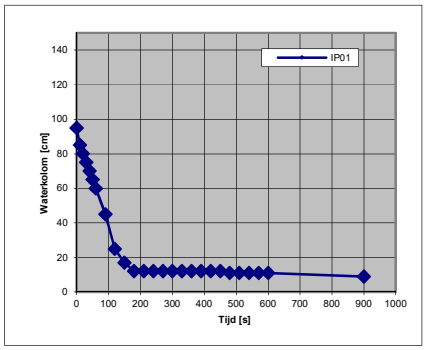

Gemiddeld laagste grondwaterstand

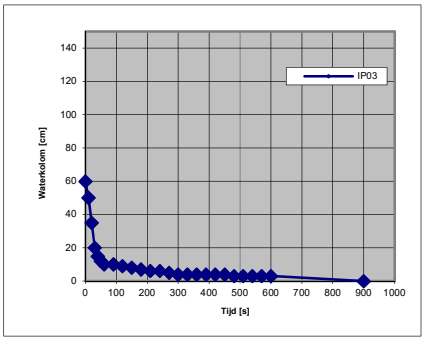
Bijlage 2

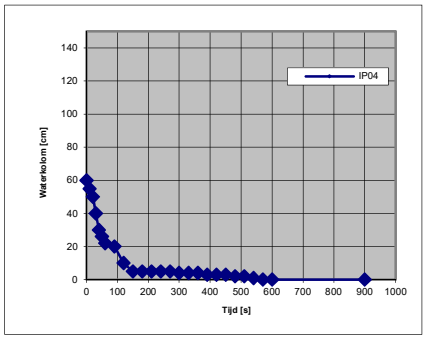
Meetwaarden veldtesten en uitwerking middels Hooghoudt

Opdracht: E230303
Plaats: Wijchen
Project: k-waarde - Veenhof te Wijchen

	handpeilingen [cm-mv]			waterkolom in boorgat [cm]		
tijd [s]	IP01	IP03	IP04	IP01	IP03	IP04
0	50	100	90	95	60	60
10	60	110	95	85	50	55
20	65	125	100	80	35	50
30	70	140	110	75	20	40
40	75	145	120	70	15	30
50	80	148	124	65	12	26
60	85	150	128	60	10	22
90	100	150	130	45	10	20
120	120	151	140	25	9	10
150	128	152	145	17	8	5
180	133	153	145	12	7	5
210	133	154	145	12	6	5
240	133	154	145	12	6	5
270	133	155	145	12	5	5
300	133	156	146	12	4	4
330	133	156	146	12	4	4
360	133	156	146	12	4	4
390	133	156	147	12	4	3
420	133	156	147	12	4	3
450	133	156	147	12	4	3
480	134	157	148	11	3	2
510	134	157	148	11	3	2
540	134	157	149	11	3	1
570	134	157	150	11	3	0
600	134	157	150	11	3	0
900	136	160	150	9	0	0





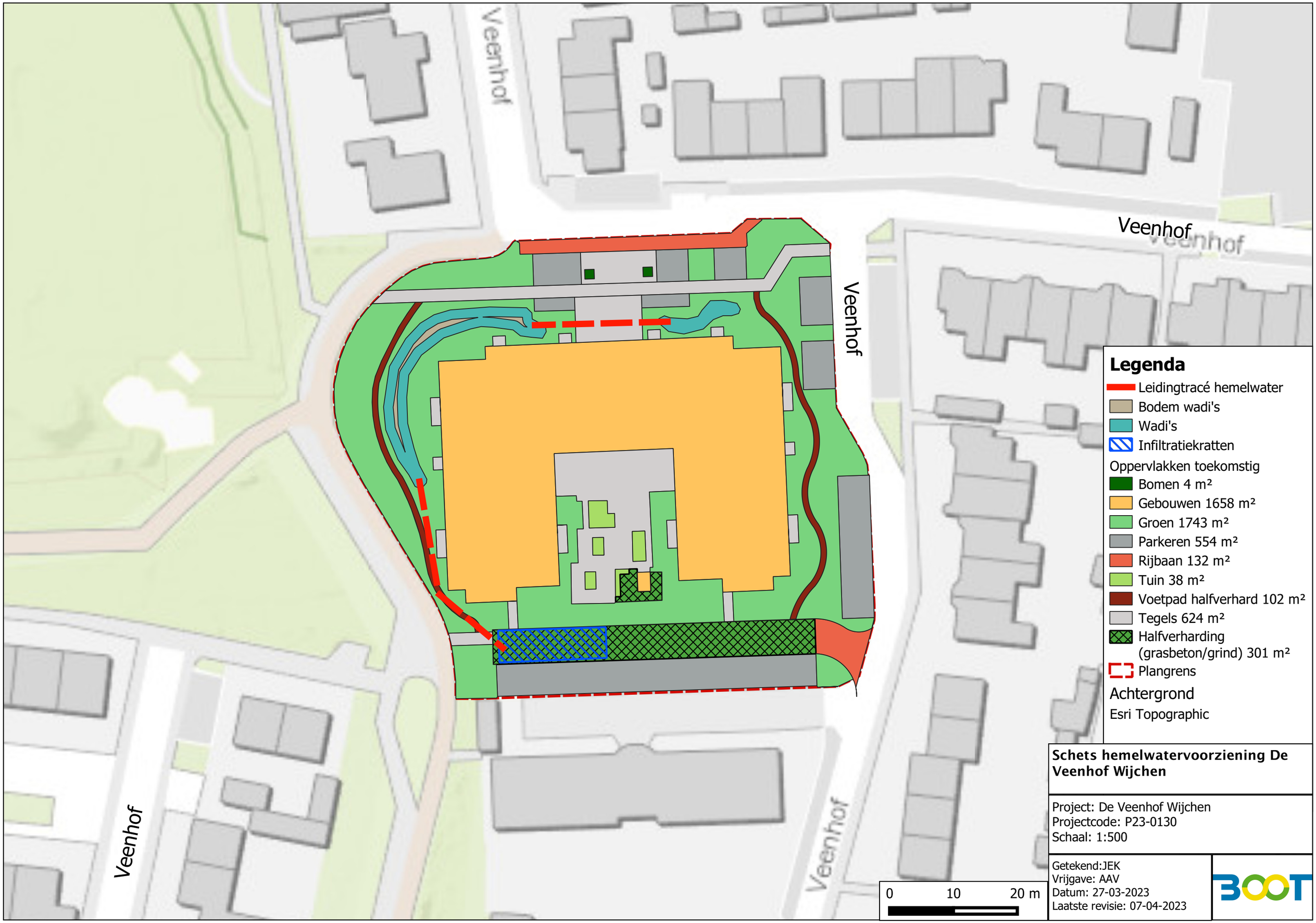


	IP01	IP03	IP04
diameter boorgat [cm]	7	7	7
diepte boorgat [m-mv]	1,45	1,6	1,5
hoeveelheid toegevoegd water [l]	10	10	10

bepaling doorlatendheid

	IP01	**IP03**	**IP04**
tan alpha:	0,001129	0,0012132	0,001807
k-waarde (Hooghoudt)	3,93 m/d	4,22 m/d	6,28 m/d

BIJLAGE C: SCHETSMATIGE INPASSING WATERHUISHOUDING



Schets hemelwatervoorziening De Veenhof Wijchen

Project: De Veenhof Wijchen
Projectcode: P23-0130
Schaal: 1:500

Getekend:JEK
Vrijgave: AAV
Datum: 27-03-2023
Laatste revisie: 07-04-2023

Berekening benodigde berging bij een bepaalde bui. (Methode van Buishands en Velds)

Opdrachtgever:	Pouderoyen B.V.		**Projectnummer:**	P23-0130
Project:	De Veenhof Wijchen		**Datum:**	23 mei 2023

Berging en infiltratie

Herhalingstijd bui:	1 keer per	5	jaar + 10%	
Afvoernorm (landelijk gebied):		1,5	l/s.ha	
Bruto oppervlakte plangebied		0,52	ha	
Afvloeiende oppervlakte:		0,32	ha	
Oppervlakte wadi (bodem):		20	m^2	
Oppervlakte wadi (bij max. peilopzet):		143	m^2	
Geaccepteerde peilopzet wadi:		0,40	m	
Berging infiltratiekratten:		46,0	m^3	
Infiltratie oppervlakte infiltratiekratten:		96,2	m^2	
Geaccepteerde peilopzet infiltratieveld:		0,40	m	
K-waarde (gras-)toplaag:		0,50	m/etm	
K-waarde ondergrond:		2,00	m/etm	
Veiligheidsfactor:		1		
Geaccepteerde ledigingstijd:		24	uur	
Infiltratiecapaciteit:		8,0	m^3/h	
Maximaal benodigde berging:		74	m^3	
Aanwezige berging in media:		79	m^3	
Extra benodigde berging:		-5	m^3	GEEN EXTRA BERGING
Ledigingstijd (infiltratie-)media:		7,6	uur	VOLDOET WEL

Duur	Q_{regen}	Q_{afvoer}	*Afvoernorm*	$Q_{infiltratie}$	*Benodigde berging*
in min.	*in l/s.ha*	*in m^3*	*in m^3*	*in m^3*	*in m^3*
5	308,99	29,38	0,14	0,67	28,57
15	182,82	52,14	0,43	2,00	49,71
30	115,39	65,82	0,86	4,01	60,96
45	86,02	73,60	1,28	6,01	66,31
60	68,42	78,06	1,71	8,02	68,33
90	50,93	87,15	2,57	12,02	72,56
120	40,37	92,11	3,42	16,03	72,66
180	30,03	102,78	5,13	24,05	73,60
240	24,31	110,94	6,85	32,06	72,03
300	20,13	114,83	8,56	40,08	66,19
360	17,16	117,46	10,27	48,10	59,10
480	13,75	125,49	13,69	64,13	47,67
600	11,55	131,77	17,11	80,16	34,49
720	10,01	137,04	20,54	96,19	20,31
840	8,91	142,31	23,96	112,22	6,13
960	7,92	144,57	27,38	128,26	0,00
1080	7,26	149,08	30,80	144,29	0,00
1200	6,71	153,10	34,23	160,32	0,00
1440	5,72	156,61	41,07	192,38	0,00
1680	5,17	165,15	47,92	224,45	0,00
1920	4,62	168,66	54,76	256,51	0,00
2160	4,29	176,19	61,61	288,58	0,00
2400	3,96	180,71	68,45	320,64	0,00
2640	3,74	187,74	75,30	352,70	0,00
2880	3,52	192,76	82,14	384,77	0,00
3360	3,19	203,80	95,83	448,90	0,00
3840	2,86	208,82	109,52	513,02	0,00
4320	2,64	216,85	123,21	577,15	0,00
5040	2,42	231,91	143,75	673,34	0,00
5760	2,20	240,95	164,28	769,54	0,00
7200	1,98	271,06	205,35	961,92	0,00
8640	1,76	289,13	246,42	1154,30	0,00
10080	1,54	295,16	287,49	1346,69	0,00
11520	1,43	313,23	328,56	1539,07	0,00
12960	1,43	352,38	369,63	1731,46	0,00
14400	1,32	361,42	410,70	1923,84	0,00

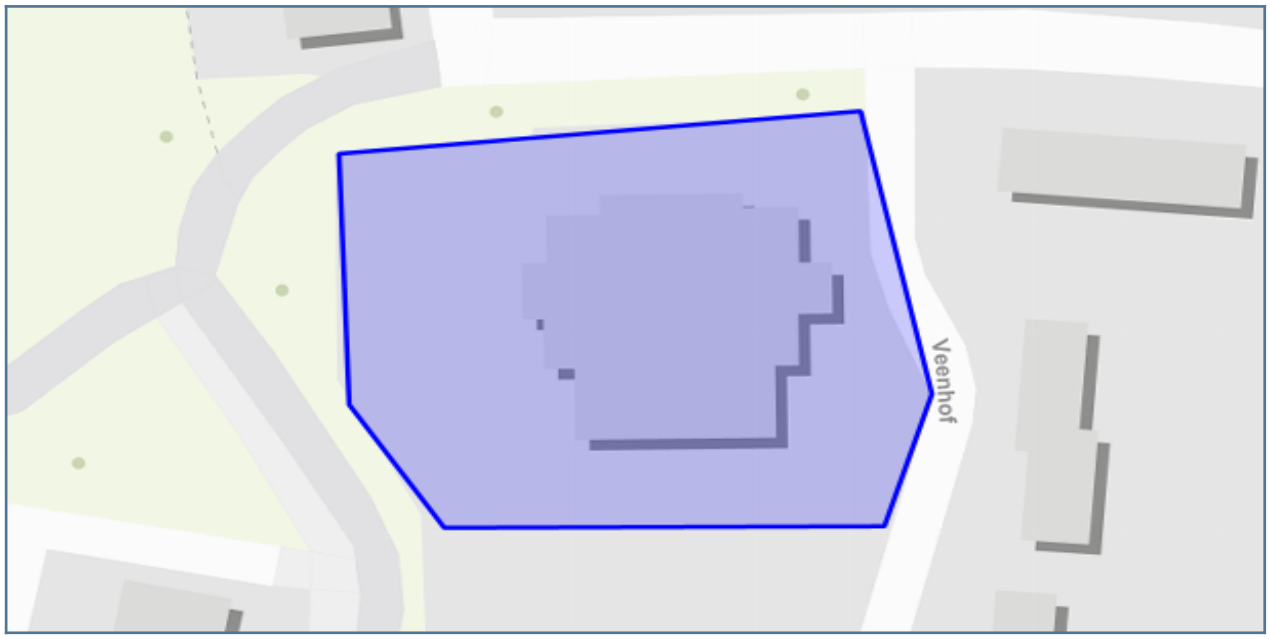
SAMENWERKEN AAN EEN TOEKOMSTBESTENDIGE LEEFOMGEVING

Normale procedure in Waterschap Rivierenland

Algemene informatie

Aanvraag gestart	12-05-2023 13:24
Aanvraag ingediend	12-05-2023 13:34
Aanvraagnummer	00013085
Bevoegd gezag	Waterschap Rivierenland
E-mailadres	bhartkamp@pouderoyentonnaer.nl
Naam aanvraag	Normale procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Doe je de aanvraag voor een bedrijf, vereniging/ stichting of voor jezelf?	Vereniging/stichting
Gegevens bedrijf.	kvk: 10017157, contactpersoon: M. Pott, vestigingsnummer: 000003759202, handelsnaam: Talis
Telefoonnummer contactpersoon van de aanvraag.	06-57432852
E-mailadres contactpersoon van de aanvraag.	bhartkamp@pouderoyentonnaer.nl
Wat is je adres?	een adres in Nederland
Adres in Nederland.	huisnummer: 102, huisletter: , huisnummertoevoeging: , postcode: 6538SX, straatnaam: Wijchenseweg, woonplaats: Nijmegen
Naam vereniging/stichting.	kvk: 10017157, contactpersoon: M. Pott, statutaire naam: Talis
Telefoonnummer contactpersoon voor de aanvraag.	(024) 352 39 11
E-mailadres contactpersoon aanvraag.	michel.pott@talis.nl
Wat is je adres?	een adres in Nederland
Adres in Nederland.	huisnummer: 6, huisletter: , huisnummertoevoeging: , postcode: 6534AC, straatnaam: Boekweitweg, woonplaats: Nijmegen
Wat is de naam van het plan?	Beschermd Wonen Veenhof
Geef een korte omschrijving van het plan.	Het realiseren van een woonzorgcomplex met 54 appartementen en gemeenschappelijke ruimten
Wat is de toename aan verharding (bestrating en bebouwing) binnen het plangebied in m2?	-423
Wat is het adres van het plan?	Veenhof 1712, Wijchen
Wilt u een bijlage toevoegen van het plan?	Nee

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Normale procedure

Wat moet ik doen?

Deze uitgangspuntennotitie vormt de start voor uw overleg met het waterschap. De notitie is automatisch opgesteld op basis van uw antwoorden en uw ingetekende plangebied. Waterschap Rivierenland geeft in deze uitgangspuntennotitie aan welke wateraspecten van belang zijn voor uw ruimtelijke plan. De gemeente draagt ook zorg voor aspecten van de waterhuishouding. Daarom is het belangrijk om uw plan ook met hen af te stemmen. U kunt contact opnemen met uw accountmanager van Waterschap Rivierenland voor overleg. U vindt deze contactgegevens hier: https://www.waterschaprivierenland.nl/accountmanagers-waterschap-rivierenland-gemeente

Beleid Waterschap Rivierenland

Het waterbeheerprogramma is bepalend voor het beleid van Waterschap Rivierenland en wordt iedere zes jaar geactualiseerd. Het plan omvat alle watertaken van het waterschap op gebied van waterveiligheid, afvalwaterzuivering, schoon en voldoende water. Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening: de Keur. In de Keur staan regels voor de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijhorende kunstwerken. In de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden beheert het waterschap ook wegen buiten de bebouwde kom (geen Rijks- of provinciale wegen). Hier is de Keur ook op van toepassing. De werkzaamheden in of nabij de watergangen, waterkeringen en wegen in beheer bij het waterschap worden getoetst aan de regels in de Keur. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn.

Klimaatadaptatie

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zeker in ons veranderende klimaat. Extreme buien worden steeds vaker afgewisseld met perioden van droogte. We blijven ernaar streven om voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar te hebben. Het waterschap heeft samen met de gemeenten de taak om te zorgen voor een klimaatbestendige inrichting van onze leefomgeving. Dit kunnen we niet alleen. U kunt een bijdrage leveren door uw plan zo klimaatbestendig mogelijk in te richten. Denk bijvoorbeeld aan groene daken of natuurvriendelijke oevers. De kwaliteit van de leefomgeving of de biodiversiteit kan zo worden vergroot. Op de website https://bouwadaptief.nl/ kunt u zich laten inspireren door klimaatadaptatieve projecten en vindt u een overzicht van mogelijke maatregelen.

Grondwater

Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterpeil in sloten en vaarten. Dit peil heeft indirect effect op het grondwaterpeil. Gemeenten moeten overlast door te veel of te weinig grondwater beperken. Particulieren zijn verantwoordelijk voor het grondwater op hun perceel.

Drooglegging

Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. We adviseren voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,00 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,30 meter. Zo voorkomt u overlast door grondwater. We adviseren om onderzoek te doen in gebieden waar overlast door grondwater bekend is of waar hoge grondwaterstanden voorkomen. U kunt maatregelen nemen om overlast te voorkomen. Voorbeelden van maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of bouwen zonder kruipruimte.

Infiltreren

Het is wenselijk dat uw plan grondwaterneutraal is. Dit kan door hemelwater te infiltreren. U houdt zo water vast voor drogere perioden. Dit kan alleen in gebieden waar de grondwaterstanden en de bodemopbouw dat toelaten. Het zijn de hogere gronden met een goede doorlatendheid. Onze accountmanager kan u hierover adviseren. Met een infiltratieonderzoek kunt u (laten) onderzoeken of en op welke wijze infiltratie kan plaatsvinden.

Watercompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan aanleg van extra waterberging noodzakelijk zijn. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het is mogelijk dat u voor een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht in aanmerking komt. De eenmalige vrijstelling geldt bij een toename in verharding van minder dan 500 m² in stedelijk gebied en minder dan 1500 m² in landelijk gebied. Zo voorkomen we dat individuele bewoners moeten compenseren voor voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, etc. Op sommige locaties is het onwenselijk om de vrijstelling in te zetten, omdat bijvoorbeeld de waterhuishoudkundige situatie dan zou verslechteren. Compenserende waterberging is dan wel nodig. Bespreek dit met de betreffende accountmanager van het waterschap.

Is de toename in verharding groter dan 500 m² in stedelijk gebied of groter dan 1500 m² in landelijk gebied dan is het mogelijk dat de vrijgestelde oppervlaktes in mindering worden gebracht. Neemt in uw plan de verharding bijvoorbeeld toe met 600 m² in stedelijk gebied, dan hoeft u met de vrijstelling maar voor 100 m² te compenseren. We gaan ervan uit dat gemeenten en organisaties deze vrijstelling op een eerder moment binnen ons beheergebied hebben ingezet. Zij hebben hier dan geen recht meer op hebben. U kunt contact opnemen met de afdeling vergunningen (vergunningen@wsrl.nl) van het waterschap om deze vrijstelling aan te vragen. U moet compenserende maatregelen nemen als u niet in aanmerking komt voor de vrijstelling of als u de vrijgestelde oppervlaktes overschrijdt. U zult daarover nadere afspraken moeten maken. Bespreek dit met uw accountmanager van het waterschap.

Berekenen benodigde watercompensatie De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van de toename van verhard oppervlak, maatgevende regenbuien en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. De vuistregel is dat er 436m³ waterberging nodig is per hectare nieuw verhard oppervlak. De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 0,20 meter in het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. In de rest van het beheergebied van Waterschap Rivierenland geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,30 meter. Dit geldt voor plannen met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m2. De vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water en als er geen sprake is van complicerende zaken (bijvoorbeeld kwel).

In stedelijk gebied kan waterberging ook worden gerealiseerd via een waterbergingsbank (indien beschikbaar). Plannen met een toename van het verhard oppervlak in stedelijk gebied tot 1500 m2 komen hiervoor in aanmerking.

Voor plannen met meer dan 5000m² extra verharding wordt een aparte berekening gevraagd. Dit geldt ook voor plannen die waterhuishoudkundig complex zijn. Hierbij worden de volgende berekeningsuitgangspunten gehanteerd: • De maatgevende afvoer door de watergangen is 1,5 l/s/u. Dit is ook de afvoer die de watergangen in het landelijk gebied nog net aankunnen. • Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen met 10% opslag vanwege de klimaatverandering (T=100+10%) mag er geen inundatie optreden. • Bij een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatverandering (T=10+10%) moet er voor het straatpeil nog een drooglegging van 1,00 m zijn ten opzichte van zomerpeil.

Voorkeursvolgorde aanleg watercompensatie Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren:

• Hergebruik en/of vasthouden Hierbij wordt het hemelwater binnen het plangebied verzameld en komt niet (direct) in het oppervlaktewater terecht. Dit kan bijvoorbeeld met groene polderdaken en wadi’s. Het ontwerp-, beheer- en onderhoudsaspect spelen een belangrijke rol bij deze voorzieningen. De initiatiefnemer dient aantoonbaar te maken dat de gerealiseerde berging kan blijven functioneren. Op hoge zandgronden met een lage grondwaterstand heeft infiltratie onze voorkeur. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) komt niet hoger dan 50 cm onder het maaiveld. U kunt de attentiekaart infiltratie met daarop kansrijke gebieden voor infiltratie bij onze accountmanager opvragen. Buiten deze gebieden is infiltratie ook mogelijk, zolang de gemiddelde hoogste grondwaterstand niet hoger komt dan 50 cm onder maaiveld. In kwelgevoelige gebieden hanteren we de gemiddeld hoogste stijghoogte, omdat het grondwater in de winter (als de rivierstanden hoog zijn) hoger onder het maaiveld komt. De gemiddeld hoogste stijghoogte mag niet hoger komen dan 50 cm onder maaiveld. Infiltratie vindt bij voorkeur plaats in de openbare ruimte (openbaar groen, bermen, etc.). In overleg met de accountmanager kan hiervan worden afgeweken.

• Bergen Onder bergen verstaan we de opvang van hemelwater in het oppervlaktewater. Het hemelwater van het plangebied wordt opgevangen in het oppervlaktewater. Hier heeft het graven van nieuw oppervlaktewater de voorkeur boven het vergroten van bestaand water. Bij gebruik van bestaand water gaat de voorkeur uit naar watergangen die niet door Waterschap Rivierenland worden onderhouden. In het algemeen geldt dat compensatie in B-watergangen de voorkeur heeft boven compensatie in A-watergangen. Als de aanvrager kan aantonen dat compensatie in een B- of A-water redelijkerwijs niet mogelijk is, kan het waterschap ook compensatie in bestaande of nieuwe C-wateren toelaten.

Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten en opslagmogelijkheden voor slootvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te houden (of krijgen), is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende waterdiepte (streven is 1 meter of juist droogvallend) en voldoende oevervegetatie (taludschuinte minimaal 1:2 of flauwer). Hierbij wordt hemelwater afgevoerd via de riolering.

• Afvoeren Hierbij wordt hemelwater afgevoerd via de riolering.

Waterkwaliteit Hieronder volgt een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen: • Gebruik geen uitlogende materialen zoals zink of koper. Zo komen deze materialen niet in de sloot terecht. Gebruikt u wel uitlogende materialen, dan mag het dakwater niet rechtstreeks op de sloten worden geloosd. • Bladeren van bladverliezende bomen langs het water komen vaak in het water terecht. Dit kan de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. U kunt de hoeveelheid bladafval in de watergang beperken door rekening te houden met de plaatsing van bomen. • Neem de ecologische waarde mee in het ontwerp van een watergang, wadi, etc. Door aandacht te hebben voor de ecologische waarde, vergroot u deze zonder al te veel moeite.



BEZONNINGSSTUDIE

HEMO FAME

Projectnr. : **01-0646**

BEZONNINGSSTUDIE BESTAAND

SO-900-0

Bladnummer



09:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

21 Maart

HEMO FAME

Projectnr. : **01-0646**

BEZONNINGSSTUDIE BESTAAND

SO-900-1

Bladnummer

27-01-2023



09:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

21 Juni

HEMO FAME

Projectnr. : **01-0646**

BEZONNINGSSTUDIE BESTAAND

SO-900-2

Bladnummer

27-01-2023



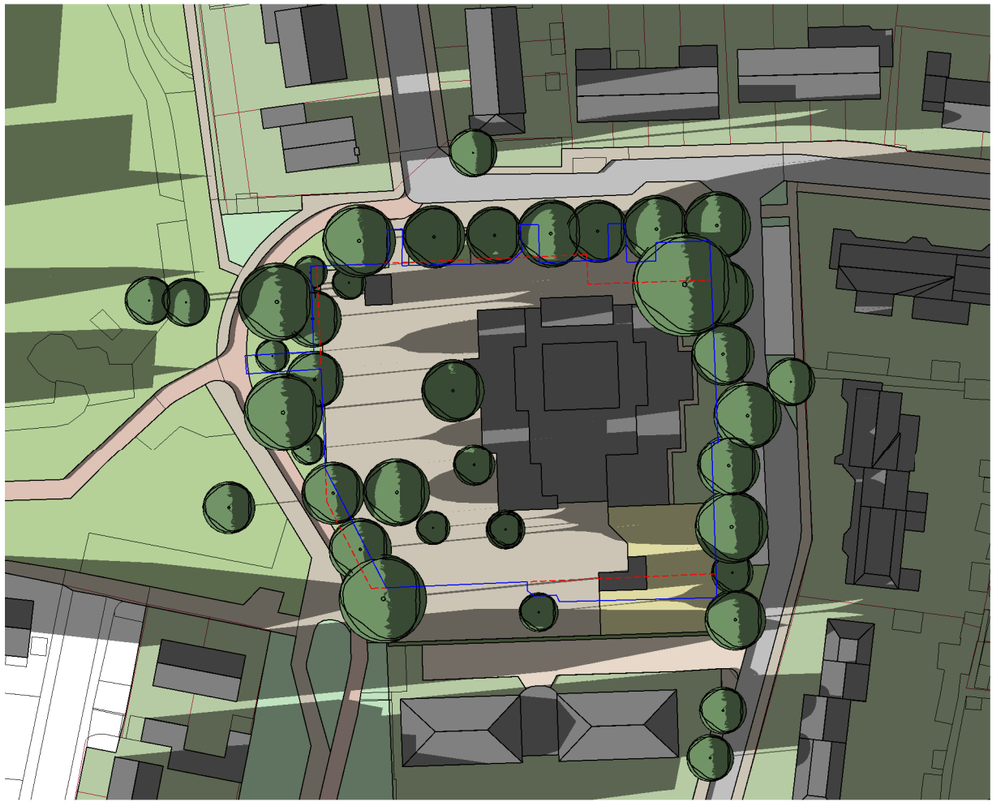
09:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

21 September

HEMO FAME

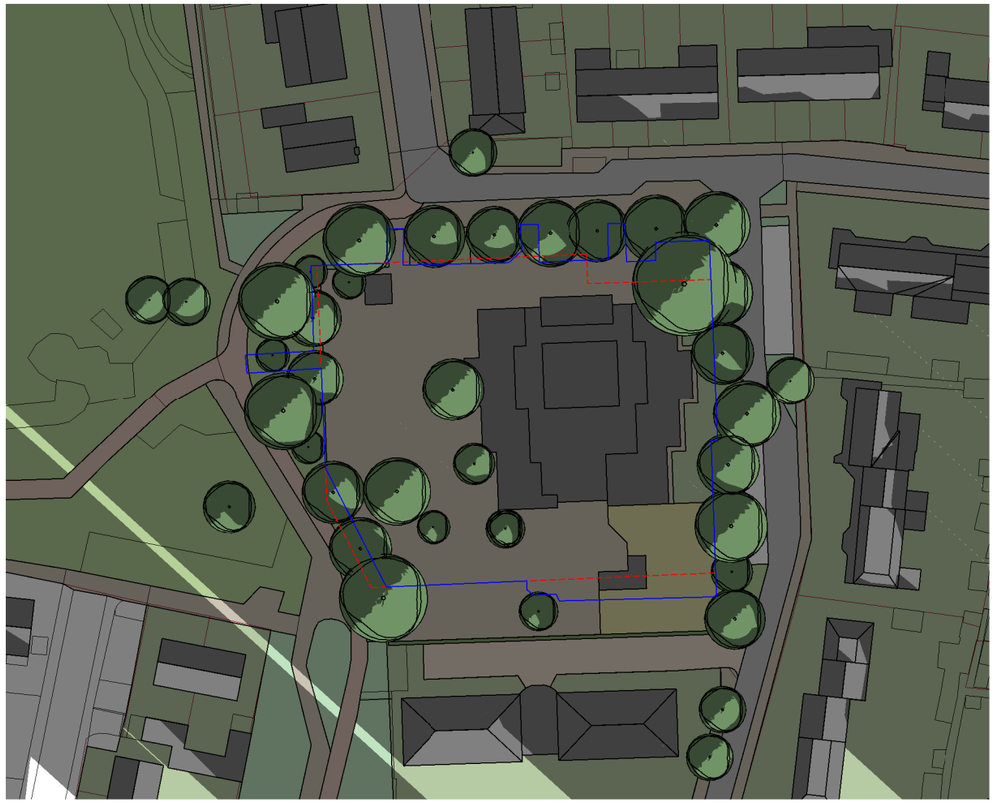
Projectnr. : **01-0646**

BEZONNINGSSTUDIE BESTAAND

SO-900-3

Bladnummer

27-01-2023



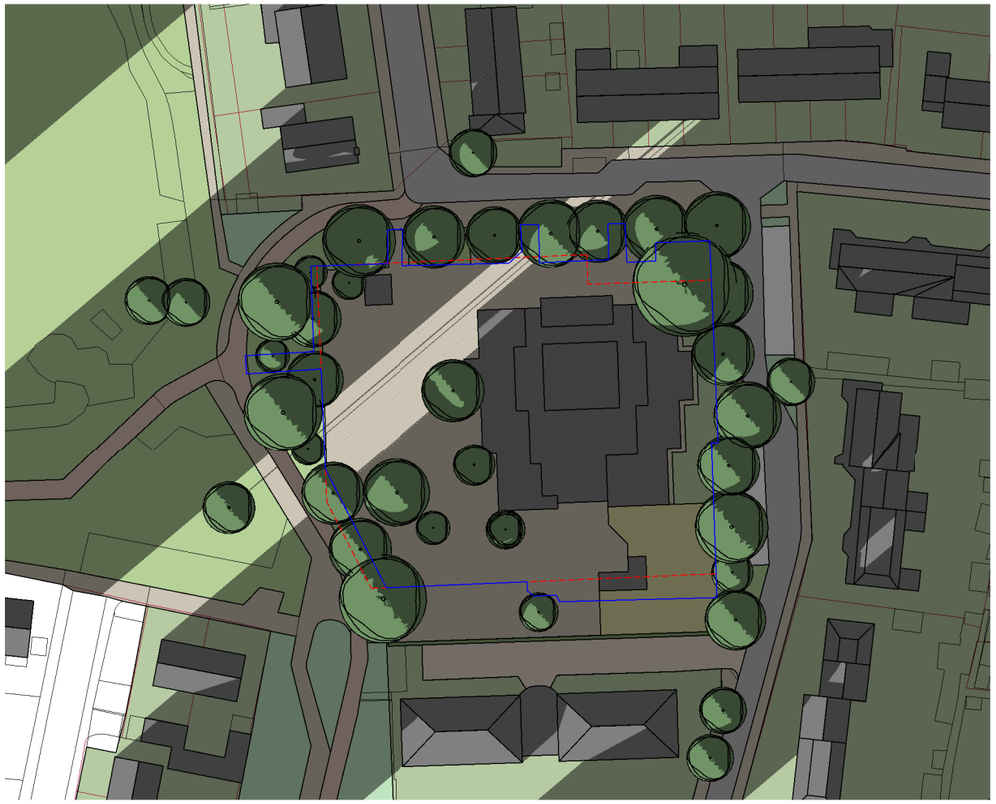
09:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

21 December

HEMO FAME

Projectnr. : **01-0646**

BEZONNINGSSTUDIE BESTAAND

SO-900-4

Bladnummer

27-01-2023



BEZONNINGSSTUDIE

HEVO FAME

Projectnr. : **01-0646**

BEZONNINGSSTUDIE V1

SO-901-0

Bladnummer



09:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

21 Maart

HEMO FAME

Projectnr. : **01-0646**

BEZONNINGSSTUDIE V1

SO-901-1

Bladnummer

27-01-2023



09:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

21 Juni

HEMO FAME

Projectnr. : **01-0646**

BEZONNINGSSTUDIE V1

SO-901-2

Bladnummer

27-01-2023



09:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

21 September

HEMO FAME

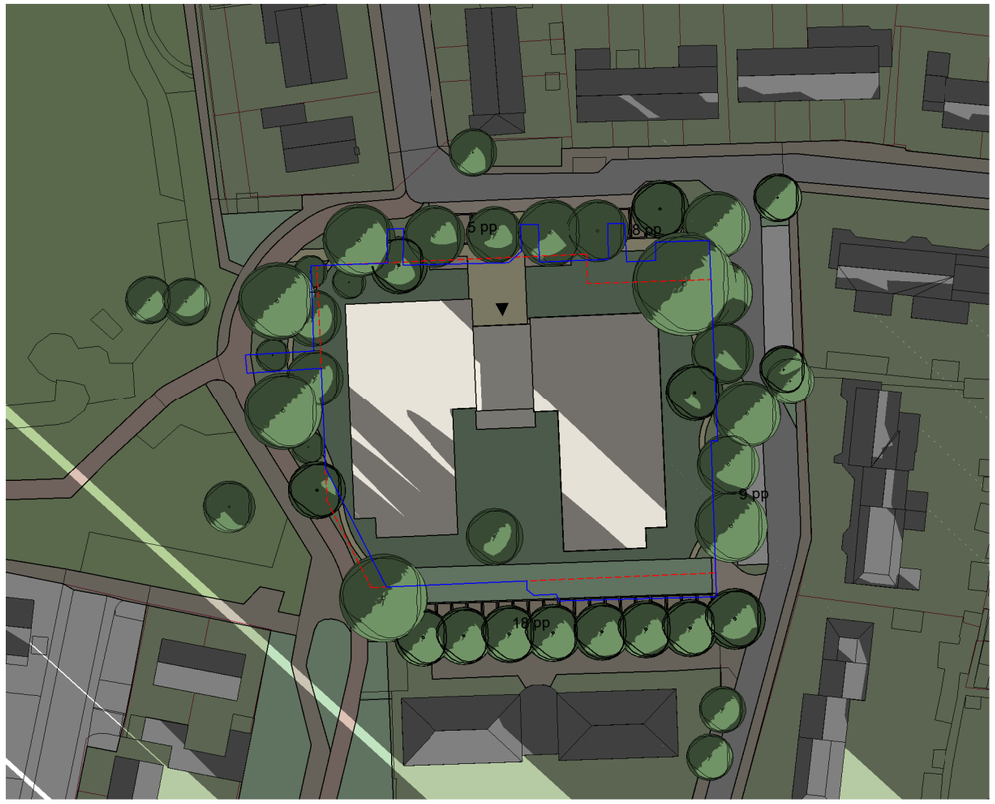
Projectnr. : **01-0646**

BEZONNINGSSTUDIE V1

SO-901-3

Bladnummer

27-01-2023



09:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



18:00 uur

21 December

HEMO FAME

Projectnr. : **01-0646**

BEZONNINGSSTUDIE V1

SO-901-4

Bladnummer

27-01-2023

02 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

Wijzigingen in de tekst zijn oranje gemaakt.

Datum/ tijd:	Dinsdag 10 januari 2023, 19:00-22:00u / Zaal Verploegen Party- en Congrescentrum aan de Woeziksestraat 100 te Wijchen
Aan-wezig:	**Leden van de klankbordgroep nieuwbouw Veenhof:** ◊ De heer Léon Bronkhorst (omwonende/koophuis en vertegenwoordiger van een omwonenden-groep van ong. 50 personen) ◊ De heer Pim Verbeeten (omwonende/koophuis en vertegenwoordiger van een omwonenden-groep van ong. 50 personen) ◊ De heer Johan Kesseler (omwonende/huurhuis Talis, Veenhof 1806) ◊ Mevrouw Marlies van Dijk (wijkadviseur Talis) *Voorzitter van de vergadering* ◊ De heer Michel Pott (projectmanager Talis) ◊ De heer Arjen Oostveen (manager locatie De Weegbree/ZZG Zorggroep) ---------- **Op uitnodiging aanwezig:** ◊ De heer Joost Verhoeven (Bureau Goudappel voor het onderwerp verkeer & parkeren) ◊ De heer Jos Loeffen (Leefbaarheidsgroep Woezik) ◊ Mevrouw Annemarie Dam *notuliste*
Afwezig:	◊ Mevrouw Susanne Welbers (Gemeente Wijchen/toehoorder) ◊ Mevrouw Sabine Molenaar (Lid van de klankbordgroep namens cliënten en medewerkers van de Stichting Dichterbij/huurwoningen Talis voor hun cliënten in de Veenhof) ◊ Mevrouw Marjon Vroman (Lid van de klankbordgroep namens cliënten en medewerkers van de Stichting Dichterbij/huurwoningen Talis voor hun cliënten in de Veenhof)
	Opmerking vastgelegd op verzoek van de heer Verbeeten en de heer Bronkhorst: *Vaststelling door de heer Verbeeten en de heer Bronkhorst van de in deze notulen vastgelegde tekst moet worden uitgelegd als een akkoord voor een juiste weergave van het overleg namens de heer Verbeeten en de heer Bronkhorst, niet namens de omwonendengroep.*

Nummer	**Onderwerp** **Verslag / Afspraken**	**Actie**
1.	**Opening en mededelingen vooraf**	
	Mevrouw van Dijk heet iedereen welkom en opent de vergadering. *Vooraf: Alle aanwezigen gaan akkoord met de vermelding van naam en toenaam in dit verslag.*	
2	**Voorstelronde**	
	Iedereen stelt zich voor. Daarna wordt iedereen geïnformeerd over de afwezigen.	

02 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

	De heer Verbeeten vraagt zich af waarom er geen bewoners aansluiten van de stichting Dichterbij. Als zij deze vergadering inderdaad niet aan kunnen, kunnen zij vertegenwoordigd worden door verwanten i.p.v. werknemers van Dichterbij. Actie De heer Pott geeft de opmerking door aan Dichterbij en vraagt hen hier op te reageren.	Pott
3	**Planning volgende bijeenkomsten**	
	Mevrouw Van Dijk stelt voor om elke 3 weken bij elkaar te komen en voor elke vergadering een relevant thema op de agenda te plaatsen. De heer Pott vult aan dat Talis een voorstel zal doen van de te bespreken onderwerpen. Maar dat het zeker ook mogelijk is voor andere deelnemers van dit overleg om onderwerpen aan te dragen. De voorkeur van de heer Verbeeten gaat uit naar onderwerpen waar de klankbordgroep ook echt nog invloed op kan uitoefenen. Onderwerpen die worden genoemd zijn: • Communiceren over het participatieplan dat voorligt. Wat communiceer je naar de buurt? Waar en wanneer kan de buurt nog bezwaar/ reactie op geven? Volgens de heer Bronkhorst is het niet wenselijk om veel informatie tegelijk te geven op een informatieavond en hoort het initiatief bij de initiatiefnemers. • Infrastructureel inpassen van de nieuwbouw (Kan het riool dat aan?) De heer Verbeeten meldt dat de buurt geen 54 appartementen wil op deze plek. De heer Pott antwoordt dat dit wel het uitgangspunt is van deze klankbordgroep. Volgens de heer Verbeeten is de buurt niet tegen een wijkvoorziening of tegen een voorziening voor ouderen, maar gaat het vooral om de omvang en de verkeersontsluiting. De heer Pott geeft aan dat het project in delen wordt behandeld/besproken. In dit overleg wordt het parkeren behandeld en volgende keer komt de stedelijke inpassing aan bod. De heer Verbeeten wil graag goed naar de processen kijken teneinde te komen tot een ontwerp waarin iedereen zich kan vinden. De heer Bronkhorst stelt vast dat het proces tot nu toe zeker geen schoonheidsprijs verdient maar dat dit overleg een nieuwe aanpak inhoudt. Volgens hem zal hij nooit voor zijn maar wil hij wel meedenken. Hij gaat ervan uit dat alle vragen die er liggen beantwoord gaan worden. Ook de heer Bronkhorst verwacht een schriftelijk antwoord op tijdens de bijeenkomst reeds gestelde vragen. Volgens hem is er uit een andere bijeenkomst nog een openstaande actie van Talis om de formele toetsing beschikbaar te stellen. De heer Pott beaamt dat alle vragen die er liggen, 2 weken na de bijeenkomst, beantwoord gaan worden. In dit klankbordoverleg worden de vragen beantwoord. Als er vragen zijn voor de gemeente stelt de heer Pott die aan gemeente en brengt het antwoord mee terug naar dit overleg. Als er onderwerpen zijn waarbij de gemeente er bij móet zijn wordt de gemeente met nadruk uitgenodigd. (De gemeente, in persoon van mevrouw Welbers, is ook deze keer uitgenodigd maar was verhinderd. Mevrouw Welbers is altijd welkom bij dit overleg.) De heer Oostveen vraagt zich hardop af of dit klankbordgroep-overleg de plek is om te bespreken wat de buurt wel wilt. De heer Bronkhorst antwoordt dat dit al gedaan	

02 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

	is: de buurt heeft bij de gemeente een voorstel gedaan maar dit werd door de gemeente keihard van tafel geveegd. Toen heeft buurt zich verenigd en heeft een collectief gevormd. Dit collectief heeft de gemeente een denkrichting gegeven. Maar ook dit is afgewezen. De heer Verbeeten sluit zich hierbij aan. Tijdens deze periode is hij zelfs beschuldigd van zogenaamd NIMBY-gedrag (Not in my backyard). Volgens de heer Verbeeten is dit hier zeker niet het geval! Hij herhaalt nogmaals dat ze niet tegen een wijkvoorziening of tegen een voorziening voor ouderen zijn. De heer Pott bevestigt aan de heer Oostveen dat voorgaande is gebeurd en afgerond. Talis pakt dit anders aan. Daarom is ook de klankbordgroep opgericht en zijn gesprekken zoals deze gepland. Hier wordt het voorliggende plan van 54 appartementen met de deelnemers besproken. En niet over andere initiatieven. Actie Mevrouw Van Dijk mailt alle betrokkenen het voorstel van de planning met te bespreken onderwerpen.	Van Dijk
4	**Verkeer en parkeren**	
	Presentatie over verkeer & parkeren door Joost Verhoeven van Bureau Goudappel	
	Voorafgaand aan dit agendapunt vraagt de heer Bronkhorst zich af hoe een 'second opinion' is verwerkt in het proces? De heer Verbeeten antwoordt dat Goudappel een onafhankelijk bedrijf is. De heer Pott geeft aan dat hij voor een antwoord op de vragen over parkeren etc. met opzet een gerenommeerd bedrijf heeft uitgenodigd. De heer Bronkhorst dringt aan op goede communicatie. Als je meldt dat je geen antwoord hebt, is dat ook communiceren. De heer Verhoeven/Goudappel krijgt het woord en begint met zijn presentatie. (Zie voor de presentatie de bijlage bij dit verslag.) INLEIDING / SHEET 2 De huidige bestemming van het gebouw dat nu gevestigd is aan de Veenhof 1712 zorgt ervoor dat er nu weinig verkeer is. SHEET 3 De kengetallen die gebruikt worden zijn in deze situatie niet onderzocht maar worden passend geacht bij deze omgeving. SHEET 4 Actie De heer Verhoeven zal de Holenbergseweg toevoegen. (*NB: in de aan dit verslag toegevoegde versie van de presentatie is deze weg toegevoegd.*) De heer Verbeeten vertelt dat bij de inrichting van de wijk het idee was dat verkeer om richting het centrum te gaan vanaf de Woeziksestraat linksaf zou slaan en een stukje Veenhof 25e straat zou rijden. Aan het eind van die straat zou verkeer rechtsaf slaan richting de rotonde. En op de rotonde rechtsaf gaan de Schoenaker op. En aan het eind van de Schoenaker naar rechts teneinde op de rotonde bij de Hoefsestraat naar links te gaan richting het centrum. De 25e straat van de Veenhof heeft vaker problemen gegeven omdat die gebruikt werd als sluiproute. Als gevolg hiervan zijn er in de 25e straat verkeersbeperkende maatregelen aangebracht. In de periode dat het gebouw aan Veenhof 1712 in gebruik was als school was er een piekbelasting. Het bleek namelijk dat mensen de 25e straat van de Veenhof namen i.p.v. de route via de Schoenaker. Volgens de heer Verbeeten komt dit door de T-splitsing van de Schoenaker met de Randweg Noord.	~~Verhoeven~~

02 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

	Op deze kruising is geen goede Verkeersregelinstallatie geplaatst. Hierdoor stroopt het verkeer op deze plek op en zorgt daarmee voor sluipverkeer door de 25e straat van de Veenhof. SHEET 5 Met het in de tabel vermelde *leveringen* wordt verkeer bedoeld als: Catering, ambulances, bedrijven voor liftonderhoud en uitvaartbedrijven. De hier gebruikte kengetallen zijn voorgeschreven kengetallen. SHEET 6 De berekening van het aantal appartementen maal de norm toont aan dat in het voorliggende plan een tekort bestaat van 5 parkeerplaatsen. (38 is de norm en in het plan staat 33). Het blijkt dat het tekort alleen overdag bestaat. SHEET 8 Het is aannemelijk te maken dat dit tekort kan worden opgevangen met in de buurt reeds aanwezig zijnde parkeerplaatsen die overdag niet in gebruik zijn bijvoorbeeld doordat bewoners overdag niet aanwezig zijn. De openbare parkeerplaatsen blijven openbaar maar zijn wel beschikbaar als parkeerplaatsen die het plan nu tekort komt. Op deze manier wordt de parkeernorm niet ten koste van de buurt behaald. De verwachting is dat de gemeente hier mee akkoord zal gaan want dit voorkomt nog meer stenen en is zeker aannemelijk te maken. SHEET 9 + 10 De hier vermeldde aantallen zijn o.b.v. een steekproef uitgevoerd door medewerkers van De Weegbree zelf. (aanvulling: de huidige De Weegbree heeft 65 appartementen.) Op de sheet is een voetnoot opgenomen. Volgens de heer Oostveen komen er bij de locatie De Weegbree meer onderhoudspartijen dan bij de nieuwe locatie het geval zal zijn. Dit komt omdat De Weegbree in minder goede staat verkeert. In het algemeen geven de in de tabel vermeldde aantallen volgens de heer Oostveen een goed beeld Voor deze cijfers op de sheet zijn vermeld heeft Verhoeven/Goudappel beoordeeld of zij dit aannemelijk vonden. De heer Verhoeven vindt, gebaseerd op ervaring en kennis, van wel. De heer Verbeeten meldt dat ook de omwonenden van Veenhof 1712 bij De Weegbree hebben geturfd. Actie Hij zorgt ervoor dat de cijfers bij de heer Pott terechtkomen. De heer Verhoeven is blij met deze extra informatie. De heer Oostveen plaatst de kanttekening dat bij De Weegbree op het parkeerterrein behoorlijk wat buurtgenoten, bijvoorbeeld van de Hoefsetuin, hun auto parkeren. Op sheet 10 is te zien welke grootte van vervoer er rijdt. Voor de nieuwe locatie geldt dat er, los van de vuilnisophaal – die rijdt apart voor dit soort instellingen - alleen bestelauto's en grotere bestelbusjes zullen rijden. De heer Bronkhorst vraagt zich af hoe zo'n busje naar gebouw rijdt. De heer Verhoeven meldt dat het straatje autoluw blijft. Het bestelbusje komt bij het gebouw via de voorkant. De heer Loeffen mist de verhuisbusjes. Hij rekent in ieder geval 1 maal per week op een auto van een begrafenisondernemer en daarmee eenmaal een verhuisbusje voor	Verbeeten

02 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

het leeghalen van de kamer en eenmaal een verhuisbusje voor het inhuizen van de nieuwe bewoner.

De heer Verbeeten gaat ervan uit dat de gegevens die nu ontvangen zijn van De Weegbree en de kengetallen voor landelijke instellingen zullen worden gecombineerd met het beeld dat samen met de buurt verkregen moet worden. De heer Verbeeten zet vraagtekens bij dit overzicht. Goudappel moet, volgens hem, beeld ophalen bij andere instellingen met meerdere benchmarks in Nederland.
De heer Pott meldt dat dit rapport een conceptrapport is. Als er aanvullende gegevens zijn, zoals cijfers omtrent verhuizingen, ontvangt de heer Pott dit graag.

De heer Bronkhorst vindt dat eerdere cijfers door Ten Brinke heel stellig gebracht werden, maar dat dit nu minder stellig is. Volgens de heer Verhoeven is dit juist.

De heer Bronkhorst denkt dat er echt wel een structurele verkeerstoename komt. De straten in de wijk Veenhof zijn geen straten voor verkeersdoorstroming. Mede doordat er geen stoepen zijn. Parkeren is er moeilijk. Omdat er veel personen zijn met meer auto's dan 1 wordt er vaak geparkeerd aan de straat. Dit bemoeilijkt of zelfs blokkeert de doorstroming.

De vraag wordt gesteld of de heer Verhoeven zelf ter plaatse is geweest. De heer Verhoeven antwoordt bevestigend. Hij zegt dat als de wijk nu gebouwd zou worden de straten anders ingericht zouden worden. Maar deze wijk is in een andere tijd gebouwd. Hij zegt dat de vraag is of de wijk de verkeerstoename kan verwerken. De heer Verbeeten vraagt zich af of dat de juiste vraag is. Of je je niet zou moeten afvragen of een dergelijke verkeerstoename wenselijk is.

De heer Verhoeven vindt bij het beoordelen van de verkeerstoename belangrijk te kijken naar vragen als met hoeveel autoverkeer kun je op straat spelen? Hiervoor is het belangrijk dat de snelheid aangepast wordt en er goed zicht is op de straat. Dat is hier het geval. Het aantal vervoersbewegingen blijft ver onder het maximum waarboven de verkeersveiligheid in het geding komt.

De heer Verhoeven zegt dat voor het parkeren van auto's het terrein van Zaal Verploegen Party- en Congrescentrum niet meegerekend mag worden want er is geen zekerheid dat die parkeerplaats blijft. De heer Verhoeven meldt dat deze parkeerplaats niet is meegenomen in de berekening.

De heer Verbeeten vindt dat nu de gebruikte cijfers door ZZG/De Weegbree, door de gemeente Wijchen en door Talis aangeleverd zijn, het hier geen onafhankelijk onderzoek. De heer Verhoeven spreekt dit tegen. Zijn bedrijf maakt gedegen rapportages: ontvangen cijfers worden door de heer Verhoeven/Goudappel gewogen.

De heer Bronkhorst vindt het voor het proces belangrijk dat de buurt wordt betrokken.

Ook vraagt hij zich af of het een probleem wordt als fietsers op een aanvoerroute rijden. De heer Verhoeven zegt dat zij geen cijfers zien op basis waarvan zij moeten waarschuwen voor de gevolgen van dit plan.

De heer Verbeeten meldt dat de wijk destijds is bedacht als woonerf. Het lukt nu al bijna niet om met twee auto's elkaar passeren. Er zijn hekjes etc. bedacht en geplaatst om ervoor te zorgen dat auto's op elkaar moeten wachten. Hij verwacht een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen.

De heer Bronkhorst denkt dat het straks drukker wordt in het weekend en "na schooltijd". Dat is anders dan nu met de school. Hij vraagt zich sterk af of de wijk is ingericht op deze toename. De inrichting van een woonerf is niet geschikt voor dit idee. Los

02 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

	van de getallen is de manier waarop je nu moet rijden niet geschikt voor deze nieuwbouw. Volgens de heer Verbeeten worden er vooral eigen gegevens gebruikt. Hij wil voorkomen dat het een kwestie wordt van "*Wij van WC-eend adviseren WC-eend*". De heer Verhoeven vraagt zich af of er een verkeerstelling is geweest in de Veenhof. Zeker toen de noodlokalen er stonden, is er een te grote belasting geweest. Actie De heer Pott vraagt de gemeente of er, voor Corona, een telling is geweest in deze wijk. Actie De heer Verbeeten geeft aan de heer Pott de telling zoals uitgevoerd door de buurt door. De heer Verbeeten herhaalt nogmaals dat hij denkt dat de wegen er niet op zijn ingericht: auto's staan nu al met twee banden op de stoep omdat als er aan beide kanten van de straat een auto normaal geparkeerd staat je er op de weg niet meer met een auto doorheen kunt. De heer Verhoeven zegt dat de wijk voldoet aan de normale berekening. Zijnde: een parkeervak is in Nederland 2,5 meter breed bij 5 meter (haaks) en parallel aan de weg is het 6 meter bij 2 meter. Als de medewerkers de 18 parkeerplaatsen gebruiken is er een beperkt aantal verkeersbewegingen; alleen bij wisseling van de dienst. Zowel de heer Verbeeten als de heer Bronkhorst vindt het opvallend dat er moet worden gereden over het terrein van Dichterbij door deze medewerkers. De heer Verbeeten benadrukt nogmaals het belang van het betrekken van de bewoners bij dit project. De heer Pott herhaalt zijn belofte aan het begin van dit overleg. *(Zie agendapunt 2.)* De heer Bronkhorst verwacht ook een verkeerstoename voor de 14e straat van de Veenhof. De heer Pott vraagt aan de heer Verhoeven of hij een antwoord kan geven op de vraag: "Is de vormgeving en de omvang van de straten geschikt voor deze verkeerstoename?" De heer Verhoeven antwoordt bevestigend. Hij vindt het van ondergeschikt belang dat een automobilist soms moet wachten. Bij 500 tot 1.000 auto's in de straat is er geen probleem. Want bij dat aantal kan een kind veilig op straat spelen. Het voorgestelde aantal past gewoon goed volgens de heer Verhoeven. De heer Verbeeten vindt dat de heer Verhoeven moet kijken naar de inrichting van een woonerf in de jaren 80 en dan moet vergelijken of dit een goede optie is. De heer Verhoeven kan niks zeggen over hoe het ervaren wordt maar kan wel iets objectiveren. Bij deze aantallen is de uitspraak '*Er komt redelijk wat bij maar dit kan gewoon nog door onze straat rijden'* van toepassing. Absoluut worden de aantallen groter, maar relatief valt het mee. Hier is de verandering van 150 naar 300. Je kunt dan nog steeds op straat spelen en op straat staan praten. De heer Verbeeten zorgt dat de heer Pott binnen nu en twee weken de cijfers ontvangen heeft. *(Zie hiervoor de eerste actie van de heer Verbeeten in dit agendapunt)* Talis is opdrachtgever. Daarom zorgt de heer Pott ervoor dat deze cijfers bij de heer Verhoeven komen. De heer Verbeeten begrijpt de noodzaak en de urgentie, maar vraagt zich sterk af of dit wel de goede locatie is. Wat vinden wij wenselijk? De heer Loeffen vindt het bizar dat Talis en ZZG in deze positie gezet zijn. De gemeente had deze rol moeten nemen. De heer Bronkhorst vindt dat dat er een onafhankelijk procesbegeleider ingesteld had	Pott Verbeeten

02 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

	moeten worden door de gemeente. Hij vindt dat ook de verwanten van Dichterbij geïnformeerd moeten worden. Hij geeft de complimenten aan Talis dat zij zijn ingesprongen in het ontstane gat. Maar het blijft, wat hem betreft, een teer punt. Hij is een voorstander van het vermelden van dit aspect in het totale plan. De heer Pott meldt dat er mogelijk ook een geluidstoename door een verkeerstoename ontstaat. De regelgeving zegt dat bij dit soort straten geen geluidstoename hoeft te worden onderzocht. Volgens de heer Verhoeven rijden er te weinig auto's om dit te kunnen onderzoeken en is de snelheid van de auto's te laag. De heer Verbeeten beaamt dat het onderzoek niet gedaan kan worden. Ook niet omdat er straks veel meer elektrische auto's zullen rijden. Tot slot van dit agendapunt maakt de heer Bronkhorst nog 3 opmerkingen: 1. Hij wil graag wat weten over de gevolgen van de uit het plan voortkomende bouwwerkzaamheden. 2. En ook over de gevolgen van de nieuwbouw voor het water, het riool e.d. 3. Hij vraagt zich af hoe representatief deze klankbordgroep is. Na het antwoord dat de klankbordgroep niet representatief is, vraagt hij zich af wat de waarde is van deze bijeenkomsten.	
5	**W.v.t.t.k.**	
	Hier wordt geen gebruik van gemaakt.	
6	**Rondvraag en sluiting**	
	In antwoord op de vraag van de heer Bronkhorst over het informeren van alle omwonenden meldt de heer Pott dat deze klankbordgroep-bijeenkomsten zijn bedoeld voor de aanwezigen om mee te praten maar ook om de stem van hun achterban te laten horen. Na meerdere klankbordgroep-bijeenkomsten zal er een bewonersinformatieavond worden georganiseerd door Talis waar alle bewoners over meerdere onderwerpen geïnformeerd worden. De heer Bronkhorst vraagt zich af waarom de bewoners van omliggende straten, d.w.z. van de Woeziksestraat tot de 25e straat, tot de Randweg en de Holenbergseweg, niet zijn uitgenodigd. Volgens hem heeft Talis aangegeven dat dit is omdat zij een minder groot belang hebben. Maar volgens de heer Bronkhorst hebben zij een direct belang want omliggende straten krijgen veel meer verkeer. Hierna bedankt mevrouw Van Dijk alle aanwezigen voor haar/zijn aanwezigheid en inzet en sluit de vergadering.	

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Bijlage: *Beschermd wonen De Veenhof; Verkeer en parkeren*

Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Beschermd wonen De Veenhof

Verkeer en parkeren

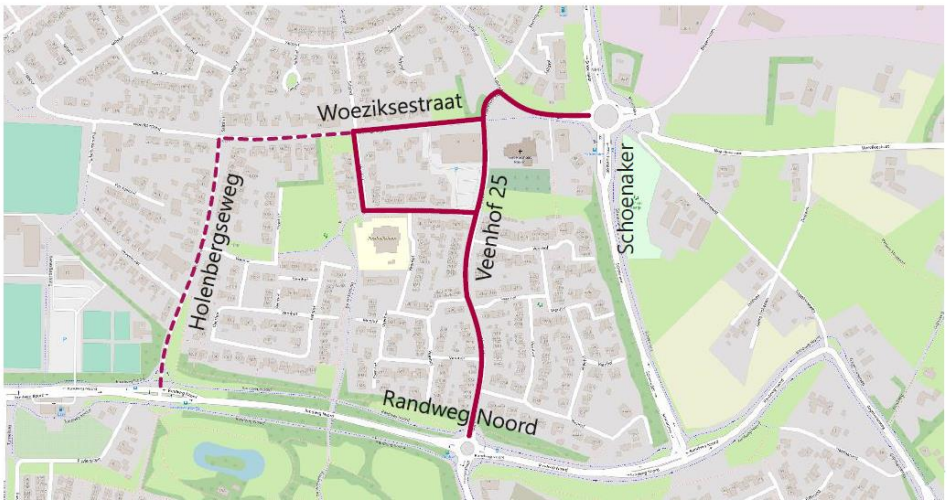
Kenmerk: 012533.P1.02
Datum: 10 januari 2023



Uitgangspunten

- Gebouw met 54 woon-zorg appartementen en gemeenschappelijke ruimten
- 33 parkeerplaatsen voor en achter het gebouw
- Verkeersgeneratie op basis kentallen
  - Aantal medewerkers in ochtend-, middag- en nachtploeg
  - Medisch personeel
  - Leveringen
  - Bezoek
- Parkeernormen uit Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen: 0,7 parkeerplaats per appartement

Ontsluiting



Verkeersgeneratie werkdagen

		aantal	autogebruik	ritten per dag
medewerkers	ochtendploeg	20 iedere dag	75%	30
	middagploeg	20 iedere dag	75%	30
	nacht	2 iedere nacht	100%	4
medisch personeel		5 iedere dag		10
leveringen		4 iedere dag		8
bezoek/vrijwilligers		162 per week		50
Totaal				**132**

Ter vergelijking:

- 132 ritten is vergelijkbaar met 16 tot 22 woningen (rij en hoek)

Parkeren

Eenheid	Norm	Aantal parkeerplaatsen
54 Appartementen	norm: 0,7 parkeerplaats per woning	38 parkeerplaatsen
Gebruiker	**Toelichting**	**Aantal parkeerplaatsen**
20 medewerkers, 75% auto		15 pp overdag/avond
2 medewerkers, 100% auto		2 pp nacht
5 medisch personeel	wisselend kort parkeren	5 pp kort, werkdagen overdag
4 leveringen	wisselend kort parkeren	4 pp kort, werkdagen overdag
Bezoek en vrijwilligers	gemiddeld 20-25 per dag	8 pp werkdagen overdag, 23 avond en weekend
Totaal		**38 parkeerplaatsen maximaal**
Parkeerplaatsen in het plan		33 parkeerplaatsen
Parkeerplaatsen omgeving	gebruik overdag	5 parkeerplaatsen

54 appartementen, 33 parkeerplaatsen



Openbare parkeerplaatsen rond het complex



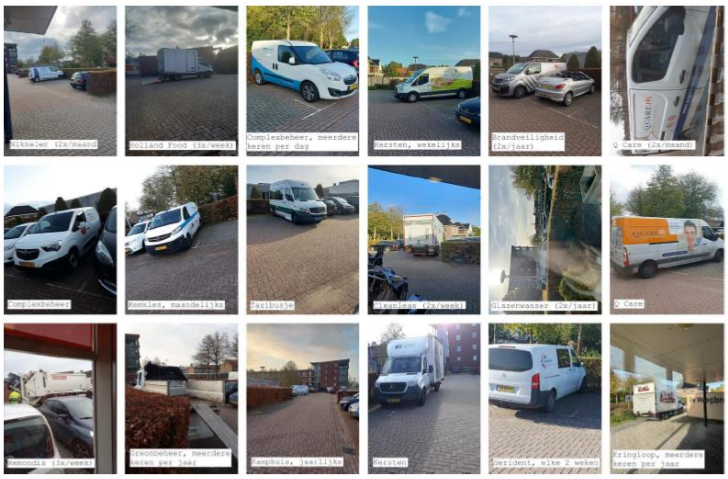
Leveringen en bevoorrading

- Groenvoorziening: paar keer per jaar
- Koeltechnische installaties: jaarlijks
- Verwarming en ventilatie: maandelijks
- Electra: 2 keer per maand
- Brandveiligheid: 2 keer per jaar
- Complexbeheer: dagelijks
- Glazenwasser: 3 keer per jaar
- Taxibusje: meerdere keren per week
- Eten: 3 keer per week
- Zorghulpmiddelen: elke week
- (Doorlig)wondzorg: 2 keer per maand
- Kringloop: paar keer per jaar

Steekproef bij de Weegbree gedurende van een maand[1].

[1] Er zijn nog enige onderhoudsbedrijven die niet in dit overzicht staan

Leveringen en bevoorrading (Weegbree)



- Bestelbusjes
- Taxibusjes
- Vuilnisauto

Nauwelijks vrachtauto's, ook niet voor de wasserij, dat gebeurt intern

03 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

Wijzigingen in de tekst zijn groen gemaakt.

Datum/ tijd:	Dinsdag 31 januari 2023, 19:00-22:00u / Zaal Verploegen Party- en Congrescentrum aan de Woeziksestraat 100 te Wijchen
Aan-wezig:	**Leden van de klankbordgroep nieuwbouw Veenhof:** ◊ De heer Léon Bronkhorst (omwonende/koophuis en vertegenwoordiger van een omwonenden-groep van ong. 50 personen) ◊ De heer Pim Verbeeten (omwonende/koophuis en vertegenwoordiger van een omwonenden-groep van ong. 50 personen) ◊ De heer Johan Kesseler (omwonende/huurhuis Talis, Veenhof 1806) ◊ Mevrouw Marlies van Dijk (wijkadviseur Talis) *Voorzitter van de vergadering* ◊ De heer Michel Pott (projectmanager Talis) ◊ Mevrouw Susanne Welbers (Gemeente Wijchen/toehoorder) ◊ De heer Arjen Oostveen (manager locatie De Weegbree/ZZG Zorggroep) ◊ De heer Gerrit van der Pol (Ontwikkelmanager HevoFame bij ZZG Zorggroep) ◊ Mevrouw Sabine Molenaar (Lid van de klankbordgroep namens cliënten en medewerkers van de Stichting Dichterbij/huurwoningen Talis voor hun cliënten in de Veenhof) ◊ Mevrouw Marjon Vroman (Lid van de klankbordgroep namens cliënten en medewerkers van de Stichting Dichterbij/huurwoningen Talis voor hun cliënten in de Veenhof) --- **Op uitnodiging aanwezig:** ◊ De heer Coen Koenders (Senior Architect HevoFame) ◊ Mevrouw Annemarie Dam *notuliste*
Afwezig:	◊ De heer Jos Loeffen (Leefbaarheidsgroep Woezik)
	Opmerking vastgelegd op verzoek van de heer Verbeeten en de heer Bronkhorst: *Vaststelling door de heer Verbeeten en de heer Bronkhorst van de in deze notulen vastgelegde tekst moet worden uitgelegd als een akkoord voor een juiste weergave van het overleg namens de heer Verbeeten en de heer Bronkhorst, niet namens de omwonendengroep.*

Nummer	Onderwerp Verslag / Afspraken	Actie
1.	**Opening en mededelingen vooraf**	
	Mevrouw van Dijk heet iedereen welkom en opent de vergadering. Iedereen stelt zich voor.	
2	**Notulen 10 januari + actielijst**	
	Actielijst: ◊ *Actie 20230110-02 De heer Pott geeft de opmerking door aan Dichterbij en vraagt hen hier op te reageren. Status: Afgerond.*	

03 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

Wijzigingen in de tekst zijn groen gemaakt.

	De heer Pott heeft de opmerking doorgegeven. * Reactie Dichterbij: Mevrouw Molenaar meldt dat zij geen cliënten of verwanten omdat zij zelf willen aansluiten. Mevrouw Vroman vult aan dat de cliëntenpopulatie niet opgewassen is tegen dit soort bijeenkomsten. Mevrouw Molenaar en mevrouw Vroman sluiten zelf aan. De heer Verbeeten vraagt zich af of er geen verwanten willen aansluiten als de cliënten dit zelf niet kunnen. Mevrouw Vroman meldt dat de verwanten van de cliënten akkoord zijn gegaan met de vertegenwoordiging door mevrouw Molenaar en mevrouw Vroman. ◊ *Actie 20230110-03 Mevrouw Van Dijk mailt alle betrokkenen het voorstel van de planning met te bespreken onderwerpen. Status: Afgerond.* Mevrouw Van Dijk heeft de planning gemaild. Tijdens een van de volgende bijeenkomsten zal dit worden besproken. ◊ *Actie 20230110-04a De heer Verbeeten zorgt ervoor dat de cijfers van het turven door de omwonenden van Veenhof 1712 bij de heer Pott terechtkomen. Status: Afgerond, d.w.z. vervallen.* De heer Verbeeten meldt dat deze actie niet is uitgevoerd en dat dit ook niet meer zal gebeuren. De heer Verbeeten heeft besloten de cijfers van het turven niet te delen. Tijdens de presentatie in het overleg van 20230110 (presentatie over verkeer & parkeren door Joost Verhoeven van Bureau Goudappel *Notuliste)* bleek volgens de heer Verbeeten dat het niet gaat om de leefbaarheid maar om de technische belasting van de weg. Goudappel heeft gesproken over verkeerstromen en verkeersbewegingen. Volgens Bureau Goudappel zijn 500 tot 1.000 verkeersbewegingen normaal. De buurt heeft tellingen gedaan rondom de Weegbree. De aantallen, 500 tot 1.000, halen we niet. 54 appartementen staat gelijk aan 16 tot 22 woningen. Dit leidt volgens de heer Verbeeten tot een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen in 17e straat. Hij acht dit niet wenselijk maar het wordt beoordeeld als technisch haalbaar. ◊ *Actie 20230110-04b De heer Pott vraagt de gemeente of er, voor Corona, een verkeerstelling is geweest in deze wijk. Status: onderhanden* ◊ *Actie 20230110-04c De heer Verbeeten geeft aan de heer Pott de telling zoals uitgevoerd door de buurt door. Status: Afgerond, d.w.z. vervallen. Zie actie 20230110-04a.* **Vaststellen notulen 10 januari 2023** Het verslag is doorgenomen. De tekstuele wijzigingen zijn genoteerd en worden verwerkt. In het overleg van 28 februari 2023 komt het gewijzigde concept opnieuw op de agenda.	Agenda
3	**Massa (stedenbouwkundige inpassing)**	
	Presentatie Beschermd wonen locatie Veenhof door Coen Koenders van HevoFame	
	De heer Koenders krijgt het woord van mevrouw Van Dijk voor zijn presentatie over stedenbouwkundige inpassing. Hij geeft aan dat de presentatie het plan behandelt dat ook tijdens de inloopavond is gepresenteerd, aangevuld met extra onderbouwing: onder andere het gesprek met de bouwmeester en de bezonningsstudie zijn toegevoegd. SHEET 6: Hierop staan goothoogte (3,5 meter) en nokhoogte (8 meter).	

03 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

Wijzigingen in de tekst zijn groen gemaakt.

Het hele bestemmingsvlak, oranje op de sheet, is bouwvlak. Het ontwerp blijft daar binnen. Maar de nieuwbouw is hoger dan het bestemmingsplan toelaat.

Op SHEET 8 en 9 staan de huidige situatie school en situatie nieuw. Uit het op deze sheets vermelde pijltje is af te leiden dat de entree van het nieuwe gebouw gelijk is aan de entree van de school.

Wijziging van de tekening op SHEET 9: De parkeerruimte, hier getekend onderaan het terrein, zal straks niet te bereiken zijn via de straat van Dichterbij maar komt op eigen terrein. Dat heeft tot gevolg dat de drie bomen en het groene deel onderaan op het terrein afwezig of veel minder zullen zijn. Dit is het gevolg van het gesprek gisteren met Dichterbij. (En is daarom niet verwerkt in de presentatie. *Notuliste*)

SHEET 10: op de schematische gebouwplattegrond zie je dat de kamers aan de buitenzijde zijn gesitueerd. In de binnenruimte van de U van het gebouw zitten de gezamenlijke ruimtes: technische ruimte, teamkamer, berging etc. Ook is er een ruime hal aanwezig.

Elke vleugel van het gebouw bevat 9 appartementen; de groepsgrootte van een clientengroep bij ZZG.

Daarnaast heeft ieder appartement een iets terugliggende nis met voordeur. Hierdoor oogt de gang straks niet te strak.

SHEET 12

27 augustus 2021 was het laatste gesprek met de Dorpsbouwmeester. Op sheet 12 staat het oordeel van de Dorpsbouwmeester.

De heer Verbeeten is verrast dat er meerdere gesprekken waren met de Dorpsbouwmeester. De buurt heeft gehoord dat er een gesprek is geweest met 1 verslag. Zij hebben ook maar 1 verslag gezien. Waren er meer? De heer Koenders verklaart dat het gebruikelijk is de zogenaamde vooroverleggen niet genotuleerd worden. Dit geldt als voorbereiding. De hier gedeelde informatie wordt verwerkt in hét verslag van hét gesprek.

Volgens de Dorpsbouwmeester moet het gebouw qua hoogte ruim onder de bomen blijven. De huidige bomen zijn zo'n 18 meter.

De heer Bronkhorst weet dat een hoogte van 8 meter is toegestaan. Hij vraagt naar de hoogte van het gebouw. De heer Koenders antwoordt dat de hoogte 3 meter per verdieping is. Met drie verdiepingen is dat 9 meter. Plus isolatie etc. maakt 9 ½ meter. En hier komt de liftuitloop nog bij.

De heer Verbeeten vindt het lastig dat er meerdere gesprekken zijn geweest met de Dorpsbouwmeester die geresulteerd hebben in het verslag van 27 augustus 2021. De bewoners zijn hier niet bij betrokken geweest. Hij vindt het absurd dat de Dorpsbouwmeester (die niet eens in Wijchen woont) besluit dat het hoge gebouw kan. Het is iets heel anders dan het bestraten van een plein. Omvang en robuustheid van het pand vindt de heer Verbeeten erg groot. Hij vindt de combinatie met de locatie niet goed.

De heer Bronkhorst is het hiermee eens. De open uitstraling veroorzaakt door het huidige lage gebouw; de school, is straks compleet weg. Hij is het niet eens met de toegestane 8 meter.

Volgens de heer Verbeeten zijn de technische en juridische kaders bekend maar moet ook zeker stilgestaan worden bij leefbaarheidskaders. Hij hamert nogmaals op de noodzaak tot het eerder betrekken van omwonenden, zoals nu in Wijchen West

Wijzigingen in de tekst zijn groen gemaakt.

gebeurt. Maar voor de Veenhof geeft ook de politiek geen antwoord op de vraag wat er gaat gebeuren.

De heer Pott zegt dat de Dorpsbouwmeester is aangesteld op basis van vaardigheid en expertise op basis waarvan hij zijn advies gegeven.

Mevrouw Welbers weet dat er geen verslag gemaakt wordt van het overleg met de Dorpsbouwmeester. Het resulteert in een advies o.b.v. hetgeen er besproken is.
De heer Verbeeten meldt nogmaals dat hij het verslag van het gesprek met de Dorpsbouwmeester wil ontvangen. Mevrouw Welbers herhaalt dat het niet bestaat.

De heer Verbeeten denkt dat hij niet alle informatie krijgt die hij zou kunnen krijgen. Als er ooit een gang naar de rechter volgt, moet er veel informatie zijn.

December 2021 is de Woonzorgvisie aangenomen door de gemeente. Hierin wordt de locatie Veenhof niet genoemd.

De heer Bronkhorst informeert naar de bomen aan de voorkant: moet hier een boom voor wijken? De heer Koenders antwoord bevestigend: 1 boom. Maar hij voegt toe dat als we een iets andere tekening maken de boom wel gehandhaafd kan blijven.

Helaas moeten de bomen getekend voor de parkeerplaatsen bij Dichterbij vervallen nu op eigen terrein een toegang tot de parkeerplaatsen gemaakt moet worden.

De voorkant van het nieuwe gebouw valt gelijk met de huidige gevel van de school. Ditzelfde geldt voor de zijkant van het gebouw.

SHEET 15-23

Een bezonningsstudie wordt uitgevoerd als de zon schijnt. Dit wordt gemeten op de dagen waarop je van het ene seizoen naar het ander seizoen overgaat:

- ◊ 21 december het beoogde plan zorgt voor een langere schaduw op de huizen
- ◊ 21 maart de schaduw blijft op de kant van de nieuwbouw
- ◊ 21 juni de korte schaduwen blijft op onze kant van de weg
- ◊ 21 september ook op deze dag blijft de schaduw op onze kant van de weg

De heer Koenders zegt dat het ook mogelijk is een 3D-animatie te maken; dan zie je hoe de schaduw op de gevel valt.

SHEET 24-27

De schets op sheet 26 geeft een beeld van hoe het eruit kan zien. Op sheet 27 staat een voorbeeld van hoe het er uit kan zien als de bovenste laag een lichtere kleur krijgt. Hierdoor lijkt het gebouw kleiner doordat de lichtere bovenlaag het beeld als het ware naar beneden drukt.

De heer Koenders zegt dat de betreffende sheets het beeld van het gebouw goed benaderen.

De heer Verbeeten komt terug op de Dorpsbouwmeester. Hij snapt niet dat je als initiatiefnemers een gebouw wilt maken dat de omwonenden niet willen. Hij vindt het logisch dat er weerstand op kolossaal gebouw komt.

De heer Pott vraagt verder: Waar zit ‘kolossaal’ in voor jou? De heer Verbeeten: de hoogte van het gebouw, de verdubbeling verkeersstromen, de grootte van het gebouw, etc. Volgens de heer Verbeeten is het een heel andere situatie als je het in een stedelijke wijk plaatst. Hij vraagt: Moet dit echt in de Veenhof?

03 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

Wijzigingen in de tekst zijn groen gemaakt.

De heer Pott vindt dat het specifieke gebruik van ramen en de gebruikte kleur ervoor zorgen dat het minder kolossaal is.

De heer Verbeeten blijft erbij dat 54 appartementen te kolossaal is voor deze buurt. De heer Pott weet niet hoe je dan 54 appartementen moet bouwen. De heer Verbeeten reageert met: als je 54 appartementen wilt bouwen het kolossaal blijft.

De heer Pott hoopt dat iedereen een beetje gerustgesteld is v.w.b. schaduw.

De heer Bronkhorst vindt dat op het plaatje (sheet 27) 9 meter klein lijkt en dat deze combinatie van kleuren beter is. Maar volgens hem blijft de vraag of dit past in deze wijk? Of dit niet beter in Lambrasse past. Dan kunnen hier levensbestendige woningen gebouwd worden.

SHEET 9

De heer Bronkhorst vraagt zich af of het parkeerhaventje dat op het terrein wordt gemaakt (op de sheet rechtsboven) ervoor zorgt dat het groen daar verdwijnt? Hij vraagt zich af hoe je daar de draai maakt met de auto.
Volgens de heer Koenders is het inderdaad zo dat het parkeerhaventje ervoor zorgt dat dat vervalt. Er moet ook ingedraaid kunnen worden met de auto. Hierdoor wordt de straat daar 5 ½ breed.

ALGEMEEN

◊ De heer Bronkhorst vindt dat er een goede plek moet komen voor de huidige Weegbree. De heer Verbeeten vindt de Wollewei een prachtige locatie.

◊ De heer Kesseler in ingestapt in de klankbordgroep. Ook hij vindt het gebouw een groot blok. Ook hij vindt zorg in de wijk een toevoeging aan de buurt, maar hij vindt het gebouw ‘huge’ (*Engels*).

◊ Mevrouw Vroman vindt het moeilijk te zeggen wat ze ervan vindt omdat er een verschil is nu zij er alleen werkt en er niet woont.
Haar uitzicht wordt het gebouw.

◊ Er komt 1 ingang: alles gaat via de noordzijde naar binnen. Er komt geen aparte personeelsingang. Maar het kan wel zo zijn dat bepaalde parkeerplaatsen worden aangewezen als enkel te gebruiken door het personeel.

SHEET 26

Gevelbeeld noordoostzijde: het stukje groen rechtsvoor verdwijnt. De stoep komt achter de bomenrij langs. En de doorlopende stoep loopt met een bochtje naar de rest van de straat.

SHEET 9De heer Koenders zegt dat de weg aan de voorkant breder wordt dan nu is ingetekend want hier komt langsparkeren i.p.v. dwars op de weg.

Voor de vraag of er openbare parkeerplaatsen voor de buurt vervallen, verwijst de heer Pott naar de presentatie van vorige keer.

SHEET 27

Volgens de heer Pott zie je als je vanaf de straat naar het gebouw kijkt, enkel de bloklengte van het gebouw. Dan zie je net zoveel als wanneer je aankijkt tegen een rij woningen die je overal in de wijk ziet en net zoveel als de bestaande appartementen van Talis. Zowel mevrouw Molenaar als de heer Verbeeten denken dat het verschil in hoogte erg belangrijk is.
De heer Verbeeten herhaalt dat je straks tegen een kolossaal gebouw aankijkt i.p.v.

03 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

Wijzigingen in de tekst zijn groen gemaakt.

over een pleintje. Mevrouw Molenaar vindt dat het nieuwe gebouw de openheid weghaalt. Vanuit het gebouw van Dichterbij kijk je langs de school op. Straks niet meer, want dan kijk je tegen een gebouw aan. De heer Bronkhorst begrijpt wat de heer Pott bedoelt met bloklengte maar de hoogte geeft een ander beeld. De gemeente Wijchen beweert belang te hechten aan balans in de wijk. Maar hij vraagt zich af of zo'n deel zorg niet veel te veel is?

De kleurencombinatie, bruin onder en boven wit is niet verkeerd. Maar de hoogte wel.

De heer Verbeeten is op de hoogte van het probleem in de Wijchense wijk Diepvoorde. Hij vraagt zich af of er niet gebouwd wordt aan iets wat we in Diepvoorde niet meer willen. De heer Pott zegt dat de berekening aangeeft dat het terrein nu meer versteend is dan straks. De heer Verbeeten vindt het niet te vergelijken door het verschil in hoogte. De heer Pott zegt dat de wijk Diepvoorde is versteend door verharding, Volgens de heer Verbeeten komt dit met name door dicht bij elkaar staande gebouwen.

De heer Pott wijst op de aanwezigheid van het park in de wijk. De heer Verbeeten kent het 'honden-uitlaat-plaatsje' aan de achterkant. De heer Bronkhorst beschrijft dat als je nu na de huurwoningen de wijk ingaat en doorloopt naar het park, je langs lagere gebouwen loopt. Straks komt er een heel groot gebouw.

De heer Verbeeten zegt dat dit uiteindelijk zal leiden tot een soortgelijke situatie als in de wijken Hoogmeer en Diepvoorde. In deze jaren 80-wijken is sprake van verregaande verstening waarvan door de gemeenteraad van Wijchen in een eerdere bespreking is aangegeven dat we hier in de gemeente Wijchen vanaf willen. En er vastgesteld is dat dit alleen op te lossen is door het weghalen van gebouwen. Waarom wordt er dan in onze wijk weer gekozen voor het volplempen van de wijk met gebouwen?

De heer Verbeeten vindt dat in de uitbreiding van de Veenhof, zoals vermeld in de zorgvisie, het voorstel van de buurt prima past.

De heer Verbeeten en de heer Bronkhorst hebben een probleem met de hoogte en de omvang van het voorgestelde gebouw. Volgens de heer Verbeeten hebben de omwonenden een beweging hebben gemaakt richting het college van Wijchen, maar de gemeente praat niet met haar bewoners maar met Talis en ZZG.

De heer Bronkhorst vindt het gebouw niet lelijk maar blijft negatief. Er zijn volgens hem net zoveel voors als tegens.

De heer Verbeeten vraagt of een terugliggende kap vanaf de gevel een optie is. De heer Koenders heeft dit in een eerder stadium overwogen maar dit zorgt bij het zelfde aantal appartementen voor een kleiner gebruiksoppervlak en het is lastig te zien en begrijpen voor mensen voor wie het gezichts- en begripsvermogen sterk is verminderd, zoals bij mensen met dementie: het is gevaarlijker/ongeluk-gevoeliger.

Door het vereiste aantal appartementen is het voor de heer Koenders geen optie te kiezen voor een terugliggende kap. Hierdoor zouden er minder appartementen passen op dezelfde oppervlakte.

Er wordt gesproken over het draaien van het gebouw zodat de omwonenden het gebouw in kijken. De heer Bronkhorst is positief: dan kijk je in de ruimte. Mevrouw Molenaar en Vroman zijn minder enthousiast. Ook zij kijken niet graag op de gevel. Algemene conclusie: draaien van het gebouw is geen verbetering.

De heer Van der Pol vraagt aan mevrouw Vroman of het gebouw niet te veel prikkels oplevert. Volgens mevrouw Vroman is dit beheersbaar.

03 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

Wijzigingen in de tekst zijn groen gemaakt.

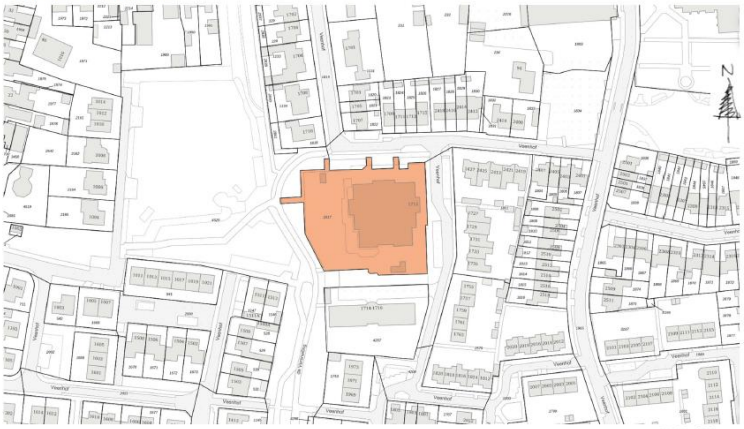
	De heer Bronkhorst vraagt of het de bedoeling is de containers onzichtbaar te plaatsen? Volgens de heer Oostveen zijn er allerlei opties: in het pand, ondergronds of aan buitenzijde. Volgens de heer Koenders is hierover overmorgen een gesprek gepland. De heer Verbeeten informeert naar de mogelijkheid tot verdiept parkeren zoals bij de locatie Zonnebaars. Dit levert minder prikkels voor de bewoners Dichterbij en geeft de mogelijkheid tot meer groen om het gebouw heen. De heer Pott lijkt het ook mooi, maar het is niet te betalen. De heer Koenders vult aan dat het hier geen high-end-zorggebouw betreft waar de kosten van een parkeergarage 'verdiend' kunnen worden, maar dat het om sociale huur gaat. De heer Bronkhorst bedankt voor de presentatie. Veel wist hij al, maar hij vindt de sheets verhelderend.	
4	**W.v.t.t.k.**	
	Hier wordt geen gebruik van gemaakt.	
5	**Rondvraag en sluiting**	
	◊ In gezamenlijk overleg wordt, i.v.m. de carnaval, de volgende vergaderdatum vastgesteld op 28 februari i.p.v. 21 februari. ◊ Mevrouw Vroman deelt mee dat zij toch binnen Dichterbij gaat overleggen wie er namens hen aansluit bij deze gesprekken. Ze vindt het moeilijk om dit zelf te doen daar zij op de locatie werkt maar er niet woont. Hierna bedankt mevrouw Van Dijk alle aanwezigen voor haar/zijn aanwezigheid en inzet en sluit de vergadering.	Vroman

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie: Structuurontwerp Beschermd Wonen de Veenhof Wijchen Klankbordgroep

Huidige situatie

Locatie en kavelgrootte



Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

Huidige situatie



Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Huidige situatie



Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

Vigerend bestemmingsplan



Bestemmingsplan Wijchen Noord
Bestemming: maatschappelijk
Maximale goothoogte: 3,5 meter
Maximale nokhoogte: 8 meter

Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

Conceptplan

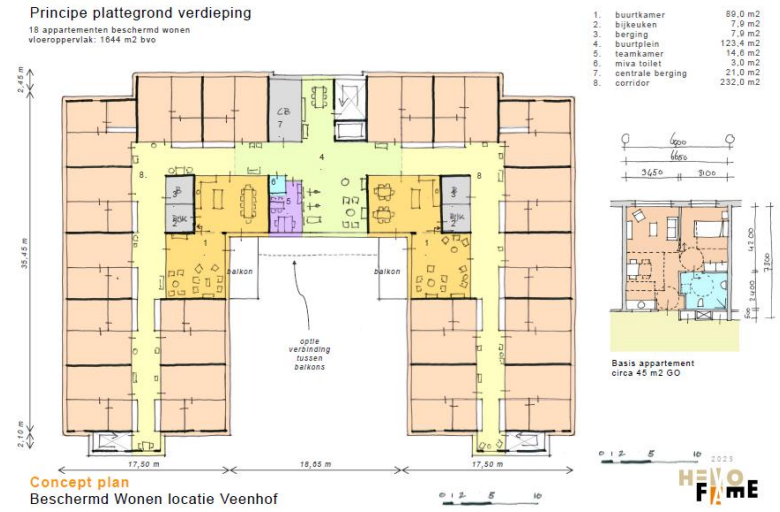
Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof







Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof



Voorkeursmodel ruimtelijke opzet

Overleg dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021 op basis van voorliggend plan met 54 appartementen in een U-vormige gebouwvorm van 3 bouwlagen

- gebouw ligt op vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen
- 3 bouwlagen is stedenbouwkundig verantwoord
  - in relatie tot vrije ligging op kavel en voldoende ruimte er om heen
  - Blijft qua hoogte ruim onder aanwezige grote bomen langs de west, noord en oostzijden van het kavel
- Voorkeur dorpsbouwmeester voor symmetrische opzet
- Voorkeur dorpsbouwmeester voor een horizontale uitwerking in de architectuur
- Dorpsbouwmeester is akkoord met de opzet



Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

Voorkeursmodel ruimtelijke opzet







Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Voorkeursmodel straatprofielen

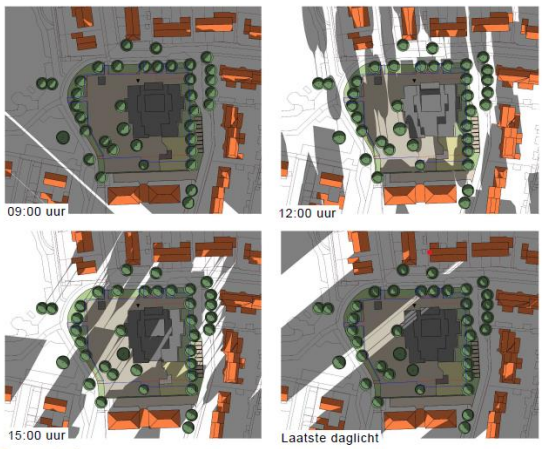


Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

31 01 2023

Bezonningsstudie

Bezonningsstudie: 21 december (kortste dag van het jaar) huidige situatie

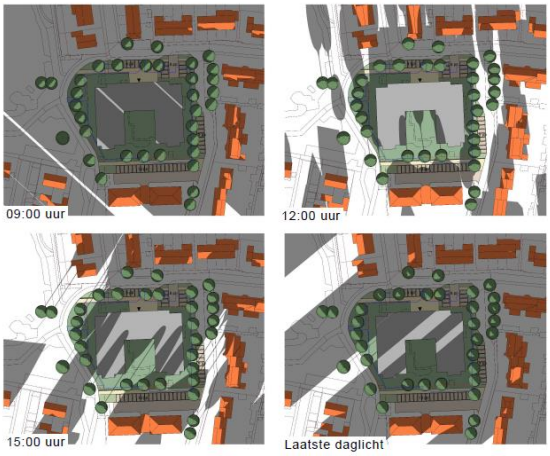


Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

31 01 2023

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

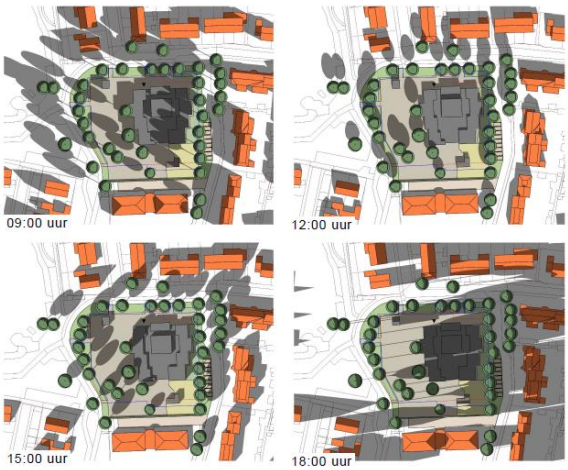
Bezonningsstudie: 21 december (kortste dag van het jaar) nieuwe situatie



Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

31 01 2023

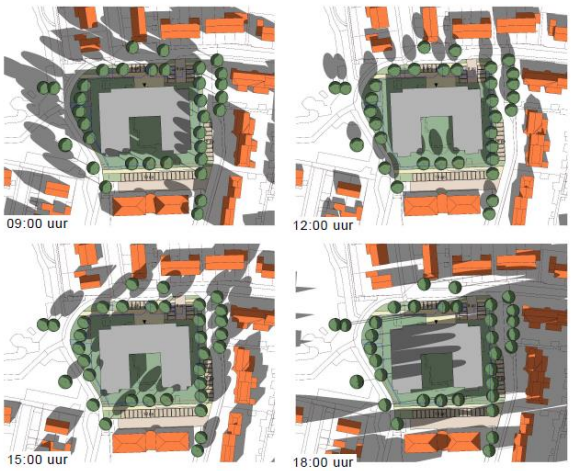
Bezonningsstudie: 21 maart huidige situatie



Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

31 01 2023

Bezonningsstudie: 21 maart nieuwe situatie

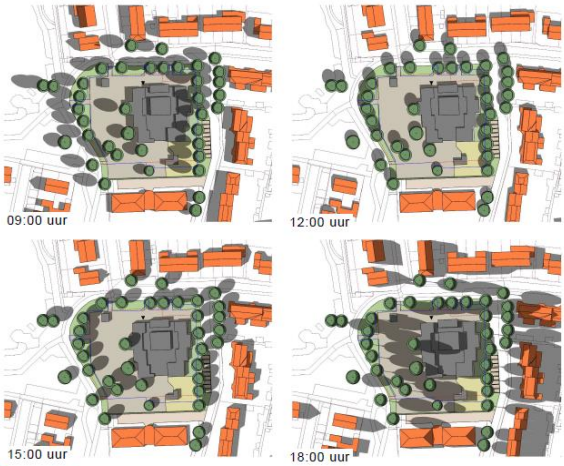


Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

31 01 2023

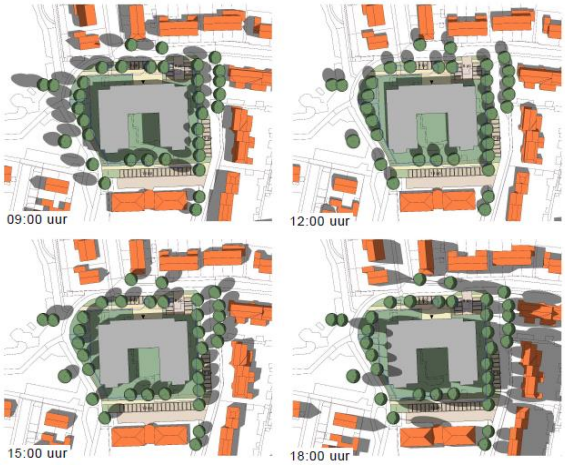
Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Bezonningsstudie: 21 juni huidige situatie



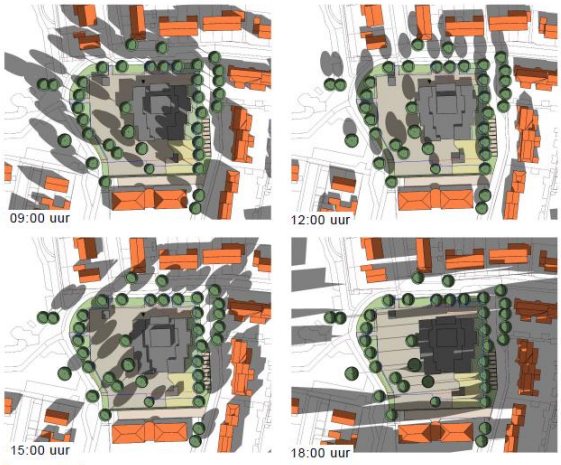
Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

Bezonningsstudie: 21 juni nieuwe situatie



Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

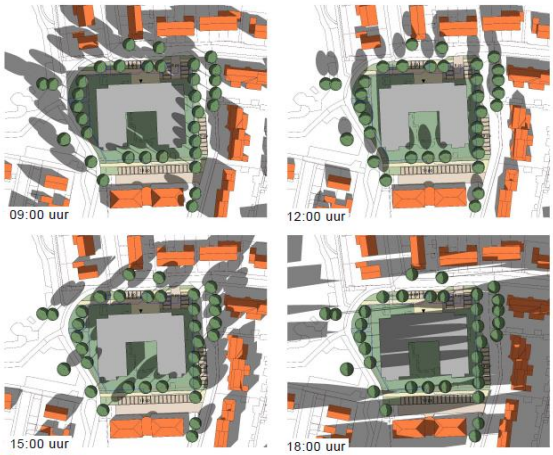
Bezonningsstudie: 21 september huidige situatie



Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Bezonningsstudie: 21 september nieuwe situatie



Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

31 01 2023

Studie gevelbeeld

Huidige situatie noordoostzijde



Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

31 01 2023

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Studie gevelbeeld noordoostzijde



Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

31 01 2023

Studie gevelbeeld noordoostzijde alternatief



Concept plan
Beschermd Wonen locatie Veenhof

31 01 2023

04 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

Datum/ tijd:	Dinsdag 28 februari 2023, 19:00-22:00u / Zaal Verploegen Party- en Congrescentrum aan de Woeziksestraat 100 te Wijchen
Aan-wezig:	**Leden van de klankbordgroep nieuwbouw Veenhof:** ◊ De heer Léon Bronkhorst (omwonende/koophuis en vertegenwoordiger van een omwonenden-groep van ong. 50 personen) ◊ De heer Pim Verbeeten (omwonende/koophuis en vertegenwoordiger van een omwonenden-groep van ong. 50 personen) ◊ De heer Johan Kesseler (omwonende/huurhuis Talis, Veenhof 1806) ◊ Mevrouw Marlies van Dijk (wijkadviseur Talis) *Voorzitter van de vergadering* ◊ De heer Michel Pott (projectmanager Talis) ◊ Mevrouw Susanne Welbers (Gemeente Wijchen/toehoorder) ◊ De heer Arjen Oostveen (manager locatie De Weegbree/ZZG Zorggroep) --- **Op uitnodiging aanwezig:** ◊ De heer Hans Hollander (Senior Ecoloog bij Arcadis) ◊ De heer Marcel Opgenoort (Senior adviseur landschap bij OPG Landscape) ◊ Mevrouw Annemarie Dam *notuliste*
Afwezig:	◊ De heer Jos Loeffen (Leefbaarheidsgroep Woezik) ◊ De heer Gerrit van der Pol (Ontwikkelmanager HevoFame bij ZZG Zorggroep) ◊ Mevrouw Sabine Molenaar (Lid van de klankbordgroep namens cliënten en medewerkers van de Stichting Dichterbij/huurwoningen Talis voor hun cliënten in de Veenhof) ◊ Mevrouw Marjon Vroman (Lid van de klankbordgroep namens cliënten en medewerkers van de Stichting Dichterbij/huurwoningen Talis voor hun cliënten in de Veenhof)
	Opmerking vastgelegd op verzoek van de heer Verbeeten en de heer Bronkhorst: *Vaststelling door de heer Verbeeten en de heer Bronkhorst van de in deze notulen vastgelegde tekst moet worden uitgelegd als een akkoord voor een juiste weergave van het overleg namens de heer Verbeeten en de heer Bronkhorst, niet namens de omwonendengroep.*

Nummer	**Onderwerp** **Verslag / Afspraken**	**Actie**
1.	**Opening en mededelingen vooraf**	
	Mevrouw van Dijk heet iedereen welkom en opent de vergadering. Iedereen stelt zich voor.	
2	**Notulen 10 januari + notulen 31 januari + actielijst**	
	Vaststellen notulen 10 januari / concept2	

04 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

	Met een wijziging bij agendapunt 3 en een aanvulling bij agendapunt 4 zijn deze notulen vastgesteld. **Vaststellen notulen 31 januari / concept1** Het verslag is doorgenomen. De tekstuele wijzigingen, een aanvulling bij agendapunt 3-sheet 27, zijn genoteerd en worden verwerkt. In het overleg van 14 maart 2023 komt het gewijzigde concept opnieuw op de agenda. **Actielijst:** ◊ *Actie 20230110-04b De heer Pott vraagt de gemeente of er, voor Corona, een verkeerstelling is geweest in deze wijk. Status: onderhanden* ◊ *Actie 20230131-5 Mevrouw Vroman deelt mee dat zij toch binnen Dichterbij gaat overleggen wie er namens hen aansluit bij deze gesprekken. Status: Afgerond* Mevrouw Vroman is niet aanwezig bij dit overleg maar zij heeft aan mevrouw Van Dijk laten weten dat de vertegenwoordiging namens cliënten en medewerkers van de Stichting Dichterbij in deze klankbordgroep blijft zoals het nu is: mevrouw Sabine Molenaar en mevrouw Marjon Vroman.	
3	**Wet Natuurbescherming ten behoeve van de sloop en wijziging bestemmingsplan**	
	Presentatie Complex 1712 – BSO Veenhof, Wet natuurbescherming – soortbescherming door de heer Hans Hollander, senior ecoloog bij Arcadis	
	Sheet 3 De heer Hollander werkt vanuit Arcadis zeer regelmatig voor Talis. Hij komt een presentatie geven over de Wnb. Het onderzoek en de daarbij behorende maatregelen zijn niet alleen voor de periode tijdens het project, maar ook voor ervoor en erna. Bijvoorbeeld door het plaatsen van tijdelijk nestmogelijkheden in de buurt van het project en het afsluiten van de mogelijkheden in het oude pand. Maar ook het aanbrengen van een permanente nestmogelijkheid op het nieuwe pand. SMP staat voor: Soort ManagementPlan. Doel is een ontheffing voor een groter gebied (alle woningen van Talis in Wijchen) te krijgen. Het is een beschermingsplan op populatieniveau. Sheet 4 Als alles volgens de wet gebeurt (afsluiten en aanbrengen tijdelijke nestmogelijkheden) geeft de ecoloog het gebouw vrij en kan het project beginnen. Als uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde diersoorten leven en er ook geen mogelijkheid is hiertoe is er geen ontheffing nodig. Voor vleermuizen wordt er jaarrond onderzoek gedaan. Dit komt omdat de gebouwen verschillende functies hebben voor de vleermuizen; zoals voor het overwinteren of voor de kraamgroep. Sheet 6 De conclusie is voorlopig dat het gebouw niet geschikt is voor de steenmarter. Ze willen graag nog in het pand kijken. Hij heeft van de heer Pott vernomen dat er wel steenmarters gezien zijn, maar de kans is groot dat dit foeragerende dieren zijn. Sheet 8	

04 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

	Hier staat de planning voor 2023. De heer Hollander komt graag aan het eind van het volledige onderzoek terug om te vertellen wat het resultaat is. ---------- Op de vraag van de heer Bronkhorst naar het traject antwoordt de heer Hollander dat het volledige traject van quickscan, activiteitenplan en ontheffingsaanvraag gemiddeld 2 jaar duurt. Dit kan worden teruggebracht tot 1 jaar als het SMP wordt goedgekeurd door de provincie. De heer Pott vult aan dat er al sinds 2020 met de provincie gesproken wordt over het SMP; de generieke ontheffing voor alle woningen van Talis in Wijchen. De heer Kesseler vraagt of er al zicht is op waar de kolonies vleermuizen zitten. De heer Hollander meldt van niet. We weten best al veel. Ook door gebruik te maken van andere bronnen, bijvoorbeeld Sovon Vogelonderzoek Nederland. We weten bijvoorbeeld precies waar de huiszwaluwen zitten in Wijchen. Maar van de vleermuizen niet. De heer Verbeeten ziet 's avonds vaak vleermuizen vliegen. Volgens de heer Hollander kan je een vleermuis zien vliegen maar dan weet je nog niet waar ze zitten. Dit is onderdeel van het onderzoek. De heer Pott meldt dat de presentatie weer bij de notulen worden gevoegd en dat er ook achteraf nog vragen gesteld kunnen worden.	
4	**Schetsontwerp voor de tuin rondom de nieuwbouw**	
	Presentatie Beschermd wonen Veenhof Wijchen, Inrichtingsplan buitenruimte door de heer Marcel Opgenoort, senior adviseur landschap bij OPG Landscape	
	Ook de heer Opgenoort heeft eerder voor Talis en ook voor ZZG Zorggroep gewerkt; ook op het gebied van dementie. Hij is gevraagd op basis van zijn ervaring met beschermd wonen. Voorafgaand aan het maken van het schetsontwerp is hij geïnformeerd door de heer Coen Koenders, senior architect bij HevoFame. Sheet 2-4 Er was meer informatie nodig over de bomen. Tree-o-logic heeft veel ervaring met dit soort werkzaamheden. Daarom zijn zij hiervoor gevraagd. Tree-o-logic heeft een risicoanalyse gemaakt. Op 1 boom na zijn alle bomen met de juiste snoeitechniek weer gezond te krijgen. Een boom (op sheet 4 middenonder in het rood) moet gekapt worden omdat deze boom ziek is. De boomkronen op de sheets zijn ingemeten posities van de bomen. Met de boom die gekapt móet worden erbij moeten er voor de bouw 9 bomen wijken. Voor deze bomen worden op een andere plek nieuwe bomen geplant. De heer Verbeeten zegt dat hij denkt dat de opdracht vanuit het College van de gemeente Wijchen omvatte dat er geen bomen gekapt zouden worden. Zowel de heer Pott als de heer Opgenoort melden dat zij deze opdracht niet kennen en dat het ook geen optie is. Er moeten bomen gekapt worden anders kan er niet gebouwd worden. Sheet 5 Het schetsontwerp. Dit lijkt ver uitgewerkt, maar is een concept. In het kort: de flank met de Elzen blijft. De Eiken blijven en aan de zuidkant komen er zelfs meer. Sheet 6	

04 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

	Ook dit is een concept. Op dit voorstel staan minder parkeerplaatsen aan de voorkant en meer aan de zijkant. Nogmaals: een concept; nog niet voorgelegd aan de gemeente Wijchen. Sheet 7 De haag tussen de parkeerplaats en de locatie van Dichterbij krijgt de ruimte door te groeien naar anderhalve meter. Hierdoor kijken de cliënten van Dichterbij niet tegen de auto's aan. De U-vormige haagjes langs het gebouw bieden de mogelijkheid tot het maken van een klein terrasje bij het appartement. Sheet 8 De afwatering is volgens de leidraad van de gemeente. Van de grasbetonstenen met infiltratieriolering voldoen op deze plek, moet nog onderzocht worden of dit daadwerkelijk hier past. Sheet 9 Op deze sheet zijn de nieuwe bomen ter vervanging van de kap te zien. Het slingerpad langs het pand (aan de rechterkant op de sheet) geeft de bewoner de mogelijkheid om, onder begeleiding, rond het pand te lopen. Voor de beoogde doelgroep kan wandelen in het park als 'heel ver' voelen. Om het wandelpad meer beslotenheid te geven is gekozen voor begroeiing aan de buitenkant. Sheet 10 Het straatgedeelte bij de parkeerplaatsen voor het pand wordt breed gehouden: dit kan. De nieuwe parkeerplaatsen komen achter de bestaande parkeerstrook (die in de toekomst kan worden gebruikt voor laden en lossen). Het is een luchtfoto opgebouwd met tekeningen. Volgens de heer Opgenoort redelijk waarheidsgetrouw. Het geeft een goed inzicht. Sheet 12 Toont de nieuw inrit van de parkeerplaats. Sheet 15-21 Het hier getoonde ontwerp is gemaakt vanuit de ervaring met heel veel beschermd wonen-tuinen. Dit moet nog besproken worden met ZZG Zorggroep. Of dit is wat ze willen. Advies is om een tuin te maken waarin de zintuigen geprikkeld worden door het aanbod: pluktuin, voeltuin, moestuin, een routing door de tuin. Maar ook rustige plekken om te voorkomen dat de bewoner óverprikkeld raakt. ---------- De heer Verbeeten heeft zijn twijfels bij het formaat van de tuin/locatie. Hij vraagt de heer Opgenoort wat hij er zelf van vindt. De heer Opgenoort heeft veel verschillende tuinen gezien, ook bij ZZG Zorggroep. Hij vindt dat een grote tuin niet beter is dan een kleine tuin. Vooral het concept binnentuin werkt goed voor deze doelgroep. Hij wil nog overleggen met de ZZG Zorggroep over het wandelpad. Door de beperkte ruimte is er alleen een wandelpad mogelijk dat te gebruiken is onder begeleiding. Hij vindt dat 'meer' voor deze doelgroep zeker niet automatisch staat voor 'beter'. Hij vindt het een mooi plan. Vooral het vooraanzicht van het gebouw met de Elzen vindt hij mooi. Hier moeten zeker geen gaten in gemaakt worden. Lees: geen Elzen kappen. De heer Bronkhorst vraagt of het wandelpad rondloopt; kan er een rondje gelopen worden? De heer Opgenoort bevestigt dit.	

04 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

	De heer Verbeeten vraagt of, kijkend naar Meerstaete, deze buitenruimte voor 54 appartementen voldoende groot is. De heer Opgenoort zegt van wel. Er zijn grote balkons. Sowieso is het zo dat hoe hoger je gaat, hoe minder gebruik er gemaakt wordt van de buitenruimte. De ervaring leert dat vooral de bewoners van de appartementen op de begane grond gebruik zullen maken van de tuin. Dit is zeker groot genoeg. De heer Oostveen vult aan dat bewoners inderdaad het liefst zo dicht mogelijk bij hun eigen appartement zitten. De heer Verbeeten zegt dat hij moeite heeft met de grootte van het nieuwe pand. Uit sheet 15, de overzichtsfoto met het witte pand, bewijst volgens hem dat het pand te groot is. Op verzoek van de heer Bronkhorst licht de heer Opgenoort nogmaals de sheet van de parkeerplaatsen (nummer 6) toe. De heer Kesseler vindt de noordwestkant donker ogen. (Op sheet 9 linksboven: de nieuwe bomen ter vervanging van de gekapte exemplaren.) De heer Opgenoort zegt dat de nieuwe bomen dermate ver van de gevel afstaan dat dit niet meer schaduw op de gevel veroorzaakt. Alleen de huidige bomen zorgen voor schaduw op de gevel. De heer Pott vindt het een aandachtspunt. Hij zegt de opmerking mee te nemen en te kijken naar de mogelijkheid tot het planten van de vervangende bomen op gemeentegrond. De heer Kesseler geeft een compliment voor de mooie binnentuin. En hij merkt op dat voor meerdere sheets geldt dat de plek van de zon op de sheets niet helemaal klopt. De heer Opgenoort bevestigt dit. - Ook deze presentatie is toegevoegd aan de notulen. -	
5	**W.v.t.t.k.**	
	◊ Bepalen onderwerpen voor het volgend overleg: over 2 weken - Procedure en planning / ingebracht door de heer Pott, Talis - Verdiepingsslag op de omvang van het pand / ingebracht door de heer Verbeeten Toelichting bij dit onderwerp: de heer Verbeeten ervaart de discussie als in beton gegoten en wil graag kijken waar nog ruimte is. Hij vindt dat er ruimte móet zijn, anders voelt hij zich genoodzaakt zijn positie in deze klankbordgroep ter discussie te moeten stellen. Hij benadrukt dat hij dit onderwerp graag op de agenda wil: dit soort grote projecten doe je samen. Hij verwacht dat men wil dat er iets gerealiseerd wordt dat gedragen wordt door de buurt. Ook hij wil de oude school weg hebben. Maar hij wil een verdiepingsslag om te kijken waar we elkaar kunnen vinden. De heer Pott meldt dat, zoals bekend, voor deze gesprekken met de klankbordgroep het uitgangspunt het schetsontwerp is dat door het college van de gemeente Wijchen akkoord is bevonden. De heer Verbeeten reageert dat dat inderdaad zo is maar dat de buurt niet wilt en dat de gemeente volgens hem nog niet akkoord is. Het kan volgens hem niet zo zijn dat dit er met stoom en kokend water doorheen geduwd wordt. Hij denkt dat ZZG geen pand wilt waar de buurt tegen is. In de eerste vergadering toonde de heer Oostveen interesse in het voorstel van de buurt. Hij denkt dat het gebrek aan deelnemers aan de klankbordgroep kan worden uitgelegd als geen participatie. De heer Pott ervaart wel draagvlak voor een maatschappelijke voorziening in Wijchen. Hij wil geen verdiepingsslag want er is geen ruimte. De heer Verbeeten herhaalt zijn gesprekson-derwerp en geeft nogmaals aan dat hij dit wél graag wil bespreken. De heer Pott zegt toe erover na te denken. ◊ De heer Bronkhorst merkt op dat hij de procedure mist in het participatieplan.	

04 Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Afspraken/notities

	◊ De heer Bronkhorst vindt dat het informeren van de (rest van de) buurt ligt bij de initiatiefnemers. Hij vindt het geen onderwerp voor overleg, maar raadt aan hier goed over na te denken. De heer Verbeeten lijkt het lastig om met de buurt verder te schakelen als het 54 appartementen blijven. Het project is nog niet klaar. De steigers kunnen nog niet gezet gaan worden. ◊ In de notulen van 10 januari staat dat alle vragen zoals gesteld beantwoord zullen worden. De heer Bronkhorst vraagt zich af of dit in dit overleg gebeurt en over welke vragen dit gaat. Mevrouw Van Dijk licht toe dat in maart 2022 tijdens de bewonersinformatiebijeenkomst vragen zijn gesteld. Actie Omdat onduidelijkheid heerst over welke vragen dit zijn zorgt mevrouw Van Dijk bij het overleg van over 2 weken bij het agendapunt procedure en planning voor een lijstje met de vragen die er zijn gesteld. Dan heeft mevrouw Van Dijk ook een antwoord op de vraag of beantwoorden van deze vragen in dit overleg gebeurt. ◊ De heer Bronkhorst maakt van de gelegenheid gebruik om mevrouw Welbers te verzoeken om, zolang het leeg staat, het pand goed in het oog te houden. Mevrouw Welbers zegt dat hier zeker aandacht voor is. Ook melden de heren Bronkhorst en Verbeeten dat zij de datum van het gesprek met de gemeente, eerder gepland in oktober 2022 en nu gepland in juni 2023, te ver weg vinden. Mevrouw Welbers is dit met hen eens.	Van Dijk Van Dijk
6	**Rondvraag en sluiting**	
	Hierna bedankt mevrouw Van Dijk alle aanwezigen voor haar/zijn aanwezigheid en inzet en sluit de vergadering.	

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie: Complex 1712 – BSO Veenhof, Wet natuurbescherming – soortbescherming

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

COMPLEX 1712 – BSO VEENHOF

Wet natuurbescherming - soortbescherming

28 februari 2023

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Op de agenda

- Even voorstellen: Arcadis en mijzelf
- Werkwijze Wet natuurbescherming – soortbescherming regulier
- Werkwijze Wnb – SMP Talis (Wijchen)
- Resultaten tot nu toe: steenmarter
- Resultaten tot nu toe: vleermuizen najaarsrondes
- Vervolgrondes en –stappen Wnb

Soortgericht onderzoek is halverwege

© Arcadis 2020

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Even voorstellen

- Ecoloog sinds 1991
- Arcadis huisadviseur Wnb voor Talis sinds 2017
- Arcadis adviseert Talis en coördineert stappen Wnb
- Stap 1 = quickscan om geschiktheid woning/gebouw voor beschermde soorten te bepalen – dan kunnen we Wnb-traject schetsen
- Een Wnb-traject duurt regulier 2 jaar voor start werkzaamheden Talis
- Sinds 2020 werken Talis en Arcadis aan een SMP Talis (Wijchen)

Talis werkt altijd onder de bepalingen van de Wnb

© Arcadis 2020

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie: Complex 1712 – BSO Veenhof, Wet natuurbescherming – soortbescherming

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Wnb – soortenbescherming regulier

- Totale doorlooptijd voor = 2 jaar tot start werkzaamheden Talis
- Quickscan: zijn woningen/gebouwen potentieel geschikt voor beschermde gebouwbewonende soorten? Zo nee: geen vervolgstappen (nb: zorgplicht).
- Zo ja: soortgericht onderzoek
  - Huismus 1 april t/m 20 juni 2 bezoeken
  - Gierzwaluw 15 mei t/m 15 juli 3 bezoeken
  - Vleermuizen 1 mei t/m 30 september 5 bezoeken
  - Periode 1 april t/m 30 september ***OF*** 1 augustus t/m 15 juli

  Beschermde soorten en functies? Zo nee: geen vervolgstappen.
- Zo ja: activiteitenplan + ontheffingaanvraag bij provincie Gelderland (6 maanden)
- Gewenningstijd tijdelijke mitigatie 3-6 maanden, daarnaast permanente mitigatie; factor 2 verblijfplaatsen huismus, factor 5 gierzwaluw, factor 4 vleermuizen
- Ecologisch werkprotocol (EWP) + ecologische begeleiding

Mitigatie op basis van *aangetroffen* verblijfplaatsen

© Arcadis 2020

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Wnb – soortbescherming SMP Talis

- SMP = Soort Management Plan voor gehele Talis-bezit in Wijchen/Alverna
- In 2020 gestart met voorbereiding generieke ontheffing met SMP
- Uitgangspunt overmitigatie: standaard taakstelling huismus 1 verblijf/3 woningen, gierzwaluw 2 verblijven/3 woningen, vleermuis klein 1/woning en kraamverblijf 1 verblijf/4 woningen (geen tijdelijjk)
- Onderzoek minder intensief: huismus 1, gierzwaluw 2, vleermuizen 4
- Geen ontheffingprocedure, er is al een generieke ontheffing
- EWP opstellen vóór 30-9
  - Indien geen maatwerk: start werkzaamheden per 1-10 mogelijk
  - Indien maatwerk: goedkeuring EWP vereist: start wzh per 1-4 mogelijk

Mitigatie o.b.v. *standaard-taakstelling*

© Arcadis 2020

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Resultaten 2022: steenmarter



- Steenmarteronderzoek augustus en september
- Buitenzijde onderzocht op sporen van steenmarter. inclusief ladder voor inspectie op goothoogte: niets aangetroffen
- Op basis hiervan is besloten geen wildcamera te plaatsen
- Wij hadden geen toegang tot het gebouw – wel nodig voor inpandige inspectie
- Vervolg: voorjaar: inpandige inspectie – contact ProPersona/gemeente
- Melding steenmarter? Info graag aanleveren (datum, wat gezien)
- Kan een foeragerend dier zijn dat niet in het gebouw verblijft

Steenmarter onderzoek is nog niet afgerond

© Arcadis 2020

Presentatie: Complex 1712 – BSO Veenhof, Wet natuurbescherming – soortbescherming

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Resultaten 2022: vleermuizen

- Najaarsronden t.b.v. paarverblijven tussen 1 aug en 30 sep
- 2 waarnemingen baltsende gewone dwergvleermuizen
- Dit zijn indicaties voor paarverblijven
- Geen andere soorten aangetroffen
- Vervolg voorjaar: onderzoek naar kraam- en zomerverblijven



Vleermuis onderzoek nog niet afgerond

© Arcadis 2020

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Vervolg 2023

- 1 april-15 juli Onderzoek huismus, gierzwaluw, vleermuizen
  Onderzoek steenmarter *indien inpandige inspectie mogelijk is*
- Juli/aug Rapportage
- Augustus Ecologisch Werkprotocol
- September Ontmoediging + uitvliegronde + vrijgave door ecoloog
- Oktober (*mits generieke ontheffing is verleend*) start sloop
- 2024? Bij nieuwbouw inbouw permanente voorzieningen

In principe is sloop onder Wnb mogelijk na 1-10-23

© Arcadis 2020

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

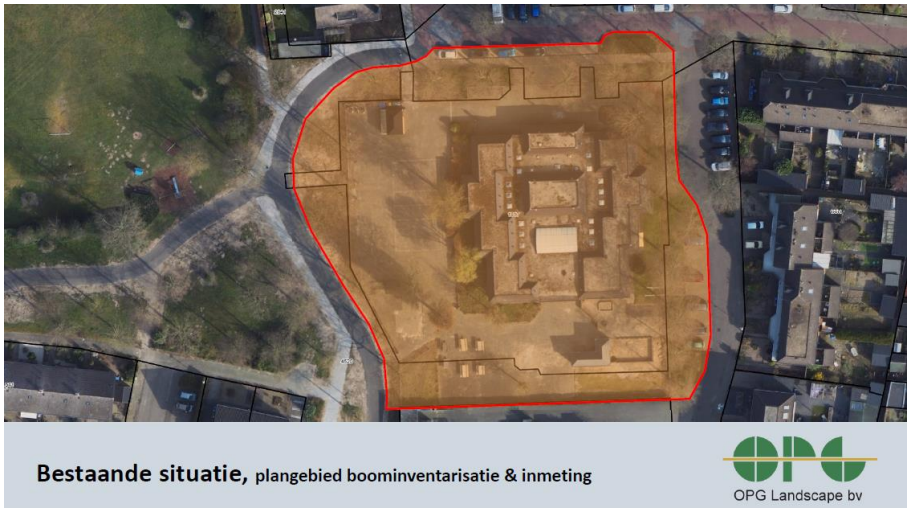
Arcadis.
Improving quality of life.

© Arcadis 2020

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie: Beschermd wonen Veenhof Wijchen, Inrichtingsplan buitenruimte



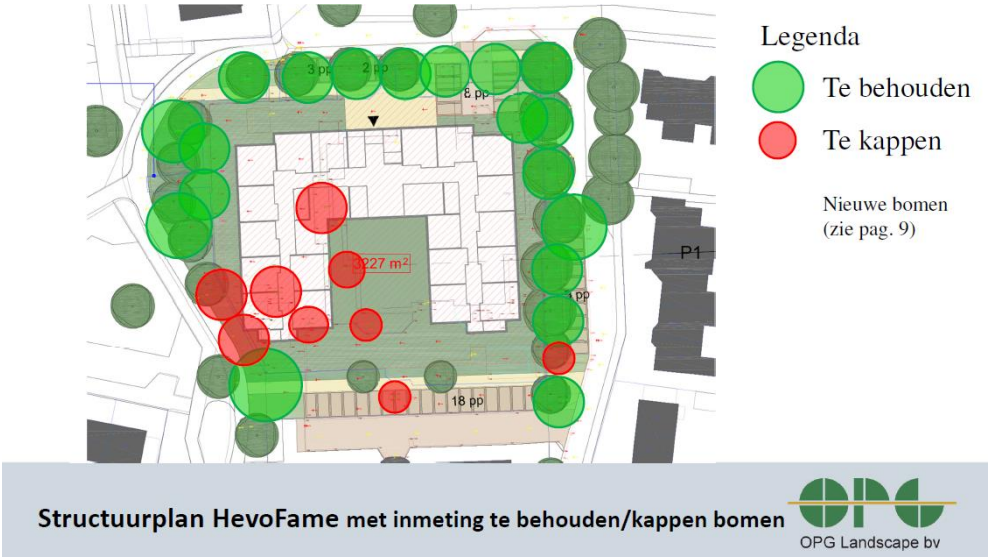




Nr.	Boomsoort	Ned. Naam	Conditie
1	Quercus robur	zomereik	Voldoende
2	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
3	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
4	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
5	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
6	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
7	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
9	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
8	Quercus robur	zomereik	Voldoende
10	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
11	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
12	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
13	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
14	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
15	Alnus x spaethii 'Spaeth'	els	Voldoende
16	Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	paardekastanje	Onvoldoende
17	Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	paardekastanje	Voldoende
18	Salix babylonica 'Tortuosa'	kronkelwilg	Voldoende
19	Ulmus pumila 'Den Haag'	iep	Voldoende
20	Quercus robur 'Fastigiata'	zuileik	Voldoende
21	Quercus robur 'Fastigiate Koster'	zuileik	Voldoende
22	Quercus robur	zomereik	Onvoldoende
23	Quercus robur	zomereik	Voldoende
24	Quercus robur	zomereik	Voldoende
25	Quercus robur	zomereik	Voldoende
26	Quercus robur	zomereik	Voldoende
27	Quercus robur	zomereik	Voldoende
28	Quercus robur	zomereik	Voldoende

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

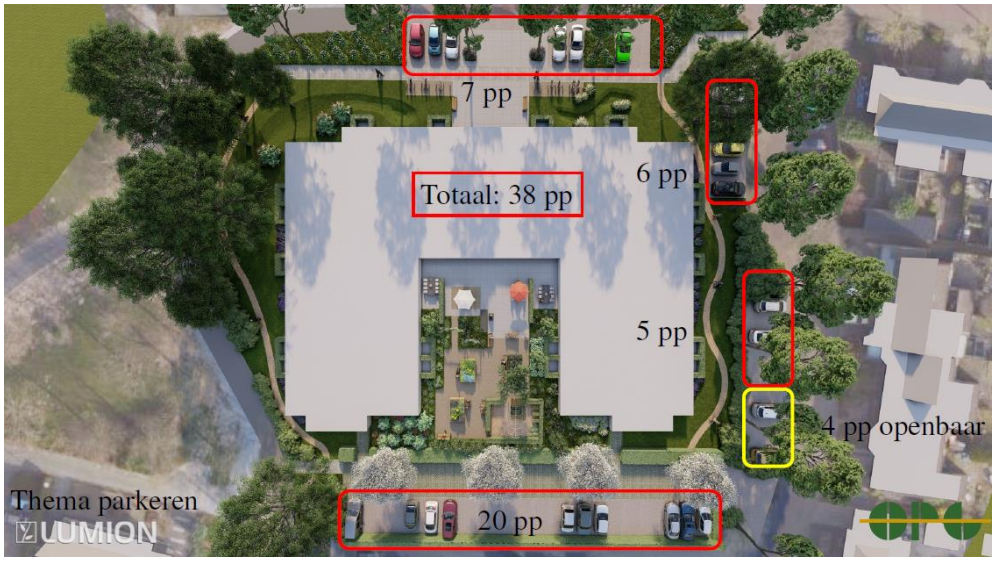
Presentatie: Beschermd wonen Veenhof Wijchen, Inrichtingsplan buitenruimte



Structuurplan HevoFame met inmeting te behouden/kappen bomen

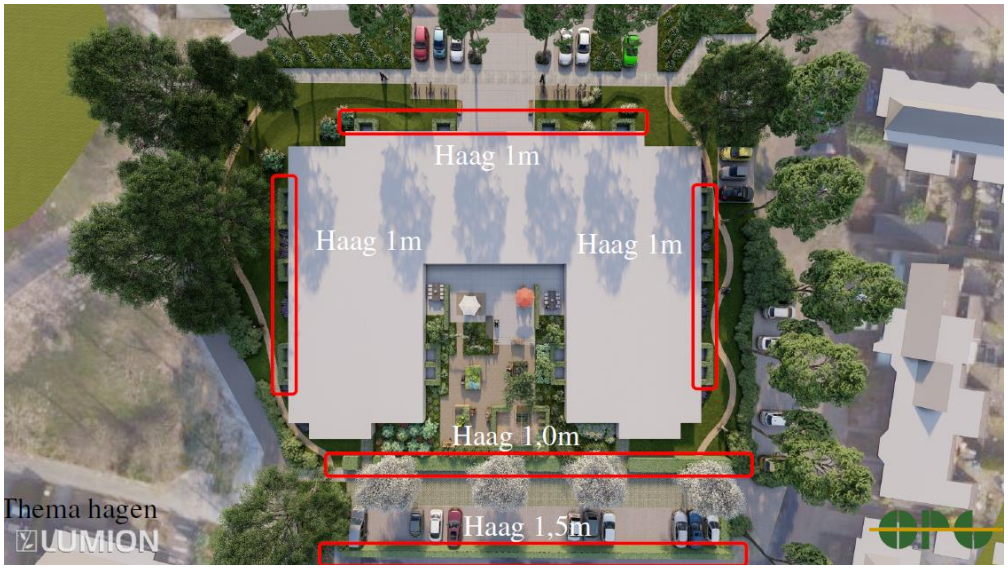
OPG Landscape bv



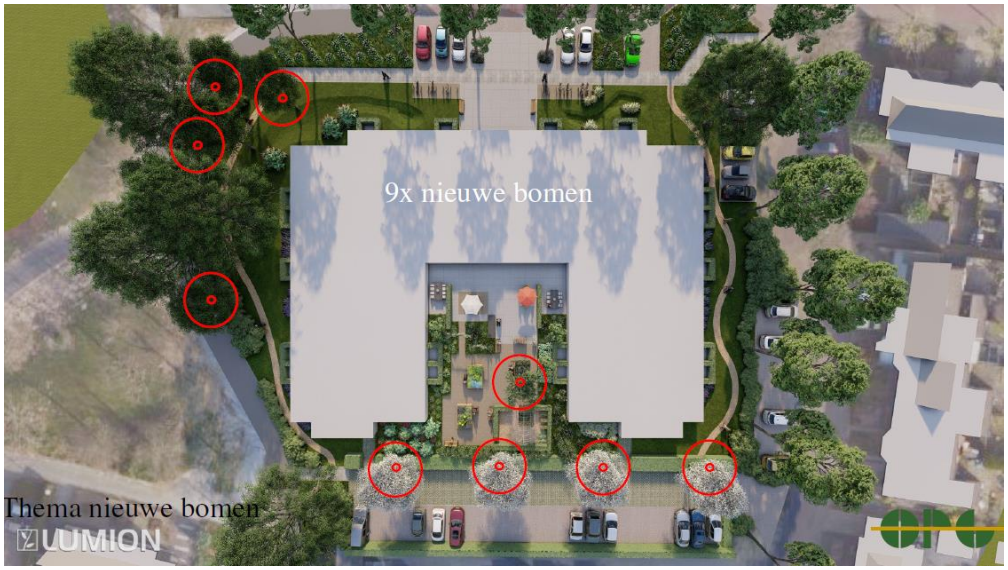


Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie: Beschermd wonen Veenhof Wijchen, Inrichtingsplan buitenruimte







Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie: Beschermd wonen Veenhof Wijchen, Inrichtingsplan buitenruimte



Schetsontwerp, noordzijde (entree / 7pp)

OPG Landscape bv



Noordoostzijde

OPG Landscape bv



Zuidoostzijde (20pp / grasbetonstenen)

OPG Landscape bv

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie: Beschermd wonen Veenhof Wijchen, Inrichtingsplan buitenruimte



Zuidwestzijde (20pp / grasbetonstenen / magnolia's)

OPG Landscape bv



Noordwestzijde (vetpad met fietspad)

OPG Landscape bv



Binnentuin Beschermd Wonen, een impressie

OPG Landscape bv

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie: Beschermd wonen Veenhof Wijchen, Inrichtingsplan buitenruimte



Terras nabij buurtkamer

OPG Landscape bv



Entrée tuin BW

OPG Landscape bv



Tuin beschermd wonen

OPG Landscape bv

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie: Beschermd wonen Veenhof Wijchen, Inrichtingsplan buitenruimte



Moestuin met kas

OPG Landscape bv



Bewegingstoestel met xylofoon

OPG Landscape bv



Pluktuin, voeltuin, moestuin, routing door tuin

OPG Landscape bv

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Datum/ tijd:	Dinsdag 25 april 2023, 19:00-20.30u Zaal Verploegen Party- en Congrescentrum aan de Woeziksestraat 100 te Wijchen
Aan-wezig:	**Leden van de klankbordgroep nieuwbouw Veenhof:** ◊ De heer Johan Kesseler (omwonende/huurhuis Talis, Veenhof 1806) ◊ De heer Léon Bronkhorst (omwonende/koophuis en vertegenwoordiger van een omwonenden-groep van ong. 50 personen, eerste half uur aanwezig. ◊ De heer Pim Verbeeten (omwonende/koophuis en vertegenwoordiger van een omwonenden-groep van ong. 50 personen) ◊ De heer Hans Klein Entink (omwonende/koophuis en vertegenwoordiger van een omwonenden-groep van ong. 50 personen) ◊ Mevrouw Marlies van Dijk (wijkadviseur Talis) *Voorzitter (en notulist) van de vergadering* ◊ De heer Michel Pott (projectmanager Talis) ◊ De heer Gerrit van der Pol (Ontwikkelmanager bij ZZG Zorggroep) ◊ Mevrouw Sabine Molenaar (Lid van de klankbordgroep namens cliënten en medewerkers van de Stichting Dichterbij/huurwoningen Talis voor hun cliënten in de Veenhof) --- **Op uitnodiging aanwezig:** ◊ De heer Hans Vos (directeur beschut en beschermd wonen bij ZZG Zorggroep) ◊ Mevrouw Susanne Welbers (Gemeente Wijchen/toehoorder)
Afwezig:	◊ De heer Arjen Oostveen (manager locatie De Weegbree/ZZG Zorggroep) ◊ Mevrouw Marjon Vromans (Lid van de klankbordgroep namens cliënten en medewerkers van de Stichting Dichterbij/huurwoningen Talis voor hun cliënten in de Veenhof) ◊ De heer Coen Koenders (Senior Architect HevoFame) ◊ Mevrouw Annemarie Dam (notuliste)

Nummer	**Onderwerp** **Verslag / Afspraken**	**Actie**
1.	**Opening en mededelingen vooraf**	
	- Mevrouw van Dijk heet iedereen welkom en opent de vergadering. - Iedereen stelt zich voor, waarbij de heer Verbeeten aangeeft dat er nu 3 van de 6 buurtcomitéleden aanwezig zijn (de heer Bronkhorst, de heer Verbeeten en de heer Klein Entink) en dat dit team van 6 personen een groep van 56 omwonenden vertegenwoordigt. - De heer Bronkhorst deelt mede alleen het eerste half uur aanwezig te zijn.	

	- Mevrouw van Dijk deelt mede dat de notuliste Annemarie Dam zich helaas heeft moeten verontschuldigen. Om die reden zal mevrouw Van Dijk notuleren.	
2	**Notulen 10 januari + notulen 31 januari + actielijst**	
	Vaststellen notulen 10 januari Notulen van 10 januari zijn vastgesteld na de volgende aanvullende opmerkingen: - Amsterdam werd als referentiekader gegeven voor de toegestane verkeersdoorstroom in de Veenhof: de heer Verhoeven had aangegeven dat omwonenden dit belastend vinden voor de wijk, maar dat het technisch gezien mogelijk is. De heer Pott geeft aan dat het om een gemiddelde woonstraat ging, waaronder ook in Amsterdam. - de antwoorden op de vragen van de informatiebijeenkomst in maart 2022 lagen 2 weken na die bijeenkomst klaar en zijn bewust niet gecommuniceerd. **Vaststellen notulen 31 januari** Notulen van 31 januari zijn geen verdere opmerkingen over en zijn vastgesteld. **Vaststellen notulen 28 februari** Notulen van 28 februari zijn geen verdere opmerkingen over en zijn vastgesteld.	
3	**Procedure, planning en communicatie.**	
	De heer Pott geeft een toelichting op onderstaande planning:	
	Procedure en planning wijziging bestemmingsplan **April 2023** Klankbordgroep: presentatie visie/plan buurtcomite — 25 april 2023 Klankbordgroep: reactie Talis/ZZG — 16 mei 2023 Concept bestemmingsplan aanleveren bij gemeente — 19 mei 2023 Ambtelijke reactie op concept, verwerken reacties, verdere afstemming — juni / juli 2023 Informatiebijeenkomst belangstellenden — eind juni 2023 Besluit B&W over het ontwerpbestemmingsplan — 17 juli (laatste voor reces) Bij positief besluit ontwerpbestemmingsplan ter inzage voor zienswijzen — t/m eind augustus 2023 Besluit B&W over ontvangen zienswijzen en doorzending naar raad voor besluitvorming — oktober 2023 Raadsvergadering over beantwoording zienswijzen en vaststelling bestemmingsplan — december 2023 Termijn voor indienen beroep bij Raad van State — t/m medio februari 2024 16 mei zitten we weer met de klankbordgroep bij elkaar en reageert Talis en de ZZG Zorggroep op de visie/het plan van de buurt. De heer Pott geeft aan dat veel van wat er nu ligt blijft wel zoals het nu is. 19 mei is nu het voorstel om een concept bestemmingsplan bij de gemeente neer te leggen. Eind juni volgt dan een informatiebijeenkomst met de buurt. Als het voorstel positief wordt bevonden door het college van B&W, dan gaat het ter inzage voor zienswijzen. In oktober volgt dan een besluit van het college van B&W	

	over de ontvangen zienswijzen en gaat het naar de Raad. De Raad is gemandateerd voor de vaststelling/besluitvorming. Tot slot is de termijn voor het indienen van een eventueel beroep bij de Raad van State tot en met medio februari 2024. De heer Bronkhorst reageert op deze planning met de vraag waar de terugkoppeling richting de buurt zit. De buurt moet goed geïnformeerd worden, dat is tot op heden niet gebeurd. Verzoek is om aan de buurt terug te geven wat er bij het college wordt aangeleverd. Ook verzoekt de heer Bronkhorst inzage in de aangeleverde stukken. De termijn van 6 weken om te reageren valt in de zomer. Dat vindt de heer Bronkhorst onacceptabel. De heer Verbeeten vult aan dat de buurt niet goed wordt meegenomen in de processen. Er wordt al 4 jaar lang gesproken over het opbouwen van de locatie hier en in maart 2022 is de buurt pas aangehaakt. De heer Pott reageert hierop met dat de buurt in november/december 2022 is uitgenodigd voor de klankbordgroep, maar dat niemand hierop heeft gereageerd. De heer Bronkhorst licht toe dat de klankbordgroep van begin af aan vreemd voelde voor de buurt. Communicatieplan dat in het voorjaar van 2022 in de maak lag was al beter dan wat er nu ligt. Ook de planning zoals het er nu ligt is simpelweg niet akkoord. Buurt moet eerder geïnformeerd worden. Voorstel van de heer Pott is om de bijeenkomst met omwonenden naar voren te halen. De heer Bronkhorst geeft aan dat er bij een van de eerste bijeenkomsten gevraagd is naar de momenten van inspraak. Dat wil de heer Bronkhorst graag inzichtelijk. Mevrouw Welbers geeft hierop volgend een toelichting op de zienswijze, bestemmeningsplan wijzigen, dat vervolgens het college besluit hoe om te gaan met de zienswijze. Vervolgens komt er een beslisnota en een commissievergadering, waarbij een inspraakmoment is, mondeling tijdens de bijeenkomst van de raadcommissie. Na het besluit is het mogelijk om beroep in te stellen. De heer Verbeeten geeft nog mee dat zodra het bij de Raadsvergadering ligt, je er vanuit mag gaan dat de Raad ermee instemt, anders stuurt een college het niet door. De heer Van der Pol geeft aan dat de informatiebijeenkomst geen vastgesteld moment is. De heer Verbeeten vindt het een sec. technische benadering. Waar het als buurt om gaat is dat de invulling op deze locatie gedragen wordt door de buurt. Als we anders naar het plan gaan kijken, is de buurt wellicht nog mee te krijgen. De heer Pott vraag aan de heer Bronkhorst of zijn vraag voldoende beantwoord is. De heer Bronkhorst nog toe dat er een overzicht naar de buurt moet waarbij de inspraakmomenten, etc. helder zijn. Mevrouw Welbers is het hiermee eens.	De heer Pott / Mevrouw Welbers

4	**Antwoorden op vragen van de inloopbijeenkomst maart 2022**	
	De heer Pott ligt de antwoorden op de gestelde vragen van de inloopbijeenkomst in maart 2022 kort toe. Hij geeft aan dat hij hier niks aan heeft veranderd. De reacties die erin staan, zijn de reacties van april 2022. We zijn door het document heengelopen, maar een groot deel is achterhaald. Opmerking van de heer Verbeeten en de heer Bronkhorst: dat jullie stellen dat er meer groen komt, is niet chique. Er komt qua massa een kolossaal gebouw te staan ten opzichte van de school nu. Het is niet zo te stellen als het er nu is opgenomen. De heer Bronkhorst geeft als eerste reactie dat hij niet kan oordelen of dit voldoende is. Dat kost meer tijd. Er zijn tussentijds ook nog vragen per brief gesteld, dat is nu niet te controleren. De heer Pott vraagt of dit voor dit moment voldoende over dit onderwerp is? De heer Bronkhorst bevestigt dit.	
	Antwoorden op vragen van de bijeenkomst mrt 2022 zijn toegevoegd aan de notulen.	
5	**Presentatie door omwonenden:** **Zorg voor de Veenhof, bewoners praten mee over prettig wonen**	
	De heer Verbeeten geeft een presentatie: Zorg voor de Veenhof, bewoners praten mee over prettig wonen. Op 4 april 2023 is er een bijeenkomst in Zaal Verploegen geweest. 56 Buurtbewoners waren uitgenodigd en 30 waren aanwezig. De centrale vraag op deze bijeenkomst was: “Wat willen we wel?” met als kanttekening dat er geen financieel technische onderbouwing is. In sheet 2 tot en met 4 worden de geluiden uit de buurt die bij de bijeenkomst zijn gevallen opgesomd. Sheet 5: Het buurtidee blijft overeind. De buurt is van mening dat een locatie als waar het nu omgaat er sprake moet zijn van laagbouw, precies zoals in de woonzorgvisie ook genoemd wordt: kleinschalig, ‘knarrenhof’ achtig. Gemeente Wijchen moet meer energie steken in dit soort woningen. Neem de woningen om de hoek als voorbeeld, zodat je daar ook aansluiting bij vindt. Sheet 6: Compact met behoud van groen: woonzorgwoningen realiseren. Sheet 7: Wat ook gezegd werd tijdens bijeenkomst: compact, zelfstandig, huizen voor dementerenden én partner. Zodat ook buurtbewoners zich kunnen ontfermen over de ouderen die op deze manier in de wijk kunnen blijven wonen. Het mooie van dit object is, dat je precies in lijn met ZZG en Talis wens dat je een locatie hebt: van de wijk/voor de wijk. Dan moet je naar een invulling als deze kijken. Sheet 8: De woonzorgvisie is daar eigenlijk heel duidelijk over: gelijkvloerse woningen, zonder trap, zonder drempels.	

Sheet 9: Ook de rol van de buurt is heel helder in de woonzorgvisie:
inwoners zijn zelf aan zet. De initiatiefnemers zijn samen met de gemeente hier al jarenlang mee bezig geweest. Daardoor is er nu weerstand en geen gedragen plan. Terwijl de woonzorgvisie het juist aanmoedigt (december 2021). Dit is dus heel jammer. Als deze boodschap eerder was geland was de routing naar dit object misschien ook anders geweest.

Sheet 10 en 11: Waarom hebben we discussie over de omvang?
Oplossing volgens (destijds) wethouder Loermans in Diepvoorde (ook zeer versteend) was woningen weghalen. Meer ruimte, meer groen, meer kwaliteit van leven voor de mensen die er wonen.
Dat was toen niet mogelijk, want het waren woningen van Talis.

Je moet gaan kijken, hoe willen we een wijk verder gaan ontwikkelen.

Foto Veenhof: het enige dat nog vrij is in de Veenhof, is een park.
Verploegen zal ook nog een keer ontwikkeld gaan worden.
Dus, dan hoopt de heer Verbeeten dat we ons allemaal kunnen voorstellen, dat als je nog ontwikkeling in deze wijk wil, dat je het zo groen mogelijk moet doen, zodat je ook draagvlak hebt in de wijk. Heb je met het plan dat er nu ligt, zo'n wijkse voorziening gecreëerd als je zou willen?

Sheet 12: 'Samen met de buurt' vergroot snelle en succesvolle realisatie(s).
Buurt wil wel zorg, maar passend bij de wijk.
Geen bomenkap ligt vast in de opdracht van het college en staat zwart-op-wit.
Gebrek aan samenhang tussen diverse projecten brengt groen verder in gevaar (ontwikkelingen Verploegen).
Visie op Woezik, Saltshof, Veenhof: die zal er moeten gaan komen. Dat is een boodschap richting de gemeente Wijchen. Jarenlang rommelige organisatie in combinatie met stilzwijgen vanuit gemeente en initiatiefnemers speelt de buurt in de kaart.
De ideeën vanuit de buurt sluiten aan op meerdere gemeentelijke- en landelijke visies. Levensloopbestendig, zorg in de buurt.

Project realiseren dat gedragen wordt in de buurt. Daardoor wordt het veel makkelijker voor Talis en ZZG te realiseren. Zorg van de wijk, voor de wijk.

Sheet 13:
Bewoners praten graag mee over prettig wonen. Dat is hier niet goed gegaan. 4 Jaar geleden zijn er al gesprekken geweest waarbij buurtbewoners buiten spel zijn gezet. Daarmee strijk je mensen tegen de haren in, je hebt het wel over hun leefomgeving. Terwijl iedereen voor zorg is. De heer Verbeeten vraagt nogmaals om de bewoners aan de hand mee te nemen.

<u>Samenvattend:</u> kleinschalig, laagbouw, weinig verkeersstroom.
Het is géén plan, het is een denkrichting. De heer Verbeeten geeft aan dat de omwonenden geen architecten zijn, maar dat ze buurtbewoners vertegenwoordigen die zich zorgen maken.

Einde presentatie.

Stichting Dichterbij geeft aan niet te zijn aangehaakt bij het plan van de buurt. Ook de heer Kesseler was niet aangehaakt.

De heer Vos is benieuwd naar de omvang, capaciteit en mensen met dementie.

De heer Verbeeten geeft aan dat hier over is gesproken. De buurt voelt ook de noodzaak. De vraag vanuit de buurt was echter wel, is deze locatie dan wel zo geschikt? De buurt is van mening dat dat niet het geval is. De omvang van de locatie zorgt ervoor dat er een woonzorg locatie komt die niet gedragen is.

De heer Klein Entink zegt dat de buurt niet tegen deze doelgroep hier is, het gaat om de grootte van het gebouw.

De heer Verbeeten vult aan: de buurt wil het passend in de omgeving. Als er foto's gepresenteerd worden over hoe het eruit komt te zien: daar is de wijk ook mee bezig geweest. De buurt heeft het ook ingetekend en het resultaat schrikken ze van. Dan is het echt een heel groot gebouw. Je kijkt tegen een 10 meter hoge wal aan en er is nergens meer groen, aldus de heer Verbeeten. Er is aan de groep een belofte gedaan dit niet te delen, maar je schrikt ervan, zo groot is het. De heer Verbeeten vervolgt: er is een constante smeekbede gaande vanuit de wijk, namelijk: 'krijg het aantal appartementen omlaag'. Realiseer zogenaamde Knarrenhofjes, een alternatieve woonvorm, waardoor je ergens anders weer ruimte creëert om toch de doelen te behalen. Pak de meetlat erbij en men zal zien: het is groot. Hier is uitvoerig over gesproken. Er is écht gekeken naar: wat willen we wél en niet enkel naar wat ze niet willen. Ook al is de heer Pott hier constant duidelijk over geweest: het uitgangspunt zijn die 54 appartementen.

De heer Pott heeft ook een vraag n.a.v. de presentatie:
De tekeningen in de presentatie zijn tekeningen die al bestonden. Zijn er geen nieuwe tekeningen gemaakt? De heer Verbeeten geeft aan dat er geen nieuwe tekening is gemaakt . Omdat dit is wat de buurt wil.

De heer Pott geeft aan dat er af en toe wat tegenstrijdigheden lijken te zijn: gelijkvloers en appartementen, of een lift en gelijkvloers. De heer Verbeeten geeft aan dat dit verschillende reacties vanuit de groep zijn op de plannen die in de klankbordgroepbijeenkomsten worden besproken.

Nog een opmerking wordt gemaakt over 'Stijl handhaven': ter verduidelijking geeft de heer Verbeeten aan dat dit gaat om dat men de bebouwing zoals het er nu is (eenlaags met een verdieping met een terugliggende kap) wil behouden. Men wil geen groot object als het aan de buurt ligt.

De heer Pott vraagt of een kap dus belangrijk is? De heer Verbeeten en de heer Klein Entink bevestigen dit. Mevrouw Molenaar voegt toe dat dit lastig is, gezien de doelgroep.

De heer Pott vraagt ook nog of het wenselijk is om dakpannen te zien? Of juist iets anders? De heer Verbeeten geeft aan dat de buurt geen machines op het dak wil. Ze zoeken naar een groene toevoeging in de buurt.

Mevrouw Molenaar geeft aan dat de boodschap wat haar betreft is dat het gaat om

	de kleinschaligheid met een doorzichtkarakter. Zo krijgt Stichting Dichterbij er tegenaan. Stichting Dichterbij realiseert zelf ook steeds meer kleinere projecten. Maximaal 22 appartementen, en anders gaan ze de wijk uit voor grotere projecten. Zo staat Stichting Dichterbij er ook in, ondanks dat ze niet zijn meegenomen in de plannen die nu vanuit de buurt gepresenteerd zijn. Stichting Dichterbij is ook niet blij met de omvang zoals het nu is voorgesteld. Mevrouw Welbers heeft geen vragen. Geeft aan dat ze het terug zal koppelen binnen de Gemeente. Gemeente gaat niet de klankbordgroep gebruiken om hierop te reageren, maar ze koppelt het terug. De heer Van der Pol geeft aan dat er zoals ook in de presentatie staat geen technisch, financiële onderbouwing is bij het plan. Dat is natuurlijk vanuit de ontwikkelkant wel een punt. De heer Van der Pol ziet veel dingen die hij mooi vindt: dat het aansluit, positief, omarming, etc. Verdiepte containers is ook een gedeelde wens, groene gevels, etc. ook. Dat doet iets met de beleving van de mensen. Echter, de omvang is eenlaags. Dat gaat niet uitkomen. De heer Verbeeten geeft aan dat er kansen liggen. Verspreid over de Veenhof liggen er een aantal seniorenwoningen. Waarom komt er geen plan waarin dit worden meegenomen? Verspreid om het veld zijn er steeds meer mogelijkheden, waarbij je zelfs de binnenplaats binnen de U-vorm gerealiseerd zou krijgen door het park dat er nu al ligt. De woningen zijn al van Talis, waarom verbreed je het niet? Mevrouw Molenaar voegt toe dat de heer Verbeeten op een soort ‘spetter-model’ doelt. De heer Vos geeft aan dat als je kijkt naar Wijchen in de huidige situatie (ter informatie) er 700 cliënten thuis moeten blijven wonen met een verpleeghuisindicatie. De groei van het aantal mensen met dementie kunnen we niet alleen oplossen met een nieuw verpleeghuis. Komende jaren gaat het aantal cliënten zo ontzettend toenemen, en dus moeten er meerdere verschillende oplossingen gezocht worden. De opgave die we in Wijchen hebben is geen en/of opgave, maar een en/en opgave. Idee zoals de buurt nu toont is goed maar daar ga je het niet mee redden. Er zijn nieuwe verpleeghuizen nodig. Een pleidooi uit het hart van de heer Vos: de Wijchense ouderen die in dat Knarrenhofje niet meer kunnen wonen, die blijven in Wijchen. O.a. in ons plan in Veenhof. De heer Verbeeten geeft de heer Vos gelijk, en kijkt de gemeente Wijchen hiervoor aan. Groesbeek is vergelijkbaar en heeft veel effort gestoken in de ouderenzorg. Dat mist de heer Verbeeten in de woonzorgvisie van Wijchen: waar zijn de optimale plekken? Bijvoorbeeld: Hof van Kaatje: eigenaar wil die kavel allang vermarkten. De heer Vos kent de plek en kan aangeven dat dit soort plekken ook onderzocht zijn. **Tot slot:** De heer Pott zeg toe over 3 weken terug te komen op de presentatie. Voor nu zijn alle vragen opgehelderd en volgende keer komt er een inhoudelijke reactie.	
6	**Rondvraag en sluiting**	
	Hierna bedankt mevrouw Van Dijk alle aanwezigen voor haar/zijn aanwezigheid en inzet en sluit de vergadering.	

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Datum/ tijd:	Dinsdag 23 mei 2023, 19:00-22:00u / Zaal Verploegen Party- en Congrescentrum aan de Woeziksestraat 100 te Wijchen
Aan-wezig:	**Leden van de klankbordgroep nieuwbouw Veenhof:** ◊ De heer Léon Bronkhorst (omwonende/koophuis en vertegenwoordiger van een omwonenden-groep van ong. 50 personen) ◊ De heer Pim Verbeeten (omwonende/koophuis en vertegenwoordiger van een omwonenden-groep van ong. 50 personen) ◊ De heer Johan Kesseler (omwonende/huurhuis Talis, Veenhof 1806) ◊ Mevrouw Marlies van Dijk (wijkadviseur Talis) *Voorzitter van de vergadering* ◊ De heer Michel Pott (projectmanager Talis) ◊ De heer Arjen Oostveen (manager locatie De Weegbree/ZZG Zorggroep) ◊ Mevrouw Susanne Welbers (Gemeente Wijchen/toehoorder) --- **Op uitnodiging aanwezig:** ◊ Mevrouw Annemarie Dam *notuliste*
Afwezig:	◊ Mevrouw Sabine Molenaar (Lid van de klankbordgroep namens cliënten en medewerkers van de Stichting Dichterbij/huurwoningen Talis voor hun cliënten in de Veenhof) ◊ Mevrouw Marjon Vroman (Lid van de klankbordgroep namens cliënten en medewerkers van de Stichting Dichterbij/huurwoningen Talis voor hun cliënten in de Veenhof)

Nummer	Onderwerp Verslag / Afspraken	Actie
1	**Opening en mededelingen vooraf**	
	Mevrouw Van Dijk heet iedereen welkom en opent de vergadering. Wijziging agenda: Agendapunt 3 *Inhoudelijke reactie op presentatie van omwonenden over wat in hun visie op deze locatie mogelijk is (Talis en ZZG Zorgroep*) wordt als laatste besproken en daarmee agendapunt 5. Rondvraag en sluiting blijven agendapunt 6. Er zijn geen mededelingen vooraf.	
2	**Notulen (concept notulen 25 april 2023)**	
	• Bij agendapunt 3, alinea 4 onder het plaatje, in de laatste zin het woord vooraf toevoegen voor het woord inzage. Dit wordt dan: "…*Ook verzoekt de heer Bronkhorst vooraf inzage in de aangeleverde stukken. ...*" • Bij agendapunt 3 worden alinea 15+16 onder het plaatje: *"…De heer Pott vraagt aan de heer Bronkhorst of zijn vraag voldoende beantwoord is. De heer Bronkhorst voegt nog toe dat er een duidelijk overzicht van de planning met inspraakmomenten, bezwaartermijnen et cetera naar de buurt moet. Mevrouw Welbers is het hiermee eens. …*"	

	De volgende afspraak wordt gemaakt: tijdens de bewonersbijeenkomst van maandag 5 juni zal er weinig tot geen 'ambtenarentaal' worden gebruikt. Dit om het voor iedereen begrijpelijk te laten zijn.	
3	**Herziene planning (terugkoppeling Talis over planning n.a.v. bijeenkomst 25 april 2023)**	
	Procedure en planning wijziging bestemmingsplan **April 2023** Klankbordgroep: presentatie visie/plan buurtcomite — 25 april 2023 Klankbordgroep: reactie Talis/ZZG — 16 mei 2023 Concept bestemmingsplan aanleveren bij gemeente — 19 mei 2023 Ambtelijke reactie op concept, verwerken reacties, verdere afstemming — juni / juli 2023 Informatiebijeenkomst belangstellenden — eind juni 2023 Besluit B&W over het ontwerpbestemmingsplan — 17 juli (laatste voor reces) Bij positief besluit ontwerpbestemmingsplan ter inzage voor zienswijzen — t/m eind augustus 2023 Besluit B&W over ontvangen zienswijzen en doorzending naar raad voor besluitvorming — oktober 2023 Raadsvergadering over beantwoording zienswijzen en vaststelling bestemmingsplan — december 2023 Termijn voor indienen beroep bij Raad van State — t/m medio februari 2024 De heer Pott bespreekt bovenstaande planning. Tijdens het vorige overleg van de klankbordgroep was er kritiek op de vorige planning. Hier heeft Talis naar geluisterd en er is besloten om de termijn zienswijze over de zomervakantie heen te tillen. Hij meldt dat doordat de termijn zienswijze niet in de zomervakantie is gepland, alles anderhalve maand opschuift. De informatiebijeenkomst voor belangstellenden is op 5 juni. De heer Pott meldt dat het conceptbestemmingsplan bij de gemeente ligt; bij de betreffende ambtenaren. Dit is vooraf niet gedeeld met de klankbordgroep. De heer Verbeeten vraagt hoe de heer Pott het conceptbestemmingsplan ziet i.r.t. de bijeenkomsten van de klankbordgroep als dit concept al bij de gemeente Wijchen ligt. Hij vraagt of het niet chiquer was geweest om dit met de buurt te bespreken. Volgens de heer Pott is het enkel een eerste concept dat bij de gemeente/ambtenaren ligt. Daarnaast zitten er veel technische thema's in het plan (zoals bijvoorbeeld bodemgesteldheid en externe veiligheid). Die moeten tijdig door ambtenaren worden gecontroleerd. De heer Bronkhorst vindt dat de heer Pott het wel had kunnen delen. De heer Verbeeten wil het gevoel hebben dat de klankbordgroep-bijeenkomsten ook nut hebben. Hierop zegt de heer Pott dat de manier waarop ZZG Zorggroep en Talis aankijken tegen de in het vorige overleg gepresenteerde ideeën voor hen, geen aanleiding gaven om te wachten met het indienen van het concept bestemmingsplan.	
4	**Informatiebijeenkomst omwonenden (Talis en ZZG Zorgroep)**	
	De heer Pott meldt dat de informatiebijeenkomst staat gepland op maandag 5 juni vanaf half 8. Dit is over 2 weken. Op deze avond kan de bestuurder van Talis aanwezig zijn. Dit was de enige optie in zijn agenda. Ook voldoet het aan de wens van de klankbordgroep om de buurt z.s.m. mee te nemen. Tijdens de bijeenkomst op 5 juni wordt er gesproken door de heer Hans Vos (directeur beschut en beschermd wonen bij ZZG Zorggroep) en de heer Ronald Leushuis (bestuurder Talis) over de noodzaak: zorg en bouwen. Daarna geeft de heer Pott een presentatie over de plannen voor de Veenhof. De avond wordt geleid door een externe voorzitter. Alle belangstellenden krijgen morgen een uitnodiging in de brievenbus.	

	De heer Bronkhorst en de heer Verbeeten vinden het prima.	
5	**Inhoudelijke reactie op presentatie van omwonenden over wat in hun visie op deze locatie mogelijk is (Talis en ZZG Zorgroep).**	
	De heer Pott van Talis en de heer Van de Pol van ZZG Zorggroep hebben gezamenlijk de presentatie van omwonenden besproken en punt voor punt behandeld. De heer Pott geeft de presentatie en zo nodig vult de heer Oostveen, bij afwezigheid van de heer Van de Pol, aan. * *Genoemde presentatie is toegevoegd aan dit verslag*. * Voorafgaand aan de presentatie door de heer Pott geeft de heer Pott aan dat Talis en ZZG weinig kunnen met wat tijdens het vorige overleg namens de buurt is gepresenteerd. Hij geeft aan teleurgesteld te zijn. De visie is gelijk aan de visie zoals deze vorig jaar aan de gemeente Wijchen is gepresenteerd. Hij had gehoopt dat er een andere visie; c.q. andere ideeën zouden komen van de buurt. De heer Bronkhorst geeft aan dat beide partijen mijlenver uit elkaar liggen. Hij had niet het idee dat we dichterbij elkaar zouden komen. De heer Verbeeten vraagt zich af wat er dan veranderd zou worden als er andere ideeën waren gepresenteerd. De heer Verbeeten noemt het koehandel als door ‘allerlei ideeën’ van de buurt het plan van ZZG/Talis veranderd zou worden. Als je door een voorstel van de buurt van 54 appartementen naar 36 appartementen zou bewegen is dat volgens de heer Verbeeten regelrechte koehandel. De heer Pott neemt de woorden van de heer Verbeeten hoog op. Volgens hem doet hij/Talis niet aan koehandel. *Na een kop thee gaat de bijeenkomst verder.* De heer Verbeeten zegt dat hij de visie van de buurt geeft. De heer Bronkhorst zegt dat 54 appartementen als heel hard gegeven werd meegedeeld. Het was volgens hem aan de voorkant al heel erg duidelijk dat aan dit aantal niet te tornen viel. Onder andere het voorstel van de terugliggende kap en de schuine kap waren hierdoor niet bespreekbaar. Volgens de heer Bronkhorst heeft de buurt wel de hand uitgestoken. De heer Verbeeten vult aan dat de enige handreiking die Talis en ZZG hebben gedaan het draaien van het gebouw geweest is. Maar dit voorstel (het draaien van het gebouw) is geen echt voorstel: het legt het probleem alleen ergens anders neer. De heer Pott zegt dat Talis voor ZZG Zorggroep, appartementen bouwt voor bewoners met een intensieve zorgvraag en geen kamers zoals in verpleeghuizen. De heer Bronkhorst wil graag een compleet beeld krijgen van de plannen voor de komende tijd van de hele locatie, inclusief het terrein van Verploegen, Garage Derks en ‘t Hof van Kaatje; niet allerlei losse initiatieven. De heer Verbeeten grijpt terug op uitspraken die, volgens hem, een aantal jaren terug zijn gedaan over wijken als Hoogmeer. De heer Pott vindt dat dit hier niet relevant is. De heer Bronkhorst spreekt zijn waardering uit voor de uitwerking per punt. Hij is het niet eens met de inhoud maar waardeert de moeite. De heer Verbeeten vindt dat de afgelopen bijeenkomsten constant zenden zijn geweest. Het heeft geen synergie opgeleverd. De heer Bronkhorst vindt het lastig dat de start al enkele jaren geleden was. De klankbordgroep is wat hem betreft begonnen met een achterstand. De heer Verbeeten vindt dat het zonde van zijn tijd is geweest. Enige waar hij invloed op heeft gehad is het draaien van het gebouw geweest. De heer Oostveen zegt dat de heer Pott in de eerste bijeenkomst heeft aangegeven dat de bijeenkomsten gingen over het voorliggende plan. Het kan geen verrassing geweest zijn dat dit het onderwerp was in deze bijeenkomsten. De heer Verbeeten vindt dan de term **klankbord**-groep niet juist gekozen. Volgens de Heer Oostveen	

	had de discussie die de heren Verbeeten en Bronkhorst willen voeren op een andere plek gevoerd moeten worden. De heer Verbeeten zegt dat hij deze kans niet krijgt. De heer Kesseler vindt het project mooi en snapt de urgentie. Wat hij mist is ruimte rondom het gebouw. Hij vindt het te groot voor deze plek. Hij hoopte dat hij positief zou kunnen staan t.o.v. dit plan, maar hij vindt deze plek niet goed. Ook de heer Bronkhorst begrijpt de maatschappelijke noodzaak. Volgens de heer Verbeeten is het niet waar dat er geen andere locatie is waar dit gebouwd zou/had kunnen worden. Hij ziet gemiste kansen en maakt een verwijt naar de gemeente Wijchen. Vanaf het eerste gesprek met Geert Gerrits (Wethouder gemeente Wijchen *notuliste*) is hij al 4 jaar betrokken bij dit project. Maar hij heeft het gevoel niks te bereiken. Volgens de heer Bronkhorst is het pad gelopen zoals het moest lopen. Volgens de heer Pott heeft een klankbordgroep meerdere functies. Hij/Talis probeert bezwaren weg te halen door in te zoomen op bepaalde aspecten; door het objectief te maken i.p.v. een gevoel. Volgens de heer Verbeeten is het geen gevoel maar zijn er foto's waar uit blijkt dat het pand te groot wordt. Volgens de heer Pott is dat plaatje/die foto niet juist. Hij is van mening dat hij de klankbordgroep invloed heeft gegeven op meerdere aspecten, waaronder de inrichting van de parkeerplaatsen en de te gebruiken materialen. Volgens de heer Verbeeten wordt met de inbreng van de klankbordgroep niets gedaan. Hij kijkt naar alle belangen en daarom het belangrijk om te klankborden. Volgens hem is dit niet wat er hier nu is gedaan. De heer Bronkhorst zegt dat het uitwisselen van informatie was. Het voelde voor hem dat hij wel in de klankbordgroep móest stappen. De basis was niet lekker maar zoals de situatie toen was, móest hij er wel aan deelnemen. De buurt wil niet de naam krijgen dat zij niet meedenken en niks willen, maar 54 appartementen was een keihard gegeven.	
6	**Rondvraag en sluiting**	
	• De heer Pott vraagt of de klankbordgroep na 5 juni nogmaals bij elkaar wil komen. De heer Verbeeten wil dit alleen als het vuur dat er nu zit geblust kan worden. Hij heeft het gevoel dat niemand wil luisteren naar de buurt. Ook vraagt hij zich af of de lucht geklaard moet worden. De heer Bronkhorst voelt die noodzaak niet. Tijdens de bijeenkomsten van de klankbordgroep spreken we volgens hem als professionals en deelnemers aan een klankbordgroep. Ook de noodzaak de bijeenkomst van 5 juni te evalueren wordt niet gevoeld. Mevrouw Van Dijk concludeert dat we het voor nu zo laten en als de behoefte er na 5 juni toch blijkt te zijn, we erop terug komen. Iedereen is het hiermee eens. • Mevrouw Van Dijk bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en bijdrage en sluit de vergadering.	

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie *Reactie Talis en ZZG op "Wat wil de buurt"*



Buurtbijeenkomst 4 april

- Ca. 30 aanwezigen bij Verploegen
- Veel eensgezindheid
- Terugkoppeling richting de rest van de groep
- Centrale vraag 'Wat willen we wel?'
- Géén financieel/technische onderbouwing
- Veel kritiek op houding en rol gemeente

Wat wil de buurt wél?

- Kleinschaligheid
- De grote maatschappelijke opgave op gebied van dementie, de personele krapte in de zorg en de noodzaak om maatschappelijke middelen doelmatig in te zetten, nopen ons om op deze locatie 54 appartementen te maken. Het gebouw is zodanig ontworpen dat we kleinschaligheid terug zien in het clusteren van de wooneenheden.
- Zorg is okay
- Daar zijn we natuurlijk erg blij mee en we waarderen dat dit ook zo gezien wordt.
- 'Knarrenhof'
- Knarrenhof richt zich op een andere doelgroep. Het is niet de oplossing voor de doelgroep mensen met vergaande dementie.

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie *Reactie Talis en ZZG op "Wat wil de buurt"*

Wat wil de buurt wél?

- Dagopvang
- Ook ZZG denkt na over de wijze waarop de capaciteit in het nieuwe gebouw zo kan worden benut dat er ook een bijdrage is voor alle mensen met dementie die thuis, in de buurt, wonen.
- Levensloop bestendig wonen
- Is ook het minimale uitgangspunt van Talis en ZZG. Wij gaan nog een stapje verder omdat levensloopbestendigheid niet altijd rekening houdt met wat nodig is voor mensen met een intensieve zorgvraag. Denk daarbij aan draaicirkels, ruimte voor goede hulpverlening en ook ruimten voor ontmoeting en sociale interactie, zodat ook echtparen er kunnen wonen.
- Connectie met de buurt
- Willen Talis en ZZG ook graag!

Wat wil de buurt wél?

- Zorgwoningen in plaats verpleeghuis
- Dat is ook de visie van Talis en ZZG. In de nieuwbouw staat het wonen voorop maar verpleeghuisachtige zorg, 24 uur per dag, is wel noodzakelijk.
- Groen, geen steen
- De nieuwbouw wordt zo groen mogelijk, maar we ontkomen er niet aan om steenachtige materialen te gebruiken.
- Duurzame bouw
- De nieuwbouw wordt zo duurzaam mogelijk, binnen de financiële kaders van Talis en ZZG.
- Geen bomenkap, behoud van groen
- We zullen bomen moeten kappen maar we compenseren dat met nieuwe bomen.

Wat wil de buurt wél?

- Verkeersbewegingen passend bij de wijk, geen 'Amsterdam'!
- Onderzoek van Goudappel toont aan dat de huidige straten de toename van het aantal verkeersbewegingen aankunnen. De verkeersveiligheid is niet in het geding.
- Ander project waar ook een gemeenschappelijk belang op rust
- Het maatschappelijk belang van vernieuwing van de Weegbree, op de schoollocatie in Veenhof, is ons uitgangspunt. De basis is de woonzorgvisie die de gemeenteraad heeft vastgesteld en het principe-besluit van het college van B&W.
- Door meer groen minder verstening, beter watermanagement
- De locatie wordt veel groener dan hij nu is, dankzij de tuin die we aanleggen. Het regenwater bergen we op eigen terrein.

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie *Reactie Talis en ZZG op "Wat wil de buurt"*

Gedetailleerd, enkele geluiden uit de buurt…

- Omvang van Dichterbij
- De ouderenzorg en de zorg voor mensen met een verstandelijke beperking kennen verschillende maatschappelijke opgaven. Zoals bekend is de maatschappelijke opgave voor mensen met dementie nu en de komende jaren erg groot. De omvang van Dichterbij is niet haalbaar in de zorg voor ouderen met ernstige dementie.
- Stijl handhaven
- Alle bebouwing in de buurt is in baksteen gemetseld. Zeer waarschijnlijk zullen wij ook (een deel van) de gevels in baksteen metselen. Alle bebouwing heeft een schuine kap, bedekt met (beton)pannen. Onze nieuwbouw heeft een plat dak, vanwege functionele en financiële redenen. Wij overwegen om de bovenste verdieping in een ander materiaal of een andere kleur uit te voeren, om meer aan te sluiten bij de omgeving.

Gedetailleerd, enkele geluiden uit de buurt…

- Ondergronds of verdiept, ook parkeren
- Dit is financieel niet haalbaar. En ook qua toegankelijkheid. En: praktisch zeer lastig (inrit).
- Verdiepte containers
- Is ook de wens van Talis en ZZG.
- Daken vrij van technische installaties
- Dat kunnen we nu nog niet toezeggen. Het installatieconcept is nog niet bekend. Zeer waarschijnlijk zijn PV-panelen op dak noodzakelijk. En uiteraard komen er kanalen bovendaks.
- Groene bouw, mos op dak en gevel
- Is ook de wens van Talis en ZZG. Binnen de financiële kaders kijken we naar de mogelijkheden.

Gedetailleerd, enkele geluiden uit de buurt…

- Zijdelingse machinekamer voor de lift
- Misschien. Is nu nog niet te zeggen.
- Geen vierkante bunker, maar 'schoolzorgwoningen'
- Het gebouw wordt zeker geen bunker. Daglicht is belangrijk voor mensen met dementie. De gevelarchitectuur vinden we belangrijk. De vorm van het gebouw is goedgekeurd door de dorpsbouwmeester.
- éénlaags, evt. tweede verdieping met terug liggende kap
- Dit is niet haalbaar, gezien het aantal appartementen dat we moeten maken.

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie *Reactie Talis en ZZG op "Wat wil de buurt"*

Gedetailleerd, enkele geluiden uit de buurt…

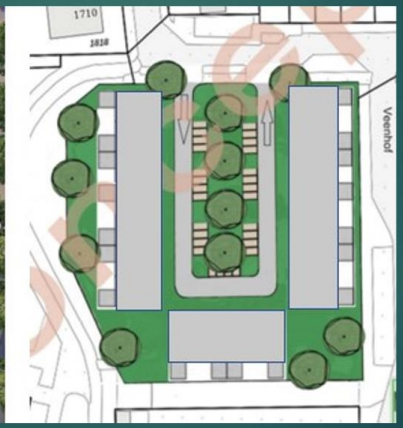
- Geen bomenkap conform beslisnota B&W principeverzoek Veenhof/Weegbree
- Er worden alleen bomen gekapt die echt in de weg staan voor de nieuwbouw. Deze liggen op eigen terrein. De bomenrij langs ons perceel laten we intact. We hebben het ontwerp erop aangepast. Er worden tenminste even veel bomen aangeplant als er worden gekapt.
- ALLE parkeerplaatsen op eigen terrein
- Dat gaat net niet lukken. 33 van de 38 parkeerplaatsen liggen op eigen terrein; de overige zijn bestaande parkeerplaatsen in de straat. Onderzoek toonde aan dat deze doordeweeks overdag vaak niet gebruikt worden.

Het buurtidee blijft overeind….



Compact met behoud van groen





Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

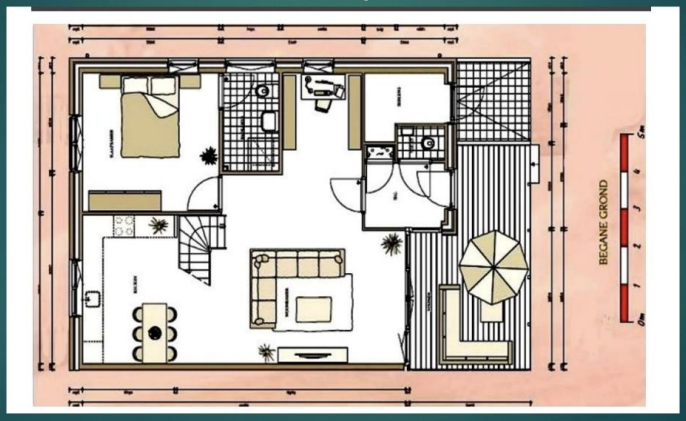
Presentatie *Reactie Talis en ZZG op "Wat wil de buurt"*

Compact met behoud van groen



- Groen blijft niet behouden

Compact, zelfstandig, huizen voor dementerenden én partner



Woon-zorgvisie gemeente Wijchen…

Langer zelfstandig thuis wonen
Het grootste deel van de vraag naar wonen en zorg voor ouderen wordt nu en ook in de toekomst ingevuld met reguliere woningen waar mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Gelijkvloerse woningen, zonder trap en zonder drempels lenen zich hiervoor beter dan eengezinswoningen.

De bestaande woningvoorraad in Wijchen telt circa 17.500 woningen waarvan circa 2.800 appartementen (16%). Van deze appartementen is circa tweederde deel sociale huur. Het aantal appartementen is duidelijk in de minderheid en staat bovendien niet altijd in de directe nabijheid van voorzieningen zoals zorg, winkels en ontmoeting. In 2019 werden slechts 138 nieuwe woningen gebouwd waarvan slechts 9 appartementen. In de periode 2021-2023 worden circa 1.800 nieuwe woningen gepland, waarvan circa een derde deel appartementen. Daarmee neemt het aantal appartementen toe naar circa 3.400 (21%). Dit is een noodzakelijke stap om te voorzien in de toenemende behoefte aan appartementen in Wijchen.

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie *Reactie Talis en ZZG op "Wat wil de buurt"*

Woon-zorgvisie gemeente Wijchen…

- 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.

- Woonzorgvastgoed met intensieve zorg houdt een menselijke maat. Zowel in de persoonlijke benadering van de inwoners als door de omvang van de woonzorgcomplexen. Inzet is kleinschaligheid, rekening houdend met een toekomstbestendige bedrijfsvoering van de woonzorgorganisaties.

Woon-zorgvisie: De buurt is aan zet.

3.8 Inwoners zelf ook aan zet

Inwoners zijn ook zelf aan zet om tijdig stappen te zetten

Hoe gaan we dit doen?

- Bewonersinitiatieven die zelf passend aanbod ontwikkelen worden aangemoedigd om hun woonzorgconcepten te ontwikkelen en te realiseren. De gemeente en woonzorgaanbieders denken en helpen hierin mee.
- We stimuleren ouderen om tijdig na te denken over hun woonsituatie: hun woning aan te passen of te verhuizen naar een woning die bij hun levensfase past.
- We moedigen inwoners aan om meer om te kijken naar kwetsbare inwoners in hun straat, dorp of buurt. Daarbij hoort een integrale aanpak van onder meer mantelzorg, eenzaamheid, dementie en ggz-problematiek.

Woon-zorgvisie: De buurt is aan zet.

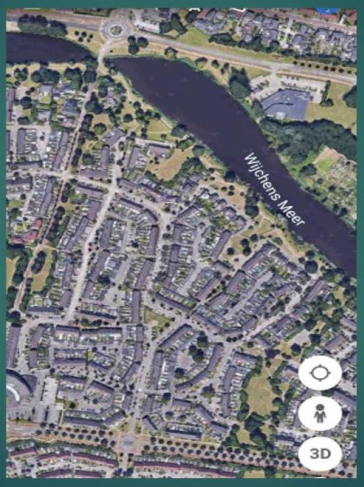
- Zorginstellingen, corporaties en gemeente werken samen om de beschikbaarheid van geschikt vastgoed (bestaand en nieuw) en geschikte ontwikkellocaties te borgen.

2. ***Voorrang voor vervangende nieuwbouw***
   Omdat een aantal oude woonzorgcomplexen niet langer meer aan de hedendaagse eisen voor de bewoners en de zorgprofessionals voldoet, krijgt deze vervangende nieuwbouw prioriteit in de toewijzing van ontwikkellocaties.
   Indien er een bestaande locatie wordt verlaten, dan moeten afspraken gemaakt worden over wat te doen met de zorgbestemming van deze locatie.

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie *Reactie Talis en ZZG op "Wat wil de buurt"*

Waarom discussie over omvang?



Veenhof of Steenhof?



'Samen met de buurt' vergroot een snelle en succesvolle realisatie(s)

- Buurt wil wel zorg, maar passend bij de wijk
- Wat wordt bedoeld? Veenhof (Salthof + Woezik) zijn rel. jonge wijken maar toch al 450 65-plussers (1-1-2022). Landelijk heeft 8% van de 65 plussers dementie. In Veenhof dus ook behoefte aan dementiezorg.
- Geen bomenkap ligt vast in de opdracht van het college en staat zwart-op-wit
- Dit geldt niet voor de bomen op het schoolplein.
- Gebrek aan samenhang tussen diverse projecten brengt groen verder in gevaar (ontwikkelingenVerploegen)
- Ontwikkeling op locatieVerploegen is niet de verantwoordelijkheid van Talis en ZZG.

Bijeenkomst klankbordgroep nieuwbouw Veenhof

Presentatie *Reactie Talis en ZZG op "Wat wil de buurt"*

'Samen met de buurt' vergroot een snelle en succesvolle realisatie(s)

- Visie op Woezik,Saltshof en Veenhof
- Daar gaan Talis en ZZG niet over.
- Jarenlang rommelige organisatie in combinatie met stilzwijgen vanuit gemeente en initiatiefgroep speelt de buurt in de kaart
- Dat is bekend en speelt ons ook parten. We hebben wel de indruk dat het in de laatste maanden verbeterd is.
- De ideeën vanuit de buurt sluiten aan op meerdere gemeentelijke én landelijke visies. (levensloopbestendig, zorg-in-de-buurt)
- Dit geldt ook voor de ideeën van Talis en ZZG.

Bewoners praten mee over prettig wonen



Praat mee over prettig wonen

In het Strategisch kompas, dat gaat over waar Wijchen wil staan in 2035, heeft de gemeente al een duidelijke woonkoers bepaald. Deze koers gaat over het woonbeleid van de gemeente tot 2035. Omdat dat een lange tijd is, wil de gemeente voor de aankomende vijf jaar haar doelen op het gebied van wonen bepalen. En dat wil de gemeente graag samen met u doen tijdens een Woonavond.

Op maandag 17 april a.s. bent u vanaf 19.00 uur van harte welkom bij 't Mozaïek, Campuslaan 6 in Wijchen. Het programma start om 19.30 uur en zal ongeveer tot 21.30 uur duren. Tijdens deze Woonavond hoort de gemeente graag u wat u belangrijk vindt. Hoe denkt u over bijvoorbeeld nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en wonen & zorg? Deze informatie neemt de gemeente mee als advies bij het maken van de Woonvisie.

Aanmelden

Aanmelden is verplicht. Er is ruimte voor maximaal zestig personen. Aanmelden kan door vóór 14 april een mail te sturen naar L.verhulst@drutenwijchen.nl met als onderwerp 'aanmelding Woonavond 17 april.' Vermeld in de mail uw naam en met hoeveel personen u komt. Bij meer dan zestig aanmeldingen wordt er geloot.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Wijchen

Advies Mandaat Commissie Omgevingskwaliteit

Betreft
Advies ruimtelijke kwaliteit beschermd wonen Veenhof

Adres
Veenhof 1712
6604 AZ WIJCHEN

Datum Advies
06-11-2024

Geachte college,

Om op zorgvuldige wijze antwoord te geven op de zienswijze op de ontwikkeling van locatie Veenhof, is gevraagd om een aanvullend advies uit te brengen inzake de ruimtelijke kwaliteit van het plan “Beschermd wonen locatie Veenhof”.

Het huidige schoolgebouw op deze locatie kenmerkt zich als één laags bebouwing met lage kap, omzoomd met groen. Ondanks de grote mate van verharding rondom het gebouw, wordt deze plek ondergeschikt ervaren in het omgevingsbeeld van twee-laags woningen met kappen. Een ontwikkeling op deze locatie vraagt om een zorgvuldige inpassing in het bestaande groen, in samenhang met het omgevingsbeeld van deze wijk.

Het voorliggende Structuurontwerp Beschermd Wonen Veenhof is een objectgericht concept voor een woongebouw in de wijk Veenhof. Op hoofdlijnen is een caré-vormig bouwwerk op deze locatie voorstelbaar. Echter is het voorliggende plan niet vormgegeven in samenhang met het omgevingsbeeld. Het voorgenomen programma uit zich in een zeer forse en te rechtlijnige voetprint en massaopbouw. De planlocatie wordt ruimtelijk overvraagd.

Het gebouw is vormgegeven in drie lagen met een plat dak. De materiaalvoering is overwegend licht van kleur en de rechtlijnige voetprint verdrukt het groen aan de randen. Door de rechtlijnige opzet van het caré-vormig bouwwerk wordt een monumentale as geïntroduceerd in een woongebied met een wezenlijk andere stedenbouwkundige structuur. Op de getoonde wijze draagt de ontwikkeling van dit woongebouw niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van deze woonomgeving.

Van belang is om een plan te ontwikkelen in samenhang met, en met respect voor, het omgevingsbeeld. Een caré-vormig volume is denkbaar mits het volume op voldoende afstand van de bestaande groene omzoming wordt gepositioneerd. Er worden mogelijkheden gezien voor een minder rechtlijnige, zelfs organische, architectonische inpassing zonder dat dit gevolgen hoeft te hebben voor het beoogde programma.

Een sterke verankering van bebouwing in het plangebied is essentieel. Dat wil onder andere zeggen: terughoudend in vormgeving en kleurgebruik, horizontaal geleed, onderdeel van het bestaande groen en een visueel gedrukte derde bouwlaag. Om richting te geven aan een passende ruimtelijke invulling van deze planlocatie is een gesprek tussen de architect, stedenbouwkundige en de dorpsbouwmeester van groot belang.

Geadviseerd wordt om de verschijningsvorm van het woongebouw integraal te herzien in samenhang met het omgevingsbeeld van woonwijk Veenhof.

Namens de Commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Wijchen,



Giel Sengers
Dorpsbouwmeester

geldersgenootschap.nl

Zypendaalseweg 46 - 6814 CL Arnhem
Postbus 68 - 6800 AB Arnhem
026 4421742
info@geldersgenootschap.nl

BANK NL11 ABNA043802 5202
BIC ABNANL2A
BTW NL002620339B01
KVK 40119221

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Wijchen

Advies Mandaat Commissie Omgevingskwaliteit

Betreft
Advies ruimtelijke kwaliteit beschermd wonen Veenhof

Adres
Veenhof 1712
6604 AZ WIJCHEN

Datum Advies
17-03-2025

Geachte college,

Het plan waarvoor geadviseerd wordt betreft de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex in de wijk Veenhof te Wijchen. Er is eerder voor het plan geadviseerd. Zie daarvoor het advies van dd.06-11-2024.

Naar aanleiding van het eerdere advies en het daaropvolgende gesprek zijn in een studie alternatieve mogelijkheden verkent voor de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van een woon-zorgcomplex op deze locatie.

Stedenbouwkundig:
Ten opzichte van het eerdere ontwerp is de voetprint van het gebouw beperkt tot de strikt noodzakelijke oppervlakte. Hierdoor is de groene omzoming geoptimaliseerd met behoudt van bestaande bomen.
De afstand tot de omliggende woningen, het straatprofiel, sluit in schaal en beleving aan op de wijk.
De massaopbouw van het caré-vormig volume is vormgegeven als twee volumes met een koppeling.
Door deze geleding in de gevel wordt beter aansluiting gevonden op de schaal van de omliggende bebouwing.

Architectuur:
De opbouw van twee volumes met een koppeling is in de studie vertaalt naar een eerste geste van architectuur.
Het volume aan het park aan de westzijde is voorzien in hout waardoor aansluiting wordt gevonden op het groene omgevingsbeeld aan deze zijde. Het volume aan de oostzijde kenmerkt zich door metselwerk waardoor aansluiting gevonden wordt op de aangrenzende woningen.
De koppeling van de volumes oogt transparant en toont zich duidelijk als entreezijde. Vluchttrappen zijn inpandig opgelost als onderdeel van de architectuur. Dit draagt bij aan een meer alzijdig karakter van het woon-zorgcomplex.

Advies:
Er wordt positief geadviseerd op het plan in zijn huidige vorm in deze fase van de ontwikkeling.
Met de voorliggende studie wordt. stedenbouwkundig aansluiting gevonden op de schaal van de wijk en het aanwezige groen. De gesuggereerde gevelritmiek en materiaalvoering draagt hieraan bij.
Vervolgstappen in de planontwikkeling worden met belangstelling tegemoet gezien.
.

Namens de Commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Wijchen,



Giel Sengers
Dorpsbouwmeester

geldersgenootschap.nl

Zypendaalseweg 46 - 6814 CL Arnhem
Postbus 68 - 6800 AB Arnhem
026 4421742
info@geldersgenootschap.nl

BANK NL11 ABNA043802 5202
BIC ABNANL2A
BTW NL002620339B01
KVK 40119221

Zienswijzenota

Bestemmingsplan "Beschermd wonen Veenhof "

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

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

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.
Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

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

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

II. PROCEDURE

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

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

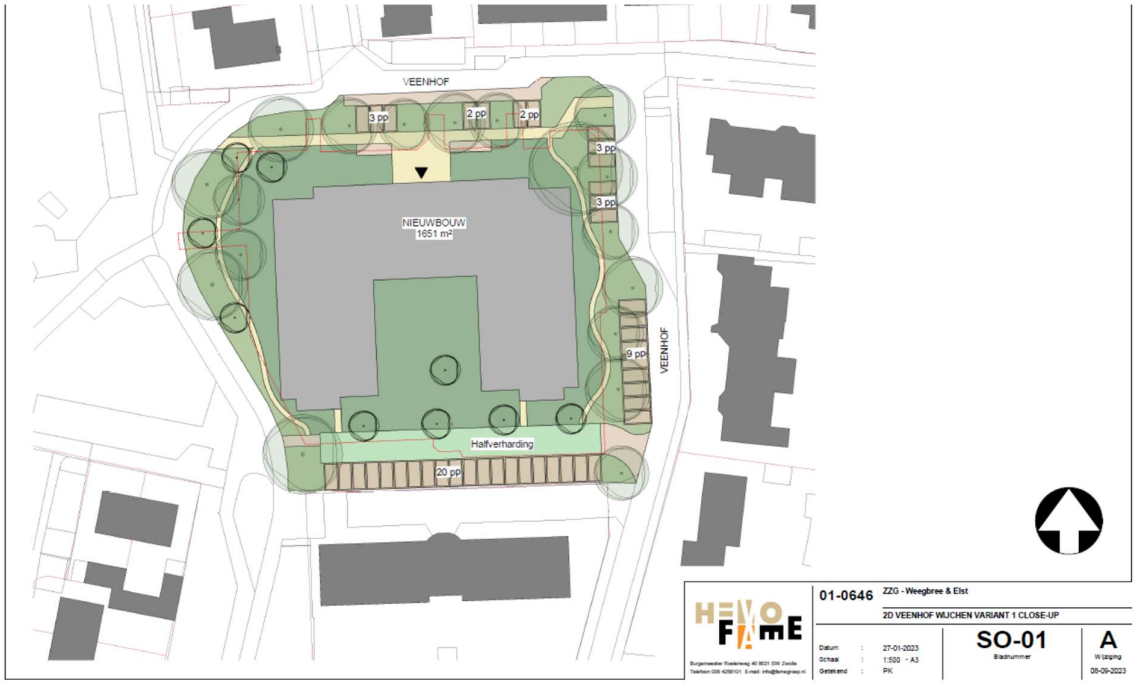
Als de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Een zienswijze kunnen wij gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

II A PLANWIJZINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

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

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

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



Situatie ontwerp bestemmingsplan.



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

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, Woeziksestraat, 6604 CL Wijchen
Zienswijze 2, Woeziksestraat, 6604 CL Wijchen

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

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

Zienswijze 6, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

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

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

Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt. Omdat het plangebied vanuit de woning en tuin van indiener niet direct zichtbaar is, heeft de verbeterde inrichting vooral betekenis voor zijn beleving vanuit de openbare ruimte.
Er wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een halvering worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.
In aanvulling daarop kan worden geconstateerd dat, indien een passende bestemming voor zorggebonden wonen binnen een woonwijk gelegd kan worden, het niet relevant is of er voor deze hier passende ontwikkeling nog alternatieve locaties zijn te vinden. De gemeente en zorgverlenende partijen hebben wat dat betreft een brede taakstelling waarbij voor Wijchen in beeld is gebracht welke ontwikkelingen waar plaatsvinden. Veenhof is daarbij één van de vele locaties waar zorgwonen wordt gerealiseerd. Ook in andere ontwikkelplannen worden aldus mogelijkheden voor dergelijke woonvormen onderzocht.

c. De footprint van de nieuwbouw is verkleind, zie beantwoording onder b. De nieuwbouw is daarmee kleiner dan het bouwvlak in het vigerende omgevingsplanen is ruimtelijk passend. Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk, waarbij rekening is gehouden met behoud van de bomen grenzend aan de straat. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 **bomen** gekapt, waarbij sprake is van herplant van bomen op de locatie. De karakteristieke laanbeplanting met name rondom het plangebied blijft als waardevolle opstand behouden (elzen en zomereiken).
   Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:
   1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.
   Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.
d. De Veenhof is een gedeeltelijke vervanging van de Weegbree. Daarnaast is er nog een aanvullende **behoefte** voor intramurale zorg (zelfde doelgroep). Uit de Woonzorgvisie Wijchen (pagina 12) blijkt een mismatch in vraag en aanbod van intramurale zorg. Cijfers over Wijchen laten zien dat het aanbod van wonen en zorg nu onvoldoende aansluit op de huidige en toekomstige vraag van inwoners met een zorg en ondersteuningsvraag. Dit geldt niet alleen voor de opgave voor zelfstandig

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

e. Talis heeft een verzoek ingediend om op deze locatie niet-zelfstandige bewoning met een zorgcomponent te kunnen realiseren. Omdat er behoefte is aan deze **woonzorgfunctie** heeft de gemeente hieraan planologisch invulling gegeven. Niet aan de orde daarbij is of de locatie ook geschikt zou zijn voor zelfstandige bewoning of andere woonvormen. Het door de buurt gepresenteerde plan geeft geen invulling aan de taakstelling die Talis op deze locatie met een zorgverlener gaat invullen.
f. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit **3 bouwlagen**, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
   Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:
   Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.
   Onder antwoord b. is aangegeven dat naar aanleiding van o.a. deze zienswijze de vorm en situering van het gebouw nog verdergaand zijn geoptimaliseerd.
   De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.
   In aanvulling daarop kan worden geconstateerd dat, indien een passende bestemming voor zorggebonden wonen binnen een woonwijk gelegd kan worden, het niet relevant is of er voor deze hier passende ontwikkeling nog alternatieve locaties zijn te vinden.

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

Zienswijze 7, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

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

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

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

Indiener verzoekt de raad het plan niet vast te stellen:

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

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

   Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:
   Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel

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

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

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

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

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

<u>Conclusie reactie gemeente:</u>

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

Zienswijze 9, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

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

Reactie gemeente

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

risico's de bewoner of de omgeving daarbij loopt. De bewonersgroep slaapt / rust veel en activiteiten die ondernomen worden zijn prikkelarm. Natuurlijk worden er voor de bewoners ook activiteiten georganiseerd met muziek of beweging, maar ook deze zijn veelal binnen. Van omgevingshinder en privacynadeel zal dan ook geen sprake zijn.

e. Er is binnen de gemeente nog altijd een grote behoefte aan woonzorgvoorzieningen. De Veenhof is een gedeeltelijke vervanging van de Weegbree. Daarnaast is er nog een aanvullende behoefte voor intramurale zorg (zelfde doelgroep). Uit de Woonzorgvisie Wijchen (pagina 12) blijkt een mismatch in vraag en aanbod van intramurale zorg. Cijfers over Wijchen laten zien dat het aanbod van wonen en zorg nu onvoldoende aansluit op de huidige en toekomstige vraag van inwoners met een zorg en ondersteuningsvraag. Dit geldt niet alleen voor de opgave voor zelfstandig thuis wonen en beschut wonen. Ook is het aanbod voor intramurale huisvesting voor ouderen onvoldoende. Daarbij ligt er ook een grote vervangingsopgave. De gemeente acht daarmee de **behoefte**, c.q. noodzaak voldoende aangetoond.

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

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

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

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

b. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:
Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.
De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.
Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.
Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
Overeenkomstig de watertoets (bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is inzichtelijk gemaakt dat het verhard oppervlak (verharding + dakvlak) juist afneemt en oppervlakte **groen** toeneemt. Zie pagina 4 en 5 van de watertoets en aanvulling hierop in de toelichting van het bestemmingsplan dat is aangepast op de verdere afname van bebouwd oppervlak. Daarvoor in de plaats komt er een groter groen ingericht terrein dan waar nu sprake van is.
In de basis wordt daarbij de hoofdgroenstructuur langs de wegen behouden en blijft dit een binnen de buurt relatief groen, zelfs nog wat groener gebied.
De footprint van de nieuwbouw is verkleind, zie beantwoording onder b. De nieuwbouw is daarmee kleiner dan het bouwvlak in het vigerende omgevingsplan en is ruimtelijk passend. Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk, waarbij rekening is gehouden met behoud van de bomen grenzend aan de straat. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie

op 28-2-2023 worden 9 **bomen** gekapt, waarbij sprake is van herplant van bomen op de locatie. De karakteristieke laanbeplanting met name rondom het plangebied blijft als waardevolle opstand behouden (elzen en zomereiken).
Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:
1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.
Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.

c. (Vrij) **zicht** is in deze wijk niet reëel en ook niet aanwezig. Dit is er nu feitelijk en ook planologisch niet. Het vigerende omgevingsplan staat reeds bebouwing tot 8 meter toe. De effecten van de nieuwbouw op de lichtinval is onderzocht met een schaduwstudie (zie bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan, aangepast naar aanleiding van het eveneens aangepaste bouwplan). Daaruit blijkt dat de schaduweffecten op de omgeving aanvaardbaar zijn. In paragraaf 5.13 van de toelichting is daarover het volgende aangegeven:
Binnen Nederland zijn er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strenge' TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingsstelsel uit 1962. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van voldoende bezonning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.
Ter plaatse van de vervangende nieuwbouw wordt de (mate van) **schaduw** op de omliggende woningen vooral bepaald door de bestaande bomen die in de straat aanwezig zijn. Daarin zal niets veranderen. Doordat de nieuwbouw hoger is voorzien dan de bestaande bebouwing, zal deze wel beperkt schaduw gaan werpen op de omgeving gedurende enkele momenten van de dag, vooral bij lagere zonnestanden. Dit wordt geïllustreerd in bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan (Bezonningsstudie). Evenwel zal de beschaduwing altijd gedurende een relatief kort deel van de dag plaatsvinden op voorgevels van omliggende woningen, waarbij ruimschoots aan voornoemde TNO-norm kan zal worden voldaan. Daarmee is op dit aspect een goed woon- en leefklimaat aangetoond.

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

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

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

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

Zienswijze 12, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

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

Reactie gemeente

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

bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.
De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.
Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.
Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

b. De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk, maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht. (Vrij) **zicht** is in deze wijk niet reëel en ook niet aanwezig. Dit is er nu feitelijk en ook planologisch niet. Het vigerende omgevingsplan staat reeds bebouwing tot 8 meter toe. De effecten van de nieuwbouw op de lichtinval is onderzocht met een schaduwstudie (zie bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan, aangepast naar aanleiding van het eveneens aangepaste bouwplan).
c. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstelcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent.
In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).
Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de

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

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

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

Zienswijze 13, Veenhof

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

Reactie gemeente

a. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
   Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:
   Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.
   De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.
   Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.
   Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
   De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk, maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht. (Vrij) **zicht** is in deze wijk niet reëel en ook niet aanwezig. Dit is er nu feitelijk en ook planologisch niet. Het vigerende omgevingsplan staat reeds bebouwing tot 8 meter toe. De effecten van de nieuwbouw op de lichtinval is onderzocht met een schaduwstudie (zie bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan, aangepast naar aanleiding van het eveneens aangepaste bouwplan).

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

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

Zienswijze 14a/b, Veenhof, 6604 DV Wijchen

Zienswijze 15, Veenhof, 6604 DV Wijchen

Zienswijze 16, Veenhof, 6604 DV Wijchen

Zienswijze 17, Veenhof, 6604 DV Wijchen

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

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

Reactie gemeente

a. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 10 meter bepaald, waardoor vast staat dat de nieuwbouw niet hoger kan worden dan de 3 bouwlagen Het waarderingsstelsel van TNO is niet verouderd en is nog altijd actueel en in de rechtsspraak ook erkend. Zonnestanden en effecten zijn ook een continue factor die niet wijzigt. De onderzoeksmethode is dan wel oud maar nog steeds passend. Met bijlage 14 bij de toelichting (Bezonningsstudie, aangepast aan de aangepaste vorm en situering van het bouwvlak bij vaststelling) zijn de schaduweffecten in beeld gebracht. Bomen hebben een groter effect op de bezonning want deze zijn hoger dan de nieuwbouw en staan dichterbij omliggende woningen. Een mogelijk effect op daken speelt alleen bij zeer lage zonnestanden, dus op voorhand alleen in oost- en westrichting, tijdelijk en kortstondig, als er al een effect is. De effecten op **zonnepanelen** op daken van omwonenden zijn hooguit zeer gering en algemeen aanvaardbaar.
b. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:
Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.
De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast. Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering.
Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de

weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.
Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

c. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte toe van **10 meter**. Het plan is daarmee wel begrensd in hoogte. Elementen als dakopbouwen in de vorm van **installaties** dienen volgens de standaard planregels in Wijchen altijd ondergeschikt te zijn. Deze zijn ook van toepassing in dit bestemmingsplan en daarmee worden er duidelijke regels gesteld. Dit aspect speelt vervolgens met name een rol bij de toetsing en vergunning van bouwplannen.
d. Als aangegeven onder antwoord a is de afstand tussen de nieuwbouw en straatbomen bij vaststelling van het plan verder vergroot. Gezien de afstanden van de bomen tot aan de bestaande en nieuwe gevels verwacht de gemeente op voorhand geen problemen voor wat betreft het behoud van de **bestaande straatbomen**. De verschuiving van het bouwvlak in het bestemmingsplan, zowel ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan als het geldende omgevingsplan, is gunstig voor het boombestand.
   De karakteristieke laanbeplanting met name rondom het plangebied blijft als waardevolle opstand behouden (elzen en zomereiken). Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:
   1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.
   Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.
e. Parkeervoorzieningen bij Verploegen spelen voor deze planontwikkeling geen rol en zijn geheel buiten beschouwing gelaten.
   Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan.
   Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van

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

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

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

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

Zienswijze 18, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

Zienswijze 19, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

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

b. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstelcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).
c. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan.

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

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

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

Zienswijze 20, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

Zienswijze 21, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

Zienswijze 22, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

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

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

Reactie gemeente

a. De afstand tussen de nieuwbouw en straatbomen wordt bij vaststelling van het plan verder vergroot. Gezien de afstanden van de bomen tot aan de bestaande en nieuwe gevels verwacht de gemeente op voorhand geen problemen voor wat betreft het behoud van de **bestaande straatbomen**. Met verschuiving van het bouwvlak in het bestemmingsplan, zowel ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan als het geldende bestemmingsplan, is gunstig voor het boombestand.
   De karakteristieke laanbeplanting met name rondom het plangebied blijft als waardevolle opstand behouden (elzen en zomereiken).
b. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald conform de regels van het **Parkeerbeleidsplan** gemeente Wijchen. Bij toepassing van deze normen wordt geen parkeeroverlast verwacht. Omdat het bestemmingsplan niet regelt welk aantal wooneenheden er exact komt, wordt bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten, waaronder het ter realiseren aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente en passend bij het dan te vergunnen bouwplan. Om e.e.a. nog beter te borgen, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een dynamische parkeernorm toegevoegd, zoals de gemeente die standaard in plannen opneemt die na de vaststelling van het meest actuele parkeerbeleid in zomer 2024 worden vastgesteld. In de toelichting is onderbouwd dat in er in ieder geval voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen (30) voor het maximum toegestane aantal appartementen van 54 in zijn geheel op het terrein van het zorgcentrum te realiseren. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.
c. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
   Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:
   Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een

tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.
De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.
Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.
Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk, maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht. (Vrij) **zicht** is in deze wijk niet reëel en ook niet aanwezig. Dit is er nu feitelijk en ook planologisch niet. Het vigerende omgevingsplan staat reeds bebouwing tot 8 meter toe. De effecten van de nieuwbouw op de lichtinval is onderzocht met een schaduwstudie (zie bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan, aangepast naar aanleiding van het eveneens aangepaste bouwplan)
De **privacy** van omwonenden blijft gewaarborgd op een niveau zoals je dat in een woonwijk als deze mag verwachten. Door het nieuwe gebouw alzijdig te oriënteren en het gebouw alleen maar gericht kan zijn naar voorgevels van omwonenden, zal geen directe inkijk in achtertuinen of woonvertrekken, anders dan vanaf de openbare weg, ontstaan. De tussenliggende carré van bomen leidt tot verdergaande zichtbeperking. De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen (maximaal 10 meter), maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag, ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere aanzichten of uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die (aan)zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht.

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

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

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

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

Zienswijze 23, Veenhof

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

Reactie gemeente

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

Conclusie reactie gemeente:

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

Zienswijze 24, Veenhof

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

Zienswijze 25, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

Zienswijze 26, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

Zienswijze 27, Veenhof, 6604 DV Wijchen
Zienswijze 28, Veenhof, 6604 DV Wijchen
Zienswijze 29, Veenhof, 6604 DV Wijchen

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

Reactie gemeente

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

passages daaruit relevant zijn voor het bestemmingsplan, zijn die meegenomen in het ontwerpplan. Eenieder heeft voldoende mogelijkheid gehad om op dat ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te brengen. De genoemde achtergronddocumenten maken dit ontwerpplan ook niet anders.
Niet langer aan de orde is of de locatie ook geschikt zou zijn voor zelfstandige bewoning. Het door de buurt gepresenteerde plan was naar aard en omvang niet passend in de taakstelling die Talis op deze locatie met een zorgverlener kan en gaat invullen.
Voor zover achterliggende onderzoeken relevant zijn voor het bestemmingsplan, zijn deze ook allemaal bijgevoegd als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan en is indiener in de gelegenheid geweest hier zijn zienswijze op in te dienen. Het is niet te doen gebruikelijk en ook niet vereist dat initiatiefnemer al die onderzoeken al eerder communiceert met indiener.

b. Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk dan het bestaande bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met behoud van aan straatbomen. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 bomen gekapt, waarbij sprake is van **herplant** op de locatie. Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:
1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.
Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.
De toepassing van een plat dak is een keuze die vooral de stedenbouwkundige opzet betreft en in mindere mate de architectuur. De Dorpsbouwmeester heeft hierover geadviseerd en constateert dat dit, in samenhang met het te behouden laanbomenkader, een goede invulling van de locatie betreft en een goede basis is voor de verdere architectonische uitwerking van de bouwplannen. E.e.a. is ook zo bevestigd in het verslag dat indiener bij zijn zienswijze heeft gevoegd.

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

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

opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.
De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.
Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.
Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

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

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

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

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

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

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

Zienswijze 30, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

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

Reactie gemeente

a. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstelcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De verkeerstoename is naar omvang dusdanig dat daaruit ook geen onaanvaardbare geluidsoverlast volgt.
b. De woonzorgfunctie is op deze locatie in de wijk naar aard en omvang passend. De omvang is gebaseerd op wat ruimtelijk en functioneel op de locatie kan. Het te behouden bomenkader en stratenpatroon is uitgangspunt voor de locatieontwikkeling en de mogelijke omvang van het gebouw. Daarbinnen wordt een passende bouwmassa bestemd, kleiner dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
   Het planvoornemen is besproken met de Dorpsbouwmeester dd 27 augustus 2021, Daarin is het volgende geconstateerd:
   Dit is een woonvorm voor intensieve 24-uurs (verpleeghuis-)zorg. In voorliggend plan krijgt het gebouw een U-vormige footprint waarbij de plattegrond symmetrisch is opgebouwd met entree en stijgpunt in het midden van de noordvleugel. Door deze vorm ontstaat een veilige beschutte tuin voor de bewoners. De entree bevindt zich daarmee op dezelfde plek als de huidige school. De appartementen zijn georiënteerd op zowel de randen van het kavel (straten, park) als op de hof. De schoollocatie ligt in het hart van de wijk en leent zich voor een afwijkende alzijdige gebouwvorm. Het gebouw ligt op een vanzelfsprekende manier op de kavel tussen de beeldbepalende bomen die de straten aan de noord- en oostzijde begeleiden en de bomen aan de westzijde die een natuurlijk grens vormen met het park. Deze bomen zijn van een tweede orde qua grootte (tussen de 10 en 15 meter hoogte) waardoor de nieuwbouw met 3 bouwlagen hier ruim onder blijven. De dorpsbouwmeester is akkoord met deze stedenbouwkundige opzet.
   De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.
   Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke

richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.
Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.

c. Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk dan het bestaande bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met behoud van aan straatbomen. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 bomen gekapt, waarbij sprake is van **herplant** op de locatie. Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:
1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.
Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.
De toepassing van een plat dak is een keuze die vooral de stedenbouwkundige opzet betreft en in mindere mate de architectuur. De Dorpsbouwmeester heeft over deze geadviseerd en constateert dat dit, in samenhang met het te behouden laanbomenkader, een goede invulling van de locatie betreft en een goede basis is voor de verdere architectonische uitwerking van de bouwplannen. E.e.a. is ook zo bevestigd in het verlag dat indiener bij zijn zienswijze heeft gevoegd.
De weergave dat initiatiefnemers alleen **groen** rond het gebouw gaan toepassen als het budget dat toelaat is een foutieve weergave van de feiten. Initiatiefnemers passen groen toe – meer dan in de bestaande situatie aanwezig is – waarbij uiteraard een werkbudget van toepassing is dat niet oneindig is, maar binnen dat budget is een groenontwerp gemaakt overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023. Het uitgewerkte ontwerp is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

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

Zienswijze 31, Veenhof, 6604 DV Wijchen

Zienswijze 32, Veenhof, 6604 DV Wijchen

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

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

Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstelcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De verkeerstoename is naar omvang dusdanig dat daaruit ook geen onaanvaardbare geluidsoverlast volgt.

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

medewerkers en 13 tijdens het halen en brengen. Tijdens schooluren was een deel van de auto's van de omwonenden in gebruik, een deel van de parkeerplaatsen is leeg. Daardoor kon het parkeren rond de school deels uitwisselen met het bewonersparkeren.
Het zou dus zo kunnen zijn dat er destijds, als gevolg van de basisschool, die bijna het dubbele aan verkeersbewegingen genereerde in verhouding tot de nu voorgestane functie, er verkeersoverlast werd ervaren. Temeer omdat de verkeersmomenten veel meer geconcentreerd waren in pieken op enkele momenten op de dag. Omdat de locatie al meer dan vijf jaar niet meer gebruikt wordt als basisschool, is het verkeereffect ook niet relevant in deze casus, waar, als aangegeven, maximaal ca 130 bewegingen per dag worden verwacht.

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

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

i. Op het terrein en in het gebouw is voldoende ruimte om dergelijke opslag**voorzieningen** te realiseren. Het is niet gebruikelijk dat het bestemmingsplan dergelijke details reguleert, tenzij daar een strikte noodzaak of aanleiding voor is. In deze situatie is dat niet aan de orde.
j. De footprint van de nieuwbouw is nagenoeg vierkant, waardoor **draaien** geen wezenlijk effect heeft naar de omgeving als het gaat om het aanwezige bouwvolume. Omdat het gebouw met een voorzijde naar de straatzijde gericht moet worden, is de entree logischerwijs aan de noordzijde voorzien. Eventuele verplaatsing van die entree naar de oostzijde is niet praktisch omdat hier minder ruimte is om een goede voorruimte bij de entree te maken. Aan de noordzijde bestaat daartoe meer ruimte. Het voordeel is daarbij ook dat het gebouw met de noordgevel verder van de straat af komt te liggen dan waar momenteel op basis van het omgevingsplan bebouwing is toegestaan. Overigens is in het bestemmingsplan niet bepaald waar de voorgevel en entree worden gesitueerd, maar dit zal bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader worden beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten.
k. De hoogte van de nieuwbouw zoals die mogelijk wordt gemaakt kan beperkt toenemen ten opzichte van de bouwhoogte van 8 meter die reeds is toegestaan in de wijk, maar dat heeft dan uitsluitend effect op de hoogte in de derde bouwlaag. De gemeente is van oordeel dat de nu toegestane derde bouwlaag niet tot onaanvaardbaar andere uitzichten zal leiden voor omwonenden, die in een wijk wonen met vergelijkbare bouwhoogten, waar bovendien rond de planlocatie reeds forse en hogere bomen aanwezig zijn die zichtbepalend zijn als het gaat om uitzicht. (Vrij) **zicht** is in deze wijk niet reëel en ook niet aanwezig. Dit is er nu feitelijk en ook planologisch niet. Het vigerende omgevingsplan staat reeds bebouwing tot 8 meter toe. De effecten van de nieuwbouw op de lichtinval is onderzocht met een schaduwstudie (zie bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan, aangepast naar aanleiding van het eveneens aangepaste bouwplan)
l. De footprint van de nieuwbouw is nagenoeg vierkant, waardoor **draaien** geen wezenlijk effect heeft naar de omgeving als het gaat om het aanwezige bouwvolume. Omdat het gebouw met een voorzijde naar de straatzijde gericht moet worden, is de entree logischerwijs aan de noordzijde voorzien. Eventuele verplaatsing van die entree naar de zuidzijde is niet praktisch omdat hier minder ruimte is om een goede voorruimte bij de entree te maken. Aan de noordzijde bestaat daartoe meer ruimte. Het voordeel is daarbij ook dat het gebouw met de noordgevel verder van de straat af komt te liggen dan waar momenteel op basis van het omgevingsplan bebouwing is toegestaan. Overigens is in het bestemmingsplan niet bepaald waar de voorgevel en entree worden gesitueerd, maar dit zal bij de technische omgevingsvergunning (activiteit bouwen) nader worden beoordeeld en getoetst op relevante inrichtingsaspecten.
   In het naastgelegen park staan speeltoestellen. Het plein bij de voormalige Passchalisschool is geen openbaar **speelterrein**. Dit is opgenomen in de Nota Speelruimtebeleid 2016 – 2025 en ook terug te lezen op de website van de gemeente Speeltoestellen | Gemeente Wijchen. De locatie maakt dus geen onderdeel uit van het speelruimtebeleid van de gemeente Wijchen. Feitelijk zijn vanaf 2019 de speeltoestellen op het plein al weg. Het gebouw is tijdelijk in gebruik geweest door het Pro College en nu sinds medio maart 2023 door leegstandsbeheer. Dus sinds die

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

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

Zienswijze 33, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

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

Reactie gemeente

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

ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.
Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op alle genoemde straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstelcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar het is niet aannemelijk dat dit verkeer op de Veenhof een onaanvaardbare toename van het verkeer betekent. In de na de zienswijzenperiode geactualiseerde notitie over verkeer en parkeren van Goudappel, is e.e.a. verder toegelicht en onderbouwd (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De verkeerstoename is naar omvang dusdanig dat daaruit ook geen onaanvaardbare geluidsoverlast volgt.

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

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

Zienswijze 34, Veenhof, 6604 AZ Wijchen
Zienswijze 35, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

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

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

Reactie gemeente

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

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

e. Aanwezige nestplaatsen van **vogels** worden niet verstoord door de werkzaamheden aan het groen buiten het broedseizoen te verrichten. Zie daarnaast de natuurtoets die als bijlage 5 bij de toelichting is opgenomen. Er wordt aan natuurbeschermingsregels en normen voldaan.

f. Deze ontwikkeling van woonzorgvoorzieningen maakt deel uit van een omvangrijker programma om binnen Wijchen huisvesting voor dergelijke **doelgroepen** te vervangen en beter aan te laten sluiten bij de toekomstige zorgbehoefte. De onderbouwing van de locatie blijkt ook uit de Woonzorgvisie, waarin is opgenomen dat er een vraag is naar deze functies en een behoefte aan vervangende nieuwbouw voor gedateerde locaties.
   Er is binnen de gemeente nog altijd een grote behoefte aan woonzorgvoorzieningen. De Veenhof is een gedeeltelijke vervanging van de Weegbree. Daarnaast is er nog een aanvullende behoefte voor intramurale zorg (zelfde doelgroep). Uit de Woonzorgvisie Wijchen (pagina 12) blijkt een mismatch in vraag en aanbod van intramurale zorg. Cijfers over Wijchen laten zien dat het aanbod van wonen en zorg nu onvoldoende aansluit op de huidige en toekomstige vraag van inwoners met een zorg en ondersteuningsvraag. Dit geldt niet alleen voor de opgave voor zelfstandig thuis wonen en beschut wonen. Ook is het aanbod voor intramurale huisvesting voor ouderen onvoldoende. Daarbij ligt er ook een grote vervangingsopgave. De gemeente acht daarmee de behoefte, c.q. noodzaak voldoende aangetoond als ook het ter realiseren programma.

g. Het plan bestaat uit de oprichting van 54 woonzorgeenheden. Er is geen sprake van reguliere woningen, maar van een **zorginstelling**. Enkel met een zorgindicatie kan een appartement worden bewoond. Voor een verpleeghuis geldt een richtafstand van 30 meter tot wonen. Dit geldt ook voor het parkeerterrein ten behoeve van de zorglocatie, want dit maakt onderdeel uit van de functie. De richtafstand geldt vanaf de rand van het bestemmingsvlak Maatschappelijk. Op grond van de nota Geluidbeleid van de gemeente Wijchen, kan een afstandsstap terug worden gemaakt tot een afstand van 10 meter omdat reeds sprak is van een gemengd gebied (maatschappelijk en wonen). Rond de maatschappelijke bestemming zijn de omliggende woonbestemmingen altijd op meer dan 10 meter afstand gelegen.

h. Verwezen wordt naar de beantwoording in sub ‘d’ van deze zienswijze, waarin aan de hand van de juiste cijfers en normeringen de parkeerinvulling is toegelicht.

i. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte bepaald, waardoor vast staat dat de nieuwbouw niet hoger mag worden dan de 3 bouwlagen (maximaal 10 meter hoog) die het plan toestaat. Met de bijlagen 14 bij de toelichting (Bezonningsstudie) zijn de **schaduw**effecten in beeld gebracht. Afgestemd op de bestaande en toekomstige situatie is daarbij een vergelijk gemaakt. Bomen hebben een groter effect op de bezonning want deze zijn hoger dan de nieuwbouw en staan dichterbij omliggende woningen. Een mogelijk effect op daken speelt alleen bij zeer lage zonnestanden, dus op voorhand alleen in oost- en westrichting, tijdelijk en kortstondig, als er al een effect is. Dat geldt daarmee eveneens voor het aantal uren direct zonlicht in de woning en de bredere leefomgeving.

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

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

Zienswijze 36, Veenhof, 6604 AW Wijchen
Zienswijze 37, Veenhof, 6604 AW Wijchen

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

Reactie gemeente

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

niet aangepast.
Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.
Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk dan het bestaande bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met behoud van aan straatbomen. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 bomen gekapt, waarbij sprake is van **herplant** op de locatie. Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:
1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.
Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.
De toepassing van een plat dak is een keuze die vooral de stedenbouwkundige opzet betreft en in mindere mate de architectuur. De Dorpsbouwmeester heeft over deze geadviseerd en constateert dat dit, in samenhang met het te behouden laanbomenkader, een goede invulling van de locatie betreft en een goede basis is voor de verdere architectonische uitwerking van de bouwplannen. E.e.a. is ook zo bevestigd in het verlag dat indiener bij zijn zienswijze heeft gevoegd.
De weergave dat initiatiefnemers alleen **groen** rond het gebouw gaan toepassen als het budget dat toelaat is een foutieve weergave van de feiten. Initiatiefnemers passen groen toe – meer dan in de bestaande situatie aanwezig is – waarbij uiteraard een werkbudget van toepassing is dat niet oneindig is, maar binnen dat budget is een groenontwerp gemaakt overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023. Het uitgewerkte ontwerp is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

b. Dit **alternatieve planvoorstel** zoals dat eerder door de buurt gepresenteerd is, is voor wat betreft de doelgroepinvulling en exploitatie niet haalbaar gebleken, zo is ook in het participatieproces afgewogen en toegelicht. Er is daarom geen aanleiding om dit voorstel opnieuw in overweging te nemen.
De **communicatie** en participatie zoals die is gevoerd, is uitvoerig beschreven in de bestemmingsplantoelichting, zie toelichting, paragraaf 7.2 op blz 51 en verder en

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

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

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

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

Reactie gemeente

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

stedenbouwkundige opzet.
De omvang is daarnaast gebaseerd op de zorgformule die bestaat uit samenhangende eenheden waarop de zorgverlening is gebaseerd. Hierin kan niet zondermeer een verlaging worden aangebracht. Nu daaruit vanuit het omgevingsbelang ook geen overwegende aanleiding voor bestaat, wordt het toegestane functieprogramma ook niet aangepast.
Naar aanleiding van o.a. deze zienswijze is de **vorm en situering** van het gebouw aangepast. De gemeente heeft de bezwaren voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en besloten om met initiatiefnemers in overleg te gaan over een alternatieve gebouwvorm en situering. Daarbij is onderzocht hoe binnen het redelijke de vrije ruimte en afstand tot de aanliggende straten zo ruim mogelijk kan worden gemaakt, uiteraard met behoud van de parkeernorm bij het zorgprogramma dat is bestemd. Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.
Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk dan het bestaande bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met behoud van aan straatbomen. Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 bomen gekapt, waarbij sprake is van **herplant** op de locatie. Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:
1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.
Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.
De toepassing van een plat dak is een keuze die vooral de stedenbouwkundige opzet betreft en in mindere mate de architectuur. De Dorpsbouwmeester heeft over deze geadviseerd en constateert dat dit, in samenhang met het te behouden laanbomenkader, een goede invulling van de locatie betreft en een goede basis is voor de verdere architectonische uitwerking van de bouwplannen. E.e.a. is ook zo bevestigd in het verlag dat indiener bij zijn zienswijze heeft gevoegd.
De weergave dat initiatiefnemers alleen **groen** rond het gebouw gaan toepassen als het budget dat toelaat is een foutieve weergave van de feiten. Initiatiefnemers passen groen toe – meer dan in de bestaande situatie aanwezig is – waarbij uiteraard een werkbudget van toepassing is dat niet oneindig is, maar binnen dat budget is een groenontwerp gemaakt overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023. Het uitgewerkte ontwerp is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

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

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

Zienswijze 40, Veenhof, 6604 DV Wijchen

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

Reactie gemeente

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

Niet langer aan de orde is of de locatie ook geschikt zou zijn voor zelfstandige bewoning. Het door de buurt gepresenteerde plan was naar aard en omvang niet passend in de taakstelling die Talis op deze locatie met een zorgverlener kan en gaat invullen.
Voor zover achterliggende onderzoeken relevant zijn voor het bestemmingsplan, zijn deze ook allemaal bijgevoegd als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan en is indiener in de gelegenheid geweest hier zijn zienswijze op in te dienen. Het is niet te doen gebruikelijk en ook niet vereist dat initiatiefnemer al die onderzoeken al eerder communiceert met indiener.

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

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

f. De betreffende parkeerplaatsen zijn voorzien van een verkeersbord waarop is aangegeven dat de plaatsen **voor de buitenschoolse opvang** zijn aangewezen. Ondanks dat deze plaatsen ook door omwonenden en bezoek worden gebruikt en de buitenschoolse opvang niet meer op deze locatie is gevestigd, is dit feitelijk niet toegestaan. Hoe dan ook is het wel gerechtvaardigd dat deze parkeerplaatsen worden meegenomen in de parkeerbalans voor de nieuwe functie, daar de plaatsen al aan de locatie toegewezen zijn.
g. Parkeren voor **bezoekers** van het zorgcentrum zal inderdaad in de avonduren en weekenden plaatsvinden. In de avond- en weekenduren is er echter minder personeel aanwezig (piek is overdag en door de week). De piekmomenten van de parkeerbehoefte bij de woonzorgvoorziening liggen overdag en niet in de avonden en weekenden. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen op eigen terrein ook voldoende voor bezoekers van het zorgcentrum. Dit bezoekersparkeren is opgenomen in de parkeernorm. Knelpunten voor bezoekersparkeren worden daarom niet verwacht.
h. De exacte situering en vormgeving van de laad en losplaats als ook van de afval**voorzieningen** zal worden beoordeeld en getoetst bij de aanvraag technische omgevingsvergunning. Daarin zal worden vastgelegd hoe de ontsluiting etc. er meer gedetailleerd uit zullen zien. Op basis van de door initiatiefnemers uitgewerkte plannen voor het complex en het functioneren daarvan, is het niet zo dat de in het verkeers- en ontsluitingsplan voorgestelde vervoer door leveranciers niet mogelijk zou zijn. Leveringen vinden plaats met bestelauto's en niet met vrachtauto's. Zie hiervoor het de notitie verkeersaspecten (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Incidenteel kan wellicht een levering per vrachtauto plaatsvinden. Dit is echter mogelijk op deze locatie, vrachtverkeer is niet verbonden in de wijk en kan ook in huidige situatie plaatsvinden.
i. Het nieuw bestemmingsplan bevat maatwerk en maakt een kleinere footprint mogelijk dan het bestaande bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met behoud van aan straatbomen.
   Overeenkomstig de aan de omgeving getoonde presentatie op 28-2-2023 worden 9 bomen gekapt, waarbij sprake is van **herplant** op de locatie. Bij de door de gemeente uitgesproken principemedewerking aan het initiatief is als voorwaarde gesteld dat er geen bomen mogen worden gekapt. Omdat dit praktisch gezien niet haalbaar is en ook, zonder nuance, onnodige restricties oplegt aan de ontwikkeling, is in de beslisnota bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het volgende geschreven:
   1.3 Er wordt niet voldaan aan één van de randvoorwaarden uit het principebesluit. Een van de randvoorwaarden uit het principebesluit was dat plan moet voorzien in het in stand houden van de bomen op de locatie Veenhof. Dit is echter een randvoorwaarde die praktisch gezien niet uitvoerbaar is. Het initiatief voorziet in het behoud van de meeste bomen op de planlocatie. Echter enkele bomen die staan op het voormalige schoolplein kunnen niet behouden blijven. Vanwege de footprint van het nieuwe gebouw kan niet worden voorkomen dat deze bomen moeten worden gekapt. Conform de geldende afspraken worden voor elke gekapte boom in de openbare ruimte, twee nieuwe bomen terug geplant.
   Aldus worden bomen op het binnenterrein, die van beperkte landschappelijke en ruimtelijke waarde zijn, gekapt in ruil voor een goede herontwikkeling, inclusief aanplant van nieuwe bomen en blijven alle straatbomen die van relatief veel hogere waarde zijn, behouden.
   De toepassing van een plat dak is een keuze die vooral de stedenbouwkundige opzet betreft en in mindere mate de architectuur. De Dorpsbouwmeester heeft over deze geadviseerd en constateert dat dit, in samenhang met het te behouden laanbomenkader, een goede invulling van de locatie betreft en een goede basis is voor de verdere architectonische uitwerking van de bouwplannen. E.e.a. is ook zo bevestigd in het verlag dat indiener bij zijn zienswijze heeft gevoegd.

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

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

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

Zienswijze 41, Veenhof, 6604 AW Wijchen

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

Reactie gemeente

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

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

Zienswijze 42. Leefbaarheidsgroep Woezik

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

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

Reactie gemeente

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

   Na enkele afstemmingsmomenten en modellenafweging is tot een optimale aanpassing gekomen, waarbij de straatgerichte gevels aan de noord- en oostzijde verder van de weg af komen te liggen. Het gebouw wordt meer compact, schuift op in westelijke richting, richting het daar gelegen fietspad, waar nog voldoende afstand tot wordt gehouden. Ook blijft het eerder besproken bomenbestand behouden, zoals als uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan ook al het geval was. Door de aangepaste situering is ook het terreininrichtingsplan aangepast en bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is ook weer de actuele parkeernorm en de wateropgave bij het nieuwe plan verwerkt.
   Daarmee wordt een passende bouwmassa bestemd, met kleinere footprint dan het huidige omgevingsplan toestaat en bestaande uit 3 bouwlagen, wat passend is in deze omgeving qua bouwhoogte.
   Zie in aanvulling hierop hetgeen bij sub ‘a is aangegeven.
d. Het **verkeer** zal door de ontwikkeling toenemen met ongeveer 130 ritten per dag. Het verkeer verdeelt zich over de Veenhof 17e straat en Woeziksestraat naar de Schoenaker en over de Veenhof 25e straat richting de Schoenaker en Randweg Noord. Een kleiner deel van het verkeer wordt verwacht via de Woeziksestraat en de Holenbergseweg. Op deze straten leidt dat niet tot onveilige situaties. Er zijn geen verkeerstelcijfers beschikbaar van de straten in de directe omgeving, maar op voorhand staat vast dat de toename van enkele tientallen verkeersbewegingen per rijrichting per etmaal niet tot geluidoverlast zullen leiden.
   De luchtbehandelingsapparatuur (dag en nacht) en lift-systemen zijn niet onderzocht. Dat is ook niet aan de orde bij een bestemmingsplan voor aan functiewijziging als deze, omdat deze aspecten regulier inpasbaar zijn in een woonomgeving en daarvoor **bouwtechnische geluidvoorschriften** gelden. Dit zal daarom getoetst worden bij een aanvraag om (technische) omgevingsvergunning.

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

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

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

Zienswijze 43, Veenhof, 6604 AZ Wijchen
Zienswijze 44, Veenhof, 6604 AZ Wijchen

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

IV. WIJZIGINGEN
Naar aanleiding van de zienswijzenprocedure en de daar opvolgende overleggen en afstemming met de dorpsbouwmeester (gemachtigde van de Commissie Omgevingskwaliteit gemeente Wijchen) over de vormgeving en situering van het gebouw in relatie tot de zienswijzen, is het stedenbouwkundige plan en het bouwplan aangepast en is tenslotte ook het terreinplan verder geoptimaliseerd en aangepast aan de besproken optimalisaties. Daarbij is het aandeel groen vergroot, het gebouw meer compact gemaakt, qua architectuur beter ingepast en is de footprint van het gebouw verkleind en de afstand tot belendende straten vergroot. Deze aanpassingen zijn in deze toelichting verwerkt en visueel gemaakt in Bijlage 1 Terreininrichtingsplan en Bijlage 2 Bouwplan, schetsontwerp bij deze toelichting.
Over deze aangepaste plannen heeft de Commissie Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Wijchen een positief advies afgegeven, dat aan deze toelichting is bijgevoegd als Bijlage 21 Advies GG maart 2025.
Deze aanpassingen en ook andere aanpassingen zijn nader toegelicht en gemotiveerd in relatie tot de ingediende zienswijzen. De zienswijzenbeantwoording wordt opgenomen als bijlage 22 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

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

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

Commissievergadering Wijchen

Dossiernummer	7080
Extern Zaak ID	Z/25/315453
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	11 september 2025
Agendapunt	7.1.a
Titel	ACHTERGRONDINFORMATIE: 315453 Informatienota Antwoord op schriftelijke vragen D66: Veenhof of Verploegen - Kiezen we wel verstandig?
Organisatieonderdeel	domein Fysieke leefomgeving - team Gebiedsontwikkeling
Eigenaar	Welbers - Bindels, Susanne
Soort nota	Informatienota
Programma/Paragraaf	P8 Wonen en bouwen
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Gerrits, G.W.R. (Geert)

Bijlagen
315453 Informatienota Antwoord op schriftelijke vragen D66: Veenhof of Verploegen - Kiezen we wel verstandig?
Schriftelijke vraag D66 - Veenhof of Verploegen - Kiezen we wel verstandig

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
College BenW openbaar Wijchen	2 september 2025
Stukken Agendacommissie Wijchen	10 september 2025
Commissievergadering Wijchen	**11 september 2025**
Raad openbaar Wijchen	25 september 2025

Voorgesteld besluit

Openbaar Zaaknummer: 315453

Informatienota voor de Gemeenteraad

Antwoord op schriftelijke vragen D66: Veenhof of Verploegen - Kiezen we wel verstandig?

Collegedatum: 2 september 2025

Kernboodschap
De gemeente heeft geen gelegenheid gehad om een afweging te maken tussen de locaties Veenhof en Verploegen voor het realiseren van een woon-zorggebouw voor Talis/ZZG Zorggroep. De initiatieven voor deze locaties hebben namelijk ieder een ander tijdspad gevolgd.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
1-3-2022	Collegebesluit om principemedewerking te verlenen aan het realiseren van maximaal 54 woningen voor beschermd wonen (Z/21/068240).
5-12-2023	Collegebesluit om ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen (Z/23/146826)
20-5-2025	College besluit om anterieure overeenkomst te sluiten (Z/23/146826)

Antwoord van het college
In navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde vragen

1. Wanneer heeft de gemeente/ het college de eerste signalen gehoord over de initiatieven voor de ontwikkeling van Verploegen en de Paschalisschool?
In 2020 en 2021 is er voor het eerst gesproken over het bouwen van een zorgcentrum op de locatie Veenhof tijdens het maken van de Woonzorgvisie. In september 2021 heeft ZZG Zorggroep de eerste verkennende studies aan de gemeente laten zien. De plannen hadden toen nog geen status. Op basis van deze ideeën is er een quick scan gedaan om te kijken of het plan zou kunnen passen op de locatie. Daarbij is gekeken naar water, verkeer en groen en heeft de dorpsbouwmeester geadviseerd. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente op 11 februari 2022 een principeverzoek ontvangen. Op 24 februari 2022 heeft de gemeenteraad de Woonzorgvisie 2021-2025 vastgesteld. Bij deze visie hoort ook de Routekaart Woonzorgvastgoed Wijchen als bijlage. Hierin is een verkenning gemaakt naar de ontwikkelopgave van beschutte woonvormen voor ouderen en de beschikbare locaties hiervoor. Hiermee is een afweging gemaakt in de beschikbare (alternatieve) locaties, waaronder de locatie Veenhof. Op 1 maart 2022 heeft het college besloten om principemedewerking te verlenen.

Naar eerder informeel contact heeft Van de Klok heeft in mei 2024 een principeverzoek ingediend voor de locatie Verploegen. Het college heeft op 27 mei 2025 besloten principemedewerking te verlenen voor woningbouw op de locatie van Zaal Verploegen. Daarmee zit er drie jaar tijdsverschil tussen beide collegebesluiten tot principemedewerking. Gedurende deze drie jaar heeft de nadere uitwerking plaatsgevonden van het plan van Talis/ZZG Zorggroep voor de locatie Veenhof en is ook de planologische procedure van start gegaan.

2. Heeft het college op enig moment de keuze kunnen maken tussen de Paschalisschool en Verploegen als locatie voor een zorginstelling? En zo ja, wat zijn de argumenten om voor de Veenhof te kiezen?
Nee, in de praktijk was dat niet realistisch. Alleen in theorie had het college een andere keuze kunnen maken. Zoals bij antwoord 1 is uitgelegd, hebben de ontwikkelingen op beide locaties een ander tijdspad gevolgd. Als de gemeente op een later moment opnieuw naar de locatiekeuze had gekeken, nadat ook de gesprekken over de locatie Verploegen op gang waren gekomen, dan zouden de reeds gemaakte investeringen en inspanningen (deels) verloren gaan.
Bovendien is er een grote urgentie om de verouderde Weegbree te vervangen en extra zorgplekken te realiseren. Een tijdsvertraging door heroverweging of verplaatsing was daarom ongewenst. Omdat dit veel invloed heeft op de planning en de financiën, maar vooral op de kwaliteit en continuïteit van de zorg, is het geen reële optie om de keuze voor de Veenhof te heroverwegen.

De Gemeenteraad van Wijchen

Veenhof of Verploegen: kiezen we wel verstandig?

Schriftelijke vraag van de fractie D66

Ingediend: 13 augustus 2025

Aanleiding:

Momenteel staan er twee grote projecten op de rol in de Veenhof. De verplaatsing van de Weegbree naar de locatie van de Paschalisschool en de ontwikkeling van de locatie van Verploegen. Beide projecten hebben impact op dezelfde inwoners.
Vanuit planologisch oogpunt lijkt het ook zo te zijn dat een zorginstelling beter past op de locatie van Verploegen. Dit vanwege de bereikbaarheid. Wij hebben signalen ontvangen dat omwonenden dit al vaker hebben aangekaart. Wij vragen ons dan ook af waarom er niet eerder is gekeken naar deze locatie en wat de redenen zijn van het college om toch te kiezen voor de Veenhof in plaats van Verploegen als locatie voor de nieuwe Weegbree.

Als fractie zijn wij van mening dat de locatie van Verploegen een betere locatie is voor een zorginstelling dan de locatie van de Paschalisschool. We zien beide plannen op ons afkomen en dat vraagt van ons als raad om duidelijk te begrijpen waarom het college toch gekozen heeft voor de locatie van de Paschalisschool voor de nieuwe Weegbree.

Vragen:

1. Wanneer heeft de gemeente/ het college de eerste signalen gehoord over de initiatieven voor de ontwikkeling van Verploegen en de Paschalisschool?

2. Heeft het college op enig moment de keuze kunnen maken tussen de Paschalisschool en Verploegen als locatie voor een zorginstelling? En zo ja, wat zijn de argumenten om voor de Veenhof te kiezen?

Namens de fractie D66 Wijchen,

Maikel Lukkezen

Commissievergadering Wijchen

Dossiernummer	7003
Extern Zaak ID	Z/25/305366
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	11 september 2025
Agendapunt	7.2
Titel	305366 Beslisnota Masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid
Organisatieonderdeel	domein Bestuur, Strategie en Projecten – team Strategische projecten en advies
Eigenaar	Rooij, van, Marc
Soort nota	Beslisnota
Programma/Paragraaf	P8 Wonen en bouwen
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Gerrits, G.W.R. (Geert)

Bijlagen
305366 Beslisnota Masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid
bijlage 1 masterplan 3681_BK_ mei 2025_20250602
bijlage 2 memo Hart van Zuid 20250520

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
College BenW openbaar Wijchen	1 juli 2025
Stukken Agendacommissie Wijchen	27 augustus 2025
Commissievergadering Wijchen	**11 september 2025**
Raad openbaar Wijchen	25 september 2025

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid vast te stellen.
2. In te stemmen met het opstellen van een omgevingsplan inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken en een grondexploitatie.
3. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 382k (na aftrek van ontvangen subsidie) beschikbaar te stellen voor het traject totdat de grondexploitatie wordt vastgesteld.
4. Het aanvullende voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de op te stellen grondexploitatie. Bij het niet tot stand komen van een grondexploitatie de algemene reserve in te zetten als dekking.

5. Het bedrag aan voorbereidingskosten voor zover gemaakt tot en met 2020 ter grootte van € 143k, af te boeken ten laste van het rekeningresultaat 2025.

Openbaar Zaaknummer: Z/25/305366

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid

Datum: 1 juli 2025

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid vast te stellen.
2. In te stemmen met het opstellen van een omgevingsplan inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken en een grondexploitatie.
3. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 382k (na aftrek van ontvangen subsidie) beschikbaar te stellen voor het traject totdat de grondexploitatie wordt vastgesteld.
4. Het aanvullende voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de op te stellen grondexploitatie. Bij het niet tot stand komen van een grondexploitatie de algemene reserve in te zetten als dekking.
5. Het bedrag aan voorbereidingskosten voor zover gemaakt tot en met 2020 ter grootte van € 143k, af te boeken ten laste van het rekeningresultaat 2025.

Aanleiding
We werken aan een nieuw Hart voor Wijchen-Zuid. Een fijne omgeving waar het ook in de toekomst prettig wonen en leven is. Waar inwoners elkaar ontmoeten, winkelen, sporten, zorg kunnen krijgen en naar school kunnen gaan.

Op 30 mei 2024 heeft de raad nadere uitgangspunten vastgesteld voor het op te stellen masterplan. Aan de hand hiervan is een ontwerp voor het masterplan gemaakt. In overleg met alle betrokken partijen: basisschool, kinderopvang, wijkcentrum, welzijnsorganisatie en zorgpartijen. Woningbouwcorporatie Talis en winkelcentrum-eigenaar Rialto zijn hierin onze samenwerkingspartners. Het concept ontwerp is voor participatie voorgelegd aan inwoners en andere belanghebbenden via een inloop en digitale participatie. Op basis van de reacties is het plan verder vervolmaakt.
Het college is verheugd met de ambities die waargemaakt zijn in het masterplan. Met de samenwerkingspartners tekenen we bij vaststelling van het masterplan een samenwerkingsovereenkomst waarmee het gezamenlijk vertrouwen in het plan wordt onderschreven.

Na vaststelling van het masterplan volgt de planologische procedure en wordt het omgevingsplan gemaakt. Dat wordt samen met de grondexploitatie aan de raad voorgelegd.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
30 mei 2024	Uitgangspunten & Aanbevelingen masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid, zaaknummer Z/23/143118

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
4 apr 2023	Informatienota Hart van Zuid – Participatieplan en vervolgproces masterplan voorzieningenhart, zaaknummer 112355.
20 dec 2022	Informatienota Hart van Zuid – Tussenstap masterplan voorzieningenhart, zaaknummer 97025. Het proces om te komen tot een masterplan vraagt meer tijd en een tussenstap.
24 febr 2022	Detailhandelsstructuurvisie gemeente Wijchen en toekomstvisie centrum Wijchen, zaaknummer 54571.
21 okt 2021	Vastelling 'Gebiedsvisie Hart van Zuid' als ruimtelijk basisconcept voor de verdere planvorming van het voorzieningenhart in Wijchen Zuid en te starten met de vervolgfase van de planvorming (masterplanfase), zaaknummer 58762.
Voorgaande besluiten	- April 21: Informatienota Stand van zaken Hart van Zuid-Voorzieningenhart: de nieuwe eigenaar van het winkelcentrum zet het plan voort (Z/20/55782). - Sept 19: Beslisnota Hart van Zuid – Voorzieningenhart: een nadere verdiepingsslag is nodig voor de gebiedsvisie (Z/19/35611). - Sept 19: Beslisnota Hart van Zuid – Routekaart: betrokken partijen formuleren in de routekaart 'Toekomst Hart van Zuid' vijf hoofdopgaven voor een toekomstbestendige wijkontwikkeling. (Z/19/33984). - Jan 19: Informatienota Stand van zaken Hart van Zuid (19/2/22682): de wijkonderzoeken leveren een schat aan informatie (verkenningsverslag, wijkenquête en nulscenario voorzieningen). - Dec 17: Beslisnota Hart van Zuid: het verkenningsverslag 'Hart van Zuid Wijchen' vraagt om een gebiedsvisie voor verbetering van het voorzieningenhart en een routekaart voor de ontwikkeling van de gehele wijk Wijchen-Zuid (Z/17/007148). - April 17: Informatienota Hart van Zuid: eerste verkenning mogelijkheden (Z/17/2/3441).

Gewenst resultaat
Het masterplan draagt bij aan een bruisend en vitaal voorzieningenhart als één van de fundamenten voor het behouden en versterken van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de verschillende buurten in Wijchen-Zuid. Het masterplan vormt de basis voor de planologische procedure en grondexploitatie die in de volgende projectfase kunnen worden gerealiseerd.

Hoofdlijnen van het masterplan
Met het masterplan voor het nieuwe voorzieningenhart komt er een echt hart voor de wijk. Het vernieuwde centrum krijgt een groen hart, een centrale ontmoetingsplek in de wijk waar verschillende wijkfuncties bij elkaar komen. Het plan is een bijlage bij deze nota. Onderstaand een aantal hoofdlijnen uit het masterplan:

MFA Campus
Het integraal kindcentrum vormt samen met het huis van de wijk en de sportzaal de MFA-Campus. De campus bestaat uit twee gebouwen. Eén voor het wijkcentrum en de sportzaal en één voor de basisschool, de kinder- en peuteropvang en de bso. Ruimtelijk gezien staan de gebouwen met de ingangen naar elkaar toe, zodat er een campus ontstaat. Tussen de gebouwen is een aantrekkelijk en autovrij ontmoetingsplein. Met deze gebruikscombinatie stimuleren we inhoudelijke samenwerking en gezamenlijk ruimtegebruik.

Appartementengebouw Hoogmeer
In het plan is uitgegaan van behoud van het appartementengebouw Hoogmeer. In mei 2024 heeft uw raad ingestemd met een onderzoek naar behoud van de appartementen Hoogmeer vanuit een verantwoorde financiële exploitatie. Op grond van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat behoud van het gebouw met 34 sociale huurappartementen op een goede manier inpasbaar is in het stedenbouwkundig plan. Eigenaar Talis heeft de intentie om het gebouw te verbeteren en beter te laten aansluiten bij de nieuwe omgeving en gebouwen in het masterplan.

Aantrekkelijke en groene openbare ruimte
In het plan wordt de hoeveelheid groen behouden en neemt zelfs licht toe. Daarbij wordt de kans aangegrepen om groene verbindingen te herstellen en biodiversiteit te vergroten. Het hart wordt voorzien van groene eilanden met de bestaande grote inheemse bomen en bloeiende onderbeplanting. Dit leidt tot een prettig verblijfsklimaat.

Uitbreiding winkeloppervlak dagelijkse sector
In het plan is een voorstel gedaan voor een tweede supermarkt. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de mogelijke uitbreiding met (maximaal) 1600 m2 winkelvloeroppervlak, in lijn met de door de raad vastgestelde kaders en uitgangspunten. De hoeveelheid overige winkels wordt verkleind met circa 300 m2 bruto vloeroppervlak. Per saldo blijft het centrum functioneren als wijkwinkelcentrum.

Gezondheidscentrum
Er is een gezondheidscentrum in het plan opgenomen dat de behoefte aan praktijkruimte voor gezondheidszorg in de wijk invult. Zo is er ruimte voor huisartsen, tandarts, apotheek en eventuele andere gezondheidsfuncties.

Extra woningen
We hebben 127 appartementen in het masterplan opgenomen. Hiervan zijn 54 woonzorgappartementen. De overige zijn koop en/of huurwoningen.

Parkeren
Het masterplan voorziet in voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen, passend bij het recent vastgestelde (strengere) parkeerbeleid. Door het zo te ontwerpen wordt de aantrekkingskracht voor autobezoekers van buiten de wijk ontmoedigd. Fietsparkeren is ruim en strategisch gepland bij entrees, met goede aansluiting op fietsroutes.

Samenwerkingsovereenkomst
We sluiten met Rialto en Talis een samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de herstructurering van het voorzieningenhart. Deze SOK is onder voorbehoud van vaststelling van het masterplan door uw raad. Het doel van deze overeenkomst is om de procesafspraken vast te leggen om samen met de partners te komen tot een planologische wijziging van het projectgebied en vervolgovereenkomsten.

Argumenten

1.1 Het masterplan voldoet aan de door de raad gestelde kaders (Uitgangspunten & Aanbevelingen) voor het masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid.
In dit masterplan hebben we de gewenste wijkfuncties een goede plek kunnen geven voor het behalen van het gewenst resultaat. Er komt een groen hart dat aanleiding geeft tot ontmoeting. En dat begrensd wordt door het wijkcentrum, het integraal kindcentrum, woningen en horeca. Daarnaast komt er een wijkwinkelcentrum waar de wijkbewoners hun dagelijkse boodschappen kunnen doen en een gezondheidscentrum.

1.2. Met dit masterplan sluiten we aan op belangrijkste input in het participatieproces.
Het ontwerp is op enkele onderdelen aangepast naar aanleiding van de inloopbijeenkomst voor de buurt en de digitale participatie. Daarmee hebben we het plan nog beter gemaakt. De opbrengst van de participatie hebben we opgenomen in bijgevoegd masterplan.

1.3 Met deze uitwerking wordt invulling gegeven aan de aangenomen motie en amendementen.
Hieronder leest u hoe de motie en de amendementen zijn verwerkt in het masterplan en proces:

- *Motie 'hoger bouwen bij uitzondering' d.d. 26 oktober 2023*
  In het ontwerp dat voorligt, is hogere bebouwing opgenomen. In het vastgestelde Strategisch Kompas Wijchen 2035 is bepaald dat hier ruimte voor is, vooral bij nieuwe wijkontwikkeling in en rond de kern Wijchen. We hebben hiervoor gekozen omdat we op deze manier een voorzieningenhart kunnen realiseren dat het beste aansluit bij de in 2024 door de raad vastgestelde uitgangspunten en aanbevelingen, zoals de hoeveelheid groen en woningen. Hiermee kunnen we waardevol groen behouden. Door de concentratie van deze appartementen op of direct nabij de voorzieningen zijn de grondgebonden eengezinswoningen uit de gebiedsvisie van 2021 vervallen. Ook vanuit bewoners kwam de nadrukkelijke wens om de groene plekken rondom het Voorzieningenhart te behouden.
- *Amendement 'Hoeveelheid groen behouden' d.d. 21 oktober 2021*
  In het plan wordt de hoeveelheid groen behouden in lijn met het amendement van de raad. In oktober 2021 heeft uw raad een amendement aangenomen waarmee door uw raad als uitgangspunt is benoemd dat de hoeveelheid groen in het plangebied van voorliggende visie minimaal behouden moet blijven. Dat is in voorliggend ontwerp gerealiseerd.
- *Amendement 'Maatregelen in masterplan voor borging wijkwinkelcentrum Hart van Zuid' d.d. 30 mei 2024*
  In mei 2024 heeft uw raad bij amendement gevraagd bij de verdere uitwerking van het masterplan te borgen dat het voorzieningenhart een wijkwinkelcentrum blijft. Wij hebben daarom adviesbureau BRO gevraagd om als onafhankelijk adviseur dit met ons te bewaken. Zij hebben op basis van objectieve criteria een oordeel gegeven over het voorzieningenhart als wijkvoorziening en het niet wijkoverstijgend zijn hiervan. Het oordeel van BRO is dat het winkelcentrum in deze vorm qua functie en formaat een centrum blijft voor de wijk. Het memo van BRO is als bijlage bij deze nota gevoegd.

2.1 De volgende stap in het proces is het opstellen van een omgevingsplan
Na vaststelling van het masterplan wordt er een omgevingsplan opgesteld dat geldt als toetsingskader voor de vervolgontwerpen en benodigde vergunningen.

Bij vaststelling van het omgevingsplan moet de economische uitvoerbaarheid zijn geborgd. Daarvoor wordt een grondexploitatie gemaakt die aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd.

3.1 Er is voorbereidingskrediet nodig tot aan het moment dat de grex wordt vastgesteld.
Voor het maken van het omgevingsplan, de bijbehorende onderzoeken (waaronder bijvoorbeeld natuur, bodem, archeologie en water), de vervolgafspraken met de samenwerkingspartners en proceskosten is een aanvullend voorbereidingskrediet nodig.

5.1 Afboeken moet vanuit de wet- en regelgeving
Het besluit begroten en verantwoorden (BBV) schrijft voor dat voorbereidingskosten niet langer dan 5 jaar geactiveerd mogen worden.

Tegenargumenten en risico's

1.1 De ruimte is beperkt.
We werken in een bestaande omgeving en hebben te maken met vele belangen, en de ruimte is beperkt. Het is mogelijk dat er bij de uitwerking van het masterplan nog keuzes gemaakt moeten worden die leiden tot (geringe) aanpassingen van het plan.

1.2 Er blijven risico's voor de gemeente.
Ondanks inspanningen en vertrouwen in de afspraken met de samenwerkingspartners Rialto en Talis kan bij de uitwerking van het masterplan blijken dat de huidige uitgangspunten (waaronder financiële) niet haalbaar zijn. Als deze situatie zich voordoet gaan partijen met elkaar in overleg om te bezien welke oplossingen denkbaar zijn of dat aanpassingen nodig zijn in het plan. Dat geldt ook wanneer zich andere risico's voordoen of wanneer onvoorziene omstandigheden optreden. In een uiterste situatie kan dat leiden tot ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst en herziening van het masterplan.

Financiële gevolgen
In de beslisnota over de uitgangspunten en aanbevelingen in april 2024 was er een geraamd tekort van € 6 mln met sloop van het appartementengebouw Hoogmeer. Met een mogelijk behoud van dit gebouw was het verwachte tekort € 3 mln. We hebben nu een masterplan gemaakt waarin het gebouw kan worden behouden en ingepast in het plan.

We hebben geconcludeerd dat er op dit moment op basis van het voorliggend masterplan opnieuw geen sprake is van een sluitende exploitatie. Zowel in de private als in de publieke (gemeentelijke) grondexploitatie is nog sprake van een tekort. Het tekort in de publieke exploitatie bedraagt € 3,5 mln. Ten aanzien van het private tekort worden nog - tot aan vaststelling van het omgevingsplan - optimalisatiemogelijkheden onderzocht en uitgewerkt. Dit is vastgelegd in de eerdergenoemde SOK.

Wij vertrouwen erop dat bij een gelijkblijvende economische situatie, het private tekort kan worden opgeheven. Daarnaast blijven we ons ook inzetten op het werven van subsidies.

Ten aanzien van het publieke exploitatietekort verwachten we dit niet op te kunnen lossen. Dit betekent dat de inzet van maatschappelijke middelen (waaronder mogelijke subsidies) noodzakelijk is om de gebiedsontwikkeling 'Hart van Zuid' mogelijk te maken.

In de Perspectiefnota hebben we dit project opgenomen in het MIO, waarbij het tekort van 3,5 mln wordt afgedekt vanuit de 'risicoreservering grote projecten'.

Voor het masterplan is vanaf 2017 gefaseerd een totaalbudget van € 940k beschikbaar gesteld. Voor de volgende projectfase tot vaststelling van het omgevingsplan en de grondexploitatie verwachten we een aanvullend krediet van € 450k nodig te hebben. Vanuit de regiodeal hebben we € 68.500 subsidie ontvangen voor de voorbereiding van dit project. Vandaar dat we nu een lager aanvullend voorbereidingskrediet van € 382k kunnen aanvragen.

Naast de grondexploitatie is in de meerjarenbegroting ook een bedrag opgenomen voor de realisatie van het maatschappelijk vastgoed (integraal kindcentrum, wijkcentrum en sportzaal). Door de fasering is ook daar een indexering van kosten nodig. Dit wordt meegenomen in de perspectiefnota 2025.

Communicatie
We informeren de betrokken partners en stakeholders waaronder inwoners van Wijchen-Zuid over de voortgang van het project via de Klankbordgroep Hart van Zuid, de nieuwsbrief, en onze onlinekanalen.

Inwonersparticipatie
Voor het masterplan hebben we gewerkt volgens het participatie- en communicatieplan dat eerder aan uw raad is voorgelegd. Op basis van dit plan is geparticipeerd door partners en stakeholders waaronder de inwoners van Wijchen-Zuid. In het voorjaar van 2023 hebben we aan de hand van enquêtes en een inloopbijeenkomst input voor het masterplan opgehaald. In maart 2025 is opnieuw een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerp masterplan en konden inwoners digitaal reageren op het ontwerp. Een samenvatting van de opbrengst hiervan is opgenomen in het masterplan. Ook in het vervolg bij de totstandkoming van een omgevingsplan zullen wij partners, stakeholders en inwoners blijven betrekken.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na het besluit van uw raad werken wij met de samenwerkingspartners het masterplan nog verder concreet uit door het maken van de eerste gebouwontwerpen en een inrichtingsplan. Hiermee wordt tevens gewerkt aan het verbeteren van de financiële haalbaarheid. Daarnaast wordt het omgevingsplan opgesteld en worden de daarvoor benodigde onderzoeken gedaan. Naar verwachting eind 2026 ligt er opnieuw een voorstel aan de raad voor vaststellen van het omgevingsplan en een grondexploitatie.

Geheimhouding:
Niet van toepassing

Bijlagen:
- Stedenbouwkundig masterplan Hart van Zuid d.d. mei 2025
- Memo BRO d.d. 2 mei 2025

Advies
- Team Economie
- Team GI
- Team GO
- Team Milieu
- Team SPA
- Team Wonen
- Team WOS

- Financieel consulent
- Strategisch communicatieadviseur
- Juridisch adviseur grondzaken
- AJZ

Hart van Zuid

Stedenbouwkundig Masterplan

Wijchen

mei 2025



Colofon

Team

SVP

HAVER DROEZE

hart van zuid
goed je te ontmoeten

Publicatiedatum
22 mei 2025

Adres
SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail
info@svp-svp.nl

In opdracht van
Gemeente Wijchen

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen en/of beeldmateriaal dient men toestemming aan SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Hart van Zuid

Stedenbouwkundig Masterplan
Wijchen

hart van zuid
goed je te ontmoeten





Voorwoord

Al jaren werken we samen met inwoners en betrokken organisaties aan een nieuw Hart voor Wijchen-Zuid. Een fijne omgeving waar het ook in de toekomst prettig wonen en leven is. Waar inwoners elkaar ontmoeten, winkelen, sporten, zorg kunnen krijgen en naar school kunnen gaan.

Hoe mooi is het dan om nu dit masterplan in handen te hebben! Na al dat onderzoeken, tekenen, rekenen en overleggen ligt er een mooi ontwerp voor het nieuwe Hart van Wijchen-Zuid.
Ik ben trots op de manier hoe we dit in overleg met alle betrokken partijen voor elkaar hebben gekregen. Denk aan de basisschool, kinderopvang, wijkcentrum, winkelcentrum, welzijnsorganisatie, zorgpartijen en de woningcorporatie. Iedereen heeft hetzelfde voor ogen: een nieuw bruisend Hart voor Wijchen-Zuid! Ook hebben we goed geluisterd naar de wensen van bewoners, die zij via vragenlijsten, gesprekken en bijeenkomsten hebben meegegeven. Zo konden we het plan verder verbeteren.

Ik wil iedereen dan ook hartelijk bedanken voor hun bijdrage en doorzettingsvermogen. Het was soms een ingewikkelde puzzel om te leggen. De ambities zijn groot, de ruimte is beperkt en de portemonnee kent ook zijn grenzen. Ik ben ervan overtuigd dat we de juiste keuzes hebben gemaakt voor een mooi en haalbaar plan. Een plan dat bijdraagt aan een fijne wijk om te wonen en te leven, ook over 25 jaar. Een plan waar volop ruimte is voor mooie ontmoetingen!

Geert Gerrits
wethouder



Inhoudsopgave

Voorwoord 5

Inleiding 9
Opgave en voortraject 9
Proces 9
Leeswijzer 9

Stedenbouwkundig masterplan 13
De kernpunten van het Masterplan 17
Waar ligt welke functie? 19
Een echt wijkwinkelcentrum 23
Nieuwe woningen 25
Mogelijke optopping complex Zuiderpoort 27
Het landschap 29
Hoe werkt de openbare ruimte? 31
Evenveel groen en meer kwaliteit 33
Inrichting openbare ruimte 35
Ontsluitingsstructuur 45

Beeldkwaliteit 51
Natuurlijk en speels 53
Uitnodigend en gebruiksvriendelijk 53
Integraal kindcentrum 71
Bestaande woningen 74

Ontwikkelstrategie 77

Fasering 80

Participatie 85
Opbrengst participatie 87

Bijlagen 93
1. Programma 95
2. Ruimtegebruik bestaand 96
3. Ruimtegebruik nieuw 97
4. Parkeerbalans fietsen 98
5. Parkeerbalans auto's 99
6. Bezonningsstudie 100
7. Windhinder 102
8. Oud over nieuw 103
9. Bochtstralen - inrijden 104
9. Bochtstralen - uitrijden 105











Inleiding

Opgave en voortraject

Het afgelopen half jaar is gewerkt aan een Stedenbouwkundig Masterplan voor Hart van Zuid. De ambitie is om het voorzieningenhart van de wijk te vernieuwen en Wijchen-Zuid het hart te geven dat het verdient.

Aan het Masterplan ging een heel traject vooraf. Op 21 oktober 2021 stelde de gemeenteraad de 'Gebiedsvisie Voorzieningenhart Hart van Zuid' vast. De gebiedsvisie vormt het ruimtelijk vertrekpunt voor de verdere planvorming van het voorzieningengebied in Wijchen-Zuid. Na het vaststellen van de gebiedsvisie is eerst een Kaderdocument opgesteld met alle belangrijke uitgangspunten. Daarnaast zijn aanbevelingen opgenomen als ambitie. Bij de totstandkoming hiervan zijn alle partijen en organisaties, inwoners en omwonenden betrokken volgens het opgestelde participatieplan. Deze kadernotitie vormt de basis voor het voorliggende Stedenbouwkundig Masterplan voor Hart van Zuid.

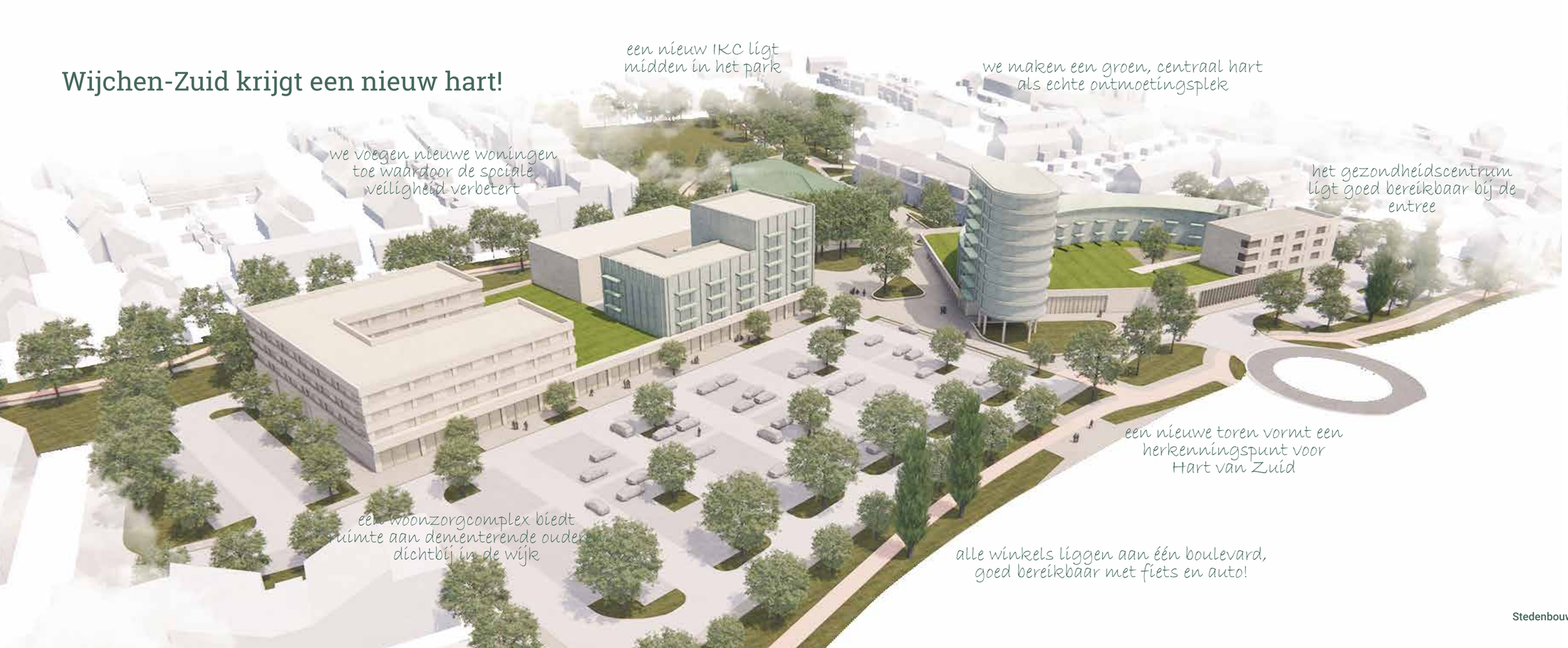
Proces

Het voorliggende Masterplan is opgesteld in nauwe samenspraak met een ambtelijke projectgroep. Talis en Rialto Vastgoedontwikkeling maakten als belangrijke partners van de gemeente bij deze gebiedsontwikkeling ook deel uit van de projectgroep. Daarnaast is regelmatig overleg gevoerd met de klankbordgroep waarin diverse gebruikers van het gebied en bewoners uit de wijk vertegenwoordigd zijn. Tot slot waren er twee inloopbijeenkomsten voor alle inwoners uit de wijk en andere geïnteresseerden. Een samenvatting van de participatie over het concept plan is opgenomen in dit masterplan.

Leeswijzer

Het Masterplan is als volgt opgebouwd. Eerst lichten we het ruimtelijk concept toe, leggen we uit hoe het plan in elkaar zit en waar welke functie ligt. Vervolgens gaan we in op de uitwerking van de openbare ruimte. Tot slot wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit, de ontwikkelstrategie en de fasering. In de bijlagen is nog diverse achtergrondinformatie opgenomen.

Wijchen-Zuid krijgt een nieuw hart!



- **Kloppend hart van de wijk**
- **Verblijfskwaliteit: vergroten en vergroenen**
- **Het centrum is voor iedereen**
- **Van introvert naar extravert**
- **Fiets- en autoparkeren logisch situeren**
- **Een veilige openbare ruimte**
- **Functies versterken elkaar**

Stedenbouwkundig masterplan



Het Stedenbouwkundig Masterplan

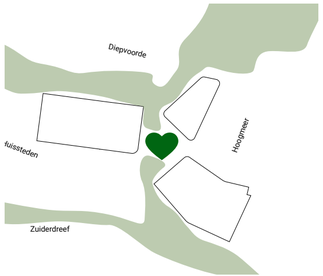
Een nieuw hart voor de wijk... Dat is een ontmoetingsplek voor jong en oud, een plek waar je je dagelijkse boodschappen doet, even een kop koffie kunt drinken, waar je de huisarts en apotheek vindt en een kaartje legt met vrienden in het wijkcentrum. Het is ook de plek waar je fijn kunt wonen, je kinderen naar school brengt, kunt sporten of gewoon lekker op een bankje in de zon kunt zitten om te genieten van spelende kinderen in het park. De vernieuwing van het Hart van Zuid maakt dit allemaal mogelijk!

Wijchen-Zuid beschikt over een goed maar versnipperd voorzieningenhart. De bebouwing en stedenbouwkundige principes van het voorzieningenhart stammen uit begin jaren tachtig en voldoen niet meer aan de huidige wensen en eisen van de gebruikers. Zowel ondernemers als bezoekers ondervinden problemen van deze verouderde bebouwing en structuur. De voorzieningen zijn gefragmenteerd, de diverse functies staan met de ruggen naar elkaar toe en zijn naar binnen gekeerd. Het is lastig om de bezoeker te bereiken en interactie tussen functies tot stand te brengen. De gebruikers ervaren het gebied als onoverzichtelijk, rommelig en vervuild. Het nieuwe Masterplan laat zien dat het ook anders kan.

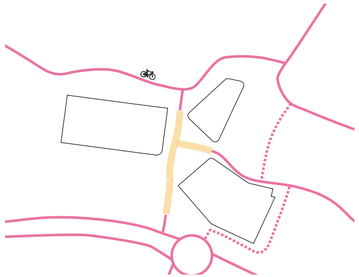
In het Masterplan is gekozen voor stapsgewijze vernieuwing van het centrum. Het introverte winkelcentrum wordt afgebroken en er komen twee nieuwe winkelblokken die samen met het nieuwe Integraal Kindcentrum het hart van de wijk omarmen. Een winkelcentrum dat niet meer naar binnen gericht is, maar waar de winkels aan een boulevard liggen die grenst aan het nieuwe parkeerterrein. Goed en makkelijk bereikbaar, zowel te voet, met de fiets als met de auto.

Het nieuwe winkelhart heeft met haar speelse geknikte vormen veel meer verwantschap met de knikkende straatjes in de wijk. Het ligt logisch in de structuur van de wijk waardoor alle routes goed op elkaar aansluiten. De sterke groenstrucuur van Wijchen-Zuid is nu eindelijk optimaal verbonden met het centrum zodat deze kwaliteit ook in het hart van de wijk gevoeld en ervaren kan worden.

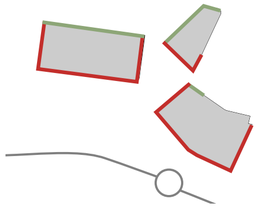
In het nieuwe centrum is naast ruimte voor winkels en het integraal kindcentrum ook plek voor het wijkcentrum, een nieuw gezondheidscentrum en nieuwe woningen voor diverse doelgroepen.



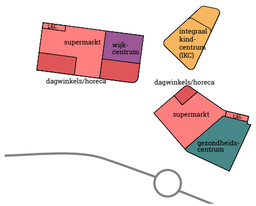
groen hart



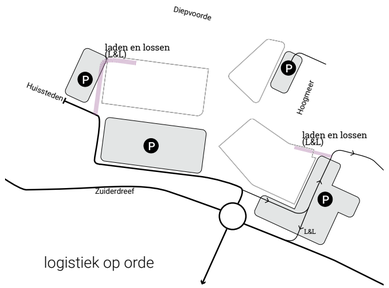
perfect bereikbaar met de fiets



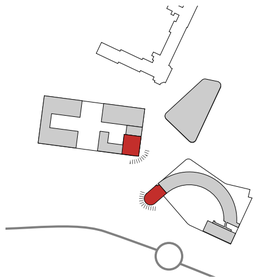
voorkanten naar de Zuiderdreef
én naar het park



mix van wijkfuncties



logistiek op orde



nieuwe accenten markeren het hart

De kernpunten van het Masterplan

Een kloppend groen hart als ontmoetingsplek voor de wijk

Het vernieuwde centrum krijgt een groen hart, een centrale ontmoetingsplek in de wijk waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten. Het park en het centrum zijn met elkaar verknoopt op een groen plein. Een gezellige plek waar altijd wat te doen is, waar je een kop koffie kunt drinken op een terrasje of bij kunt praten met wijkbewoners terwijl je staat te wachten bij het schoolplein.

We maken een mix van functies die elkaar versterken

In Hart van Zuid liggen alle functies die horen bij een goede wijkvoorziening. Winkels voor de dagelijkse voorzieningen, kleinschalige wijkhoreca, een gezondheidscentrum met huisarts, apotheek en tandarts, het wijkcentrum en de bijbehorende sporthal. Maar ook een nieuw integraal kindcentrum met basisschool en kinderdagverblijf. De functies liggen zo gepositioneerd ten opzichte van elkaar dat een goed functionerend centrum ontstaat.

Het hart is optimaal verbonden

Hart van Zuid is optimaal bereikbaar voor de inwoners van de wijk. Veilige routes verbinden de omliggende woonbuurten met het centrum, zowel voor fietsers als voor voetgangers. De routes door het park vormen 'groene tentakels' die het centrum ook verbinden met andere belangrijke plekken en voorzieningen in Wijchen Zuid. Onderzocht wordt of het mogelijk is een extra fiets-/voetgangersoversteekplek te maken over de Zuiderdreef.

De logistiek is logisch

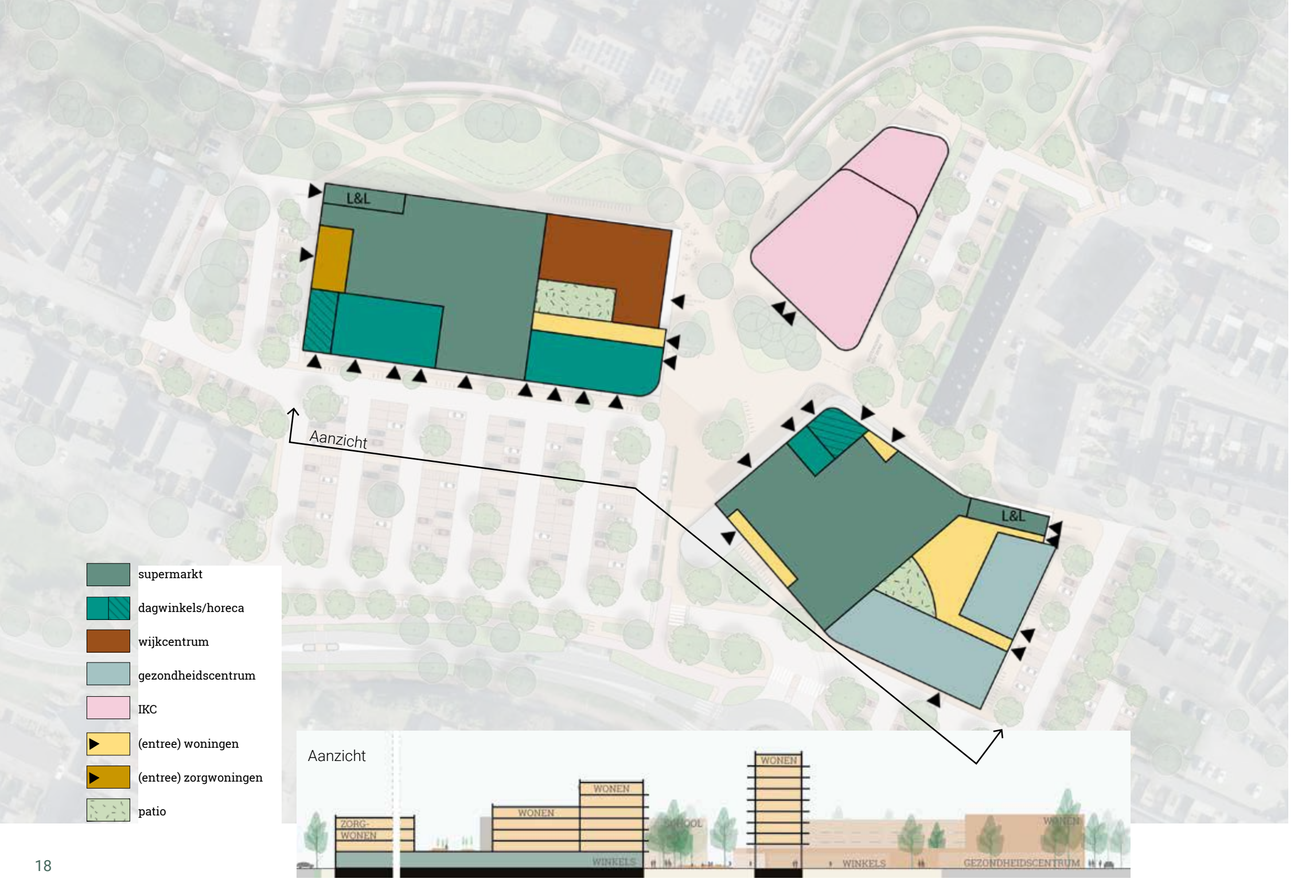
We willen in de eerste plaats een veilige omgeving maken voor fietsers en voetgangers. Daarom is het ook zo belangrijk om goed na te denken over de routes van de auto naar de verschillende parkeerterreinen en de laad- en losroutes voor de vrachtwagens die de winkels bevoorraden. Ook willen we de overlast voor de omliggende woonbuurten zo veel mogelijk beperken.

Hart van Zuid is een alzijdig centrum

Het centrum heeft verschillende kanten, maar geen achterkanten. Woningen hebben zicht op openbare ruimte tbv de sociale veiligheid. Aan de noordzijde grenst het centrum aan het park, daar is ruimte voor spelen, ontmoeten, je hond uitlaten, lekker zitten op een verhoogde rand of in de schaduw van een grote boom. Je kunt de kinderen zien sporten in de nieuwe sporthal en er wordt boven de winkels gewoond. Aan de zuidzijde, de kant van de Zuiderdreef, ligt de nadruk op boodschappen doen en alles wat daarbij hoort (parkeren, winkelwagentjes en afvalinzameling).

Nieuwe accenten markeren het hart

Het centrum van een wijk mag best bijzonder zijn; we maken een hart waar de inwoners van de wijk trots op zijn! Daarom kiezen we ook voor een echt accent; een nieuwe toren met een ronde vorm die het centrum en de entree van Hart van Zuid aan de Zuiderdreef markeert. De ronde vormen verbinden de nieuwe gebouwen op een vanzelfsprekende manier met het bestaande complex Zuiderpoort. Zo horen oud en nieuw bij elkaar en worden één geheel.



Waar ligt welke functie?

Winkels

Alle winkels zijn gesitueerd aan de zuidzijde van de twee nieuwe blokken. In het westelijke blok is ruimte voor een nieuwe supermarkt, acht afzoomwinkels en een horecazaak. In het oostelijke blok komt de tweede supermarkt, nog een winkelruimte en een tweede horecavoorziening. Deze horecavoorziening ligt op een prachtige plek aan het plein waar ook ruimte is voor een royaal terras waar je kunt genieten van de reuring op het plein. Beide supermarkten hebben een inpandig laad- en losdok. Hierdoor blijft overlast voor de omgeving beperkt.

Gezondheidscentrum

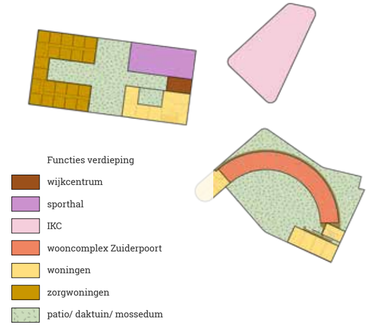
Het gezondheidscentrum bevindt zich aan de oostzijde van het nieuwe voorzieningenhart. Hier is ruimte voor een huisartsenpraktijk, een apotheek en een tandarts. De functies liggen hier ideaal in het zicht; een beetje in de luwte en met een eigen parkeerterrein voor de deur.

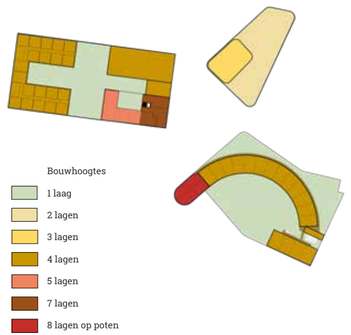
Integraal kindcentrum

Het integraal kindcentrum wordt een echte park-school. Het gebouw grenst aan het Hart van de Wijk en ligt midden in het park. Perfect gepositioneerd als je met de fiets naar school komt. Met de auto kun je parkeren op het parkeerterrein voor de winkels en is het een kort stukje lopen over het plein. De school en het kinderdagverblijf hebben hun eigen afgescherm-de buitenruimtes, maar het park mag natuurlijk ook gebruikt worden door de school om te spelen!

Wijkcentrum en sport

Direct naast de school ligt het nieuwe wijkcentrum, ook grenzend aan het park én het plein. Boven het wijkcentrum ligt de nieuwe sportvoorziening waar ook de school veel gebruik van zal maken. Het wijkcentrum heeft een mooie binnenpatio maar ook een terras op het plein. Het wordt zo echt een plek van de wijk waar iedereen binnen kan lopen!





"Vanaf de Zuiderdreef kijk je richting het plein en zie je parkschool liggen"





Een echt wijkwinkelcentrum

Hart van Zuid is en blijft een klein wijkwinkelcentrum met een ondersteunende functie. Tot een klein wijkcentrum worden winkelconcentraties gerekend met vijf tot tien winkels en twee of meer supermarkten (Bron: Locatus Retailverkenner)..

Hiërarchie en omvang aanbod
Een voorzieningenstructuur van een gemeente is opgebouwd uit een stelsel van hiërarchisch geordende winkelgebieden bestaande uit een hoofdcentrum en ondersteunde centra. Zo ook in Wijchen met Centrum Wijchen als het hoofdcentrum en Hart van Zuid als één van de ondersteunende winkelcentra. Ook met de beoogde uitbreiding van het programma aan voorzieningen blijft sprake van een hiërarchische verdeling.

Functie en profiel
Wijkwinkelcentra hebben primair een functie voor de dagelijkse boodschappen. Daarom bestaat het winkelaanbod ook overwegend uit boodschappenwinkels zoals supermarkt(en) en verszaken. In Hart van Zuid bestaat circa 75% van het winkelvloeroppervlak uit dagelijks winkelaanbod en ligt het andere aanbod (zoals een bloemist, snackbar of kapper) in het verlengde van het boodschappen doen en is daar grotendeels ondersteunend aan.

Verzorgingsfunctie en bereikbaarheid
Een wijkwinkelcentrum heeft primair een verzorgingsfunctie voor de inwoners van de eigen wijk. Daarom heet het een wijkwinkelcentrum. Dat betekent dus ook dat het merendeel van de bestedingen (en dus omzet) afkomstig is van inwoners uit de 'eigen wijk'. Dat geldt ook voor Hart van Zuid. Het merendeel van de bestedingen komt uit de eigen wijk. We zetten ook vooral in op een goede bereikbaarheid te voet en met de fiets en maken niet meer parkeren dan nodig.

Bereikbaarheid en parkeren
Voor een goed functionerend wijkcentrum is bereikbaarheid cruciaal. Het masterplan voorziet in voldoende autoparkeerplaatsen, passend bij het recent vastgestelde (strengere) parkeerbeleid. Zo wordt het centrum in zijn aantrekkingskracht voor autobezoekers van buiten de wijk ontmoedigd. Fietsparkeren is ruim en strategisch gepland bij entrees, met goede aansluiting op fietsroutes.

Ruimtelijke opzet wijkwinkelcentra en Hart van Zuid
Wijkwinkelcentra zijn planmatig opgezet en daarom van oorsprong sober en functioneel, met het oog op functioneel boodschappen doen. In Nederland zijn veel wijkwinkelcentra (waaronder Hart van Zuid) toe aan renovatie. Volgens BRO moet een modern wijkwinkelcentrum primair blijven voldoen aan het functioneel boodschappen doen én aanvullend voldoende verblijfskwaliteit hebben.

Conclusie: wijkfunctie Hart van Zuid geborgd in Masterplan
BRO concludeert in haar advies van 2 mei 2025 dat Hart van Zuid een wezenlijke kwaliteitsimpuls krijgt door zowel de toevoeging van programma (supermarktmeters) als door de algehele ruimtelijke renovatie. Die kwaliteitsimpuls is nodig zodat inwoners in Wijchen-Zuid nu en in de toekomst het centrum blijven bezoeken. Het winkelgebied wordt weliswaar aantrekkelijker, maar vooral om de eigen inwoners te blijven binden: het wordt een gezelliger verblijfsgebied. De wijkverzorgende functie wordt geoptimaliseerd, maar niet overschreden.



Nieuwe woningen

In het nieuwe voorzieningenhart Hart van Zuid wordt straks ook gewoond. Woningen zorgen voor meer sociale veiligheid, ogen op straat, maar ook meer levendigheid en reuring, ook als de winkels gesloten zijn. Bewoners uit de wijk hebben ook aangegeven dat ze graag meer woningen (voor ouderen) in het centrum willen zien.

Woonzorgcentrum

Boven op het nieuwe winkelblok is ruimte voor een woonzorg-complex met 54 zorgwoningen. De woningen zijn gesitueerd in een U-vorm en vormen zo een hof rondom een groene daktuin. De woningen zijn speciaal bedoeld voor dementerende ouderen en kijken aan de ene kant uit over het park en aan de andere kant over de winkelboulevard en het parkeerterrein.

Koopwoningen

Naast het woonzorgcentrum is boven op het nieuwe winkelblok, uitkijkend over het groene hart, ook ruimte voor nieuwe koopappartementen. De woningen hebben een goede oriëntatie en een eigen ontsluiting aan het groene hart. Ook deze woningen hebben een groene daktuin om op uit te kijken. Het complex vormt een bescheiden accent aan het nieuwe plein.

Wooncomplex Zuiderpoort

Wooncomplex Zuiderpoort ondergaat een metamorfose. Niet alleen wordt de hele onderbouw met de winkels gesloopt en vervangen door nieuwbouw, ook het complex zelf wordt aangepakt, de gevel wordt aangepakt en het complex krijgt een nieuwe entree die direct grenst aan het naastgelegen parkeerterrein. Onderzocht wordt of het mogelijk is het blok ook op te toppen, zie volgende pagina. Op de plek van de huidige entree worden woningen toegevoegd

Een nieuwe toren

In het verlengde van complex Zuiderdreef, op de kop van het groene hart, komt een nieuwe woontoren. De toren heeft een markante ronde vorm en verbindt oud en nieuw met elkaar. Het is een echt herkenningspunt van het nieuwe centrum. De toren biedt ruimte aan bijzondere appartementen en heeft een eigen entree aan het parkeerterrein.

Woningen entree

Bij de entree van de wijk, direct bij de rotonde, komt voor het complex Zuiderpoort een klein blokje met nieuwe appartementen boven het gezondheidscentrum. Dit blokje zorgt ervoor dat de nieuwe onderbouw van complex Zuiderpoort samen met de nieuwe toren een stevige verankering heeft in het plan. Het blokje zorgt voor balans met de nieuwe toren en een mooie binnenkomst en entree.

Aanpassingen bestaande woningen

Naast de nieuwe woningen in het gebied gaat Talis ook een aantal bestaande woningbouwblokken aanpakken. Het gebouw Hoogmeer krijgt diverse aanpassingen die reageren op de nieuwe stedenbouwkundige context. Dat geldt ook voor het blok aan Huissteden. In het hoofdstuk beeldkwaliteit gaan we hier dieper op in.









Mogelijke optopping complex Zuiderpoort

Optoppen

Optoppen is een 'hot' thema in Nederland. Gezien het gebrek aan ruimte wordt steeds vaker onderzocht of het mogelijk is bestaande gebouwen te verdichten door een laag toe te voegen. In het geval van complex Zuiderpoort wordt de entree van het blok vervangen en worden twee nieuwe stijgpunten/trappenhuizen gemaakt. Zo ontstaat een ideale situatie om een nieuwe vierde bouwlaag te ontsluiten. Door de toevoeging van een vierde bouwlaag ontstaat meer balans tussen de onderbouw, de nieuwe toren en het bestaande complex en krijgt het complex een stevigere verankering in het gebied.

Optoppen is complex en kostbaar. Er moet gewerkt worden met lichte modulaire eenheden die in dit specifieke geval ook nog de ronding moeten volgen van het bestaande blok. Of dit financieel haalbaar is, wordt in een volgende fase nader onderzocht.

Als het optoppen niet mogelijk is, dan wordt de 'balans' in het blok gevonden door de nieuwe woningen aan de voorzijde drie in plaats van twee lagen hoog te maken. Hierdoor krijgt het blok ook een goede verhouding. Het nieuwe blokje voorop het blok aan de Zuiderdreef zorgt voor balans met de toren.





Het landschap

Een mooi centrum verdient ook een mooie openbare ruimte. De openbare ruimte bepaalt voor een groot deel de sfeer in het nieuwe hart. De openbare ruimte in een winkelcentrum moet functioneel zijn en makkelijk te onderhouden, maar mag ook bijzonder zijn. In het Masterplan hebben we gezocht naar een goede balans tussen verblijven, ontmoeten en de logistieke en verkeersfuncties. Het autovrije hart is straks een fijne ontmoetingsplek waaraan alle belangrijke functies liggen terwijl de rest van het gebied functioneler is ingericht.

De landschappelijke ondergrond

Wijchen ligt in een rivierenlandschap. De meanderende rivieren hadden invloed op de ondergrond en zijn nog goed afleesbaar in de plattegrond van Wijchen. De oeverwallen en rivierduinen zorgen voor subtiele hoogteverschillen en een natuurlijk reliëf wat het mogelijk maakt om water af te voeren van de bebouwde gebieden naar de grotere watergangen binnen de gemeente. Dit geldt ook voor Hart van Zuid. We zullen het water van het winkelcentrum afvoeren via het groen richting het noorden.

Gebruiken wat er is: waardevolle bestaande bomen

In het huidige winkelhart staan op diverse plekken volwassen bomen. De bestaande bomen zijn in beeld gebracht en er is gekeken naar de kwaliteit en toekomstwaarde. We streven ernaar om bestaande bomen waar mogelijk in te passen in het plan. Deze volwassen bomen zien we als een cadeautje en ze helpen om het nieuwe hart van Wijchen-Zuid een groen en landschappelijk karakter te geven. Tevens geven ze verkoeling, helpen ze tegen wateroverlast en droogte en zijn ze van waarde voor de biodiversiteit







Langzaamverkeersroutes doorkruisen
het plangebied



3 zones
1. Park
groene fietsroute

2. Hart
ontmoeting op het plein
shared space,
entreefuncties

3. Verkeer en functie
ontsluiting en verkeer

Hoe werkt de openbare ruimte?

Het nieuwe voorzieningenhart heeft drie verschillende sferen. Deze sferen sluiten aan op de context en de ligging in de wijk. Maar ook op de functies die grenzen aan de openbare ruimte. Het hele gebied heeft straks een fijnschalige dooradering voor voetgangers en fietsers waardoor het gebruik optimaal is.

Hart

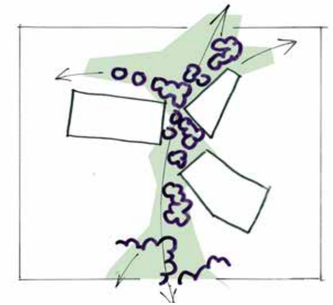
Het groene hart is dé ontmoetingsplek van de wijk. Hier liggen de entrees van alle belangrijke functies en het accent ligt op verblijven. De pleinruimte is het domein van de voetganger. Het hele gebied is ingericht als shared space; gedeelde ruimte, waarbij de fietser te gast is in het voetgangersdomein. Door de positionering van verhoogde plantvakken met zitranden, de inpassing van bestaande bomen en logische looplijnen, past de fietser als vanzelf zijn snelheid aan en zal afstappen als het druk is.

Park

Aan de noordzijde van het centrum ligt het bestaande park. Het park is nu vrij sober en functioneel ingericht met gras en bomen. De gemeente gaat onderzoeken of het in de toekomst mogelijk is om in samenspraak met bewoners en de school aanpassingen te doen in het ontwerp om het park meer gebruiksmogelijkheden te geven en wellicht de fietsroute te wijzigen. Het park krijgt in ieder geval aan de zuidkant een nieuwe aansluiting op de nieuwbouw. Winkels, het wijkcentrum, het plein en de school krijgen zo een sterke relatie met het park.

Winkelgebied met parkeren

Het deel van de openbare ruimte tussen het winkelcentrum en de Zuiderdreef is hoofdzakelijk ingericht voor parkeren en verkeer. In dit gebied zullen straks auto's, fietsers en voetgangers op een veilige manier hun weg vinden. Ook deze ruimte wordt mooi ingericht, met duurzame waterdoorlatende bestrating, diverse bomen en groenvakken.



Een ecologische verbinding

Door de aanleg van het groene hart, het versterken van de groenstructuur en de inpassing van bestaande bomen voor de nieuwe school kunnen we een groene verbinding maken door het centrum. Deze groene schakel vormt een missende noord-zuid-verbinding in de hoofdgroenstructuur van de wijk en heeft een ecologische betekenis voor bijvoorbeeld vleermuizen, vogels en insecten. Daarnaast bieden de bestaande bomen en uiteindelijk ook de nieuwe bomen een fijne, natuurlijke sfeer, verkoeling en beschutting.

Waterrobuust en klimaatbestendig

Bij de herontwikkeling zijn de opgaven voor water en klimaat binnen het gebied opgelost. Hart van Zuid wordt een waterrobuust en klimaatbestendig gebied.



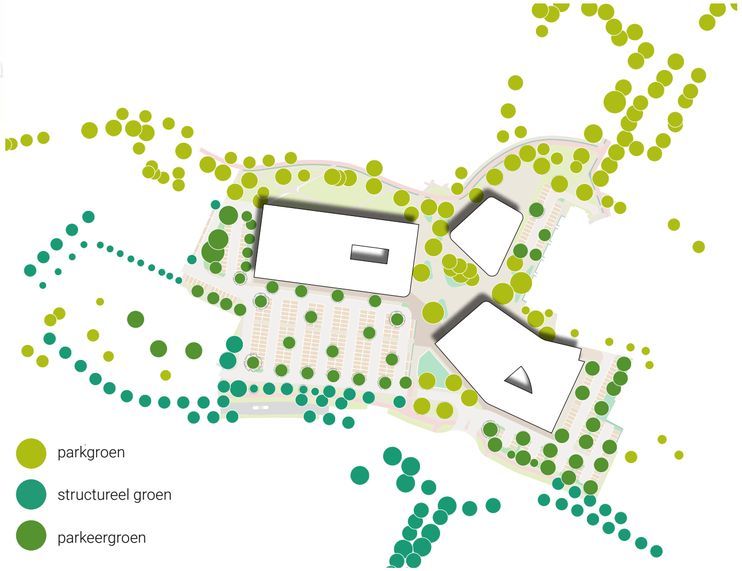
Evenveel groen en meer kwaliteit

Momenteel is het voorzieningenhart een versteende plek in een verder groene wijk. Juist aan de noordzijde ligt het groene park aan de Diepvoorde met het doorgaande fietspad dat een verbinding legt tussen het centrum van Wijchen en het oude stuk bos aan de Vormerseweg. Het bos hoorde waarschijnlijk bij Heerlijckheid Het Vormer en staat al bijna 200 jaar op de topografische kaart aangegeven. Aan de zuidzijde van het winkelcentrum en de rotonde in de Zuiderdreef, bevindt zich een mooie groep waardevolle oude bomen, rondom De Woerd (vlakbij het voormalige gehucht Woord) die de groenstructuur inleidt langs de Balgoijseweg.

De groene structuren zijn waardevolle elementen in Wijchen-Zuid in de zin van groene beleving, verkoeling, wateropvang, migratieroutes voor allerlei vliegende diersoorten als vlinders, vleermuizen en vogels.

Het huidige voorzieningenhart ligt dus op een kruispunt van de groene hoofdstructuren. Daarom wordt bij de vernieuwing ervan de kans aangegrepen groene verbindingen te herstellen. De Balgoijseweg is al een hele oude route van Wijchen naar Balgoij waar destijds het winkelcentrum Zuiderpoort op gepositioneerd is. Het nieuwe ontwerp gaat juist uit van het zo veel mogelijk herstellen van deze route, met name voor wandelaars en fietsers. Deze hoeven dan niet meer om het winkelcentrum heen, maar volgen hun route door het hart ervan, over het groene plein. Dit plein wordt voorzien van groene eilanden, stepping
stones genaamd, met grote inheemse bomen en bloeiende onderbeplanting. Deze stepping stones verbinden ook het groen en de natuur. Zo wordt de groenstructuur als het ware weer geheeld, wat leidt tot een prettig verblijfsklimaat waar het fijn winkelen is en ook ontmoeting centraal staat. We gaan hier uit van een diverse boombeplanting die interessant is voor bijen, vogels en andere vliegers. Het oppervlak groen neemt in de nieuwe situatie licht toe, maar de de biodiversiteit en de gebruiks- en belevingswaarde van het groen nemen ruimschoots toe.





Inrichting openbare ruimte

Groen en bomen spelen een belangrijke rol in de wijk. De bomen en beplanting ondersteunen de drie sferen in het gebied. We werken waar mogelijk met de bestaande bomen en voegen bomen toe binnen de drie sferen die we in het gebied zien. We verdichten én we vergroenen het gebied. Er komt net zoveel groen terug als er nu is, maar de kwaliteit van het groen is veel hoger. Dat komt doordat we niet alleen kijkgroen maar ook echt gebruiksgroen maken.

Parkgroen

Het parkgroen bestaat grotendeels uit aanwezig groen. Het gaat om veel solitaire bomen met een grote variëteit in het assortiment. De bomen bieden een mooi decor voor het verblijven in het park en voor schaduwrijke plekken wat goed is tegen hittestress.

Structureel groen

Het structurele groen bevindt zich hoofdzakelijk langs de hoofdinfrastructuur in het gebied en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Wijchen. Het zijn meestal inheemse boomsoorten. Op een aantal andere plekken zijn korte laantjes die ook bijdragen aan de structuur in het gebied. Ze zorgen onder andere voor een groene afscherming tussen bestaande woningen en de nieuwbouw.









Parkeergroen

De derde structuur aan groen zijn de bomen die het parkeerterrein vergroenen. Dit zijn bomen die schaduwrijk zijn, geen wortelopdruk hebben en geen vallende vruchten hebben of iets dergelijks. Afhankelijk van de grootte van de plantplaats wordt de boomsoort bepaald. Er zijn dan circa drie verschillende soorten mogelijk op de parkeerterreinen. Het is wenselijk niet van één soort uit te gaan; bij uitval of ziekte blijft er dan nog voldoende over.

Groenvakken en zitranden

In het groene hart zijn meerdere groenvakken als 'steppingstones' opgenomen; ze geven het groene hart een informeel karakter. Ze geleden de routes en verhogen de biodiversiteit in het hart. De groenvakken zijn deels verhoogd en de zitranden vormen mooie aanleidingen om in het gebied te verblijven. Deze vakken worden beplant met een gemengde beplanting van lage heesters, overblijvende vaste planten en solitaire heesters. Vooral inheems of passend bij de specifieke locatie en het hele jaar interessant voor kleur, geur, vogels, vlinders en andere insecten.

















Winkelboulevard en Groene Hart

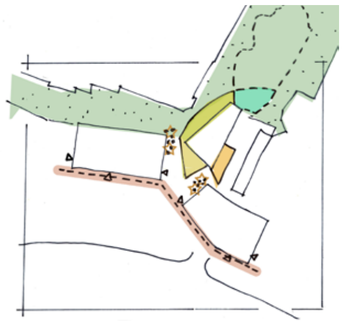
Naast de boulevard, een ruime voetgangerszone die voor alle winkels langsloopt voor de boodschappen, worden op het nieuwe plein kleine aanleidingen voor zitten, spelen en verblijven toegevoegd. Dat kan een randje zijn om op te zitten of lopen, een waterelement in de vorm van een bedriegertje, een bijzonder patroon in de bestrating of een veldje gravel voor jeu de boules. Bij de horeca en het wijkcentrum is ruimte voor een terras. Zo kan je bij de laatste zowel op het plein zitten als aan de rand van het park.

De boulevard verbindt het plein met de entrees van alle winkels en voorzieningen, zowel richting Huissteden als richting Hoogmeer. De inrichting van de boulevard heeft dezelfde kwaliteit als het plein en vormt daar een eenheid mee. De samenhang wordt hiermee versterkt. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met het geluid van winkelwagens, bijv platkei formaat zonder vellingkant als materiaal.

Het Integraal Kindcentrum heeft meerdere afgeschermde buitenspeelplekken. Er is een plek voor het kinderdagverblijf, een plek voor de onderbouw en een plek voor de bovenbouw. De schoolpleinen krijgen een natuurlijke inrichting, zodat je ziet dat de school een echte parkschool is. Het park kan, zoals gezegd, worden gebruikt als speelplek voor de bovenbouw; hier kun je voetballen en er is ook echt ruimte voor sport en spel. Een idee is om hier een sportroute van te maken met meerdere sport- en spelaanleidingen. Maar ook bijvoorbeeld een speelobject dat als ontmoetingsplek kan dienen, voor bijvoorbeeld voorstellingen, zou leuk zijn. In de toekomst worden ideeën voor het park verder uitgewerkt door de gemeente in samenspraak met de buurt en de school. In het park is ook ruimte voor bijvoorbeeld een jeu-de-boules-baan, een bolderwand tegen de achterzijde van de supermarkt of een tribunetrap.

Spelen en verblijven

We ambiëren het groen in de wijk te verrijken, niet alleen als kijkgroen maar ook als echt gebruiksgroen! Groen voor verschillende doelgroepen en leeftijden. Vanuit het nieuwe kindcentrum wordt spelen in het groen gestimuleerd. De school ligt al half in het park! De gemeente onderzoekt of extra middelen beschikbaar kunnen komen voor een aantal bijzondere elementen in het park. Zo wordt het park zowel ruimtelijk als functioneel verbonden aan het nieuwe voorzieningenhart.



























Hondenuitlaatplek

De bestaande hondenuitlaatplek ligt op dit moment direct ten noorden van de parkeerplaats met de zonnewijzer en nog ten zuiden van het fietspad. Dit terrein wordt onderdeel van de locatie van het kindcentrum. Ergens in het park zal een vervangende locatie gevonden moeten worden voor de hondenuitlaatplaats van circa dezelfde omvang. De gemeente hanteert 3 verschillende regiems hierin: uitlaatplaats; uitlaatstrook en losloopgebied. De locatie waar het hier omgaat betreft een hondenuitlaatplaats, waar de hond mag los lopen en waar de hondenpoep niet opgeruimd hoeft te worden. Hierbij moet rekening worden gehouden met emissie door afstromend water en hygiëne. Voor een nieuwe locatie hebben we aan de buurt suggesties gevraagd tijdens de inloopavond en gaan we uit van een locatie achter Hoogmeer of Huissteden. Deze zal worden meegenomen in de uitwerking van het plan.

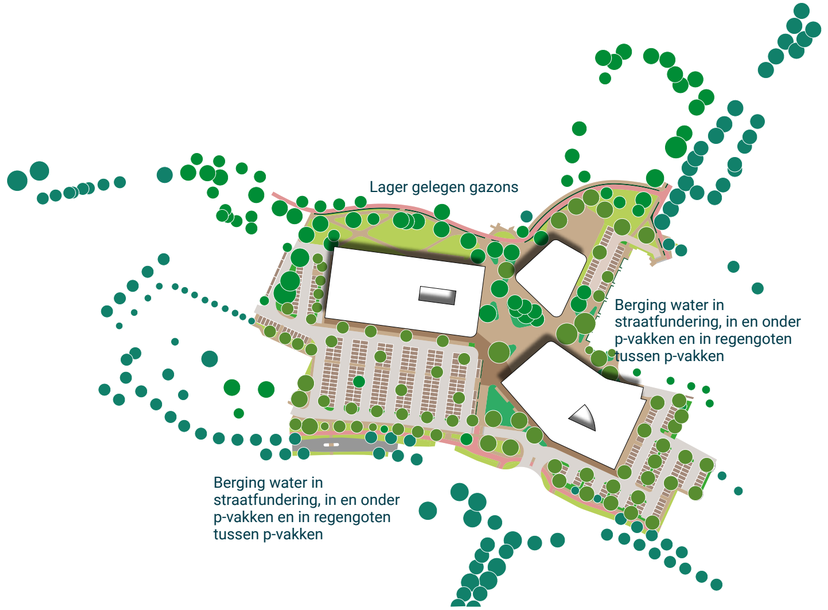
Zonnewijzer

De zonnewijzer die nu op het parkeerterrein achter winkelcentrum Zuiderpoort staat, zou een nieuwe plek in het plan kunnen krijgen. Ook hiervoor is de buurt gevraagd tijdens de participatie. Hieruit is gebleken dat dit kunstwerk voor velen niet hoeft terug te komen. Het kan ook niet overal, de plek moet met zorg gekozen worden, en indien weer als zonnewijzer ingepast, dan moet de naald goed zon kunnen vangen en de tijd op het maaiveld af te lezen zijn. De afweging of de zonnewijzer terugkomt wordt meegenomen in de uitwerking van het plan.

Natuurinclusiviteit

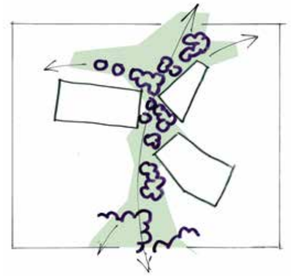
De ambitie is om het groen in het gebied meer betekenis te geven. We ontwerpen de openbare ruimte zo dat deze klimaatbestendig is en ook aantrekkelijk blijft bij een veranderend klimaat zodat deze bijdraagt aan het reduceren van hittestress. Ook willen we de biodiversiteit vergroten. Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen geldt niet alleen voor de gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. Een viertal ambities is hierin belangrijk:

1. **Een biodiverse omgeving**. Onze leefomgeving moet een fijne plek bieden voor mens, maar ook voor plant en dier. Hoe groter de biodiversiteit, hoe beter dat is voor het natuurlijk milieu, waarbij een natuurlijke en rijke inrichting zorgt voor allerlei biotopen voor plant en dier. Een zorgvuldige beplanting is daarbij van belang voor voedsel, nestelruimte, beschutting en dergelijke voor migratie van plant en dier, maar ook als aantrekkelijke omgeving voor de mens. We gebruiken dan ook veel inheemse soorten, planten en bomen die insecten aantrekken en voor veel vogels interessant zijn. Ook kunnen we dit nog versterken, door ecologisch beheer wat bijdraagt aan het organische stofgehalte van de bodem en daarmee het watervasthoudend vermogen van de bodem verbetert.









- Groene schakel noord-zuid
- Ecologische verbinding
- Groene continuïteit
- Oude route Balgoij



- Op daken
- Onder parkeren
- Wadi's in groen

2. **Beschutting tegen hitte**: Diezelfde beplanting is het beste middel tegen de steeds heter wordende omstandigheden 's zomers. Om ook dan een aantrekkelijk voorzieningenhart te hebben, zijn grote bomen nodig voor schaduw. Daarnaast zorgen zij voor demping van geluid en luwte bij veel wind.
3. **Duurzame inrichting**: De materialen die we toepassen moeten een lage milieubelasting hebben en zo mogelijk weer herbruikbaar zijn. Zo kan een gebakken straatklinker wel een paar honderd jaar meegaan. Voor andere materialen kiezen we voor de variant met de minste CO_2-belasting (voor asfalt bijvoorbeeld duurzaam asfalt).









Waterberging

Door een veranderend klimaat verwacht men dat er (in de toekomst) steeds heviger buien en langere perioden van droogte voorkomen. Dit fenomeen is nu al aan de gang, maar omdat we bouwen voor een toekomstbestendige wijk, is het nodig bij hevige (piek)buien, ook die sporadisch voorkomen, het gebied zo in te richten dat geen wateroverlast ontstaat en ook water wordt vastgehouden. Hier hoort een aantal maatregelen bij, zoals delen van het park waar het water tijdelijk kan worden opgevangen, doorlatende bestrating waaronder het water kan worden opgevangen waarna het langzaam infiltreert in de ondergrond (waar ook de bomen die in de verharding staan van profiteren), groene daken waar regenwater in wordt opgevangen wat langzaam wordt afgevoerd of zal verdampen. Het natuurlijke terreinverloop zorgt ervoor dat het teveel aan water richting park en het Wijchens Meer zal stromen. Hiervoor moeten voorzieningen worden getroffen.

Voor het bepalen van wateropgave en de mogelijkheid van infiltratie in de ondergrond is voor het plangebied een quickscan en geohydrologisch onderzoek uitgevoerd.

De Regionale visie op de waterketen is 1 op 1 opgenomen in het Beleidsplan water en riolering 2023-2028 van de gemeente Wijchen. Hierin is voor hemelwater de gewenste situatie in 2050 het volgende opgenomen:

- Iedere perceeleigenaar is zich bewust van de eigen verantwoordelijkheid voor het verwerken van het hemelwater dat op het eigen terrein valt.
- Afvalwater en hemelwater worden afzonderlijk van elkaar ingezameld, getransporteerd en verwerkt.
- Bij het gebruik en de inrichting van de openbare en private ruimte wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Hoewel hinder en overlast in de toekomst wellicht vaker moeten worden geaccepteerd, zijn schade en letsel geminimaliseerd.
- De verschillende functies voor de openbare ruimte vormen geen belemmering voor elkaar.



infiltratie in de molgoot



wadi tussen de verharding



wadi tussen de parkeervakken



steppingstones met groen

Ontsluitingsstructuur

Voetgangers en fietsers

Het fijnmazige systeem van voet- en fietspaden verbindt bestaande routes op een logische manier met het centrum. Je kunt straks dóór het centrum fietsen over het plein/groene hart. Dit gebied is ingericht als plein waar de fiets te gast is in het wandelgebied. Je kunt er ook voor kiezen om om het centrum heen te fietsen via Hoogmeer. De rotonde wordt heringericht om ook hier veilig te kunnen fietsen en er komt mogelijk een extra oversteekplaats voor voetgangers over de Zuiderdreef richting het zuiden (Abersland).



fietsers, voetgangers en fiets te gast

Autoverkeer

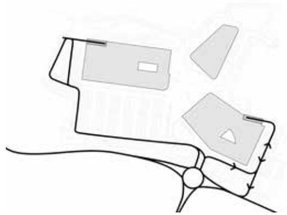
De auto's rijden straks alleen aan de zuidzijde van het winkelcentrum. Vanaf de rotonde gaat de hoofdroute direct linksaf richting het parkeerterrein voor de winkels en het halen en brengen van de school. Aan deze zijde bevinden zich twee overloopparkeerterreinen, ten westen van het nieuwe winkelblok en ten zuiden van Huissteden. Als je bij de rotonde rechtsaf slaat, dan kom je bij het gezondheidscentrum. Hier ligt ook een parkeerterrein. Deze rechtsafstraat is éénrichtingverkeer, bezoekers kunnen vanaf hier alleen via Hoogmeer de wijk verlaten.



autoverkeer

Laden en lossen

Het laden en lossen van de beide supermarkten is inpandig in een laad- en losdock aan de achterzijde van de winkel. Er is een route bepaald voor de vrachtwagen waarbij rekening is gehouden met ruime bochtstralen. De vrachtwagen die de linker supermarkt bevoorraadt, rijdt een rondje en verlaat het centrum weer via de rotonde. Voor de rechter supermarkt geldt dat de vrachtwagen via de parkeerplaats terug rijdt naar de Zuiderdreef en via een exclusieve doorsteek het gebied verlaat.

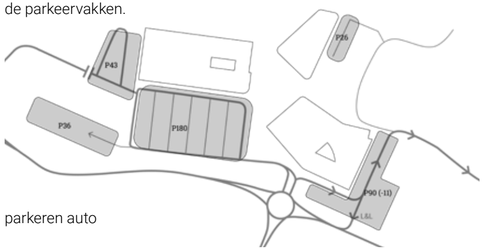


laden en Lossen

Parkeren auto

Voor het goed functioneren van het centrum is autoparkeren essentieel. Er is voorzien in een aantal parkeerterreinen rondom het nieuwe centrum. Het aantal te realiseren parkeerplekken is bepaald op basis van oppervlaktes van de nieuwe voorzieningen en het aantal nieuwe woningen door het verkeerskundig adviesbureau (zie bijlage). In een bepaalde mate is sprake van dubbelgebruik tussen sommige functies. Echter op sommige winkel-piekmomenten zijn de bewoners ook thuis. Het is dus zoeken naar een goede balans tussen bereikbaarheid, beschikbaarheid maar ook niet 'te veel parkeerplaatsen' maken die sporadisch gebruikt worden, om juist ook fietsen en lopen te stimuleren.

Het grote parkeerterrein wordt (gedeeltelijk) ingericht als blauwe zone zodat de parkeerplaatsen altijd beschikbaar zijn voor de winkels. Halen en brengen voor de school vindt hier ook plaats op korte loopafstand de ingang van de school. Naast de school is geen kiss and ride locatie. Op het parkeerterrein zijn daarnaast plekken gereserveerd voor mindervaliden, het stallen van winkelwagentjes en voor afvalinzameling. De bewoners parkeren op de parkeerterreinen aan de zijkant van de blokken. De parkeerterreinen worden beplant met bomen en hagen en er komen laadpalen. De terreinen zijn zodanig ontworpen dat hevige buien als gevolg van de klimaatverandering tijdelijk aan het oppervlak geborgen kunnen worden, zoals waterberging in fundering van de bestrating en watergoten tussen de parkeervakken.



parkeren auto

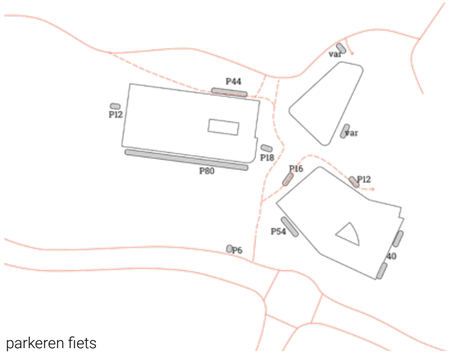






Parkeren fiets

Het is belangrijk dat in het centrum voldoende ruimte is voor fietsparkeren. Dit moet op de juiste plek liggen, direct bij de entrees van de woningen en op de boulevard voor de winkels. Maar ook bij de school is het belangrijk dat er een goede fietsparkeervoorziening is op het schoolplein. De gemeente hanteert ruime fietsparkeernormen die voorzien in ruim voldoende fietsplaatsen bij de diverse voorzieningen. Deze fietsplaatsen worden zo dicht mogelijk bij de entrees ingericht, deels met fietsbeugels (nietjes) en deels als vrije ruimte voor bakfietsen, fietsen op standaards, etc. De locaties liggen ook goed aangesloten op de fietsroutes in het gebied. De berekening van het anatal fietsparkeerplaatsen dat nodig is, is opgenomen in de bijlage.

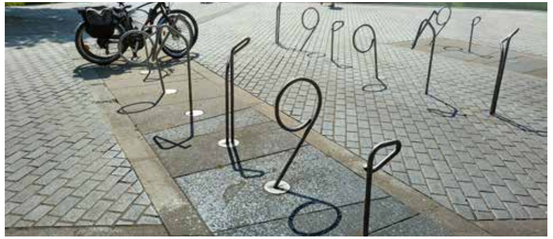


parkeren fiets





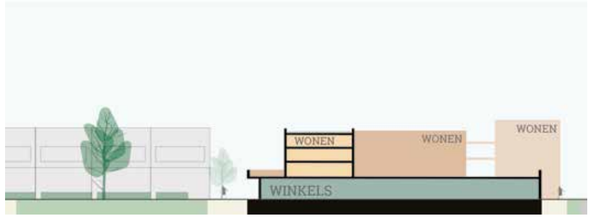




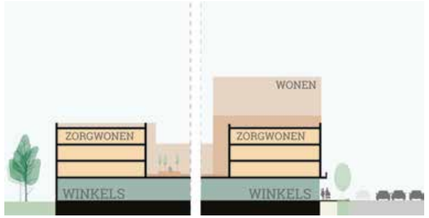
Profielen

Naastgelegen profielen geven inzicht in de hoogte-opbouw in het gebied, maar ook de opbouw en de breedte van de profielen.

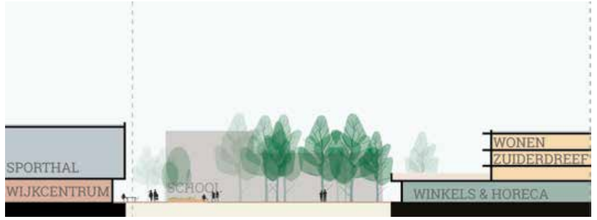




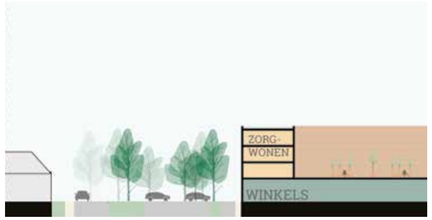
Doorsnede 1



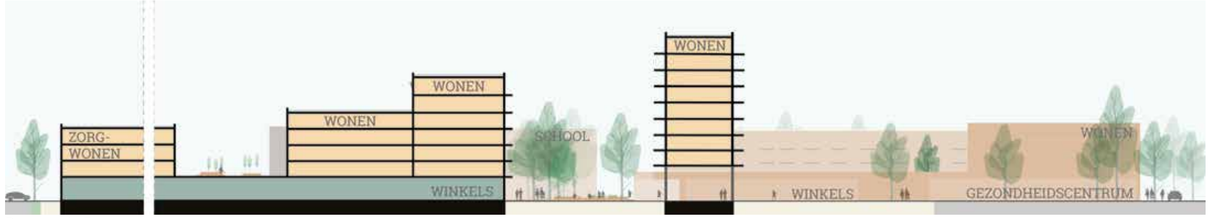
Doorsnede 2



Doorsnede 3



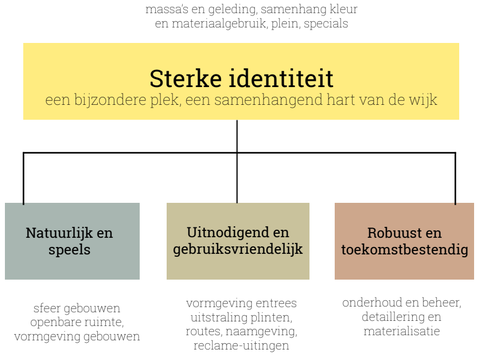
Doorsnede 4



Doorsnede 5

Beeldkwaliteit





Beeldkwaliteit

Hart van Zuid verdient een sterke, eigen identiteit. Het centrum hoort bij de wijk, maar mag zich ook onderscheiden. De architectuur in Wijchen-Zuid is sober en samenhangend. Dat willen we in het centrum anders gaan doen. Het is een bijzondere plek en dat mag je zien en voelen! We willen het hart een rijkere en meer gelaagde uitstraling geven qua architectuur. De drie nieuwe gebouwen die samen het centrum vormen, zijn verschillend qua afmeting, vorm en functies. Door te kiezen voor samenhang in kleur- en materiaalgebruik, wordt het een geheel en wordt de identiteit krachtiger. Voor de beeldkwaliteit hanteren we de volgende uitgangspunten.

Natuurlijk en speels

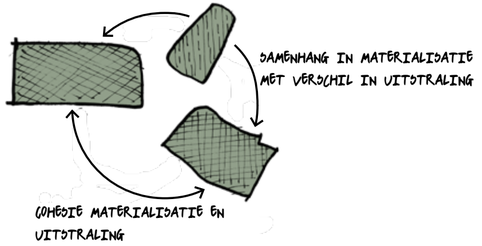
Het park is overal dichtbij en zichtbaar. Door te werken met natuurlijke materialen en kleuren krijg je een 'natuurlijk' gevoel in het gebied. Ronde hoeken op diverse plekken en de subtiele schuine lijnen in het gebied zorgen voor een verrassend en speels effect.

Uitnodigend en gebruiksvriendelijk

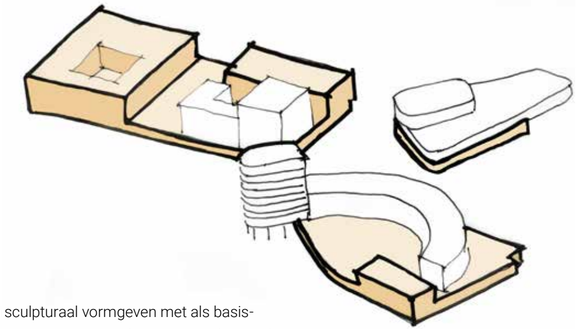
Een goed centrum moet een uitnodigende uitstraling hebben; je wilt je er welkom voelen. De ronde, zachte hoeken helpen daarbij, maar ook de goede logistiek. Duidelijke markering van entrees en heldere looplijnen zorgen allemaal voor gemak en gebruiksvriendelijkheid.

Robuust en toekomstbestendig

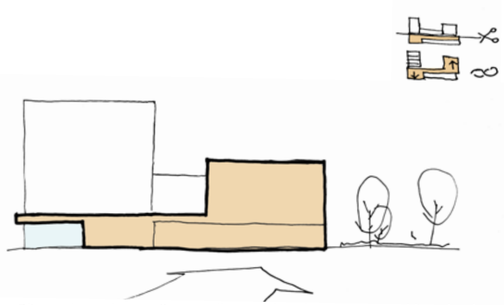
Duurzaam bouwen betekent bovenal robuust en toekomstbestendig bouwen. Een centrum moet intensief gebruikt kunnen worden en er moet tijdens het ontwerpproces al goed nagedacht worden over onderhoud en beheer. Zo zorgen we dat het centrum niet alleen direct na oplevering er mooi uit ziet, maar ook over tien en twintig jaar!



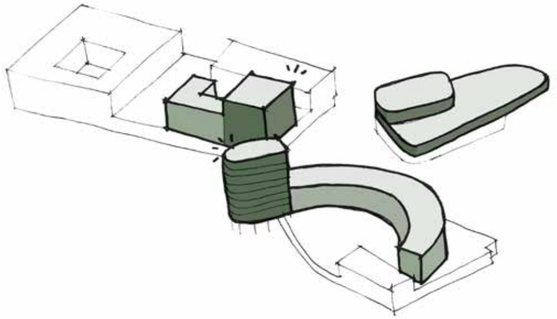
Een samenhangend centrum qua kleur- en materiaal-gebruik, subtiele verschillen tussen de drie gebouwen.



De blokken zijn sculpturaal vormgeven met als basis-materiaal baksteen en staan met de voeten op de grond.



Plint en bovenbouw zijn met elkaar verbonden en vormen één geheel. Hierdoor hebben de blokken een kloeke en stevige uitstraling.



Drie 'specials' omringen het hart, staan boven op het basisvolume en geven het hart een unieke eigen identiteit.

Samenhang en verschil

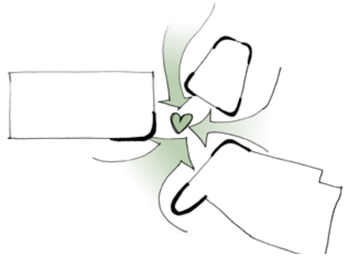
De drie gebouwen zijn verschillend van afmeting, vorm, maat en schaal en bieden plek aan verschillende functies. De samenhang creëren we door samenhangend kleur- en materiaalge-bruik.

Basisvolumes en specials

De basisvolumes staan met de voeten op de grond en hebben als basismateriaal baksteen, een materiaal dat mooi verouderd en toekomstbestendig is. De drie gebouwen zijn samengestelde volumes waarbij sommige volumes onderdeel zijn van de hoofdmassa (en zo onderdeel zijn van de sculptuur) terwijl andere gebouwdelen 'specials' vormen en zich duidelijk onderscheiden doordat ze een andere materialisatie hebben en boven op de hoofdmassa staan. De drie specials staan alledrie aan het nieuwe hart en markeren zo het kloppende hart van de wijk.

Ronde hoeken

In het plan maken we op belangrijke plekken ronde hoeken, zo wordt je vanzelfsprekend het plein op geleid. De ronde hoeken geven het centrum een speelse en bijzondere uitstraling en leggen de verbinding met de ronde vorm van complex Zuiderpoort. Doordat de school aan alle zijden ronde hoeken heeft, stroomt het park letterlijk en figuurlijk romdom het gebouw.











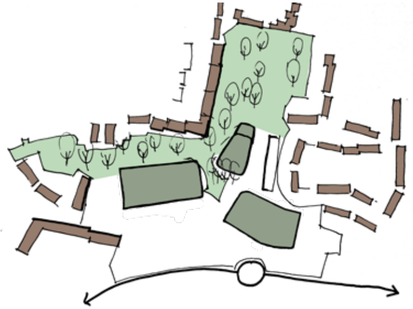




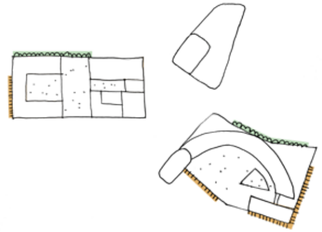








Basis baksteen in neutrale kleur, toevoeging accenten in bijzondere afwijkende kleur en natuurlijke materialen (hout)



Legenda

Blinde gevels
Groene gevel
Basiskleur: Textuur en reliëf

Materialisatie en kleur gebouwen

Als basismateriaal kiezen we voor baksteen, een materiaal dat mooi verouderd en past bij de rest van de wijk. De kleur baksteen mag zich onderscheiden, een tint lichter en/of warmer zorgt voor een vrolijke noot in het centrum. Door te werken met bijzondere metselwerkverbanden, kan textuur en reliëf worden toegevoegd op plekken die een verbijzondering vragen, bijvoorbeeld entrees, dichte gevels, bergingen en fietsenstallingen. Daar waar gebouwen met de voeten in het groen staan kan ook juist (opklimmend) groen gebruikt worden voor de vergroening van gevels.

Voor de specials willen we een afwijkende contrasterende kleur toevoegen aan het palet. Hiermee versterken we het karakter en de identiteit van het voorzieningenhart. Het materiaal is vrij, dat kan baksteen zijn maar ook een bijzonder materiaal zoals een keramisch paneel of plaatmateriaal. We zoeken naar een verrijking van het palet, niet alleen qua kleur maar ook qua textuur. De gebouwen hebben een maat en schaal die dat ook goed aankan.

Naast baksteen en de afwijkende kleur willen we graag natuurlijke accenten toevoegen in een warme houtkleur/bronsachtige tint. Dat kunnen houten gelakte kozijnen zijn, maar ook aluminium in een vergelijkbare toonsoort.

Herkenbaarheid bijzondere functies

In het gebied ligt naast de dagelijkse boodschappenwinkels een aantal belangrijke functies voor de wijk zoals de school, het wijkcentrum met sporthal en het gezondheidscentrum. Deze functies vragen om bijzondere aandacht en herkenbaarheid. Dat kan met logo's/belettering, maar ook door de functies een eigen positie te geven in het blok door bijvoorbeeld de gevel ter plekke van de functie anders te behandelen.

steen van de wijk tint lichter of..... tint warmer



Basismateriaal baksteen, een tint warmer of lichter dan de bestaande steen van de wijk.



Bijzondere metselwerkverbanden, textuur en reliëf zorgen voor een verrijking van gevels op plekken waar gevels gesloten zijn en bij entrees.



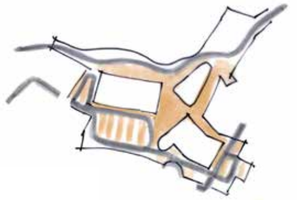
klimgroen/gevelbeplanting kan worden ingezet bij blinde (kop)gevels



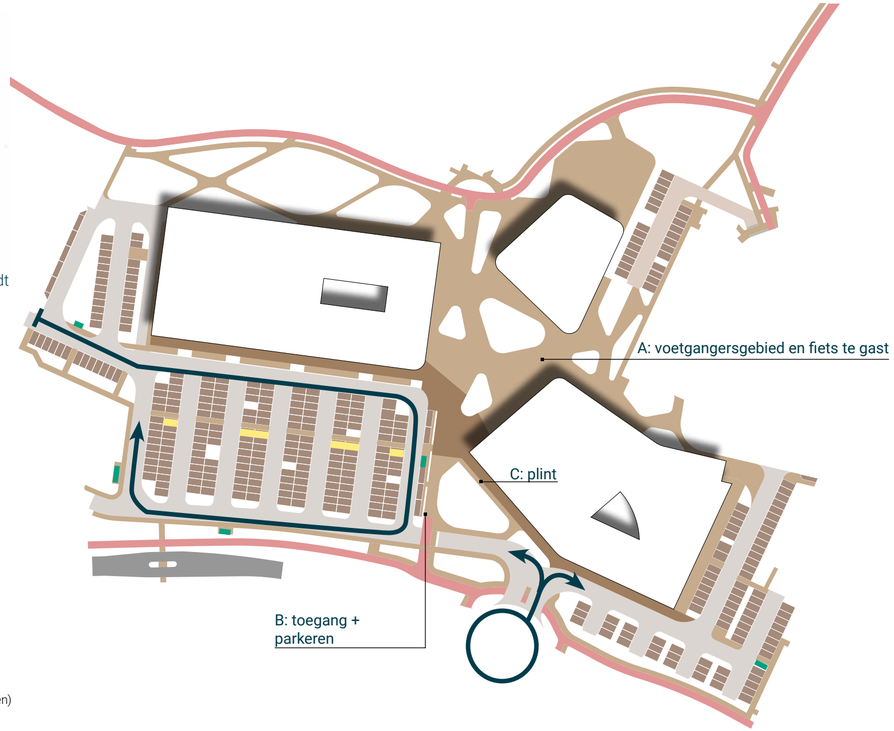
Toevoeging bijzonder materiaal in bijzondere afwijkende kleur voor specials en als detail in hoofdmassa



natuurlijke, (houten) accenten in warme toonkleur (niet vergrijsd). Deze kleur kan ook terugkomen in de kozijnen.



- Grijs gekleurde bestrating verbindt de rijwegen uit de buurt met die van de parkeervoorzieningen van Hart van Zuid
- De roodbruine, warme kleur van de voetgangersgebieden en parkeervakken worden toegevoegd als nieuwe sfeer



Inrichting openbare ruimte

- fietspad
- asfalt/auto
- boulevard
- voetganger (fiets te gast)
- winkelwagentjes
- afvalinzameling (plaats nader te bepalen)

Materialisatie en kleur openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte zal zowel moeten aansluiten op de rest van de wijk, maar ook goed aansluiten op de steen/kleurkeuze van het centrum. We zoeken in de eerste plaats verbinding met de kleur van de wijk als het gaat om de kleur van de bestrating. Zo loopt de bestrating, in de kleur grijs, uit de omliggende straten van de wijk vanzelfsprekend door in de kleur van de straten van de parkeervoorzieningen rond het centrum.
Toegevoegd wordt een bruin-rode kleur in de bestrating van het plein, paden en parkeervakken. Met andere woorden waar de voetganger op de grond staat, bevindt zich een mooie en duurzame baksteen bestrating in een warm-bruinrode kleur.

Boulevard

De winkelboulevard aan de voorzijde van het winkelcentrum, die doorloopt aan beide zijden van de rotonde, mag zich verbijzonderen. Dat kan door een afwijkende maat steen te gebruiken of bijvoorbeeld door het mengen met een ander materiaal, waarmee rekening wordt gehouden met het geluid van de winkelwagens op de verharding (bijv platkei formaat zonder vellingkant). Het doel is de zones met de belangrijkste entree met elkaar visueel te verbinden.





A: Uniforme klinkerbestrating verbindt het hele gebied van park tot winkel en school. Een shared space om te ontmoeten en te verblijven, de fietser is te gast.





B: Toegangswegen van asfalt lopen door naar parkeerterrein, parkeerplaatsen van klinkers met open voeg.



C: Langs de plint een verbijzondering van de klinkerbestrating, kunst eventueel in combinatie met afwatering.













Fietser te gast







De parkeerterreinen worden praktisch en functioneel ingericht. De rijbanen zijn van asfalt (comfortabel voor winkelwagentjes), de parkeervakken worden zoals gezegd ingericht met een klinkerverharding, maar dan hier met open voeg voor het inzijgen van hemelwater.
Voor de stalling van winkelwagens is voldoende ruimte ingericht op de parkeerplaats. Van belang is dat de eventuele shelters hiervoor, qua materiaal, kleur en uitvoering, architectonisch passen bij de kwaliteit van de nieuwbouw.
Al het meubilair, zoals de verlichting, fietsnietjes, afzetpaaltjes en hekwerken zijn qua materiaal en uitstraling familie van elkaar.

Het plein

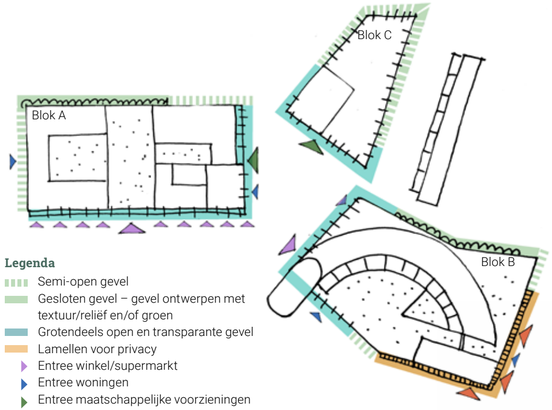
Het gehele plein tot aan de parkzone wordt als basis bestraat met gebakken klinkers in dezelfde warmrode kleur. Het plein wordt ingericht als voetgangersgebied. De gevarieerde plantvakken met zitranden, de terrasjes, aanliggende entrees van de voorzieningen maken dit duidelijk. De fietsers zijn te gast en moeten de voetgangers voorrang geven en bij drukte afstappen.
De stenen zitranden langs de opgetilde plantvakken zijn van natuursteen of sterk verdicht en geslepen beton, vuilwerend en afgerond.
Eventuele bijzonderheden, zoals een waterelement of houten zitting-delen worden verwerkt in de zitrand. De groenvakken zijn zo gepositioneerd dat ze de bestaande bomen zo veel mogelijk een plek kunnen bieden in deze groenvakken.

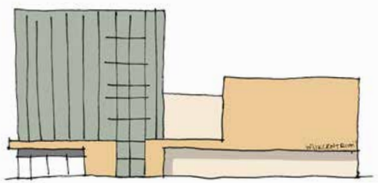
Het vak met esdoornbomen vlak bij de entrees van het integraal kindcentrum blijft gehandhaafd met een grasondergrond. Onder de bomen ontstaat zodoende een fijne schaduwplek en blijft het onderdeel van de bruikbare buitenruimte.

In de aansluitende parkzone zijn de paden van asfalt: grijs voor de voetgangers, rood voor de fietsers.

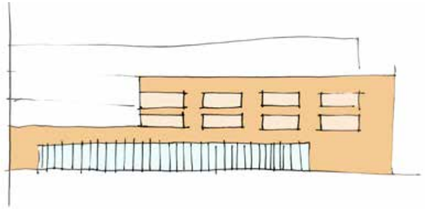
Met verlichting kunnen bijzondere accenten en sfeer worden bereikt. De parkeerplaatsen worden voorzien van een functionele verlichting, masten niet te hoog.

De eenheid in uitgesproken inrichtingselementen versterkt de samenhang van Hart van Zuid en biedt een podium voor een diversiteit aan gebouwen, functies, maar ook aan een veelzijdige groeninvulling van diverse bestaande en nieuwe bomen en bloemrijke borders.

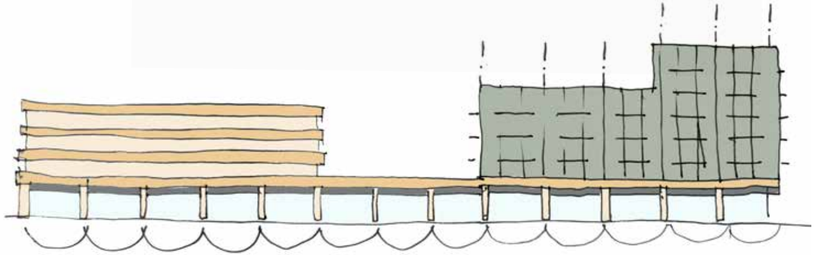




Plint van blok A richting het plein: integratie van de entree van de woningen en het terras van het wijkcentrum.



Plint van blok B richting de entree: gevel van de zorgvoorziening met lamellen voor privacy.



Plint van blok A aan de commerciële strip: ritme in de kolomstructuur in relatie tot de winkels.

Plinten

De uitstraling van de plinten is van essentieel belang voor de beleving en uitstraling van het centrum. Een prettige sfeer ontstaat als er afwisseling is, steeds wat anders gebeurd, entrees goed zichtbaar zijn en er een menselijke maat en schaal is. De plintstrategie verschilt per functie en plek in het blok, zie naastgelegen schema.

Luifel, reclame-uitingen en benaming

Voor de winkels is een luifel voorzien, hierdoor kun je aangenaam en droog boodschappen doen. De luifel maakt onderdeel uit van de architectuur (geen losse toevoeging) en vormt een stevige band in de architectuur. De zone onder de luifel is ook een zone waar winkels nog uitstallingen in het openbaar gebied kunnen plaatsen. In de winkelpuien is een logische plek opgenomen voor reclame-uitingen. Hierdoor ontstaat een rustig beeld en is iedere winkel toch goed zichtbaar. De naamgeving van het winkelcentrum kan mee ontworpen worden bij de entree van de wijk in de blinde gevel of als onderdeel van de architectuur.

Entrees

De entrees naar de woningen zijn goed zichtbaar in de verschillende blokken en uitnodigend. Door hier te werken met terugliggende delen, ander materiaal toe te voegen en een kijkje naar binnen te geven, krijgen de entrees een vriendelijke uitstraling.

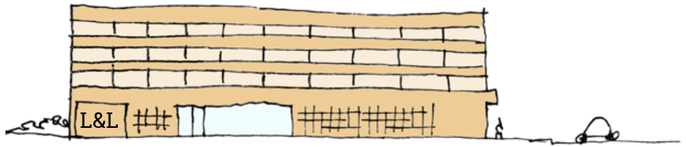
Blinde gevels

Op een tweetal plekken is sprake van blinde gevels. Hier kan met groen of bijzonder metselwerk toch een mooie en goede gevel gemaakt worden. Ter plekke van het park kan bijvoorbeeld ook een boldermuur of tribunetrap gemaakt worden om de blinde gevel 'functioneel' te maken.

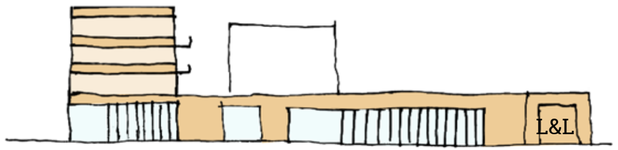








Westgevel blok A met geïntegreerd laad- en loshof



Oostgevel blok B met geïntegreerd laad- en loshof



Inpandig laden en lossen





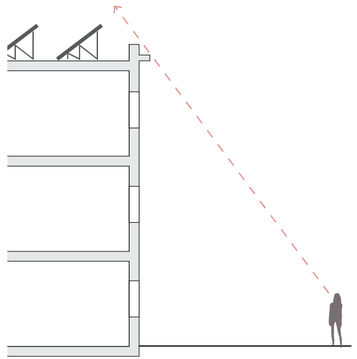
Laad- en loshoven

Zowel aan de westzijde van Blok A als aan de noordzijde van blok B komt een laad- en loshof. Deze hoven worden meegenomen in de architectuur en volledig inpandig opgelost. De entree's worden zorgvuldig vormgegeven. De toegangen maken onderdeel uit van de architectuur en zijn afsluitbaar.

Vijfde gevel

De daken van de bebouwing is voor een groot deel zichtbaar vanuit de woningen in de woongebouwen aan het plein. Daarom wordt er extra aandacht aan het ontwerp van de daken gegeven. Op de daken van de 3 tot 4 lagen hoge bebouwing wordt een dakland-schap gemaakt waar het groene beeld overheerst en installatiecomponenten secundair zijn. PV-panelen worden gecombineerd met dakvlakken met sedum-planten.

Uitgangspunt is dat luchtbehandelingscomponenten zo ver mogelijk van de verschillende dakranden worden geplaatst (zowel vanaf de straat als de daktuin gezien). De minimale afstand van installatie-onderdelen tot de dakrand is gelijk aan de hoogte van deze onderdelen (45 graden). Luchtbehande-lingskasten worden uit het zicht gehouden en maken integraal deel uit van het gebouwontwerp, ook in kleur en materiaal.
Eventuele voorzieningen voor glasbewassing zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte rondom.



Installaties niet zichtbaar vanaf maaiveld of het fietspad



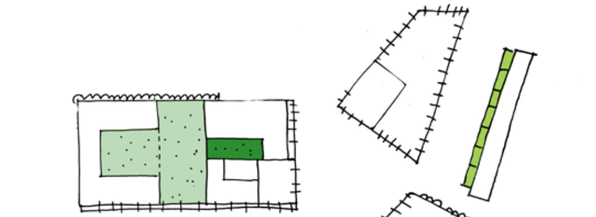




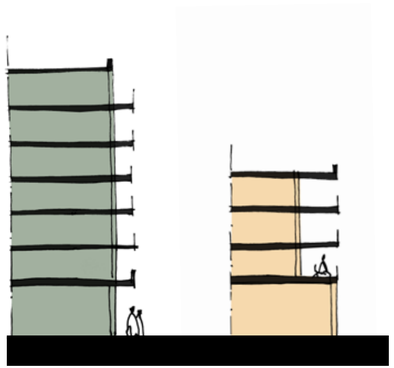


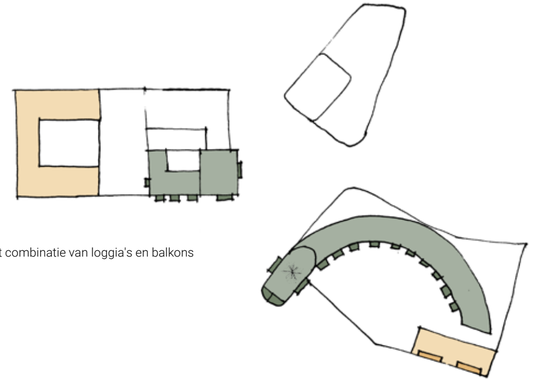



Supermarket



Legenda
- Gemeenschappelijke buitenruimte in combinatie met groen dak
- Privé buitenruimte
- Interne patio

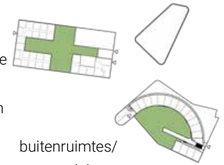




Legenda
- Loggia's
- Balkons
- Mogelijkheid tot combinatie van loggia's en balkons

Buitenruimtes

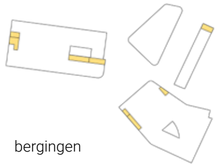
De buitenruimtes van woningen worden mee ontworpen met de architectuur. Voor het hoofdvolume geldt dat we balkons zien als loggia's/onderdeel van de gevel. Bij de specials mogen de balkons expressiever zijn en ook aangehangen worden. Het is belangrijk om na te denken over privacy want enkel glazen balkons worden vaak dichtgezet en mensen vinden het fijn om een beetje beschut te zitten.



buitenruimtes/
groene daken

Fietsenstallingen en bergingen

Op een aantal plekken zijn fietsenstallingen en bergingen opgenomen. Als deze grenzen aan de buitengevel is het prettig als er ook daglicht is/je naar binnen kunt kijken. Door bijvoorbeeld te werken met grote foto's en/of grafische prints kunnen ook collectieve fietsenstallingen er van buitenaf goed uit zien.



bergingen

Daken

De dakvlakken zien we als vijfde gevel en worden mee ontworpen. We gaan uit van groen-blauwe daken die water kunnen bergen en vertraagd afvoeren. Deze daken kunnen ook gecombineerd worden met zonnepanelen. Het is belangrijk om de dakrand hoog genoeg te maken zodat eventuele installaties op het dak niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.

Binnentuinen/patio's

We maken in de nieuwe blokken twee groene patio's en ook daktuinen. Deze groene plekken geven extra woon- en verblijfskwaliteit. De groene daken zijn (geheel of gedeeltelijk) toegankelijk en vormen collectieve tuinen voor de bewoners.

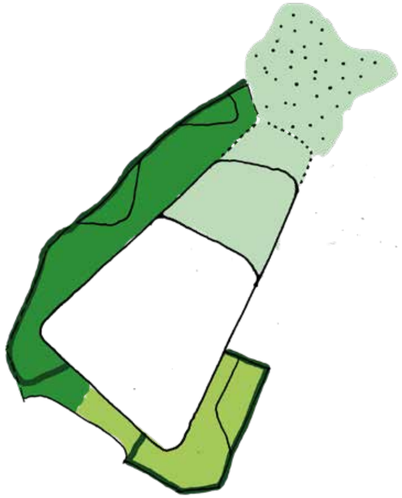






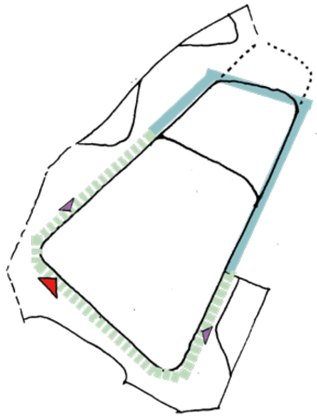






Legenda buitenruimtes

- groen schoolplein, min 850 m² waarvan 50% verhard en 50% groen
- buitenruimte KDV, min 380 m²
- fietsenstalling, min 515 m²
- overloop spelen in het park (bovenbouw)
- afscherming lage haag met geïntegreerd hek



Legenda gevels en entrees

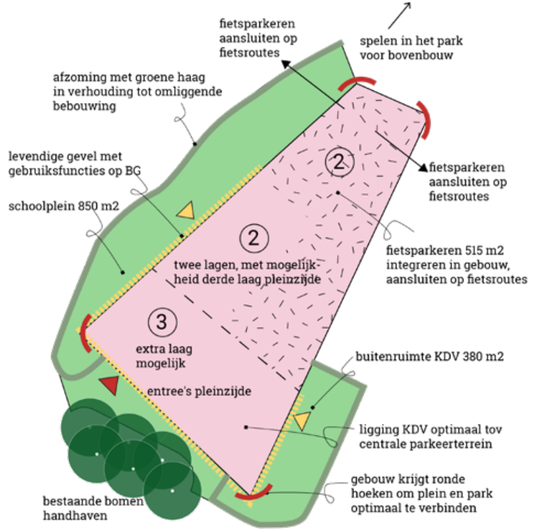
- open gevel: verblijfsruimtes bg met zicht op buitenruimte
- basis baksteen verdieping afwijkende kleur
- hoofdentree
- nevenentree mogelijk

Legenda materialisatie

- Groenaccenten
- Basiskleur



gevel IKC oostzijde: samenhang andere blokken, begane grond met voeten op grond (baksteen/basiskleur), verdieping groentint/afwijkend



- hoofdentree
- nevenentree
- levendige gevel bg (gebruiksfuncties)
- ronde hoeken (minimaal op bg)
- max aantal bouwlagen
- fietsenberging (515 m²) geïntegreerd in gebouw
- omzoming haag, hek geïntegreerd
- bouwvlek IKC
- terrein IKC

Integraal kindcentrum

Het integraal kindcentrum is een echte parkschool, omringd door groen. Door het gebouw aan alle zijden ronde hoeken te geven, stroomt het groen letterlijk en figuurlijk rondom het gebouw en heeft het gebouw direct een bijzondere en afwijkende uitstraling.

De school is aangemerkt als een 'special'. Dat betekent veel vrijheid in de materiaalkeuze waarbij een natuurlijk palet (groen en warme houttinten) het uitgangspunt is. Dit biedt de kans om de school een unieke en onderscheidende uitstraling te geven.

Het volume kan twee- of drielaags zijn. Door een deel van het gebouw zwevend te maken, kan de fietsenstalling onder het hoofdvolume worden opgelost. Door te werken met horizontale banden wordt het vloeiende en speelse karakter van het volume versterkt. De entree aan het groene hart vraagt bijzondere aandacht, dit is echt de voorzijde van de school. Eventuele andere entrees zijn ondergeschikt.

De buitenruimte van de school is integraal mee ontworpen. Het schoolplein heeft een natuurlijk karakter en is 50% groen ingericht. Er wordt gewerkt met speelaanleidingen in plaats van speeltoestellen. De schoolpleinen die afgeschermd zijn hebben een lage erfscheiding in de vorm van een muurtje of een hekwerk, gecombineerd met een groene haag.

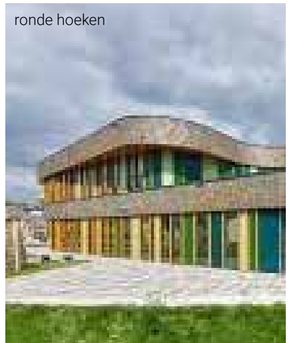



verdiepingen afwijkend materiaal






verdiepingen afwijkend materiaal


ronde hoeken




verdiepingen afwijkend materiaal


gebruiksfuncties bg

Bestaande woningen

Op een aantal plekken direct grenzend aan of op het centrum liggen blokken sociale huurwoningen van Talis. Het is belangrijk dat deze blokken met de vernieuwing van het centrum ook een facelift krijgen zodat ze beter gaan aansluiten, stedenbouwkundig op de veranderde context, maar ook qua uitstraling.



1. Hoogmeer
2. Huissteden
3. Complex Zuiderpoort Huissteden



Hoogmeer

De volgende ingrepen worden voorgesteld voor het complex Hoogmeer zodat dit blok goed gaat aansluiten op het groene hart en het aangrenzende schoolplein:

- Omkeren plattegrond: wonen aan park/school-zijde met name op begane grond.
- Voortuin en groene haag maken als erfscheiding.
- Dakkapel toevoegen aan dakvlak om woning op de verdieping te vergroten (= andere doelgroep en ander huursegment).
- Aanpassen kleurstelling panelen, natuurlijk kleurenpalet, warme tinten
- Verwijderen bergingen op de kop zodat een ruimere doorloop komt naar groene hart. Nieuwe bergingen worden onder complex Zuiderpoort gerealiseerd.
- Raamopeningen in kopgevel maken voor sociale veiligheid.
- Groen toevoegen aan de kopzijde van het complex als introductie op het groene hart.





Huissteden

Het blok Huissteden ligt nu verscholen achter de fysio/huisarts en tandarts, maar in de nieuwe situatie speelt de kop van het blok een prominente rol aan het parkeerterrein. Dat betekent dat de uitstraling verbetert moet worden en aan moet sluiten op de kwaliteit van de rest van het gebied. De volgende ingrepen worden voorgesteld:

- Raamopeningen toevoegen in de kopgevel verbetert de sociale veiligheid.
- Kopgevel vergroenen zodat deze past bij de groene uitstraling van het nieuwe centrum.
- Bij grootschalig onderhoud en beheer kan gedacht worden aan het schilderen van de lateien en kozijnen in een aangepaste kleurstelling en het vervangen van de gesloten delen met een houten lattenstructuur, geschilderd in dezelfde kleur als de kozijnen, passend bij de zacht rood/bruine baksteentint van het gebouw.
- Vernieuwen erfscheiding van de tuin en deze een duurzamer/groener karakter geven.

Complex Zuiderpoort

Met de vernieuwing van het winkelblok, het verplaatsen van de entree van complex Zuiderpoort en het toevoegen van een toren verandert er behoorlijk wat voor dit bestaande wooncomplex. De nieuwe entree sluit goed aan op het parkeerterrein voor de bewoners. Het bestaande complex krijgt gelijktijdig met de nieuwbouw van de winkels een upgrade waarbij de volgende zaken belangrijk zijn:

- Vervangen entree/stijgpunt en verplaatsen naar oostzijde.
- Toevoegen drie woningen op plek huidige entree.
- Nieuwe bergingen op de begane grond.
- Gevel vernieuwen: gallerijgevel keimen of pleisteren in lichte kleurstelling, kozijnen schilderen, bestaande balustrade vervangen voor spijlenhekwerk en gevelgrid in plaats van translucente schermen aan de balkonranden.
- Beplating zuidgevel vervangen door alternatief, bij voorkeur biobased gevelbekleding.

Ontwikkelstrategie



Ontwikkelstrategie

Samenwerking

Het masterplan is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldig proces met de partners en stakeholders waaronder inwoners van Wijchen-Zuid, ondernemers, de eigenaar Rialto van het winkelcentrum, woningcorporatie Talis, Kans & Kleur, de Eerste Stap, zorgondernemers waaronder ZZG Zorggroep, het Wijkcentrum en MeerVoormekaar.
De gemeente, Rialto en Talis gaan een samenwerking aan voor de herstructurering van het huidige voorzieningenhart voor de verwachte periode 2025 - 2031. Deze samenwerkende partijen hebben eigendom in het gebied en hebben afgesproken om door sloop/nieuwbouw en door verbetering van bestaande gebouwen het voorzieningenhart tot een nieuw hart voor de wijk te maken.

Fasering

Er wordt ingegrepen in een bestaande omgeving die voor een groot deel ook blijft door functioneren. Dat vraagt om een precieze ontwikkelingsroute en fasering. Deze fasering wordt op de volgende bladzijden uiteengezet. Er wordt stapsgewijs vernieuwd. Eerst worden de nieuwe voorzieningen gebouwd, daarna worden bestaande gesloopt. Dat lukt bijna overal; voor de winkels, de school, de zorgfuncties en het wijkcentrum. De bestaande sportzaal moet wel worden gesloopt voordat de nieuwe zaal gereed is. Daarvoor wordt een tijdelijke oplossing gezocht. Dat geldt ook voor een enkele commerciële of dienstverlenende functie. De verbetering van bestaande woongebouwen voert Talis uit in samenspraak met de bewoners.

Omgevingsplan

Aan de hand van dit masterplan wordt een omgevingsplan gemaakt dat de regels voor de fysieke leefomgeving van het plangebied regelt. Denk aan maximale bouwhoogtes en hoeveel oppervlak van bepaalde functies gerealiseerd mag worden. Daarvoor wordt onderzoek uitgevoerd op thema's als onder meer geluid, water, bodem en stikstof. Dit omgevingsplan wordt voor zienswijzen ter inzage gelegd zodat belanghebbenden hierop kunnen reageren. Het omgevingsplan is het toetsingskader voor vergunningen van bouwprojecten.

Fasering

Fase 1

- Sloop school en sporthal
- Bouw blok A



Fasering

Fase 2

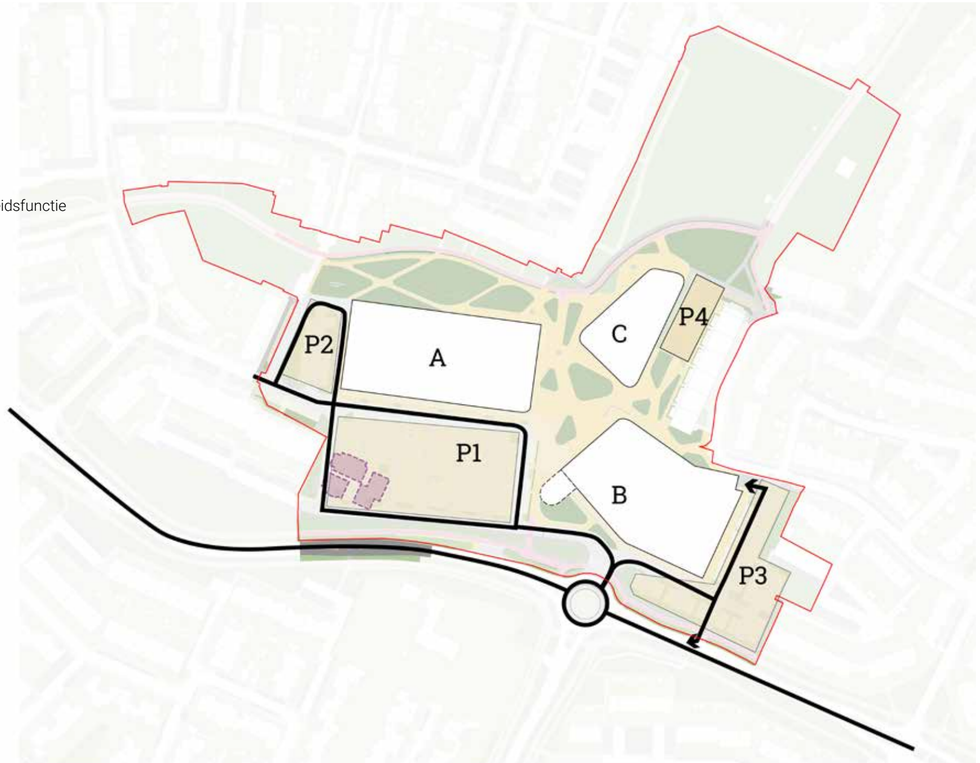
- Sloop wijkcentrum
- Sloop huidig winkelcentrum
- Aanleg P1 en P2
- Bouw blok B
- Bouw IKC



Fasering

Fase 3

- Sloop gebouwen gezondheidsfunctie
- Aanleg deel P1, P3 en P4
- Aanleg centrale plein
- Afronden ontsluiting
- Opknappen park



Participatie



Oorspronkelijke route fietspad



Eventuele aanpassing route fietspad (nader te onderzoeken)

Opbrengst participatie

Gebiedsvisie

In 2018 heeft de gemeente Wijchen een groot leefbaarheidsonderzoek gehouden. Bewoners van Wijchen-Zuid gaven daarin onder andere verbeterpunten mee voor het voorzieningenhart. Mede op basis daarvan is in 2021 de gebiedsvisie vastgesteld.

Kaders en uitgangspunten

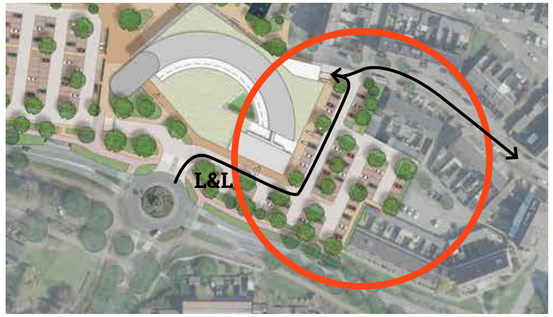
In 2023 zijn inwoners opnieuw geraadpleegd om input op te halen voor de kaders en uitgangspunten voor het masterplan. Inwoners zijn op straat bevraagd, konden reageren via een online vragenlijst, en waren welkom tijdens een inloopbijeenkomst. De resultaten van deze participatieronde staan uitgebreid beschreven in het document 'Uitgangspunten en aanbevelingen masterplan voorzieningenhart' van februari 2024.

Ontwerp masterplan

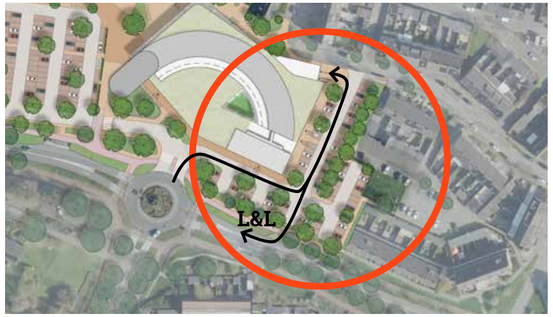
Aan de hand van deze uitgangspunten en aanbevelingen konden we aan de slag met het ontwerp voor het gebied. We hebben dit ontwerp gemaakt in overleg met alle betrokken partijen: basisschool, kinderopvang, wijkcentrum, winkelcentrum, welzijnsorganisatie, zorgpartijen, woningbouwcorporatie en gemeente. Ook is het ontwerp besproken met de klankbordgroep Hart van Zuid.
In het voorjaar van 2025 konden inwoners reageren op het ontwerp. Tijdens een inloopbijeenkomst kwamen ruim 100 mensen langs om vragen te stellen en hun mening te geven. En 66 mensen vulden de vragenlijst op de website in. De opgehaalde input laat zien wat er leeft onder bewoners. We zien dat bewoners betrokken zijn en actief willen meedenken. De meningen over het plan zijn in grote lijnen positief. Bewoners waarderen de aandacht voor vernieuwing, vergroening, ontmoeting en voorzieningen. Tegelijk zijn er zorgen over de mate van bebouwing, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

Afbakening

In dit hoofdstuk gaan we per thema in op de opgehaalde reacties die betrekking hebben op het masterplan. Daarnaast zijn zorgen over sociale



oorspronkelijk ontwerp: L&L
laden en lossen via rotonde inrijden en via Hoogmeer eruit



aangepast ontwerp : L&L
laden en lossen via rotonde inrijden en via zuidzijde (Zuiderdreef) eruit



oorspronkelijk ontwerp: p-hof
bestaande p-plaats achter de woningen wordt aangepast



aangepast ontwerp: p-hof
bestaande p-plaats achter de woningen wordt gehandhaafd

veiligheid en overlast aangekaart, en de wens voor meer toezicht en handhaving. Deze zorgen en wensen zijn doorgegeven aan de gemeente.
We hebben elke reactie inhoudelijk beoordeeld met daarbij als achterliggende vraag: hoe kunnen we het plan verder verbeteren? In kaders reageren wij op de opgehaalde input. Het collectieve belang staat hierbij voorop, waarbij we uiteraard oog en oor hebben voor de effecten daarvan op de directe omgeving.

Groen, klimaat en inrichting

Er is een sterke wens onder bewoners voor meer groen in de wijk, waarbij de voorkeur duidelijk uitgaat naar laagblijvend groen in plaats van hoge bomen. Natuurlijke elementen zoals bloemrijke beplanting, klimbomen, insectenhotels en waterpartijen worden positief ontvangen en dragen volgens bewoners bij aan een aantrekkelijke en levendige leefomgeving. Sfeer en biodiversiteit spelen hierin een belangrijke rol: men ziet graag het gebruik van inheemse planten en wil voorkomen dat de wijk een ‘stenen’ uitstraling krijgt. Plantenbakken moeten functioneel zijn en waar mogelijk geïntegreerd worden met zitelementen. De zonnewijzer hoeft voor velen niet terug te komen. Het park wordt gezien als een centrale plek die uitnodigend moet blijven voor wandelen, spel en ontmoeting. Tot slot pleiten bewoners voor de aanleg van groene bufferzones en een natuurinclusieve inrichting van gevels en pleinen, zodat de vergroening door het hele gebied voelbaar wordt.

De wensen van de bewoners passen in het masterplan. Hierbij willen we wel juist ook de kwaliteit van bestaand en hoog groen behouden. Bomen zijn onder andere belangrijk voor het verminderen van hittestress en droogte. Bij de uitwerking van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte nemen en wegen we de wensen van bewoners mee. Mensen die zich hebben aangemeld om mee te denken over de inrichting van het park/grasveld, betrekken we hier actief bij.

Mobiliteit en verkeersveiligheid

De 13e straat wordt door bewoners benoemd als een belangrijk knelpunt in de wijk: de straat is te druk, onveilig en niet geschikt voor vrachtverkeer. Bewoners vrezen meer druk als gevolg van de plannen. Vanwege het schoolverkeer en de bevoorrading van de supermarkt. Daarnaast zijn er zorgen geuit over de parkeersituatie, waarbij bewoners zorg hebben dat het verkeer van bewoners en winkelbezoekers te veel door elkaar gaat lopen. Om dat te voorkomen willen bewoners van de 13e straat ‘Hoogmeer 1313-1321 en achterzijde 10de straat’ het bestaande hofje behouden. Ook genoemd is een logische en veilige toe- en doorgang voor fietsers en de verbinding met Balgoij.

De verkeersstructuur wordt in de nieuwe situatie helder en overzichtelijk. We hebben twee aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de opgehaalde reacties:

- Er is een andere route ontworpen voor de vrachtwagen die de oostelijke supermarkt bevoorraadt. De vrachtwagen zal na de bevoorrading via het parkeerterrein terugrijden naar de Zuiderdreef. Daarmee wordt de 13e straat niet extra belast.
- We behouden het huidige parkeerhofje zuidelijk van de 13e straat. Daardoor kunnen bewoners apart parkeren van bezoekers en bewoners van het voorzieningenhart.

Schoolverkeer parkeert straks op het parkeerterrein voor de winkels. Dat is de makkelijkst bereikbare plek om kinderen weg te brengen en op te halen. Doorgaand fietsverkeer wordt geleid over het ontmoetingsplein. Dit is een ‘shared space’ omgeving. De fietser is hier te gast over een afstand van 115 meter. Bij de uitwerking van plannen voor het park/grasveld onderzoeken we of een aanpassing van het huidige fietspad door het park voor een aanvullende verbetering van de fietsroutering kan zorgen..

Wonen

Er zijn bij enkele bewoners zorgen over de geplande hoogbouw, met name vanwege het verlies van uitzicht, daglicht en privacy voor omwonenden. Er klinkt kritiek op de positionering van nieuwe appartementen op het gezondheidscentrum, die volgens een aantal mogelijk ten koste gaan van de bestaande woonkwaliteit. Daarnaast uiten bewoners (huurders van woningcorporatie Talis) wensen voor praktische verbeteringen, zoals grotere balkons, betere geluids- en warmte-isolatie en een goede toegankelijkheid van de woningen. Ook hechten zij veel waarde aan het toewijzingsbeleid, waarbij de voorkeur uitgaat naar woningen die beschikbaar blijven voor inwoners uit de wijk zelf.

De keuze voor hogere gebouwen is gemaakt om op deze manier voldoende nieuwe woningen toe te voegen, zonder dat dit ten koste gaat van de groene omgeving. Bij het ontwerpen van deze gebouwen is zorgvuldig gekeken naar bezonning, schaduwwerking en wind. Het plan is zo gemaakt dat de gevolgen voor omwonenden zo veel mogelijk worden beperkt. Het masterplan is op dit onderdeel niet aangepast.
Bij de verdere uitwerking wordt nog nader onderzocht hoe de woningen op het gezondheidscentrum het beste kunnen worden ontworpen om mogelijk (deels) tegemoet te kunnen komen aan de wensen van omwonenden. Daarbij is het ook belangrijk of de appartementen van Talis (Zuiderpoort) worden opgehoogd, of niet.
De wensen met betrekking tot praktische verbeteringen en het toewijzingsbeleid zijn doorgegeven aan Talis.





Detailhandel en voorzieningen

Er is onder bewoners een duidelijke behoefte aan praktische winkels die voorzien in het dagelijks leven, zoals een groenteboer of een dierenspeciaalzaak. Daarnaast wordt er vaak een wens uitgesproken voor horeca of andere ontmoetingsplekken, bijvoorbeeld in de vorm van terrassen of buurtpleinen waar mensen elkaar laagdrempelig kunnen treffen. De parkzijde van het winkelblok wordt genoemd als een kansrijke plek voor ontmoeting mits deze veilig en uitnodigend is, en goed ingepast wordt in de omgeving.

De opgehaalde reacties sluiten goed aan op de doelstellingen van het masterplan. Welke winkels er uiteindelijk komen hangt af van welke ondernemers zich willen vestigen in het winkelcentrum.

Recreatie, kinderen en honden

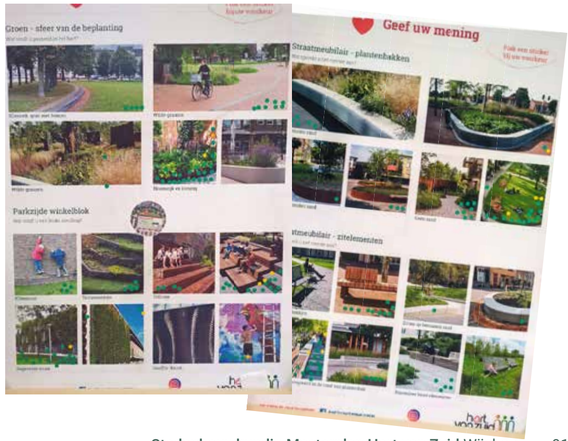
Bewoners geven aan dat er te weinig aantrekkelijke speeltuinen zijn voor kinderen en dat de bestaande speelvoorzieningen verouderd en weinig uitnodigend zijn. Er worden verschillende ideeën aangedragen om de openbare ruimte sportief en sociaal aantrekkelijker te maken, zoals de aanleg van een Cruyff Court, een sportveld of een jeu-de-boules-baan. Tegelijkertijd wordt het belang benadrukt van duidelijke zones: hondenvoorzieningen zijn gewenst, maar zouden gescheiden moeten blijven van speelplekken om veiligheid en hygiëne te waarborgen. Locaties achter Hoogmeer en Huissteden worden genoemd als geschikte plekken voor hondenuitlaatplekken.

Mensen die zich hebben aangemeld om mee te denken over de inrichting van het park/grasveld, betrekken we hier actief bij.
De voorkeurslocatie van de bewoners voor de hondenuitlaatplek is achter Hoogmeer of Huissteden. Deze voorkeur wordt meegenomen in de uitwerking van het plan

Pleinnamen en symboliek

Veel bewoners stellen namen voor als Zuiderplein, Zuidplein, Zuiderhart of Met Elkaarplein, allemaal gericht op ontmoeting, verbinding en wijkidentiteit.

De suggesties van bewoners worden meegenomen als te zijner tijd nieuwe namen worden bepaald.



Bijlagen

1. Programma

PROGRAMMA HART VAN ZUID VOORZIENINGENHART PER BLOK

Blok A Nieuwbouw	
Niet Wonen	**m^2 bvo**
Supermarkt (incl. logistiek)	2.000
Dagwinkels (8 winkels)	1.000
Horeca	130
MFA	800
Sportzaal	780
Totaal Niet Wonen	**4.710**
Wonen	**Aantal**
Zorgappartementen Sociale huur	54
Reguliere Appartementen koop (Blok A)	34
Totaal Wonen	88

Blok B Herontwikkeling + Nieuwbouw	
Niet Wonen	**m^2 bvo**
Supermarkt (incl. logistiek)	2.000
Dagwinkels	100
Horeca	125
Gezondheidscentrum	1.200
Totaal Niet Wonen	**3.425**
Wonen	**Aantal**
Reguliere Appartementen koop (Toren)	24
Reguliere Appartementen koop (op GZC)	12
Appartementen optopping	16
Totaal Wonen	52

Blok C Nieuwbouw	
Niet Wonen	**m^2 bvo**
Integraal kindcentrum	2.940
Totaal IKC	**2.940**

OPMERKINGEN BIJ HET PROGRAMMA

1. de oppervlakken zullen bij uitwerking van de ontwerpen nog wijzigen
2. aantallen eenheden kunnen wijzigen
3. metrages zijn afgerond tbv deze bijlage ter voorkoming van schijnnauwkeurigheid

PROGRAMMA HART VAN ZUID VOORZIENINGENHART TOTAAL

Niet Wonen	**m^2 bvo**
Supermarkt (incl. logistiek)	4.000
Dagwinkels (8 winkels)	1.100
Horeca	255
MFA	800
Sportzaal	780
Gezondheidscentrum	1.200
Integraal kindcentrum	2.940
Totaal Niet Wonen	**11.075**

Wonen	**Aantal**
Zorgappartementen Sociale huur	54
Reguliere Appartementen koop (Blok A)	34
Reguliere Appartementen koop (Toren)	24
Reguliere Appartementen koop (op GZC)	12
Appartementen optopping	16
Totaal Wonen	**140**

2. Ruimtegebruik bestaand



Ruimtegebruik	
Onderdeel	Oppervlak
B | 00 Verharding bestaand	22.369
B | 01 Bebouwing bestaand	10.668
B | 02 Groen bestaand	22.591
	55.629

3. Ruimtegebruik nieuw



Ruimtegebruik	
Onderdeel	Oppervlak
B | 01 Bebouwing bestaand	803
B | 02 Groen bestaand	14.187
B | 03 Fietspad bestaand	608
B | 04 Voetpad bestaand	965
B | 05 Weg bestaand	450
B | 06 Parkeren bestaand	133
N | 01 Bebouwing	9.428
N | 02 Groen	8.460
N | 03 Fietspad	1.503
N | 04 Voetpad	6.751
N | 05 Weg	6.577
N | 06 Parkeren	4.179
N | 07 Schoolplein*	1.572
	55.616 m²

*waarvan 50% groen

Totaal m^2 groen (bestaand, nieuw en 50% schoolplein): 23.433 m^2 (42,1% van het totaal)

4. Parkeerbalans fietsen

Hart van Zuid zal ook voldoen aan de fietsparkeernorm. Deze norm gaat alleen over fietsparkeren in de openbare ruimte. De school en de woningen hebben daarnaast ook nog fietsparkeren op eigen terrein. Voor het parkeren van fietsen in de openbare ruimte worden de volgende getallen gehanteerd:

Functie	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkavond	Werkdagnacht	koopavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Woningen bezoekers	14,8	29,6	118,2	0,0	103,4	88,7	147,8	103,4
Detailhandel (dagwinkels en horeca)	11,0	22,0	3,7	0,0	27,5	36,7	0,0	0,0
Supermarkt	32,7	65,3	43,5	0,0	87,1	108,8	43,5	108,8
Sportzaal	16,4	16,4	32,8	0,0	32,8	32,8	32,8	24,6
Wijkcentrum	1,4	7,0	25,2	0,0	25,2	11,2	28,0	11,2
Zorg, huisarts en tandarts	29,9	22,4	3,0	0,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Totale theoretische fietsparkeerbehoefte	**107**	**163**	**227**	**0**	**279**	**282**	**256**	**252**

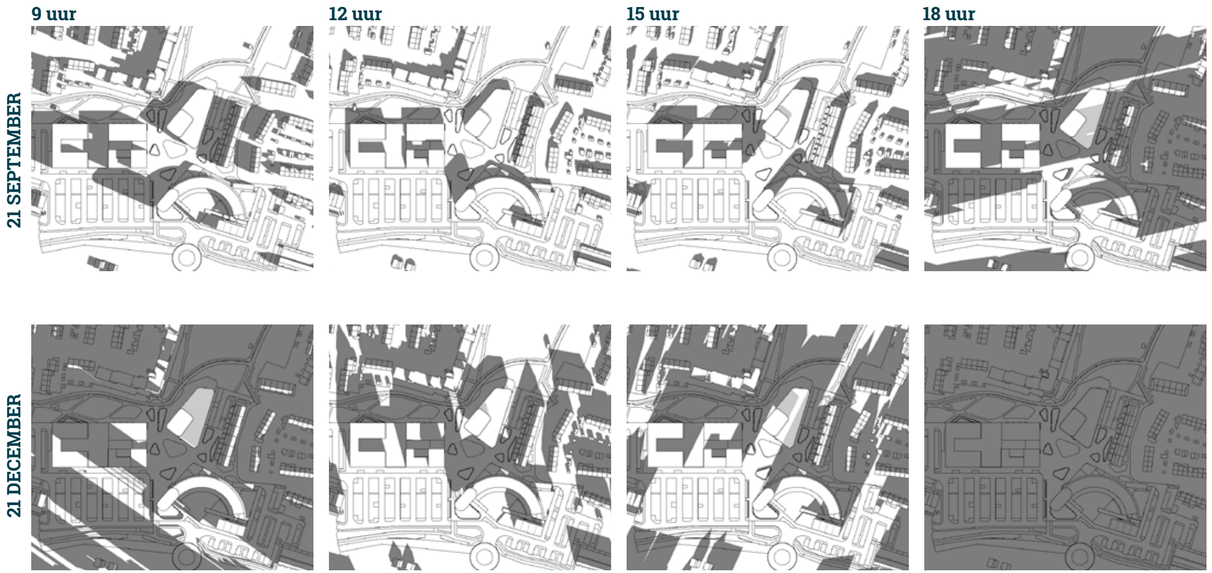
5. Parkeerbalans auto's

Met behulp van een parkeeronderzoek is de parkeercapaciteit en de huidige parkeerdruk in en rondom het Hart van Zuid bepaald in de huidige situatie. Uit de vergelijking tussen de theoretische parkeerbehoefte (volgens de parkeernorm) en het parkeeronderzoek (door parkeertellingen) zien we op verschillende dagdelen aanzienlijke verschillen. Er worden momenteel aanzienlijk minder parkeerplaatsen gebruikt dan er theoretisch volgens de parkeernorm nodig zijn.
Voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie is uitgegaan van de huidige parkeerbezetting op basis van de uitgevoerde tellingen rekening houdend met een buffer van 15%, plus daarbij opgeteld de benodigde parkeerplaatsen voor het toe te voegen programma aan winkels, voorzieningen en wonen op basis van de huidige parkeernorm. Op het meest drukke moment komt dat neer op een parkeerbehoefte van 332 parkeerplaatsen.
Voor de beeldvorming; Als de ontwikkeling van het voorzieningenhart Hart van Zuid een geheel nieuwe ontwikkeling zou zijn, hadden we volgens de normen 413 parkeerplaatsen nodig. Aangezien het gedeeltelijk bestaande functies zijn die verplaatst worden, hebben we met parkeeronderzoek aangetoond minder nodig te hebben. Dit is conform de daarvoor geldende beleidsregels.
In het plan wordt voorzien in 364 parkeerplaatsen. Dit is inclusief de bestaande parkeerplaatsen bij Huissteden waar volgens de tellingen een overcapaciteit van 36 parkeerplaatsen is.

Telmoment	Werkdag-ochtend 1	Werkdag-middag 1	Werk-avond 1	Werkdag-nacht 2	Werkdag-ochtend 2	Werkdag-middag 2	Werkdagavond 2 (koopavond)	Werkdag-nacht 2	Zaterdag-middag	Zondag-middag
Werkelijke parkeerbezetting (telling)	137	127	94	71	124	141	102	67	142	85
Werkelijke parkeerbezetting incl. 15% extra.	158	146	108	82	143	162	117	77	163	98
Theoretische toename parkeervraag	155	170	150	102	155	170	155	102	161	199
Totale theoretische parkeerbehoefte	**313**	**316**	**258**	**184**	**298**	**332**	**272**	**179**	**324**	**297**

6. Bezonningsstudie

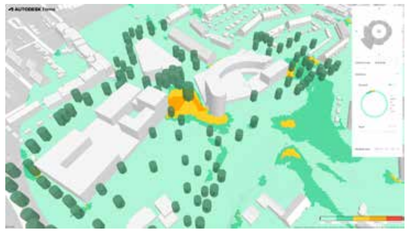




7. Windhinder







8. Oud over nieuw



9. Bochtstralen - inrijden



9. Bochtstralen - uitrijden



Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

SVP

advies

projectnaam
Wijchen, aanvullende memo Hart van Zuid

datum
2 mei 2025

projectnummer
P08109

opdrachtgever
Gemeente Wijchen

BRO
projectleider
DG

review
RvL

Willemsplein 2
5211 AK ’s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO | a movares company

Wijchen, aanvullende memo Hart van Zuid

Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft de uitgangspunten voor het nieuwe voorzieningenhart in Wijchen-Zuid aan de gemeenteraad voorgelegd. Onder de naam ‘Hart van Zuid’ werkt de gemeente samen met verschillende partijen aan plannen voor een bruisend en vitaal voorzieningenhart. Eén van de onderdelen is een versterking van het supermarktaanbod. Op 30 mei 2024 heeft de Wijchense gemeenteraad ingestemd met een aantal uitgangspunten en aanbevelingen voor de ontwikkeling. Via een amendement is bij beslispunt 3 toegevoegd dat bij de verdere uitwerking van het Masterplan Hart van Zuid, waar nodig, maatregelen genomen worden zodat Hart van Zuid een wijkwinkelcentrum wordt dat functioneert zoals is bepaald in de vastgestelde Detailhandel Structuurvisie. Waardoor geen disbalans ontstaat met andere winkelcentra in Wijchen, zoals Wijchen Centrum. Adviesbureau BRO stelde eerder een advies en locatie-onderzoek op voor een extra supermarkt in Wijchen (BRO, Locatie-studie extra supermarkt, 2024). Dat rapport concludeert op basis van ruimtelijk-functionele argumenten dat een extra supermarkt te motiveren is en dat Hart van Zuid daarvoor de meest geschikte plek is. BRO is door gemeente Wijchen gevraagd om reactie te geven op de vier argumenten/overwegingen uit het amendement (zie tekstkader). Meer specifiek is aan BRO gevraagd om aan te tonen dat het winkelcentrum blijft voldoen aan de criteria van een wijkwinkelcentrum, passend in de hiërarchie van de voorzieningenstructuur, vastgelegd in de DSV. Voorliggende memo voorziet hierin.

Argumenten/overwegingen uit amendement

1. Uit onderzoeksrapporten blijkt dat bij groeiende inwonersaantallen er onvoldoende supermarktruimte is in de gemeente Wijchen. Daarom is het goed een toekomstbestendig voorzieningenhart neer te zetten met extra supermarktruimte. De ontwikkelingen van Hart van Zuid moeten echter geen bedreiging vormen voor andere winkelcentra, waaronder het centrum van Wijchen. Daarom stelt de raad voorwaarden.
2. In alle beleidsdocumenten is opgenomen dat Wijchen Centrum hét winkelhart van Wijchen is en blijft. Als er extra supermarkt vierkante meters worden toegevoegd, bestaat er een kans dat, zonder aanvullende maatregelen, Hart van Zuid een serieuze concurrent voor Wijchen Centrum wordt. Dat is onwenselijk en in strijd met alle vastgestelde beleidsdocumenten, waaronder de Detailhandel Structuurvisie.
3. Door maatregelen te treffen in de verdere uitwerking van het Masterplan, waardoor functies en voorzieningen in Hart van Zuid geen bovenwijkse aantrekkingskracht hebben, ontstaat er geen disbalans met andere winkelcentra in Wijchen.
4. De gemeenteraad wil vanuit zijn controlerende rol bij de verdere besluitvorming rondom het Masterplan kunnen toetsen in hoeverre en op welke wijze maatregelen zijn getroffen om Hart van Zuid een wijkwinkelcentrum te laten zijn.

Reactie BRO: Passend programma Hart van Zuid
In de DSV staat het volgende: *"in Hart van Zuid is een compleet winkelaanbod aanwezig met een supermarkt, een totaalpakket verszaken, een drogisterij en fastservicehoreca. Dit aanbod past bij de* ***wijkfunctie*** *die Zuiderpoort vervult voor veel van de buurten ten zuiden van het meer.*

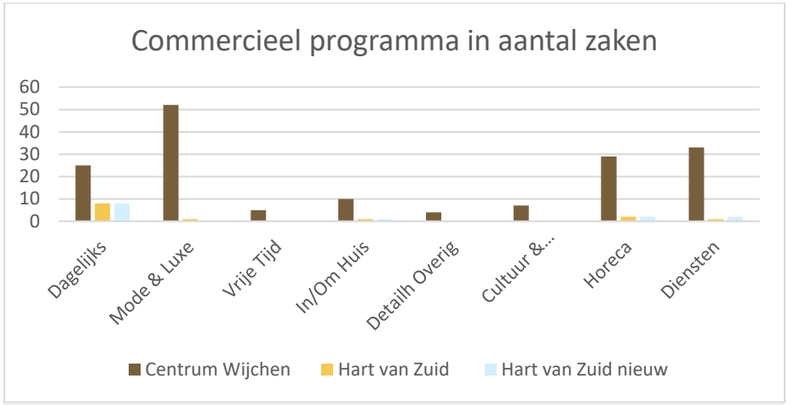
In het navolgende onderbouwt BRO aan de hand van een aantal ruimtelijke en ruimtelijk-functionele kenmerken/criteria dat Hart van Zuid o.b.v. het voorliggende Masterplan en bijbehorende programma, ook in de toekomst een wijkwinkelcentrum blijft. Gelet op de overwegingen vanuit de Raad (zie kader vorige pagina) zetten we Hart van Zuid af tegen Centrum Wijchen.

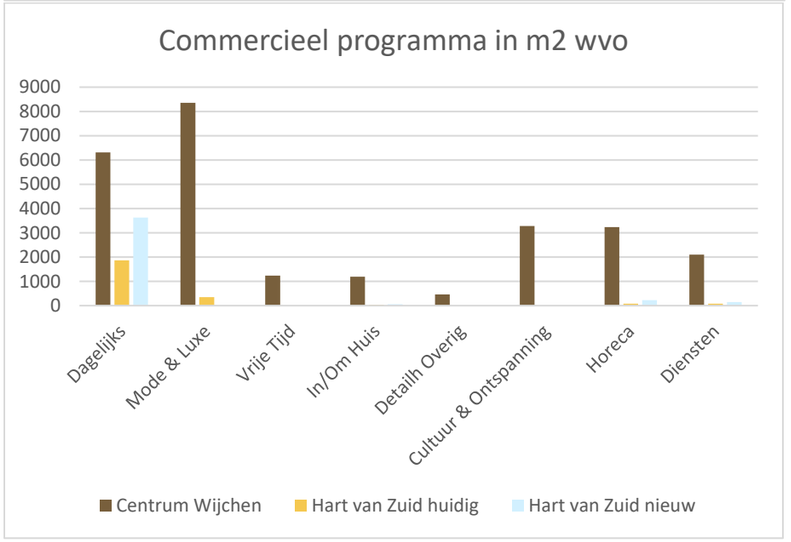
Hart van Zuid is getypeerd als een klein wijkwinkelcentrum. Dat blijkt mede uit de navolgende definitie van de Locatus Retailverkenner, de grootste Nederlandse leverancier van winkeldata: *Wijkcentrum (klein): Deze centra hebben een specifiek ondersteunende functie. Tot een klein wijkcentrum worden winkelconcentraties gerekend met 5 tot 10 winkels en 2 of meer supermarkten (Locatus Retailverkenner).*

Centrum van Wijchen behoort tot de Locatus-categorie 'kernverzorgend centrum groot': *dit is het grootste winkelgebied in een woonplaats/deelgemeente. Het gaat hier om centra met minder dan 200, maar meer dan 100 verkooppunten (Locatus Retailverkenner).*

Hiërarchie en omvang aanbod
Een voorzieningenstructuur is opgebouwd uit een stelsel van hiërarchisch geordende winkelgebieden bestaande uit een hoofdcentrum en ondersteunde centra. Zo ook in Wijchen met Centrum Wijchen als het hoofdcentrum en Hart van Zuid als één van de ondersteunende winkelcentra. Die hiërarchie blijkt o.a. uit de omvang en variatie van het voorzieningenaanbod. Centrum Wijchen telt 165 commerciële voorzieningen[1] met een totale omvang van circa 26.200 m² aan winkelvloeroppervlak (hierna: wvo). Hart van Zuid daarentegen telt momenteel 13 commerciële voorzieningen met in totaal 2.424 m² wvo[2]. Qua omvang en variatie van het commercieel programma is Wijchen Centrum aanzienlijk groter dan Hart van Zuid. Ook met de beoogde uitbreiding van het programma aan voorzieningen blijft sprake van een duidelijke hiërarchische verdeling. In het nieuwe Hart van Zuid zijn er 13 voorzieningen met een totale omvang van circa 4.000 m² wvo[3]. Hart van Zuid blijft qua voorzieningenprogramma aanzienlijk kleiner dan centrum Wijchen. Uit diverse bronnen[4] blijkt dat de omvang en variatie van het commercieel programma de aantrekkingskracht bepalen. Hoe groter het aanbod hoe groter de aantrekkingskracht. Gelet hierop blijft er sprake van een duidelijke hiërarchische structuur van centrum Wijchen als hoofdwinkelgebied van Wijchen en Hart van Zuid als ondersteunend wijkwinkelcentrum.

Functie en profiel
Wijkwinkelcentra hebben primair een functie voor de dagelijkse boodschappen. Daarom bestaat het winkelaanbod ook overwegend uit boodschappenwinkels (zoals supermarkt(en) en verszaken). In Hart van Zuid bestaat circa 75% van het wvo uit dagelijks winkelaanbod en ligt het andere aanbod (zoals een bloemist, snackbar of kapper) in het verlengde van het boodschappen doen en is daar grotendeels ondersteunend aan. In Centrum Wijchen is het aandeel dagelijks winkelaanbod t.o.v. de totale voorzieningen 23%. Centrum Wijchen heeft daarnaast ook een gevarieerd aanbod aan andere winkels (zoals mode), maar ook horeca en diensten. Kortom: het profiel van Hart van Zuid is vooral gericht op functioneel boodschappen doen. Het profiel van Centrum Wijchen is gericht op zowel boodschappen doen, recreatief winkelen, andere voorzieningen bezoeken én verblijven.





[1] Te weten: winkels, horeca, commerciële diensten en overige voorzieningen (cultuur en ontspanning), exclusief leegstand, gedefinieerd door Locatus 2025.
[2] Verhuurde units, Locatus Retailverkenner 2025. Het betreft hier de Locatus groepen: dagelijkse artikelen, niet dagelijkse artikelen (waaronder: mode en Luxe, vrije tijd, in/om huis, overige detailhandel, cultuur en ontspanning, horeca en diensten, exclusief leegstand.
[3] Op basis van cijfers ontvangen van de gemeente Wijchen.
[4] Verschillende edities van meerdere koopstromenonderzoeken waar BRO een auteur is, en het Handboek Kooporiëntaties-Koopstromen (2023) waar BRO eveneens een auteur is.

Bezoekdoel, frequentie verblijfsduur

Het verschil in profiel tussen beide centra heeft een wisselwerking met het bezoekgedrag. Uit algemene kengetallen van kleine wijkcentra, zoals Hart van Zuid, blijkt dat bezoekers vooral doelgericht de boodschappen doen en het merendeel van de bezoekers **maximaal** een half uur in het centrum is[5]. Voor Centrum Wijchen is het merendeel van de bezoekers er juist **minimaal** een half uur. Dat verschil is verklaarbaar vanuit reistijden, bezoekdoel en verzorgingsfunctie.

Verzorgingsfunctie

Een wijkwinkelcentrum heeft primair een verzorgingsfunctie voor de inwoners van de eigen wijk. Daarom heet het een wijkwinkelcentrum. Dat betekent dus ook dat het merendeel van de bestedingen (en dus omzet) afkomstig is van inwoners uit de ‘eigen wijk’. Dat geldt ook voor Hart van Zuid. Het merendeel van de bestedingen komt uit de eigen wijk[6]. Centrum Wijchen heeft daarentegen niet alleen een verzorgingsfunctie voor de eigen wijk, maar voor de hele gemeente Wijchen en daarbuiten. Zo komt 20% van de totale besteding aan recreatieve winkels (kleding, schoenen etc.) van buiten gemeente Wijchen.

Bereikbaarheid en parkeren

Voor het goed functioneren van het wijkcentrum is bereikbaarheid essentieel. Dat geldt voor autobezoekers, maar ook voor fietsbezoekers of bezoekers te voet. In het masterplan is voorzien in voldoende parkeergelegenheid rondom het nieuwe centrum voor winkels, voorzieningen en woningen. Het aantal te realiseren autoparkeerplaatsen is passend bij beleid, maar niet te ruim. Er is in het nieuwe programma uitgegaan van de recent vastgestelde strengere parkeernorm. Daarmee wordt het parkeeraanbod verhoudingsgewijs krapper ten opzichte van de huidige situatie. Zo wordt het centrum in zijn aantrekkingskracht voor autobezoekers van buiten de wijk beperkt. Immers, als autobezoekers van buiten de wijk de boodschappen komen doen, en er is geen plek (piekmomenten) dan wijken zij de volgende keer uit naar elders. Dat heeft ook te maken met hybride boodschappen doen. Mensen gaan meerdere keren per week naar eigen buurtboodschappencentrum en gaan dan 1 keer per week of per 2 weken met de auto naar grotere supermarkt[7]. Het parkeerterrein voor de winkels wordt ingericht als blauwe zone zodat de parkeerplaatsen - voor beperkte duur - beschikbaar zijn voor de winkels. Het parkeerterrein voor de winkels is voor kort verblijf. Bewoners en bezoekers voor langer verblijf parkeren buiten de blauwe zone. Het is belangrijk dat in het centrum voldoende ruimte is voor fietsparkeren. Dit moet op de juiste plek liggen, direct bij de entrees van de woningen, de winkels en voorzieningen. De gemeente Wijchen hanteert ruime fietsparkeernormen die voorzien in ruim voldoende fietsplaatsen bij de diverse voorzieningen. Deze fietsplaatsen worden ingericht, deels met fietsbeugels (nietjes) en deels als vrije ruimte voor bakfietsen, fietsen op standaards. De locaties liggen ook goed aangesloten op de fietsroutes in het gebied.

Ruimtelijke opzet wijkwinkelcentra en Hart van Zuid

Wijkwinkelcentra zijn planmatig opgezet en daarom van oorsprong sober en functioneel, met het oog op functioneel boodschappen doen. In Nederland zijn veel wijkwinkelcentra (waaronder Hart van Zuid) toe aan een renovatie. Naar mening van BRO moet een modern wijkwinkelcentrum primair blijven voldoen aan het functioneel boodschappen doen én aanvullend voldoende verblijfskwaliteit hebben. Dat betekent concreet: modern uitgerust supermarktaanbod, met een goede parkeervoorziening en goede zichtlijnen tussen de supermarkten onderling en de andere voorzieningen. Het voorzieningenaanbod bestaat zowel uit een commercieel programma (winkels, horeca en dienstverleners) maar ook uit maatschappelijke voorzieningen zoals zorg en onderwijs (voor voldoende kritische massa). Verder is er ook meer ruimte voor langzaam verkeer (in en rondom het centrum). Ook is er meer ruimte voor groen en is het centrum ‘doorwaadbaar’. De mix van programma en ruimtelijke kwaliteit zorgt voor de gewenste hogere verblijfskwaliteit en een aantrekkelijker geheel voor de wijkbewoners. BRO concludeert dat de planvorming voor Hart van Zuid hierop aansluit.

Conclusie: wijkfunctie Hart van Zuid geborgd in Masterplan

BRO concludeert dat Hart van Zuid een wezenlijke kwaliteitsimpuls krijgt door zowel de toevoeging van programma (supermarktmeters) als door de algehele ruimtelijke renovatie. Die kwaliteitsimpuls is nodig zodat inwoners in Wijchen Zuid nu en in de toekomst het centrum blijven bezoeken. Het winkelgebied wordt weliswaar aantrekkelijker, maar vooral om de eigen inwoners te blijven binden. Het wordt een gezelliger verblijfsgebied maar het is niet zo dat Hart van Zuid qua verblijfswaarde een wezenlijke concurrent wordt voor het centrum van Wijchen. De wijkverzorgende functie wordt geoptimaliseerd, maar niet overschreden. Dit wordt met maximummaatvoeringen geborgd in het op te stellen omgevingsplan. De ontwikkeling past in de hiërarchische winkelstructuur zoals vastgelegd in de DSV.

BRO stelt dat de beschreven versterking van Hart van Zuid niet leidt tot een ‘disbalans’. Hiervan zou sprake zijn als een wijkwinkelcentrum qua voorzieningen te groot wordt en verhoudingsgewijs steeds meer bestedingen (en autobezoekers) van buiten de eigen wijk nodig heeft of aantrekt. Daarvan is geen sprake, want zowel de omvang van het centrum als het aantal autoparkeerplaatsen wordt gemaximeerd. Dat zijn gangbare instrumenten in Nederlands detailhandelsbeleid om een hiërarchische structuur te borgen.

[5] I&O Research, BRO en Goudappel. Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023. Specifieke data voor Hart van Zuid is er niet op dit punt. Daarom is gekeken naar soortgelijke winkelcentra in de categorie wijkwinkelcentrum klein.
[6] I&O Research, BRO en Goudappel. Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023.Specifieke data voor Hart van Zuid. Met eigen wijk bedoelen we hier gemakshalve postcodegebied 6605
[7] Bevindingen uit het onderzoek: Verplaatsings- en bestedingsonderzoek 2024 door Platform Binnenstadsmanagement en BRO.

Commissievergadering Wijchen

Dossiernummer	7000
Extern Zaak ID	Z/25/306085
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	11 september 2025
Agendapunt	7.3
Titel	306085 Beslisnota speelruimtebeleid 2025-2034 Wijchen
Organisatieonderdeel	domein Sociale leefomgeving - team Welzijn, Onderwijs en Sport
Eigenaar	Jansen, Pascal
Soort nota	Beslisnota
Programma/Paragraaf	P6 Sociaal domein
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Schouten, B. (Bea)

Bijlagen
306085 Beslisnota speelruimtebeleid 2025-2034 Wijchen
Speelruimtebeleid 2025 - 2034
Speelruimtebeleid 2016 - 2025
Speelruimte Wijchen _2025_Analyse

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
College BenW openbaar Wijchen	1 juli 2025
Stukken Agendacommissie Wijchen	27 augustus 2025
Commissievergadering Wijchen	**11 september 2025**
Raad openbaar Wijchen	25 september 2025

Voorgesteld besluit

1. Het speelruimtebeleid Wijchen 2025-2034 vast te stellen;
2. Kennis te nemen van de verdeling van speelplekken als uitwerking van het speelruimtebeleid Wijchen 2025-2034.

Openbaar Zaaknummer: Z/25/306085

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Speelruimtebeleid Wijchen 2025 - 2034

Collegedatum: 1 juli 2025

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het speelruimtebeleid Wijchen 2025-2034 vast te stellen;
2. Kennis te nemen van de verdeling van speelplekken als uitwerking van het speelruimtebeleid Wijchen 2025-2034.

Aanleiding
Het speelruimtebeleid uit 2016-2025 is toe aan een herijking. Ontwikkelingen en inzichten op gebied van spelen is immers constant in ontwikkeling. De kern van het huidige beleid staat nog stevig. Het speelruimtebeleid 2025 – 2034 is een aanvulling op het huidige beleidsplan dat dient als een solide fundering. Er zijn nieuwe inzichten, trends en ontwikkelingen die we toevoegen aan het beleid. Denk hierbij aan inclusie en positieve gezondheid, van speelplekken naar speel- en sportplekken en natuurlijk duurzaam. Deze komen onder meer voort uit actuele ontwikkelingen binnen het vakgebied maar ook binnen de gemeente zoals het Strategisch Kompas en het GALA (Gezond en Actief Leven Akkoord).

Ook ontwikkelingen van inwoners in de openbare ruimte leiden tot nieuwe initiatieven zoals: de buurttuin op het terrein naast basisschool de Buizerd waar een openbaar natuurlijk struingebied is ontstaan en het discgolf parcours in park Noord.

Naast de hierboven beschreven ontwikkelingen wordt er gekeken of het nog past binnen de huidige budgetten voor onderhoud en vervanging en of het aanbod nog actueel is.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
12-05-2016	Speelruimtebeleid Wijchen 2016 – 2025 vastgesteld.

Gewenst resultaat
Met de aanvullingen in het speelruimtebeleid 2025 – 2034 zorgen we ervoor dat het huidige beleid wordt aangevuld op een aantal onderdelen waarmee het weer bij de tijd is en weer jaren vooruit kan. Waar ook ruimte is voor ontmoeten voor de leeftijd van 0-19 en aansluitend op de hedendaagse ruimtelijke en sociale ontwikkelingen zoals: een goede omgeving en spreiding van speel- en sportplekken over de gemeente en de inclusieve buitenruimte.

Argumenten

1.1. Met de aanvullingen in het speelruimtebeleid Wijchen 2025-2034 is er een geactualiseerd speelruimtebeleid in onze gemeente

Het huidige speelruimtebeleid (speel- en sportplekken in de openbare ruimte), is zoals eerder aangegeven, aan herijking toe. Nieuwe onderzoeken, inzichten, trends en ontwikkelingen leiden tot dit aanvullende beleid. Daarnaast heeft een adviesbureau een analyse uitgevoerd naar de speel- en sportplekken en hier een voorstel voor gedaan. Dit samen heeft geleid tot een actueel speelruimteplan waarmee de gemeente Wijchen de komende 10 jaar vooruit kan.

1.2. *Het speelruimtebeleid sluit aan op het Strategisch Kompas en andere plannen zoals het GALA (Gezond en Actief Leven Akkoord)*

In het strategisch Kompas staat onder andere ontmoeten centraal. Het speelruimtebeleid 2025 – 2034 geeft mede uitvoering aan het ontmoeten van jeugd en jongeren in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld inwoners met een beperking. Naast de stimulans voor ontmoeten, wordt ook bewegen en spelen voor jeugd en jongeren in de buitenruimte gestimuleerd. Steeds meer kinderen en jongeren blijven binnen en bewegen minder buiten. Buitenspelen draagt bij aan de (sociale) ontwikkeling van deze doelgroep en is daarnaast ook nog eens erg gezond. Daarom is het extra belangrijk dat meer mensen gaan bewegen. Een goed en uitdagend voorzieningenniveau is hiervoor van belang. Dit sluit aan op het Gezond en Actief Leven Akkoord Wijchen.

Tegenargumenten en risico's

1.1. Er zullen een tweetal speelplekken moeten worden opgeheven

Uit de analyse is naar voren gekomen dat aan de hand van de beleidskaders en de demografische opbouw een tweetal steunplekken in de kerkdorpen Batenburg en Bergharen kunnen vervallen. Hierover gaan we met de betreffende leefbaarheidsgroepen en/of inwoners in gesprek. Deze speelplek behoudt de bestemming spelen en wordt het een 'informele speelplek'. Dat betekent dat er nog steeds ruimte is voor spelen op een informele manier. Bijvoorbeeld door kleine aanpassingen waardoor speelwaarde gecreëerd wordt. Een informele speelplek heeft geen toestellen die jaarlijks gekeurd moeten worden. Inwoners kunnen een informele speelplek ook 'adopteren' en in overleg met de gemeente een plek met speelwaarde creëren. Deze inwoners zijn dan zelf verantwoordelijk voor inspecties, onderhoud en mogelijke vervangingen van toestellen.

2.1 Speeltoestellen verwijderen en speelplekken opheffen kan onrust veroorzaken bij bewoners.

Uit het verleden is duidelijk geworden dat het verwijderen van speeltoestellen en/of het opheffen van speelplekken bij een aantal bewoners tot boze of teleurgestelde reacties kan leiden. Dit proberen we te voorkomen door een goede communicatie met de betreffende leefbaarheidsgroepen en de inwoners maar zal daarmee waarschijnlijk niet helemaal te voorkomen zijn.

Financiële gevolgen

Met het vaststellen van het speelruimtebeleid Wijchen 2025-2034 zijn geen extra middelen nodig. De dekking voor onderhoud en vervanging komt uit de beschikbare budgetten.

Als blijkt dat er onvoldoende middelen zijn om noodzakelijke vervangingen uit te voeren, wordt dit meegenomen in de evaluatie in 2030 en/ of eventueel in de P&C cyclus.

Communicatie
Na besluitvorming in de Raad wordt in samenspraak met team communicatie bepaald hoe we de Wijchense gemeenschap informeren over het speelruimtebeleid Wijchen 2025-2034. De leefbaarheidsgroepen worden ook ingelicht over het nieuwe beleid.

Inwonersparticipatie
In het beleidsplan is inwonersparticipatie een apart hoofdstuk (communicatie en participatie. Inwoners worden altijd betrokken bij de (her)inrichting van een speelplek. Dat kan bijvoorbeeld gaan om herinrichting van een speelplek omdat toestellen worden vervangen of om een nieuwe speelplek. Hoe inwoners betrokken worden bij de (her)inrichting van de speelplek is maatwerk.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na het vaststellen van het speelruimtebeleid Wijchen 2025-2034 worden de volgende stappen ondernomen:

- In samenspraak met team communicatie zullen we bepalen hoe we de Wijchense gemeenschap informeren over het speelruimtebeleid 2025-2034. De leefbaarheidsgroepen zullen apart worden geïnformeerd;
- We geven vervolgens uitvoering aan het speelruimtebeleid;
- In 2030 voeren we een tussentijdse evaluatie uit en herijken we waar nodig het speelruimteplan.

Bijlagen
1. Speelruimtebeleid Wijchen 2025-2034
2. Speelruimtebeleid Wijchen 2016-2025
3. Analyse speel- en sportplekken door adviesbureau



Speelruimtebeleid Wijchen 2025 - 2034

Wijchen, juli 2025

Als aanvulling op het speelruimtebeleid 2016—2025





Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
   1.1 Aanleiding 1
   1.2 Doel 1
   1.3 Looptijd en evaluatie 1
   1.4 Leeswijzer 2
2. Huidig beleid 3
   2.1 Wat is speelruimte 3
   2.2 Beleidskaders 3
3. Aanvullend beleid 5
   3.1 Aansluiting op overig beleid Wijchen 5
   3.2 Van speelplekken naar speel en sportplekken 5
   3.3 Inclusie en positieve gezondheid 6
   3.4 Natuurlijk duurzaam 7
4. Analyse 8
   4.1 Stand van zaken 8
   4.2 Actualisatiepunten 9
   4.3 Financiële gevolgen 10
5. Trends en ontwikkelingen 12

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het speelruimtebeleid uit 2016-2025 is toe aan een herijking. Ontwikkelingen en inzichten op gebied van spelen is immers constant in ontwikkeling. De kern van het huidige beleid staat nog stevig. Het speelruimtebeleid 2025 – 2034 is een aanvulling op het huidige beleidsplan en dient dus als een solide fundering. Er zijn nieuwe inzichten, trends en ontwikkelingen die we toevoegen aan het beleid. Deze komen onder meer voort uit actuele ontwikkelingen binnen het vakgebied maar ook binnen de gemeente zoals het Strategisch Kompas, GALA (Gezond en Actief Leven Akkoord), vergroening en het coalitieakkoord. De ontwikkelingen zijn verdeeld over drie thema's.

- Aansluiting op overig beleid Wijchen;
- Van speelplekken naar speel- en sportplekken;
- Inclusie en positieve gezondheid;
- Natuurlijk duurzaam.

Naast de hierboven beschreven ontwikkelingen wordt er gekeken of het nog past binnen de huidige budgetten voor onderhoud en vervanging en of het aanbod nog actueel is.

1.2 Doel

Dit addendum zorgt ervoor dat het huidige beleid wordt aangevuld op essentiële onderdelen. Daarmee is het weer bij de tijd en kan het jaren voort. Ook biedt dit addendum denkrichting om kinderen vaker en actiever buiten te laten en spelen en hoe dit te stimuleren.

Kinderen en jongeren zijn een belangrijke gebruikersgroep van de openbare ruimte. De omgeving waarin zij opgroeien is van invloed op hun latere sociale en lichamelijke ontwikkeling. Een goede omgeving om buiten te spelen en bewegen is niet alleen belangrijk voor hen, maar ook voor het algemeen belang.

Door daarnaast de kinderaantallen en de speelruimte te monitoren blijft het aanbod afgestemd op de behoefte van de verschillende doelgroepen. Dit zorgt voor behoud van drie kernkwaliteiten:

1) Een goede spreiding van speelruimte. Dit houdt de speelruimte bereikbaar ook als het kinderaantal afneemt of verschuiving optreedt in leeftijdsgroepen.
2) Een goede inrichting van speelruimte. Dit houdt de speelruimte aantrekkelijk en zorgt voor goed gebruik en meer kans op samen spelen.
3) Een goed onderhoud van speelruimte. Dit houdt de speelruimte veilig, heel en schoon, wat bijdraagt aan goed gebruik en het imago van de kern of wijk.

1.3 Looptijd en evaluatie

De looptijd van het huidige speelruimtebeleid met dit addendum is 10 jaar. Ingaande vanaf moment van vaststelling in 2025. Deze looptijd is een behoorlijke tijdspanne. Daarom wordt er halverwege een evaluatiemoment ingericht. Anno 2030 wordt beoordeeld of een aanpassing en/of aanvulling wenselijk is.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is een beknopte samenvatting van het huidige beleid. Daarna is in hoofdstuk 3, op drie thema's, aanvullend beleid opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt de analyse besproken die is uitgevoerd door een extern bureau met daarbij de financiële gevolgen. Tot slot biedt hoofdstuk 5 een denkrichting voor de toekomst om kinderen meer buiten te laten spelen.

2. Huidig beleid

Hieronder staat een beknopte samenvatting van het huidige beleid dat is opgenomen in het . speelruimtebeleidsplan 2016-2025. Dit beleid is nog altijd actueel.

2.1 Wat is speelruimte

Speelruimte is de ruimte die kinderen krijgen om te spelen. Dit afgestemd op hun leeftijd en buurt waar ze wonen. Op straat tikkertje doen of een speurtocht door de buurt, in de bosjes een hut bouwen, ergens een balletje trappen of gewoon zitten kletsen, de informele speelruimte is hiervoor van belang. De informele speelruimte in Wijchen is bovengemiddeld. Dit komt door de ruimtelijke opbouw van de kernen en wijken. Hierdoor wordt onnodig autoverkeer voorkomen. Daarnaast zijn er in bijna alle wijken stoepen, grasvelden, bosjes en andere plekken waar gespeeld kan worden. Omdat de informele speelruimte niet altijd evenveel speelmogelijkheden biedt is aanvulling met speelplekken en speeltoestellen een must. Hiermee worden kinderen uitgedaagd zich nog verder te ontwikkelen. Voor deze formele speelruimte zijn beleidskaders en beleidsregels ontwikkeld.

2.2 Beleidskaders

De volgende beleidskaders zijn van toepassing:

- De gemeente hanteert een speelruimtenorm, om de spreiding, kwantiteit en kwaliteit van formele speelplekken vast te stellen.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken of bij herstructurering van bestaande wijken is de nota speelruimte kaderstellend. Hierbij rekening houdend met de ruimtebehoefte en het budget voor de speelvoorzieningen dat beschikbaar is voor deze beleidsuitvoering. Budget voor speelvoorzieningen voor nieuwe woonwijken wordt meegenomen in de wijkexploitaties.
- Voor kinderen t/m 12 jaar bestaan de voorzieningen met name uit speelplaatsen met speeltoestellen.
- Voor jeugdigen tot 19 jaar bestaan de voorzieningen met name uit balspelvelden. Dit kunnen zowel formele als informele speelvelden zijn.
- 9 openbare schoolpleinen* maken onderdeel uit van het speelruimtebeleid van de gemeente Wijchen.
- De aanwezige informele speelruimte is mede bepalend bij de planning en spreiding van speelplaatsen.
- Bij inrichting of volledige vervanging van centrale- of steunspeelplekken of het verbeteren van de speelkwaliteit van de informele speelruimte worden omwonenden actief betrokken. Waar mogelijk is de leefbaarheidsgroep het eerste aanspreekpunt. De beoordeling gebeurt aan de hand van de kwaliteitsnormen.
- Bij de inrichting, het beheer en het onderhoud van speelvoorzieningen houdt de gemeente zich aan het "Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen en de norm EN/NEN 1176 & 1177.
- In een dorp zal altijd een centrale speelplek en een steunspeelplek aanwezig zijn.
- De gemeente hanteert de 3%-norm als richtlijn. Er is aandacht voor een integrale ruimtelijke ontwikkeling. Veilige, goed bereikbare, informele speelruimte is onderdeel hiervan.
- Om de vijf jaar wordt het speelruimtebeleid geëvalueerd. In deze evaluatie wordt nagegaan of er nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die invloed hebben op de speelruimte en de gehanteerde normering. Tevens wordt de analyse geactualiseerd. Aan de hand van de resultaten worden nieuwe aanbevelingen gedaan.

*Basisschool Zuiderpad locatie Huissteden is niet langer als schoolgebouw in gebruik. Dit betekent dat het schoolplein niet meer in gebruik is als openbaar schoolplein. We hebben nu dus 9 in plaats van 10 openbare schoolpleinen.

Resumerend
Door het toepassen van de normen wordt invulling gegeven aan een kwantitatief goede invulling en evenredige verdeling van speelvoorzieningen over de doelgroepen en buurten in de gemeente Wijchen. De norm moet maatgevend zijn voor speelruimte in nieuwbouwwijken en herinrichtingsplannen. Hij is kaderstellend bij de beoordeling van behoud van bestaande of realiseren van nieuwe speelplaatsen.
Dit is vertaald naar beleidsregels, zie hieronder:

- Speelbeleid, breedtesport en JOP-beleid wordt samengevoegd tot één samenhangend speelbeleid gericht op kinderen van 0 tot 19 jaar.
  - groep 0 – 6 jaar
  - groep 6 – 12 jaar
  - groep > 12 jaar
- In elke buurt dienen speelplekken aanwezig te zijn waarvan er één een minimale oppervlakte heeft van 300 m2.
- Nieuwe speelplek wordt meegenomen bij grondexploitatie:
  - indien het een nieuwe wijk betreft;
  - indien er een fysieke barrière ligt naar bestaande speelplek;
  - nieuwe speelplek kan centrale- of steunspeelplek betreffen.
- In bestemmingsplannen wordt expliciet aangegeven waar speelruimte is gereserveerd.
- Centrale- en steunspeelplekken:
  - 1 centrale speelplek per buurt of kerkdorp;
  - 2 steunspeelplekken per buurt in Wijchen;
  - 1 steunspeelplek per kerkdorp.
  - per 200 kinderen t/m 12 in een buurt of kerkdorp komt er een extra steunspeelplek bij (200 kinderen 1 extra steunspeelplek, bij 400 kinderen 2 extra steunspeelplekken enz.).
- Speelplekken zijn openbaar.
- Omheining in de vorm van haag of hekwerk toepassen wanneer veiligheid in het gedrang komt:
  - binnen 10 m van water;
  - direct aan of binnen 5 m van weg.
- a) op een centrale speelplek zijn aanwezig:
  - maximaal 6 speeltoestellen voor de drie leeftijdsgroepen
  - bank en afvalbak

  b) op een steunspeelplek zijn aanwezig:
  - maximaal 3 speeltoestellen voor de leeftijdsgroep t/m 12 jaar
  - bank en afvalbak
  - openbaar schoolplein minimaal 3, maximaal 6 speeltoestellen

  c) op een buurt overstijgende speelplek zijn aanwezig:
  - maximaal 12 speeltoestellen
  - bank en afvalbak
- Leefbaarheidsgroepen en (nieuwe) bewoners worden tijdig betrokken bij de realisatie van een speelplek of vervanging van (een) speeltoestel(len).
- Met jongeren worden afspraken gemaakt over het gebruik van de ontmoetingsplek. Ze worden aangesproken op een aantal regels waar ze zicht aan moeten houden. Daarbij is formele begeleiding en handhaving door de politie van de regels van belang.

3. Aanvullend beleid

Nieuwe onderzoeken, inzichten, trends en ontwikkelingen leiden tot dit aanvullende beleid. De basis staat als een huis. Dit addendum zorgt voor geactualiseerd beleid.

3.1 Aansluiting op overig beleid Wijchen

We hebben onze visie op de buitenruimte verwoord in het 'Strategisch Kompas Wijchen'. Deze visie haakt aan bij verschillende beleidsterreinen die raken aan het speelbeleid. Hieronder de belangrijkste punten hieruit ten aanzien van spelen, sporten en ontmoeten:

- De gemeente streeft naar een gezonde, klimaatbestendige leefomgeving, die water, droogte en hitte kan opvangen en waarmee we jaren vooruit kunnen. De fysieke ruimte is beperkt als je kijkt naar de opgaven die we moeten realiseren. De beschikbare ruimte moet dus slimmer en creatiever voor meerdere functies worden gebruikt.
- Naast fysieke ontwikkeling wordt ook gekeken hoe de sociale cohesie versterkt kan worden. Met bijvoorbeeld meer ruimte voor ontmoeting voor de deur en meer natuurlijke speel- en beweeggelegenheden.
- Een belangrijke ambitie is dat inwoners nog meer zeggenschap krijgen in het creëren van hun woonomgeving.
- Voor een betere verkeersveiligheid en duurzaamheid in woonwijken wordt meer ruimte gegeven aan fietsers, voetgangers, openbaar groen en verblijfsruimte. De auto wordt minder dominant, maar voorzieningen blijven wel goed met de auto bereikbaar. Dit heeft een positief effect op de bespeelbaarheid van de openbare ruimte.
- Op een proactieve manier wil we een gezonde leefstijl bevorderen. Bijvoorbeeld door de fysieke ruimte daartoe in te richten. Met het creëren van speelaanleidingen, speelvoorzieningen in de openbare ruimte etc. stimuleert de gemeente om inwoners meer te laten bewegen. De uitwerking hiervan is opgenomen in het GALA (Gezond en Actief Leven Akkoord) voor Wijchen.
- We vinden speelruimte in de leefomgeving belangrijk. Speeltoestellen moeten voor alle kinderen toegankelijk zijn. Een gevarieerd aanbod is van belang om alle leeftijdsgroepen te bedienen en verschillende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Inclusie is een belangrijk thema.
- De gemeente gaat meer aandacht besteden aan de oudere jeugd (13+). Ze wil ervoor zorgen dat er ook voor hen voldoende ontmoetingsgelegenheden, speelgelegenheden en andere bezigheden zijn, onder andere in de buitenruimte.

3.2 Van speelplekken naar speel- en sportplekken

In het huidige beleid wordt uitgegaan van verschillende doelgroepen binnen de leeftijd van 0 tot 19 jaar. Er wordt beschreven hoe het 'spelen' wordt georganiseerd en hoe aandacht te geven aan zaken zoals bewegen, ontmoeten en sporten.

Naast de speelplekken wordt er gesproken over balsportveldjes en sportvoorzieningen. We willen echter toe naar benamingen die meer recht doen aan deze voorzieningen en ervoor zorgen dat de focus hierdoor meer komt te liggen op "bewegen, ontmoeten, spelen en sporten" in de openbare ruimte. We willen toe naar het creëren van plekken waar al deze thema's samenkomen. Dit is een aanpak die ook vanuit sociaal domein wordt onderstreept. Speel- en sportplekken zijn goede plekken om elkaar te ontmoeten en te verbinden, wat bijdraagt aan een prettige leefomgeving.

Naast de buurt overstijgende-, centrale- en steunspeelplekken zijn er:

Buurt overstijgende sportplekken
Deze sportvoorzieningen hebben een overstijgende functie. Deze voorzieningen worden ook bezocht door jongeren uit andere buurten. Denk hierbij aan de skatebanen, voetbalkooien en de pumptrack.

Centrale sportplekken
Dit zijn de balspelvelden (trapveld, basketbalveld, tafeltennistafels of volleybalnetten) voor de jongeren tot 19 jaar die in de verschillende buurten bij een centrale speelplek in een buurt aanwezig zijn.

Steun sportplekken
Dit zijn de balspelvelden (trapveldje, baskets, korfbalpalen, tafeltennistafels of volleybalnetten) voor kinderen en jeugdigen tot 12 jaar die in de verschillende buurten bij een steunspeelplek of als los onderdeel in een buurt aanwezig zijn.

In de analyse die aan bod komt in hoofdstuk 4 worden dan ook gesproken over speel- en sportplekken of een combinatie van beide.

3.3 Inclusie en positieve gezondheid

Inclusieve speelruimte
Niet voor iedereen is het vanzelfsprekend om mee te kunnen doen op de speelplekken. Inclusieve speelruimte gaat verder dan het plaatsen van een mandschommel en het rolstoelvriendelijk maken van de ingang. Bij het naar buiten gaan kunnen veel verschillende beperkingen opspelen of worden ervaren. Hierdoor zijn ‘inclusief’ ingerichte plekken vaak toegespitst op één specifieke doelgroep met een beperking. Dit maakt deze plekken mogelijk dus niet inclusief voor mensen die een andere beperking ervaren. Ook kan een inclusieve inrichting ervoor zorgen dat kinderen die geen beperking ervaren zich niet uitgedaagd voelen. In de gemeente Wijchen doen mensen die een beperking ervaren mee, ook op de speelplekken.

We zetten op het gebied van inclusiviteit vooral in op de centrale speelplekken. Deze plekken zijn dé plekken waar de bewoners samenkomen om samen te spelen en elkaar te ontmoeten. Op een deel van deze plekken wordt de 100-70-50- regel gehanteerd van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Op 70% van alle buurtoverstijgende speelplekken en 50% van alle centrale speelplekken is iedereen 100% welkom, is 70% van de ruimte toegankelijk voor iedereen en is 50% van de voorzieningen bespeelbaar voor ieder kind. Zie ook de nota van de VNG Aan de slag met samenspelen. Dit percentage wordt nu nog niet gehaald maar willen we de komende jaren stapsgewijs realiseren.

Verder is op steunplekken ook ruimte voor een inclusieve aanpak. Indien in de nabije omgeving een bewoner met een beperking woonachtig is kan hiervoor maatwerk worden gemaakt.

Positieve gezondheid
We vinden positieve gezondheid, ook voor kinderen, belangrijk. Buitenspelen is daarin voor deze doelgroep een belangrijke pijler. Bij positieve gezondheid staat eigen regie en veerkracht centraal. Ook mensen met een beperking of chronische ziekte kunnen zich gezond voelen. Dit vraagt dat ze de uitdagingen van het leven aankunnen. De inrichting van de openbare ruimte kan bewoners stimuleren of juist afremmen om aan de slag te gaan met hun eigen gezondheid en leefstijl. Hierbij gaat het niet alleen om het faciliteren van actief bewegen, zoals sporten, wandelen of fietsen. Ook zaken als buiten komen, ontmoeting met

anderen, het beleven van natuur en tot rust komen zijn hier belangrijk. Met alleen fysieke ingrepen is de buitenruimte niet per definitie inclusief. Sommige mensen hebben extra begeleiding nodig om naar buiten te gaan of anderen te ontmoeten. Het is essentieel dat ook het sociale aspect een rol heeft bij de inrichting van de centrale speelplekken. Alleen de combinatie van fysiek en sociaal zorgt voor die 100% welkom en dus inclusieve buitenruimte. We kunnen een aanjagende rol hebben, bijvoorbeeld door middel van de buurtsportcoach.

3.4 Natuurlijk duurzaam

Klimaatbestendige en biodiversespeelomgeving
We streven in ons beleid naar een gezonde, klimaatbestendige leefomgeving, die water, droogte en hitte kan opvangen. Op groene (speel)plekken kan regenwater (zichtbaar) worden opgevangen en infiltreren. Groen zorgt ook voor koelte. Beide zijn belangrijk voor de leefbaarheid in de bebouwde kom en tevens leuke informele speelruimte. Leg hiervoor bijvoorbeeld een paar stapstenen in de wadi, dan wordt regenwater speelwater. Bomen, struiken, gras en hoogteverschillen doen de omgevingstemperatuur dalen en zorgen voor een uitdagende speelomgeving. Maak herkenbaar waar in het groen gespeeld mag worden.

Met meer inheems groen in de buurt waarin mag worden gespeeld, ontstaat gelijk meer biodiversiteit. De herinrichting van een speelplek kan een kans bieden om de biodiversiteit te versterken. Denk aan hoogteverschillen of dood hout in de vorm van boomstammen, een insectenhotel of –muurtje. Groen is veranderlijk en daarmee extra aantrekkelijk. Kinderen die in de natuur spelen hebben op latere leeftijd ook meer binding met natuur en kennen het belang daarvan.

Circulaire speelruimte
De speelruimte die nu gemaakt wordt voor kinderen mag niet het afval zijn dat ze zelf moeten opruimen. Wat behouden kan blijven, blijft behouden en voor de spullen die niet behouden kunnen blijven wordt een andere invulling gezocht. Dan worden oude verhardingen een speelkasteel, zitbank of amfibieënmuur op een groene beleefplek. Omgewaaide bomen worden een brug over een sloot of zitelement in een wandelgebied of op de natuurspeelplek. Nieuw in te richten speelplekken moeten zo circulair mogelijk worden ingericht.

Natuurspeelplekken en informeel spelen
In Wijchen zetten we met name in op grote natuurspeelplekken waar het kan. Dit zijn voornamelijk de buurtoverstijgende speelplekken. Op deze plekken kan een echte natuurspeelplek worden vormgegeven met grote diversiteit aan spelmogelijkheden met en in het groen. Denk hierbij aan een zand-en waterspeelplek, hutten bouwen, klimbomen en bosjes waar je in kunt verstoppen, hoogteverschillen met speelwaarde en natuurbeleving. Bij die beleving kan ook natuureducatie van toegevoegde waarde zijn. Ook versterken deze speelplekken de sociale cohesie in buurten door een ontmoetingsplaats te bieden voor kinderen en ouders. Door te investeren in natuurlijkspeelplekken, kunnen we als gemeente Wijchen bijdragen aan een gezondere, duurzamere en meer verbonden gemeenschap.

De meeste speelplekken in de gemeente liggen al in het groen. Dat groen is er om te gebruiken en te ervaren, al worden hier geen specifieke voorzieningen voor gemaakt. Informele groene plekken als een grasveldje, groenstroken, bosplantsoen en bomen in de wijken kunnen zorgen voor veel speelwaarde. Vaak kan met kleine aanpassingen de groene ruimte veel interessanter en bespeelbaarder worden gemaakt. Denk aan hoogteverschillen, een laag vertakte boom als klimboom of een heestersoort die tegen een stootje kan en waar je een hut in kan maken. Kleine spelaanleidingen als een paar keien of gekleurde paaltjes maken duidelijk aan de buurt dat er gespeeld mag worden.

4. Analyse

We hebben een adviesbureau de opdracht gegeven een analyse te maken van de benodigde speel- en sportplekken op basis van de beleidskaders en de demografische aantallen kinderen van 0 tot 19 jaar. Dit heeft geleid tot een voorstel voor uitbreiding of verwijdering van speelplekken.

4.1 Stand van zaken

Speelplekken:
In de analyse van het adviesbureau is terug te lezen wat de huidige centrale- en steunplekken voor de verschillende buurten in de gemeente Wijchen zijn. Dit is hieronder schematisch weergegeven:

Wijk	Buurt	Centrale plek	Steun-plekken	Extra Steunplekken*	Totaal aantal plekken
Alverna	Alverna	1	1		2
Balgoij	Balgoij	1	1		2
Batenburg	Batenburg	1	2		3
Bergharen	Bergharen	1	2		3
Hernen	Hernen	1	2		3
Niftrik	Niftrik	1	-		1
Woezik	Saltshof	1	2	1	4
	Veenhof	1	2		3
Centrum	Centrum	-	1		1
Wijchen Oost	Valendries	1	2	1	4
	Uilenboom	1	2		3
Wijchen Noord	Wijchen Noord Oost	1	2	1	4
	Wijchen Noord West	1	2	1	4
	Hofsedam	1	2		3
Achterlo	Heilige Stoel	1	2	1	4
	Homberg	1	2		3
	Kraaijenberg Hof van Hagevoort	1	2	1	4
Wijchen West	Aalsburg	1	2		3
	Blauwe Hof	1	2		3
Zuid I	De Weertjes De Grippen Zevendreef Zesakkers	1	2		3
Zuid II	Abersland	2	1		3
Zuid III	Kronenland Sluiskamp Oudelaan	1	2		3
Zuid IV	Diepvoorde Huissteden	1	2		3
Zuid V	De Ververt Hoogmeer	1	2	1	4
Zuid VI	De Geer Elsland	1	2		3

Kerkeveld I	Diemewei De Meren	1	2		3
Kerkeveld II	De Gamert De Flier	1	2		3
Kerkeveld III	De Lingert	1	2		3
Huurlingsedam	Huurlingsedam	1	2	2	5
Totaal		29	51	10	90

** Per 200 kinderen t/m 12 jaar in een buurt of kerkdorp komt er een steunplek bij.*

In totaal liggen er in de gemeente op dit moment 90 speelplekken. Dit zijn 29 centrale speelplekken en 61 steunspeelplekken. Dit is inclusief 5 buurt overstijgende speelplekken en 9 openbare schoolpleinen. Er zijn hiermee voldoende speelplekken voor kinderen en jeugdigen.

Sportplekken:
We hebben in de gemeente in totaal 67 sportplekken. 38 sportplekken liggen bij een speelplek. Daarnaast zijn er nog 29 aparte sportplekken. Dit is inclusief 6 buurt overstijgende sportplekken. De 23 plekken voor 12 tot 19 jarigen (jongeren) zijn voor de circa 3500 jongeren in Wijchen momenteel niet voldoende, maar met de afnemende kinderaantallen is dit naar de toekomst toe wel het geval.

Dit is te zien in de bevolkingsontwikkeling. Sinds het speelruimtebeleid in 2016 is het aantal kinderen (0 t/m 5 jaar) met circa 10% afgenomen. Nog steeds een lichte daling, maar minder dan in de jaren ervoor. Het aantal jeugdigen (6 t/m 11 jaar) nam namelijk af met bijna 20%. In de groep jongeren (12 t/m 18 jaar) is de staart van de hogere kinderaantallen te zien. De komende jaren daalt het aantal jongeren flink, met zo'n 25%.

Ondanks de afnemende aantal jongeren ligt het aandachtspunt voor wat betreft de sportplekken in de buurten Hofsedam, Kerkeveld (met name de Flier en de Gamert) en de Huurlingedam. Hier is het aanbod (tot nu toe) beperkt.

Nieuwe wijk Wijchen West:
Om ervoor te zorgen dat in een nieuwbouwproject, zoals Wijchen West, rekening gehouden wordt met speel- en sportplekken, zal in het bestemmingsplan de richtlijn van formele speelruimte opgenomen worden. Speelruimte wordt meegenomen in de wijkexploitatie van deze nieuwe woonwijk. Speelruimte en bespeelbare openbare ruimte dienen vanaf de eerste structuurschets van een nieuwe wijk als volwaardig element behandeld te worden, zowel in stedenbouwkundig opzicht als in de grondexploitatie. De beleidskaders zijn meegegeven en opgenomen in de conceptplannen van de nieuwe wijk Wijchen West.

4.2 Actualisatiepunten

Speelplekken:

- Op basis van de demografische opbouw van de buurt Hofsedam zal er een steunspeelplek bij moeten komen.
- Gezien de beleidskaders (1 steunspeelplek per kerkdorp) en de demografische opbouw van Bergharen en Batenburg zal in ieder dorp 1 steunspeelplek worden opgeheven. Daar waar speeltoestellen verdwijnen blijft een informele speelplek achter. De ruimte blijft beschikbaar voor spelen.
- In het coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat er voor kinderen een speelbos ontwikkeld gaat worden. Dit staat gepland in park Noord en zal een buurt overstijgende speelplek worden. Indien bij de integrale afweging van de perspectiefnota budget voor het speelbos beschikbaar wordt gesteld dan zal er een uitgewerkt ontwerp worden gemaakt.

Sportplekken:

- In het speelruimtebeleidsplan 2016 – 2025 zijn een aantal punten opgenomen om nader te onderzoeken:
  - *Een sportvoorziening van 12 tot 19 jaar in Zuid*
    In samenspraak met de jeugd uit Zuid is er een skatevoorziening in het Oosterpark gerealiseerd.
  - *Jongerenontmoetingsplek Campus*
    Hier is geen vervolg aan gegeven. Er zijn op dit moment ook geen signalen dat hier behoefte aan is. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn dan kunnen we hierover in gesprek gaan.

- In het stuk "Aanvulling speelruimtebeleid 2015-2025 betreffende sportvoorzieningen voor de leeftijdsgroep 12 tot 19 jaar" (zie bijlage speelruimteplan 2015-2025) wordt gesproken over 9 jongerenontmoetingsplekken (JOP) met daarbij eventueel een sportplek:
  - *JOP bij voormalig AZC*
    Inmiddels is hier de pumptrack als sportplek bij gekomen.
  - *JOP Oosterpark*
    Hier is een skatebaan gerealiseerd.
  - *JOP Batenburg*
    Met de komst van MFA Batenburcht is de oude accommodatie met daarbij de JOP verdwenen. Er zijn op dit moment geen signalen dat er behoefte is aan een nieuwe JOP. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn dan zullen we hierover in gesprek gaan.
  - *Jongerenontmoetingsplek Huurlingedam*
    In het plan Huurlingsedam (2e en 3e fase) is een jongerenontmoetingsplek in de buitenruimte opgenomen. Deze is er nu nog niet maar zal dus nog worden gerealiseerd.

- Sportplekken op de Campus
  - *Beachvelden*
    Inmiddels zijn er structureel beachvelden aangelegd waar in de openbare ruimte o.a. beachvolley en beachhandbal gespeelt kan worden. Deze is naast o.a. de verengingen en scholen voor iedere inwoner van Wijchen te gebruiken.
  - *3x3 basketbal*
    Een aantal initiatiefnemers hebben het plan opgepakt een 3x3 basketbalveld te realiseren op de plek van de bestaande voetbalkooi op de Campus. Hiervoor vragen ze cofinanciering vanuit de gemeente. Bij de integrale afweging van de perspectiefnota zal hier budget voor vrij gemaakt moeten worden.
  - Calisthenics toestel
    Vanuit de GALA middelen heeft de gemeente het mede mogelijk gemaakt dat het Maaswaal College (locatie Oosterweg) een calisthenics toestel bij de school heeft geplaatst. gaan plaatsen. Deze is zowel voor de leerlingen als voor de overige inwoners van Wijchen te gebruiken.

- Sportcontainer
  In 2017 heeft de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld voor een mobiele fitnessvoorziening (sportcontainer) in Wijchen. Door middel van een jaarkalender wordt de sportcontainer jaarlijks op 6 verschillende plekken in Wijchen neergezet waar o.a. de jongeren gebruik van kunnen maken.

- Zoals eerder aangegeven zijn de sportplekken in Hofsedam en Kerkeveld (met name de Flier en de Gamert) en de Huurlingedam beperkt. Onderzocht zal worden wat de mogelijkheden zijn om dit te verbeteren.

- In Wijchen Zuid (Kerkeveld en Huurlingsedam) is er sterk de behoefte voor een buurt overstijgende sportplek. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een voetbalkooi of Urban Sports. In samenspraak met LBG's en inwoners willen we graag onderzoeken wat de mogelijkheden hiervoor zijn. Bij toekomstige uitbreidingslocaties zal hier ook naar gekeken worden.

4.3 Financiële gevolgen

Op dit moment hebben we 90 speelplekken in de gemeente. Met een extra steunspeelplek in Hofsedam en het verdwijnen van 2 steunspeelplekken in de 2 kerkdorpen komt het aantal speelplekken uit op 89. De kosten voor onderhoud en vervanging van de centrale- en steunsportplekken zijn naar verhouding gering.

In 2016 hadden we een structureel jaarlijks bedrag van € 106.000,- voor onderhoud en vervanging. Door jaarlijkse indexatie is dit bedrag anno 2025 € 140.000,-. Hiermee is er genoeg financiële ruimte om binnen het huidige budget te blijven.

Bij de aanleg van de buurt overstijgende sportplekken van de afgelopen 10 jaar is er extra budget opgenomen voor vervanging. Denk hierbij aan de skatebaan (Oosterpark) en de pumptrack in Wijchen West. Bij de buurt overstijgende sportplekken van voor deze periode zal er voor vervanging incidenteel budget aangevraagd moeten worden of worden opgevangen binnen bestaande budgetten.

Daarnaast is er jaarlijks een structureel bedrag van € 5.000,- beschikbaar om de reserve "vervangen speeltoestellen openbare schoolpleinen" te kunnen voeden. Deze reserve zal alleen worden aangesproken als het benodigde vervangingsbedrag, waartoe samenwerkingsstichting Kans & Kleur een inspanningsverplichting heeft door middel van acties/fondsenwerving, sponsoring enz., niet toereikend is.

In 2030 wordt het speelruimtebeleid geëvalueerd. In deze evaluatie wordt nagegaan of er nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die invloed hebben op de speelruimte, de gehanteerde normering en wat de financiële consequenties hiervan zijn.

5. Trends en ontwikkelingen

Naast de beleidsaanvullingen in hoofdstuk 3 zijn er nog enkele noemenswaardige trends en ontwikkelingen. Deze staan hieronder beknopt beschreven. Het zijn onderwerpen en ideeën die in de toekomst nader kunnen worden onderzocht of worden ingezet om bewegen, ontmoeten, spelen en sporten te stimuleren.

Digitaal buitenspelen
De digitale wereld vormde een lange tijd een groot gevaar voor het buitenspelen. Kinderen spelen minder vaak en korter buiten. Een op de zes kinderen speelt zelfs helemaal nooit buiten. Dit is een zeer ernstige trend omdat buitenspelen van grote waarde is voor de fysieke en mentale ontwikkeling. Gelukkig blijkt ook steeds vaker dat digitale hulpmiddelen juist het buitenspelen stimuleren. Apps als Pokémon Go waren razend populair en zorgen ervoor dan kinderen (en volwassenen) vaker naar buiten gaan. Ook komen kinderen met elkaar in contact via dergelijke apps en maken ze nieuwe sociale contacten. Daarnaast zijn er talloze websites en apps die 'ouderwetse' buitenspellen aan kinderen leren. Met informatie over spelregels en tactieken. Hand stand in de mand, stoepranden en touwtje springen maken zo langzaam een comeback.

Ook zijn er apps die waarnemingen vastleggen of zelfs opdrachten verstrekken. Kinderen worden uitgedaagd om bepaalde planten en dieren op te sporen en te herkennen. Zo dragen digitale hulpmiddelen steeds meer bij aan buitenspelen. In de toekomst is het wellicht mogelijk om hier vanuit de gemeente ook een bijdrage aan te leveren. Denk bv. aan digitaal beschikbare zoekkaarten met inheemse bomen, planten en dieren.

'Oude tijden herleven'
In beginsel kunnen inwoners de gehele openbare ruimte gebruiken om te bewegen, ontmoeten, spelen en sporten. Een goed onderhouden wandelpad is immers ook een handloopparcours en een bankje in de schaduw is al snel een ontmoetingsplek. De natuur in de gemeente wordt steeds meer ingericht met reliëf, wadi's, slootjes, struikgroepen en bomen. Dit vormt uit zichzelf al aanleiding om te bewegen. Denk aan slootje springen, tikkertje en verstoppertje. Een voetbalveld is natuurlijk ook te gebruiken om te frisbeeën, hoepelen, touwtje te springen en nog veel meer. Daarnaast zijn (veilige) trottoirs en pleintjes een blanco canvas voor iedereen met een setje stoepkrijt en een levendige fantasie. We stimuleren 'vrij spelen'. Zo werd immers ook met veel genoegen, generaties lang gespeeld in de openbare ruimte. Hoe dit op een goede manier te promoten en welke externe partners hierbij te betrekken zal nog verder moeten worden onderzocht.

Deze visie op spelen en bewegen in de openbare ruimte klinkt relatief nieuw, maar is gebaseerd op jarenlang speelplezier. "Oude tijden herleven" in de wereld van het spelen. Deze vorm van spelen kan kinderen meer in actie krijgen dan enkel toestellen plaatsen. Dit om kinderen in contact te brengen met elkaar, de natuur in de gemeente en stimuleert het een actieve, gezonde leefstijl.

De buitenruimte is een essentieel deel van de leefwereld van kinderen, jeugdigen en jongeren. Buiten komen ze andere hindernissen, uitdagingen en verrassingen tegen dan binnen en moeten ze reageren op onverwachte situaties. Buiten komen ze leeftijdsgenoten tegen. Buitenspelen geeft kinderen en jongeren voortdurend prikkels waardoor ze zich fysiek, sociaal-emotioneel en verstandelijk sterk ontwikkelen.

Gemeente Wijchen

Speelruimtebeleid Wijchen

Wijchen, 10 maart 2016



Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Doel van de nota ... 3
1.3 Opbouw van de beleidsnota ... 4
1.4 Begripsbepaling ... 4
2. Uitgangspunten buiten spelen ... 6
2.1 Indeling speelruimte ... 6
2.2 Informele en formele speelruimte ... 6
3. Kaders ... 8
3.1 Wettelijke kaders ... 8
3.2 Interne kaders gemeente Wijchen ... 10
3.3 Financieel kader ... 10
3.3.1 Budgetten 2007 t/m 2015 ... 10
3.3.2 Huidige budgetten vanaf 2016 ... 11
4. Visie en beleid ... 13
4.1 De Wijchense visie op buiten spelen ... 13
4.1.1 Spelen in de openbare ruimte ... 13
4.1.2 Openbare schoolpleinen ... 13
4.1.3 Ontmoeten in de openbare ruimte ... 14
4.2 Beleidskaders ... 15
5. Kwantitatief niveau speelvoorzieningen ... 17
5.1 Omvang van de speelruimte ... 17
5.1.1 De berekening van de reservering van speelruimte ... 17
5.1.2 Bestemmingsplan ... 17
5.2 Richtlijn formele speelplekken ... 17
5.3 Bereikbaarheid ... 18
5.4 Bestemmingsplan ... 18
5.5 Samenvatting ... 19
6. Kwalitatief niveau van speelvoorzieningen ... 20
6.1 Inrichting van informele speelplekken ... 20
6.2 Inrichting van formele speelplekken ... 20
6.3 Overige inrichtingselementen ... 21
7. Communicatie en participatie ... 22
7.1 Meedenken in de buurt ... 22
7.2 Bewonersinitiatieven ... 22
8. Beheer en onderhoud speeltoestellen ... 24
8.1 Keuze speelvoorzieningen ... 24

8.2 Toepassen typen ondergronden 24
8.3 Stadaard Programma van Eisen 24
9. Realisatie en financiële gevolgen..... 25
9.1 Voorstel beleidsuitvoering 25
9.2 Financiële gevolgen 27

Bijlage: Aanvulling speelruimtebeleid 2015-2025 betreffende sportvoorzieningen voor de leeftijdsgroep 12-19 jaar.

1. Inleiding

Spelen is belangrijk voor de geestelijke en lichamelijke ontwikkeling van de opgroeiende jeugd. Door te spelen verkent het kind zijn omgeving. Het ontmoet andere kinderen en volwassenen en het ontdekt allerlei materialen, structuren en situaties. Het leren omgaan met al deze dingen is een belangrijk onderdeel voor de geestelijke en lichamelijke ontwikkeling. In het latere leven is dit een voorwaarde voor het ontwikkelen van waarneming, denken, problemen oplossen en het geheugen. Het kind leert door het spelen met andere kinderen grenzen te verleggen. Hierdoor bouwt hij zelfvertrouwen op. Dit zelfvertrouwen is weer belangrijk voor het leggen van sociale contacten. Spelen draagt ook bij aan het ontwikkelen van de motoriek, aan de lichamelijke fitheid en welzijnsgevoel van een kind en het draagt bij aan het verminderen van gezondheidsklachten. Deze aspecten worden bijeen gebracht in het gezegde, dat een gezonde geest in een gezond lichaam huist.

1.1 Aanleiding

In 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het speelruimtebeleid met het doel een vastgesteld speelruimtebeleid te hebben gebaseerd op een samenhangende visie op speelruimte (aanleg, (her-) inrichting, beheer, onderhoud en vervanging van de speelvoorzieningen). Met het beleid is ingespeeld op de behoeften van de bevolking en de gebruikers.

Nu is er behoefte om te kijken of het aanbod nog steeds actueel is en aansluit op de vraag, bevolkingsontwikkelingen, speelruimte-trends en ontwikkelingen binnen de gemeente zoals het Strategisch Kompas, GALA (Gezond en Actief Leven Akkoord) en vergroening. Naast de hierboven beschreven ontwikkelingen wordt er gekeken of het nog past binnen de huidige budgetten voor onderhoud en vervanging.

1.2 Doel van de nota

Kinderen en jongeren zijn een belangrijke gebruikersgroep van de openbare ruimte. De omgeving waarin zij opgroeien is van invloed op hun latere sociale en lichamelijke ontwikkeling. Een goede omgeving om buiten te spelen en bewegen is niet alleen belangrijk voor hen, maar ook voor het algemeen belang.

Door de kinderaantallen en de speelruimte te monitoren blijft het aanbod afgestemd op de behoefte van de verschillende doelgroepen. Dit zorgt voor behoud van drie kernkwaliteiten:

1) Een goede spreiding van speelruimte. Dit houdt de speelruimte bereikbaar ook als het kinderaantal afneemt of verschuiving optreedt in leeftijdsgroepen.
2) Een goede inrichting van speelruimte. Dit houdt de speelruimte aantrekkelijk en zorgt voor goed gebruik en meer kans op samen spelen.
3) Een goed onderhoud van speelruimte. Dit houdt de speelruimte veilig, heel en schoon, wat bijdraagt aan goed gebruik en het imago van de kern of wijk.

Doelstelling van deze herijking is om de speelruimte afgestemd te houden op de doelgroepen en op actueel beleid.

In voorliggende beleidsnota wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Welke visie heeft de gemeente Wijchen als het gaat om speelruimtes?
- Wat zijn de kaders en uitgangspunten voor het hebben, wijzigen of uitbreiden van speelruimtes?
- Welk speelareaal en streefbeeld is haalbaar uitgaande van de beschikbare budgetten voor vervanging en onderhoud van speelvoorzieningen?
- Hoe betrekken we de 10 schoolpleinen bij de openbare speelruimte?

- Welke mogelijkheden voor burgerparticipatie zijn er voor speelvoorzieningen?

1.3 Opbouw van de beleidsnota

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de uitgangspunten van buiten spelen weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft de (wettelijke) kaders en de raakvlakken met andere beleidsterreinen in beeld.
Hiermee wordt de samenhang van de openbare ruimte en het gebruik ervan bewaakt.
In hoofdstuk 4 is de visie verwoord ten aanzien speelruimtes in de gemeente Wijchen. Om de visie concreet te maken zijn aan de hand van uitgangspunten beleidskaders opgesteld. Deze kaders dienen als toetsingskader bij de planning, inrichting en het beheer van openbare speelruimtes.
In hoofdstuk 5 worden de kwalitatieve normen geformuleerd. In hoofdstuk 6 wordt weergegeven aan welke kwaliteiten de ruimte moet voldoen. Hoofdstuk 7 gaat over communicatie en participatie: hoe wordt de buurt betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte om te spelen, bewegen en ontmoeten. Hoofdstuk 8 geeft het beheer en onderhoud speelvoorzieningen weer. In hoofdstuk 9 wordt de beleidsuitvoering weergeven. Hierbij zijn tevens de financiën in beeld gebracht.

1.4 Begripsbepaling

Speelvoorziening
Dit is een verzamelnaam voor speelaanleidingen, speelelementen, speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren, en sport- en speelplaatsen die worden aangelegd in de openbare ruimte. Een speelvoorziening is speciaal ingericht voor kinderen, jeugd en jongeren tot 19 jaar. Deze doelgroepen kunnen zich hier op een veilige manier in een gevarieerde uitdagende omgeving lichamelijk, sociaal en geestelijk ontwikkelen door middel van spelen, sporten en ontmoeten.

Speelaanleiding
Hiermee worden alle objecten bedoeld die niet specifiek voor het spelen, ontmoeten, of sporten zijn geplaatst, maar wel een scala aan spelmogelijkheden bieden in de (in)formele speelruimte.

(Speel)toestel
Dit is een voorziening in de formele speelruimte die specifiek geplaatst is voor het spelen, sporten of ontmoeten.

Openbare ruimte
Onder openbare ruimte wordt verstaan de niet uitgegeven bebouwde ruimte. Hieronder vallen plantsoenen, parken, parkeerplaatsen, openbare speelplekken, en trottoirs.

Doelgroep
De doelgroep van het speelruimtebeleid wordt bepaald door degenen die van de openbare informele en formele speelruimte gebruik maken. Je kunt stellen dat kinderen zodra ze kunnen lopen, tot aan kinderen van een jaar of 19 gebruik maken van speelruimte. De scheidslijnen zijn niet haarscherp, maar bij de beoordeling van de speelruimte wordt uitgegaan van onderstaande indeling in leeftijdscategorieën.

- *Het hele jonge kind (0-5 jaar)*
  Voor het jonge kind tot drie jaar (peuter) is de speelplek een plaats waar het onder begeleiding van een oudere veilig kan spelen. Het alleen en zelfstandig spelen gebeurt in een besloten omgeving, bijvoorbeeld in huis of in de tuin. Als de kinderen naar de basisschool gaan (kleuter) worden ze langzaamaan zelfstandiger en mogen ze meer de omgeving gaan verkennen. Dat gebeurt eerst dicht bij huis, zodat ouders toezicht hebben, en later verder de straat in om nieuwe speelmogelijkheden te verkennen.

- *Het basisschoolkind (6-12 jaar)*
  De kinderen in de leeftijd van groep 3 tot en met 8 van de basisschool gaan steeds meer op ontdekkingstocht en doen dat ook steeds meer in groepsverband. Basisschoolkinderen van de onderbouw mogen vaak nog niet een drukke weg oversteken en blijven dichter bij huis. Vanaf een jaar of 8 gaan ze verder de hele wijk in.

- *De jongeren (13-19 jaar)*
  Eenmaal op het voortgezet onderwijs treedt er vaak een gedragsverandering op bij kinderen. Deze groep blijkt de openbare speelruimte te gebruiken als verzamelplek, voor ontmoeting (hangplek) en om te sporten. Ze verplaatsen zich zelfstandig over het hele dorp.

2. Uitgangspunten buiten spelen

De buitenruimte is een essentieel deel van de leefwereld van kinderen, jeugdigen en jongeren. Buiten komen ze andere hindernissen, uitdagingen en verrassingen tegen dan binnen en moeten ze reageren op onverwachte situaties. Buiten komen ze leeftijdsgenoten tegen. Buitenspelen geeft kinderen en jongeren voortdurend prikkels waardoor ze zich fysiek, sociaal-emotioneel en verstandelijk sterk ontwikkelen.

2.1 Belang van speelruimte

Wat is er natuurlijker dan spelen? Spelen is onlosmakelijk verbonden met leven, welzijn, het functioneren als individu, en met het functioneren als lid van een groep. Bijna iedereen zal onderkennen dat er ruimte moet zijn om te spelen en te bewegen. Jeugdigen hebben recht op speelruimte.
Spelen is belangrijk voor de ontplooiing van de opgroeiende jeugd en belangrijk voor zijn geestelijke en lichamelijke ontwikkeling. Door te spelen verkent het jonge kind zijn omgeving. Het ontmoet andere kinderen, jeugdigen, jongeren, volwassenen, en ontdekt allerlei materialen, allerlei mogelijkheden, structuren en situaties. Dit alles is onderdeel van het ontwikkelen van zijn geestelijke en lichamelijke vermogens. Het omgaan met de voorwerpen en situaties in zijn omgeving is een belangrijke voorwaarde voor de latere ontwikkeling van de waarneming, het denken, het probleem oplossen, en het geheugen. Door tijdens het spelen grenzen te verleggen, leert het jonge kind, het basisschoolkind, en de jongere meer zelfvertrouwen in zichzelf te hebben. Zelfvertrouwen is weer belangrijk voor het leggen van sociale contacten.
Kinderen zijn een belangrijke gebruikersgroep van de openbare ruimte. De omgeving waarin zij opgroeien is van invloed op hun latere sociale en lichamelijke ontwikkeling. Een goede omgeving om buiten te spelen en te bewegen is niet alleen belangrijk voor kinderen, maar ook voor het algemeen belang. Een omgeving met spelende kinderen is levendig. Er zijn vaker en meer mensen op straat waardoor de sociale veiligheid verbetert. Buiten spelende kinderen dragen ook bij aan het ontstaan en behoud van een sociaal netwerk in de buurt, niet alleen tussen de kinderen maar ook tussen ouders. Dit creëert een zekere stabiliteit in de buurt, wat eraan kan bijdragen dat mensen er langer willen blijven wonen. Immers een plek die goed is voor kinderen is een goede plek voor iedereen. Dit wordt enigszins tegengesproken door meldingen van overlast. Soms lijkt het alsof een simpele wipkip al tot overlastmeldingen leidt. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving ontstaat daarom alleen als er door alle betrokkenen bij de openbare ruimte wordt samengewerkt.

2.2 Informele en formele speelruimte

Met informele speelruimte wordt de ruimte aangeduid waar de jeugd leeft, woont en kan spelen, zoals de straat, de stoep, het plantsoen en bossen, waar geen specifieke speeltoestellen staan.

Met formele speelruimte wordt de ruimte aangeduid die specifiek en exclusief is ingericht voor de speelfunctie (de speelplaatsen met toestellen). Ook de natuurlijke speelruimte (een plek die is ingericht met natuurlijke elementen, waar kinderen kunnen ravotten, klimmen, klauteren, onderzoeken en zelf een spel kunnen bedenken) valt hieronder.

Informele speelruimte
Kwaliteit van de verblijfsruimte:
De openbare ruimte van onze gemeente is op de meeste plekken geschikt voor kinderen en jeugdigen en biedt voldoende ruimte om buiten te spelen. De wijken zijn vrij groen met ruimte voor grasveldjes en pleintjes. Ook zijn er voldoende parkjes die een functie hebben voor kinderen uit een groter gebied. In de woonbuurten waar de meeste kinderen wonen staan voornamelijk gezinswoningen met een eigen achtertuin en meestal ook een voortuin. De

binnen-buitenrelatie voor kinderen is dus goed. Vooral voor kleinere kinderen is deze overgang van verblijven tussen de voordeuren de openbare ruimte belangrijk in het leerproces.

Jongeren:
Jongeren ouder dan 12 jaar zijn heel erg gericht op sociale contacten. De behoefte aan speelplaatsen neemt snel af maar ruimte om elkaar te ontmoeten is des te belangrijker. Hierbij is een goede balans nodig tussen sociale controle en beschutting. De jongeren willen niet voortdurend worden gecontroleerd en omwonenden willen geen overlast van jongeren.

Formele speelruimte
In woonwijken die vanaf de jaren '60 zijn gebouwd is in de stedenbouwkundige opbouw rekening gehouden met speelruimte voor kinderen. Vanaf de jaren '80 was het hebben van speeltoestellen in de openbare ruimte een must en schoten de speelplaatsen die aan vastgestelde eisen voldeden als paddenstoelen uit grond. Beheer- en vervangingskosten waren in die tijd nog geen item waardoor een overdaad aan faciliteiten ontstond. De afgelopen jaren is het hebben van speelplaatsen meer afgestemd op normering en het aantal kinderen in de betreffende buurt. Vervanging van een afgeschreven of versleten speelplaats is daardoor geen vanzelfsprekendheid meer. Nieuwe speelplaatsen worden in de regel alleen bij nieuwbouw- of inbreidingsplannen gerealiseerd. De belangrijkste doelgroep voor formele speelruimte zijn kinderen van 0 tot 12 jaar. Kinderen op de basisschool hebben in alle opzichten de meeste behoefte aan speelplaatsen in de openbare ruimte.
Bij de keuze voor formele speelruimte kan rekening worden gehouden met de beschikbaarheid van speelruimte 'op straat of in het openbare groen'. Veelal kan in een wijk of buurt worden volstaan met één veilig te bereiken speelplaats voor schoolkinderen op een centrale plek. In wijken waar minder informele speelruimte aanwezig is moet meer aandacht zijn voor gefaciliteerde speelplaatsen. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit oftewel het is beter om één goede (natuurlijke) speelplaats met veel speelaanleidingen te hebben dan in elke straat een wipkip of duikelrekje.
De ervaring leert dat verblijfsruimte voor jeugdigen (12-19 jaar) moeilijk valt te faciliteren en te sturen. Groepssamenstelling en ontmoetingslocaties, ook vaak hangplekken genoemd, wijzigen voortdurend. Beschikbaarheid van goede buitensportmogelijkheden en maatschappelijke begeleiding hebben de voorkeur boven inrichten van speelplaatsen voor jongeren.

Schoolpleinen:
Naast openbare speelplaatsen is er bij basisscholen ook speelruimte op het schoolterrein beschikbaar. Bij 10 basisscholen zijn deze schoolpleinen na schooltijd openbaar toegankelijk. Het schoolplein is onderdeel van de brede school en heeft daarmee een functie voor de wijk, ook na schooltijd. Hierover zijn afspraken gemaakt met het schoolbestuur en is dit geformaliseerd door middel van een overeenkomst.

3. Kaders

3.1 Wettelijke kaders

Publiekrecht

Recht op spelen
Kinderen, jeugdigen en jongeren (de doelgroep) hebben recht op speelruimte. Er is (nog) geen expliciete wet die overheden verplicht om speelplekken aan te leggen. Wel is er het verdrag inzake de rechten van het kind dat werd aangenomen door de Verenigde Naties op 20 november 1989. Het omvat alle kinderrechten, geldt wereldwijd en heeft dezelfde kracht als een wet in Nederland. Dit verdrag voor de internationale rechten van het kind (IRVK) is onderdeel van de Nederlandse rechtsorde door de bekrachtiging per maart 1995.
Het verdrag is eigenlijk een contract tussen de overheden en hun minderjarige bevolking. Het is de plicht van elke overheid om daarmee rekening te houden.
"Lid 1 van Artikel 31 verdrag IRVK ; De Staten die partij zijn, erkennen het recht van het kind op rust en vrije tijd, op deelneming aan spel en recreatieve bezigheden passend bij de leeftijd van het kind, en op vrije deelneming aan het culturele en artistieke leven".

Ontwerpwet buitenspeelruimte
In 2002 dient de fractie van de SP in de Tweede Kamer een nieuw voorstel voor een Wet Buitenspeelruimte in. Het commentaar van de Raad van State, dat regeling per wet niet past bij decentralisatie en deregulering, werd door een meerderheid in de Kamer omarmd. Daarmee is de uitvoering van IRVK artikel 31 definitief een taak van de Gemeente. Bij latere beantwoording vragen vanuit de Kamer blijft dit het standpunt van het Rijk.

Spelen bij wet, de 3% norm
Door de SP (Mw. Agnes Kant) is in 2003 een initiatiefwet ingediend over buitenspeelruimte. Dit initiatief heeft echter niet geleid tot een wet omdat er geen duidelijke definitie voor 'speelruimte' kan worden gegeven. Het indienen van de initiatiefwet met daarin de zogenoemde 3%-norm was voor minister Dekker (VROM) wel de aanleiding om in 2006 een beleidsbrief rond te sturen aan de Nederlandse gemeenten. In deze brief wordt de zorg van de regering uitgesproken over het feit dat de kinderen ogenschijnlijk minder buitenspelen en dat dit onder andere zou komen doordat er een tekort aan speelruimte en ontwikkelingsmogelijkheden is. Er is een richtgetal genoemd van 3% van nieuwe uitleglocaties als reservering voor buitenspeelruimte. De 3% richtlijn is door de NUSO (Landelijke non-profit organisatie voor speeltuinwerk en jeugdrecreatie) ontwikkeld in samenwerking met Nationaal Jeugdfonds Jantje Beton. De gemeenten werden door het ministerie van VROM alsnog verzocht invulling te geven aan deze 3%-norm, met als aandachtspunt de verantwoordelijkheid voor een integrale ruimtelijke ontwikkeling. De feitelijke inrichting van de openbare ruimte is een zaak van gemeenten zelf. Daar is immers de kennis aanwezig over de lokale behoeften, knelpunten en mogelijkheden.

Warenwetbesluit Attractie- en Speeltoestellen (WAS)
Met betrekking tot spelen is het Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen (WAS) momenteel de enige wettelijke bepaling. Op 3 september 1996 is deze algemene maatregel van bestuur vastgesteld.
Het WAS bepaalt dat een speeltoestel zodanig is ontworpen, vervaardigd en geplaatst dat het bij redelijkerwijs te verwachten gebruik geen gevaar opleveren voor de veiligheid of de gezondheid van de mens. Degene die een speeltoestel voorhanden heeft zorgt ervoor dat het zodanig beheerd wordt dat er bij gebruik geen gevaar ontstaat. Het warenwetbesluit is van toepassing voor toestellen die niet bestemd zijn voor de particuliere markt maar voor openbare gelegenheden. Er is sprake van particulier gebruik indien het speeltoestel uitsluitend in de sfeer van de particuliere huishouding wordt gebruikt, waar toezicht van overheidswege inbreuk op de zuivere privésfeer zou betekenen. Speeltoestellen van scholen, kinderdagverblijven en van niet vrij toegankelijke inrichtingen vallen dus ook onder het warenwetbesluit. De reikwijdte

van het Warenwetbesluit is in de loop der jaren uitgebreid met inrichtingen ten behoeve van bungy-jumpen, air diving, abseilen en tokkelen, en later ook met watertoestellen, inclusief waterglijbanen. Al deze objecten moeten, evenals speeltoestellen die zijn gebouwd na 26 maart 1997, worden gecertificeerd door één van de keuringsinstellingen die de overheid heeft aangewezen. Vervolgnotities op de WAS zijn;
- Reikwijdte notitie WAS (2007) van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Deze notitie bevat criteria voor het bepalen of een inrichting bestemd voor vermaak of ontspanning wel of niet onder het WAS valt.
- Factsheet "Spelen in bossen" (2008) van de Voedsel en Waren Autoriteit.
Dit factsheet is een praktische aanvulling op de Reikwijdtenotitie en bevat criteria wanneer een speelelement in speelnatuur een speelaanleiding of een speeltoestel is.
- Brief Minister VWS d.d. 4 juli 2012-11-15
Met deze brief aan de Tweede Kamer, kenmerk VGP/3120509, biedt de Minister twee evaluatierapporten aan over aangewezen keuringsinstellingen en het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen. Onder meer wordt het voornemen aangegeven om het bijhouden van een logboek niet langer te verplichten: "Het is aan de ondernemer zelf om ervoor te zorgen en op praktische wijze aantoonbaar te maken dat het toestel zodanig is geïnstalleerd, gemonteerd, geïnspecteerd en onderhouden dat het toestel veilig is voor de gebruiker."

Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht
Deze wet brengt de vergunningsplicht uit hoofde van diverse wetten op het gebied van Ruimtelijke Ordening, Bouwen en Milieu samen tot één vergunning.

Besluit omgevingsrecht
Voor speeltoestellen, niet bedoeld voor uitsluitend gebruik in de privé-sfeer, geldt dat plaatsing daarvan vergunningsvrij is indien:

- ze niet hoger zijn dan 4 m;
- de geldende planologische regelgeving er niet aan in de weg staat.

Bestemmingsplan
De locatie van speelplaatsen en de plaatsing van speeltoestellen kan gezien de effecten op de omgeving van aanzienlijke planologische betekenis zijn. Om die reden is het van belang dat inpassing van speelplaatsen in het bestemmingsplan geregeld zijn.

Privaatrecht

Burgerlijk Wetboek
Het privaat recht dat van toepassing kan zijn op speeltoestellen vloeit voort uit het Burgerlijk Wetboek.
- In artikelen 6:162- t/m 169 benoemt de "onrechtmatige daad" en de "aansprakelijkheid" die daar uit voort kan vloeien. Binnen deze artikelen wordt tevens de aansprakelijkheid voor het gedrag van minderjarigen geregeld.
- Artikelen 6:174; De bezitter van een gebrekkige opstal, waardoor gevaar ontstaat voor personen of zaken, heeft een verhoogde aansprakelijkheid indien het gevaar zich verwezenlijkt.
- Artikelen 6:185 t/m 193; Deze artikelen regelen dat de producent aansprakelijk is voor schade veroorzaakt door een gebrek in zijn product. Zijn aansprakelijkheid wordt verminderd indien aannemelijk is dat het gebrek dat de schade heeft veroorzaakt, niet bestond op het tijdstip waarop hij het product in het verkeer heeft gebracht, dan wel dat dit gebrek later is ontstaan.

Europese veiligheidsvoorschriften
Voor speeltoestellen voor openbaar gebruik gelden gedetailleerde Europese veiligheidsvoorschriften bij ontwerp, fabricage, aanleg, montage en beheer. Deze zijn bekend met de aanduiding: EN/NEN 1176 & 1177.

3.2 Interne kaders gemeente Wijchen

Deze paragraaf geeft antwoord op vragen als: Wat zijn de raakvlakken van speelruimtebeleid met andere beleidsterreinen? Wat zijn de eventuele kaders waarbinnen het speelruimte beleid zich bevindt?

Gemeentelijke Coalitieakkoord 2014-2018
Onder de titel "Anders denken, samen doen" lezen we: "Wij willen met een thematische en op de wijk gerichte aanpak het leefklimaat en de betrokkenheid in de wijken samen met de inwoners en de leefbaarheidsgroepen verbeteren. Wij nemen samen met onze partners even het voortouw, maar we verwachten wel dat de inwoners 'het stokje overnemen' en vooral ook zelf met initiatieven komen. Daarnaast zorgen we samen, met de financieel beschikbare middelen, voor behoud van voldoende voorzieningen. Te denken valt aan dorpshuizen, (brede) scholen, speeltuintjes en jongerenontmoetingsplekken".

GGD
Uit de kindermonitor gemeente Wijchen 2013/2014, uitgevoerd door de GGD, blijkt dat het grootste deel van de ouders de buurt waar men woont kindvriendelijk of zelfs zeer kindvriendelijk vindt. 11% vindt de buurt niet zo kindvriendelijk en 2% noemt het helemaal niet kindvriendelijk. Op de vraag of er speelmogelijkheden zijn in een openbare speeltuin of veldje antwoordt 97% dat dit wel in de omgeving aanwezig is. Zowel qua kindvriendelijkheid als qua voldoende speelmogelijkheden in de buurt scoort Wijchen het gunstigst van alle gemeenten in de regio Nijmegen. Een te beperkte aanwezigheid van speelplekken in de buurt wordt slechts door 9% van de ouders in de gemeente Wijchen genoemd.

Overige beleidsterreinen
Behalve de hierboven genoemde terreinen waarmee speelruimtebeleid raakvlakken heeft, hebben de navolgende sectoren nog direct of indirect te maken de volgende sectoren:

- Onderwijs: buitenspelen stimuleert de ontwikkeling van kinderen en is daarmee een belangrijke ondersteuning van onderwijs;
- Ouderenbeleid: net als kinderen brengen ook ouderen veel tijd door in hun directe omgeving. Een prettige buitenruimte die veilig en toegankelijk is, is een relevant thema voor het ouderenbeleid;
- Verkeer: verkeersveiligheid in woonbuurten is een voorwaarde om buiten te spelen. Speelvoorzieningen hebben alleen zin als deze voor de jeugd veilig en bereikbaar zijn;
- Ruimtelijke ordening: buitenspeelruimte hoort een vaste plek te hebben in alle plannen voor ruimtelijk ordening (3% norm).

3.3 Financieel kader

3.3.1 Budgetten 2007 t/m 2015

In 2007 heeft de raad de speelruimtenota "buitenspelen in Wijchen" vastgesteld. Vervolgens is bij de kadernota 2008 een budget beschikbaar gesteld voor een adequaat speelvoorzieningenniveau voor kinderen van 0 tot 19 jaar (realisatie streefbeeld en verwerken vervangingsachterstand).

Dit komt neer op de volgende jaarlijkse budgetten tot 2016:

Budget	2007	2008	2009	2010	2011
Realisatie streefbeeld (totaal € 400.000,-)	€ 0,-	€ 60.000,-	€ 100.000,-	€ 40.000,-	€ 40.000,-
Onderhoud structureel	€ 83.452,-	€ 83.452,-	€ 83.452,-	€ 83.452,-	€ 83.452,-
Vervanging speeltoestellen (structureel)	€ 22.187,-	€ 22.187,-	€ 22.187,-	€ 22.187,-	€ 22.187,-
Verwerken vervangings-achterstand (totaal € 350.000,)	€ 0,-	€ 70.000,-	€ 70.000,-	€ 35.000,-	€ 35.000,-

Budget	2012	2013	2014	2015
Realisatie streefbeeld (totaal € 400.000,-)	€ 40.000,-	€ 40.000,-	€ 40.000,-	€ 40.000,-
Onderhoud structureel	€ 83.452,-	€ 83.452,-	€ 83.452,-	€ 83.452,-
Vervanging speel-toestellen (structureel)	€ 22.187,-	€ 22.187,-	€ 22.187,-	€ 22.187,-
Verwerken vervangingsachterstand (totaal € 350.000,-)	€ 35.000,-	€ 35.000,-	€ 35.000,-	€ 35.000,-

De raad heeft er bij de kadernota 2008 voor gekozen om naast het budget voor het wegwerken van de vervangingsachterstand (in totaal € 350.000,- éénmalig) het vervangingsbudget niet structureel te verhogen waardoor er een vervangingsachterstand is ontstaan.

In 2009 heeft de raad besloten, vanwege bezuinigingen, het resterend toegekende extra vervangingsbudget (verwerken vervangingsachterstand) en budget voor de realisatie voor het streefbeeld te spreiden over 6 in plaats van 3 jaar.

3.3.2 Huidige budgetten vanaf 2016

De budgetten zien er vanaf 2016 als volgt uit:

Huidig budget	**Vervanging**	**onderhoud**
Werk derden		€ 27.337,-
Vervangingen	€ 22.187,-	
Onderhoud		€ 47.925,-
Schade/ vandalisme		€ 8.190,-
Totaal	**€ 22.187,-**	**€ 83.452,-**

Regulier onderhoud
Het in de begroting opgenomen onderhoudsbudget van € 83.452,- is voldoende om het huidige areaal speeltoestellen te onderhouden. Uit de quickscan die in 2015 is uitgevoerd door ingenieursbureau OBB is aangeven dat we structureel € 66.474,- (exclusief de technische inspecties door derden van € 5.500,-) nodig hebben. Regulier onderhoud en inspecties zijn vaste kosten die zijn gebonden aan Europese regels. Alleen met het aantal speelplaatsen en toestellen kan kostenbeheersing plaatsvinden.
Vervanging speeltoestellen

Het jaarlijkse vervangingsbudget voor speeltoestellen is vanaf 2016 € 22.187,-. Op grond van afschrijvingstermijnen, berekend door ingenieursbureau OBB, is gebleken dat in de periode tot 2024 fors moet worden geïnvesteerd in vervanging van speeltoestellen.
Er is een achterstand in vervanging van 157 toestellen (24%). Dit komt door een piek in de vervangingscyclus die is ontstaan omdat in de periode vanaf 2008 in verhouding veel speeltoestellen zijn geplaatst. Daarnaast komt dit doordat de raad bij de kadernota 2008 ervoor heeft gekozen om naast het budget voor het wegwerken van de vervangingsachterstand (in totaal € 350.000,- éénmalig) het vervangingsbudget niet structureel te verhogen.

Voor de noodzakelijke vervanging van afgeschreven speelvoorzieningen zou de komende 10 jaar jaarlijks een gemiddeld bedrag van € 149.750,- nodig zijn. Hierin wordt een duidelijk knelpunt waargenomen omdat het beschikbare budget aanmerkelijk lager is. Hoe we hier de komende beleidsperiode mee om willen gaan wordt in hoofdstuk 9 weergegeven.

4: Visie en beleid

Het vertrekpunt voor speelbeleid begint met een heldere visie op het spelen in de openbare ruimte. Een duidelijke visie op spelen in de openbare ruimte is belangrijk om het speelbeleid handen en voeten te kunnen geven.

In dit hoofdstuk gaan we in op de Wijchense visie op buiten spelen.

4.1 De Wijchense visie op buiten spelen

Onze visie op het speelruimtebeleid als volgt:

4.1.1 Spelen in de openbare ruimte

Kinderen zijn volwaardige medegebruikers van de openbare ruimte. Er moet voldoende ruimte en mogelijkheid zijn om te spelen en te bewegen, omdat spelen en sporten bijdragen aan een evenwichtige ontwikkeling van het kind, zowel op sociaal als op lichamelijk vlak. Het speelruimtebeleid richt zich op kinderen in de leeftijd van 0 tot 19 jaar. Informele speelruimte en speelaanleidingen zijn belangrijk. Bij onvoldoende geschikte informele speelruimte zal formele speelruimte gecreëerd moeten worden. De speelruimte moet veilig zijn. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk speelvoorzieningen die uitdagend zijn voor lichaam en geest.
In de visie komt een aantal zaken naar voren die in de volgende hoofdstukken uitgewerkt worden. Het gaat om: richtlijn formele speelruimte, veiligheid speelruimte, participatie van bewoners en randvoorwaarden.

4.1.2 Openbare schoolpleinen

De speelvoorzieningen bij basisscholen vormen vaak een belangrijk deel van de speelruimte. Voor, tijdens en na schooltijd wordt er veel gespeeld en de weg er naartoe is goed bekend. In gemeente Wijchen zijn rondom de meeste schoolpleinen hekken geplaatst, om vandalisme te voorkomen. Hierdoor is het schoolplein na schooltijd gesloten. We vinden het wenselijk om daar waar nodig en mogelijk de speelruimte bij scholen te betrekken in het openbare speelvoorzieningennetwerk. Het openbaar maken van schoolpleinen levert een meerwaarde op voor de scholen, buurten en gemeente. Hierdoor worden het aantrekkelijke speelplekken voor de buurt, is er de garantie op veilige speeltoestellen op het schoolpleinen, zijn er meer speelmogelijkheden voor brede school activiteiten enz.

We hebben een aantal voorwaarden opgesteld op basis waarvan een schoolplein openbaar kan worden, te weten:

- Aanwezigheid buitenschoolse opvang is een pré;
- Het schoolplein moet meer ruimte bieden voor spelen dan de omgeving;
- School dient in een woonomgeving te staan;
- Sociale veiligheid dient gewaarborgd te zijn.

Er hebben inmiddels gesprekken plaats gevonden met samenwerkingsstichting Kans & Kleur over het openstellen van schoolpleinen. Aan de hand van de voorwaarden komen 10 schoolpleinen in aanmerking, te weten:

Basisscholen	
1. St. Jan Baptist	6. Trinoom (dependance)
2. Wingerd	7. Trinoom
3. Paulusschool	8. 't Palet
4. Speelhoeve	9. De Buizerd
5. Paschalisschool	10. De Boskriek

Deze schoolpleinen zullen worden opengesteld waarbij de gemeente met samenwerkings-stichting Kans & Kleur een overeenkomst aangaat om de verantwoordelijkheden te regelen.

Uitgangspunt is dat de kosten voor het beheer, onderhoud en de inspecties bij MFA's bij de gemeente en het beheer, onderhoud en de inspecties bij scholen niet zijnde MFA's bij samenwerkingsstichting Kans & Kleur komt te liggen.

In het geval een speeltoestel vervangen moet worden, heeft samenwerkingsstichting Kans & Kleur een inspanningsverplichting om het benodigde vervangingsbudget (incl. plaatsingskosten en eventuele aanpassing van de ondergrond) voor de 10 openbare schoolpleinen bijeen te krijgen door middel van acties/fondsenwerving, sponsorlopen etc.
Dit past prima binnen het gemeentelijk beleid waarbij we een terugtredende en vooral faciliterende en stimulerende gemeente willen zijn, met grote invloed en eigen verantwoordelijkheid van inwoners. Hierbij benutten we de kracht van de samenleving.

Mocht het benodigde vervangingsbedrag niet toereikend zijn, dan kan de bij de gemeente ingestelde reserve "vervangen speeltoestellen openbare schoolpleinen" worden aangesproken.

4.1.3 Ontmoeten in de openbare ruimte

Niet alleen voor kinderen is het belangrijk dat er voldoende geschikte buitenruimte beschikbaar is. Ook jongeren zijn belangrijke gebruikers van de openbare ruimte. Hoewel ze tegenwoordig minder tijd buiten doorbrengen dan enkele decennia geleden, blijft elkaar ontmoeten in de buitenruimte een belangrijke bezigheid voor jongeren. Dat blijkt onder andere wel uit het aantal groepen op straat in heel Wijchen.

Wanneer jongeren buiten zijn, hangen ze vaak wat rond. Rondhangen met groepen of groepjes vrienden, samen kletsen en langs winkels slenteren zijn bij uitstek sociale activiteiten. Meestal komen jongeren samen voor de gezelligheid, soms uit verveling en soms ook om gewoon thuis weg te zijn. Een beetje stoer doen, gezien willen worden, zich afzetten tegen volwassenen: het hoort allemaal bij de ontwikkeling van de jeugd. Naast rondhangen speelt deze leeftijdsgroep ook nog buiten, een potje voetballen, skaten of basketballen. Aandacht hiervoor is belangrijk voor de lichamelijke en sociale ontwikkeling van de jeugd. De laatste jaren proberen we een JOP te combineren met een sportveld of activiteit. Doel is jongeren uit te nodigen tot beweging.
Het is van belang om ook rekening te houden met de oudere jeugd in de openbare ruimte. Dit kan door te zorgen voor voldoende formele en informele ontmoetingsplekken en voldoende sport- en speelruimte voor deze leeftijdsgroep te realiseren. Het gaat hierbij om informele plekken (bankjes, grasvelden) en formele ontmoetingsplekken (een JOP, een skatebaan enz.).

Met name bij nieuwe woonwijken of herinrichting van bestaande wijken dient voldoende ruimte gereserveerd te worden voor (formele) ontmoetingsruimte voor jongeren.

Bij de keuze voor de voorzieningen betrekken we de jeugd om de bruikbaarheid en hun verantwoordelijkheid hiervoor te vergroten. Wanneer wij rekening houden met deze jongerencultuur wordt de leefbaarheid in de wijk vergroot. Uiteraard worden de omwonenden betrokken bij de keuze voor de locatie van een formele ontmoetingsplek. Zoals alle gebruikers van de openbare ruimte moeten jongeren zich ook aan een aantal afspraken houden. Daarom is er een aantal regels die we met bewoners en jongeren afspreken. Hier gaan we uit van een aantal standaardregels die passen bij de APV van de gemeente.

4.2 Beleidskaders

Op grond van bovenstaande visie zijn de navolgende beleidskaders van toepassing:

- De gemeente hanteert de speelruimtenorm, zoals omschreven in hoofdstuk 5 en 6, om de spreiding, kwantiteit en kwaliteit van formele speelplekken vast te stellen.
- De speelruimtenorm wordt voor tien jaar, t/m 2025, vastgesteld.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken of bij herstructurering van bestaande wijken is deze nota speelruimte kaderstellend. Hierbij rekening houdend met de ruimtebehoefte en het budget voor de speelvoorzieningen dat beschikbaar is voor deze beleidsuitvoering. Budget voor speelvoorzieningen voor nieuwe woonwijken wordt meegenomen in de wijkexploitaties.
- Voor kinderen t/m 12 jaar bestaan de voorzieningen met name uit speelplaatsen met speeltoestellen.
- Voor jeugdigen tot 19 jaar bestaan de voorzieningen met name uit balspelvelden. Dit kunnen zowel formele als informele speelvelden zijn.
- 10 openbare schoolpleinen gaan onderdeel uitmaken van het speelruimtebeleid van de gemeente Wijchen.
- De aanwezige informele speelruimte is mede bepalend bij de planning en spreiding van speelplaatsen.
- Bij inrichting of volledige vervanging van centrale- of steunspeelplekken of het verbeteren van de speelkwaliteit van de informele speelruimte worden omwonenden actief betrokken. Waar mogelijk is de leefbaarheidsgroep het eerste aanspreekpunt. De beoordeling gebeurt aan de hand van de kwaliteitsnormen uit hoofdstuk 5 en 6.
- Bij de inrichting, het beheer en het onderhoud van speelvoorzieningen houdt de gemeente zich aan het "Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen en de norm EN/NEN 1176 & 1177.
- In een dorp zal altijd een centrale speelplek en een steunspeelplek aanwezig zijn.
- De gemeente hanteert de 3%-norm als richtlijn. Er is aandacht voor een integrale ruimtelijke ontwikkeling. Veilige, goed bereikbare, informele speelruimte is onderdeel hiervan.
- Om de vijf jaar, voor het eerst in 2020, wordt het speelruimtebeleid geëvalueerd. In deze evaluatie wordt nagegaan of er nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die invloed hebben op de speelruimte en de gehanteerde normering. Tevens wordt de analyse geactualiseerd. Aan de hand van de resultaten worden nieuwe aanbevelingen gedaan.

Resumerend
Door het toepassen van de normen wordt invulling gegeven aan een kwantitatief goede invulling en evenredige verdeling van speelvoorzieningen over de doelgroepen en buurten in de gemeente Wijchen. De norm moet maatgevend zijn voor speelruimte in nieuwbouwwijken en herinrichtingsplannen. Hij is kaderstellend bij de beoordeling van behoud van bestaande of realiseren van nieuwe speelplaatsen.
Dit is vertaald naar beleidsregels, zie hieronder:

- Speelbeleid, breedtesport en JOP-beleid wordt samengevoegd tot één samenhangend speelbeleid gericht op kinderen van 0 tot 19 jaar.
  - groep 0 – 6 jaar
  - groep 6 – 12 jaar
  - groep > 12 jaar
- In elke buurt dienen speelplekken aanwezig te zijn waarvan er één een minimale oppervlakte heeft van 300 m2.
- Nieuwe speelplek wordt meegenomen bij grondexploitatie:
  - indien het een nieuwe wijk betreft;
  - indien er een fysieke barrière ligt naar bestaande speelplek;
  - nieuwe speelplek kan centrale- of steunspeelplek betreffen.
- In bestemmingsplannen wordt expliciet aangegeven waar speelruimte is gereserveerd.

- Centrale- en steunspeelplekken:
  - 1 centrale speelplek per buurt of kerkdorp;
  - 2 steunspeelplekken per buurt in Wijchen;
  - 1 steunspeelplek per kerkdorp.
  - per 200 kinderen t/m 12 in een buurt of kerkdorp komt er een extra steunspeelplek bij (200 kinderen 1 extra steunspeelplek, bij 400 kinderen 2 extra steunspeelplekken enz.).
- Speelplekken zijn openbaar.
- Omheining in de vorm van haag of hekwerk toepassen wanneer veiligheid in het gedrang komt:
  - binnen 10 m van water;
  - direct aan of binnen 5 m van weg.
- a) op een centrale speelplek zijn aanwezig:
  - maximaal 6 speeltoestellen voor de drie leeftijdsgroepen
  - bank en afvalbak

  b) op een steunspeelplek zijn aanwezig:
  - maximaal 3 speeltoestellen voor de leeftijdsgroep t/m 12 jaar
  - bank en afvalbak
  - openbaar schoolplein minimaal 3, maximaal 6 speeltoestellen

  c) op een buurt overstijgende speelplek zijn aanwezig:
  - maximaal 12 speeltoestellen
  - bank en afvalbak
- Leefbaarheidsgroepen en (nieuwe) bewoners worden tijdig betrokken bij de realisatie van een speelplek of vervanging van (een) speeltoestel(len).
- Met jongeren worden afspraken gemaakt over het gebruik van de ontmoetingsplek. Ze worden aangesproken op een aantal regels waar ze zicht aan moeten houden. Daarbij is formele begeleiding en handhaving door de politie van de regels van belang.

5: Kwantitatief niveau speelvoorzieningen

Onder de kwantitatieve niveau verstaan we de omvang van speelruimte, de richtlijn van formele speelplekken en de bereikbaarheid van een speelplek.

5.1 Omvang van de speelruimte

Speeltoestellen kunnen gezien worden als een vervanging van de natuurlijke speelmogelijkheden. De noodzaak van speelplekken neemt toe, naarmate de fysieke ruimte om te spelen afneemt. Uiteraard zal gestreefd moeten worden naar zoveel mogelijk informele speelruimte. De verdichting van de woningbouw, toenemend (auto)verkeer, voorzieningen voor volwassenen en honden, en de onveiligheid door criminaliteit en vandalisme leggen een steeds groter beslag op de beschikbare openbare speelruimte. Om de jeugd toch de gelegenheid te bieden om te spelen, bewegen en ontmoeten, zal in voorkomende gevallen gezocht moeten worden naar vervangende speelruimte. Dat kan in de vorm van formele speelplekken.

Het NUSO is de landelijke organisatie voor speeltuinwerk en jeugdrecreatie. NUSO adviseert en ondersteunt overheden en speeltuinorganisaties op een breed gebied rondom speelruimte. NUSO beschikt over de nodige expertise en ervaring. Als non-profit organisatie is NUSO geheel onafhankelijk en heeft slechts één belang: voldoende en veilige speelruimte creëren voor alle kinderen in Nederland. Het heeft een berekening gemaakt op grond waarvan je kunt bepalen hoeveel ruimte gereserveerd zou moeten worden voor speelruimte. Dit is een richtlijn voor de omvang. De norm hierbij is om 300 m2 per hectare te reserveren voor speelruimte. Dit is de 3%-norm die ook door VROM omarmd is. In de richtlijn wordt uitgegaan van formele en informele speelruimte, planniveaus, uitgegeven gebied en openbare ruimte.

Formele- en informele speelruimte
Formele speelruimte is de ruimte die officieel de bestemming ‘spelen’ heeft gekregen. Informele speelruimte is de ruimte die kinderen voor hun spel gebruiken, maar die niet speciaal daarvoor bestemd is. Denk daarbij aan parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, parkjes, achterpaden, voetpaden, enzovoorts. De richtlijn die het NUSO geeft, heeft geen betrekking op deze informele speelruimte.

5.2 Richtlijn formele speelplekken

Het aandeel formele speelruimte in de vorm van speelplekken wordt bepaald per buurt. Voor iedere buurt/ kerkdorp wordt een centrale speelplek aangewezen.
Deze plekken hebben een centrale ligging, de routes ernaartoe hebben zo min mogelijk barrières en er is ruimte voor alle leeftijdsgroepen (kinderen, jeugdigen en jongeren). Ook hebben ze voldoende ruimte voor samenspel van leeftijdsgroepen.
Naast de centrale speelplekken zijn in buurten steunspeelplekken nodig. Deze steunspeelplekken kunnen gemakkelijker inspelen op korte-termijnveranderingen in de demografische ontwikkeling van een buurt of kerkdorp.

Insteek is een balans te vinden tussen de behoefte aan het aantal speeltoestellen in relatie tot de beschikbare middelen. Door de plekken voor meerdere behoeftegroepen in te richten zullen de plekken intensiever en langduriger worden bespeeld en zijn er meer contactmomenten tussen buurtbewoners bij zowel kinderen als begeleiders. Deze vergrote kans op samenspelen is de belangrijkste succesfactor voor een speelplek.

5.3 Bereikbaarheid

Kinderen moeten speelplekken goed en veilig kunnen bereiken, zonder dat zij grote barrières hoeven te nemen. Dat geldt voor kinderen tot zes jaar. In deze zin vormen watergangen, wegen met een hogere snelheidslimiet dan 50 km/u, of ringwegen een fysieke barrière.
Van de oudere jeugd mag verwacht worden dat zij een grotere afstand kunnen overbruggen en grotere wegen kunnen oversteken.

Voor de Wijchense situatie hanteren we de onderstaande buurtindeling, waarbinnen de 3%-norm van toepassing is.

Wijk	Buurt
Alverna	Alverna
Balgoij	Balgoij
Batenburg	Batenburg
Bergharen	Bergharen
Hernen/ Leur	Hernen/ Leur
Leur	Leur
Niftrik	Niftrik
Woezik	Saltshof
	Veenhof
Centrum	Centrum
Wijchen Oost	Valendries
	Uilenboom
Wijchen Noord	Wijchen Noord Oost
	Wijchen Noord West
	Hofsedam
Achterlo	Kraaijenberg
	Homberg
	Heilige Stoel
	Hof van Hagevoort
Wijchen West	Aalsburg
	Blauwe Hof

Wijk	Buurt
Zuid I	De Weertjes
	De Grippen
	Zevendreef
	Zesakkers
Zuid II	Abersland
Zuid III	Kronenland
	Sluiskamp
	Oudelaan
Zuid IV	Diepvoorde
	Huissteden
Zuid V	Hoogmeer
	De Ververt
Zuid VI	De Geer
	Elsland
Kerkeveld I	De Meren
	Diemewei
Kerkeveld II	De Gamert
	De Flier
Kerkeveld III	De Lingert
Huurlingsedam	Huurlingsedam

5.4 Bestemmingplan

In het bestemmingsplan wordt in planvoorschriften “spelen en speelvoorzieningen” opgenomen bij de bestemming “Groen”. Die ruimte heeft dan een speelbestemming en kan zo nodig opgeëist worden voor het inrichten van een formele speelvoorziening of ontmoetingsplaats. In de nieuwe bestemmingsplannen is die mogelijkheid al opgenomen: De op de plankaart voor "Groen (G)" aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer speelvoorzieningen. Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/sport-c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “Sv” (Speelvoorziening).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen teneinde respectievelijk speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen en sport-/c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid op de plankaart, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
- een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan.

Kleine speelvoorzieningen zijn dus rechtstreeks toegestaan. De wat grotere voorzieningen zijn specifiek bestemd via een aanduiding op de plankaart. Daarnaast worden eisen gesteld aan de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde. Via een vrijstelling is het mogelijk om binnen de bestemming op andere locaties grotere speelvoorzieningen toe te staan.

Ruimte reserveren in nieuwbouwwijk
Om ervoor te zorgen dat in nieuwbouwprojecten en bij de herstructurering van wijken rekening gehouden wordt met speelplekken, zal in het bestemmingsplan de richtlijn van formele speelruimte opgenomen worden. Speelruimte wordt meegenomen in de wijkexploitaties van nieuwe woonwijken. Speelruimte en bespeelbare openbare ruimte dienen vanaf de eerste structuurschets van een nieuwe wijk als volwaardig element behandeld te worden, zowel in stedenbouwkundig opzicht als in de grondexploitatie. De 3%-norm wordt hierbij gehanteerd. Door de speelbestemming vast te leggen in het bestemmingsplan wordt voorkomen dat de ruimte in de tussentijd wordt bebouwd.

Bouwvergunning
Voor het plaatsen van speeltoestellen die lager zijn dan 3 meter, is volgens het Bouwbesluit geen vergunning nodig. Gaat het om toestellen die hoger zijn dan 3 meter, dan is die vergunning wel nodig. De vergunning wordt verleend als de plaatsing van het toestel past in het bestemmingsplan en voldoet aan bouwtechnische eisen in het bouwbesluit.

5.5 Samenvatting

We kiezen voor centrale speelplekken per buurt of kerkdorp met daarom heen steunspeelplekken. Hierbij is per buurt rekening gehouden met barrières waar kinderen en jeugd niet zelfstandig overheen mogen. Concreet betekent dit dat met een kleiner aantal formele speelplekken invulling wordt gegeven aan het speelruimtebeleid. Er is gekozen voor één centrale speelplek per buurt waarop meerdere leeftijdscategorieën terecht kunnen (kinderen, jeugd en jongeren).
Net als in veel andere gemeenten kan het aantal plekken voor de jeugd het meest worden geconcentreerd. Dit hangt samen met het advies van ingenieursbureau OBB om centrale speelplekken in te richten in plaats van kleinere verspreid liggende speelplekken. Op centrale speelplekken is de kans op ontmoeting groter.

6: Kwalitatief niveau speelvoorzieningen

Met het kwalitatief niveau bedoelen we de inrichting van speelplekken met toestellen en speelaanleidingen, de veiligheid (attractiebesluit), en het beheer, onderhoud en de vervanging van speelvoorzieningen. In dit hoofdstuk gaan we in op soorten speelruimte die daarvoor nodig zijn. Meer hierover staat in het Speelbeheerplan.

6.1 Inrichting van informele speelplekken

In de inrichting verdienen speel*aanleidingen* de voorkeur boven speel*toestellen*. Een speelaanleiding vormt alle inrichting van de openbare ruimte (behalve speeltoestellen) die kinderen uitlokt om te spelen. Voorbeelden zijn een muurtje, een vissteiger, een plas water, struiken, heuveltjes, trappen of andere hoogteverschillen. Maar ook een hinkelbaantje of een knikkertegel. Toestellen die worden geplaatst zouden vooral gericht moeten zijn op algemene spelbehoeften, zoals schommelen, wippen, glijden, klimmen. Speelaanleidingen en speeltoestellen moeten prikkelend zijn voor de fantasie wat betreft rollen- en fantasiespel, maar ook wat betreft constructiespel. Geef kinderen zoveel mogelijk de gelegenheid om zelf te kunnen verzinnen wat ze ervan maken of erbij fantaseren. Dit verhoogt de gebruiksmogelijkheden van een toestel en zo ook van de locatie zelf. Speelelementen, eenvoudige speelmogelijkheden zoals een knikkertegel, hinkelbaantje, springtouwpaaltje worden aangelegd om het spelen in de directe omgeving te stimuleren. Ook kan bijvoorbeeld straatmeubilair (ook in de woonomgeving) net iets meer bieden dan de functie zelf zoals het kunnen gebruiken van deze elementen als speelaanleiding.

6.2 Inrichting van formele speelplekken

Centrale speelplek
In iedere buurt is een centrale speelplek. Op deze speelplek zijn maximaal 6 speeltoestellen met afvalbak en bankje aanwezig.

Heel belangrijk is dat de samenstelling van de speelplek gevarieerd is en voldoende uitdagend is voor kinderen, jeugdigen en jongeren tot 19 jaar. Er moet een combinatie van spelsoorten te vinden zijn (speeltoestellen, trapveldjes, baskets, skatebaan enz.) en staat voor de oudere jeugd boven de 12 jaar in het teken van ontmoeting.

Van het aantal speeltoestellen kan afgeweken worden als er een combinatietoestel wordt geplaatst met een veelvoud aan spelsoorten.

Steunspeelplek
Naast de centrale speelplekken zijn in buurten met een hoge kinderdichtheid steunplekken nodig. Op deze speelplek zijn maximaal 3 speeltoestellen met afvalbak en bankje aanwezig. Deze speelplekken zijn ingericht voor de kinderen en jeugd tot 12 jaar.

Buurt overstijgende speelplek
Enkele centrale- en steunspeelplekken hebben een buurt overstijgende functie. Dit zijn speelplekken gelegen bij een dierenweide, in een park en/of worden veel bezocht door inwoners uit andere buurten. Op deze speelplekken zijn maximaal 12 speeltoestellen met afvalbak en bankje aanwezig.

Balspelvelden
Naast de centrale- en steunspeelplekken zijn er voor de jeugdigen tot 19 jaar balspelvelden (trapveld, baskets, tafeltennistafels of volleybalnetten) aanwezig. Deze balspelvoorzieningen vallen niet onder de speeltoestellen.

Een formele balspelvoorziening bestaat uit een veld met (een) doelvoorziening(en) of net op gras of verharding. Bestaande voorzieningen worden in stand gehouden en nieuwe

voorzieningen worden alleen gefaciliteerd als er grote vraag is, de afstand tot een bestaand balspelveld groter is dan 300 m2, er genoeg ruimte is en draagvlak is bij omwonenden. Deze bestaande voorzieningen zijn duurzaam en zullen deze beleidsperiode niet vervangen hoeven te worden.

De centrale speelplekken (29), steunspeelplekken (59), buurt overstijgende speelplekken (6) en de balspelvelden zijn terug te vinden in de overzichtskaart centrale- en steunspeelplekken.

Formele jongerenontmoetingsplekken
In Wijchen zijn momenteel 7 jongerenontmoetingsplekken (JOP's) in Wijchen, Balgoij, Hernen en Batenburg. Bij een aantal JOP's is er een combinatie met een (verhard) sportveld. Het plan Huurlingsedam (2e fase) bevindt zich in de voorbereidende fase. In de randvoorwaarden is aangegeven dat een jongerenontmoetingsplek in de buitenruimte ook in deze wijk aan de orde moet zijn. We zijn aan het onderzoeken of we op de Campus een jongerenontmoetingsplek zouden kunnen plaatsen waar jongeren kunnen staan zonder dat bezoekers van 't Mozaïek en de bibliotheek er last van hebben. Daarnaast zal onderzocht worden of er mogelijkheden zijn voor een sportvoorziening van 12 tot 19 jaar in Zuid.

6.3 Overige inrichtingselementen

Omheining van speelplekken
Speelplekken worden in principe niet omheind. Buiten het kostenaspect bij de aanleg is ook het weinig fraaie aanzien van een dergelijke afscheiding reden voor het feit dat hiertoe niet wordt overgegaan. Het dorpse karakter van de gemeente maakt omheining door middel van hekwerken overbodig. Niettemin zijn er situaties denkbaar waarin het wel wenselijk is om een gedeelte van de speelvoorziening te omheinen. Ten eerste wanneer de ligging van een speelplek nabij een drukke weg of water is, kan het uit veiligheidsoverweging verstandig zijn om de plek aan die kant af te schermen. Ten tweede is afrastering noodzakelijk indien een speelplek naast een hondenuitlaatvoorziening gesitueerd is. De aanwezigheid van een goede afscheiding is noodzakelijk om voorspelbare overlastsituaties te voorkomen. In bepaalde gevallen zou daarom overwogen kunnen worden om toch een afrastering te plaatsen, waarnaast indien gewenst nog beplanting zou kunnen worden aangebracht. Wil je voorkomen dat een hond vanuit een hondenuitlaatplaats een naastgelegen kinderspeelplaats inloopt, dan is enkel afrasteren adequaat.

Indien een afscheiding wenselijk c.q. noodzakelijk is, wordt er gekozen voor een natuurlijke afscheiding tussen de speelvoorziening en zijn omgeving. Deze afscheiding bestaat uit laagblijvende tot middelgrote struiken of haagbeplanting. De beplanting dient maximaal 70 cm hoog te zijn en bij voorkeur aaneengesloten (haagbeplanting) zijn. Bijkomend voordeel van een haag op die hoogte is dat de omgeving minder visuele overlast zal ervaren.

Ballenvangers bij trapveldjes
Bij trapveldjes worden in principe geen ballenvangers geplaats. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij het wenselijk is ze te plaatsen. Hierbij moet sprake zijn van onveilige situaties (binnen 10 meter van een weg (kopse kant), dicht bij huizen en/of water).

Afvalbak en bankje
Bij alle centrale- en steunspeelplekken zal een afvalbak en bankje aanwezig zijn.

7: Communicatie en participatie

Een speelplek is een voorziening voor kinderen en staat in de wijk. Om ervoor te zorgen dat de plek ook "van" de wijk wordt, is een directe betrokkenheid van de gebruikers en omwonenden van groot belang.

7.1 Meedenken in de buurt

De gemeente Wijchen vindt het belangrijk om dicht bij de bewoners te blijven en te communiceren over zaken die spelen in de wijk. Bewoners worden altijd betrokken bij de aanleg of renovatie van een speelplek in hun buurt. Dit hoeft niet bij elke speelplek op dezelfde wijze te gebeuren. Met de beschikbare capaciteit en budgetten is het ook niet mogelijk om voor alle speelplekken, groot en klein, dezelfde werkwijze te hanteren. De gemeente zal afhankelijk van de aard en omvang van de speelplek maatwerk leveren.

Samen denken
Als er een enkel toestel vervangen moet worden zal de gemeente de buurt of het dorp actief raadplegen. De gemeente maakt samen met de bewoners een keuze voor een nieuw toestel op basis van beschikbare gegevens, zoals leeftijdsopbouw van de kinderen in de wijk of het dorp en eventuele wensen die bij de leefbaarheidsgroep en/of de direct aanwonenden bekend zijn.

Ook bij een inrichting of volledige vervanging van (grotere) speelplekken of het verbeteren van de speelkwaliteit van de informele speelruimte wil de gemeente zoveel mogelijk ruimte geven voor de inbreng van de inwoners. De leefbaarheidsgroepen dienen als eerste aanspreekpunt. In overleg met de leefbaarheidsgroep wordt bepaald hoe de inwoners bij de inrichting van de nieuwe speelvoorziening worden betrokken. Mocht er geen leefbaarheidsgroep zijn of als de leefbaarheidsgroep aangeeft dat ze geen mogelijkheid ziet om zelf de taak uit te voeren dan zal de gemeente de betreffende inwoners zelf benaderen.

Bij inrichting of volledige vervanging van grotere speelplekken wordt, nadat de wensen in beeld zijn gebracht, een schetsontwerp gemaakt.
In het voorstel wordt rekening gehouden met de eisen van veiligheid, valdemping, ontwatering en obstakelvrije zones, en wordt gestreefd naar een aanbod met verschillende speluitdagingen, zoals bijvoorbeeld klimmen, glijden, draaien, duikelen, wippen of een combinatie daarvan.
Bewoners worden uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst, waar het voorstel aan hen wordt voorgelegd. In sommige gevallen gebeurt dit op tijdstippen dat ook de kinderen erbij kunnen zijn. Soms worden meerdere voorstellen gepresenteerd.
De uitgenodigde bewoners kunnen tijdens een inloopbijeenkomst vragen stellen, opmerkingen maken en suggesties doen. Alle opmerkingen worden genoteerd.
Waar mogelijk worden de suggesties verwerkt in het definitieve ontwerp. Als dit niet mogelijk is wordt uitgelegd wat de reden is. De aanwezige bewoners laten desgewenst een adres achter en worden geïnformeerd over de uitkomsten.

7.2 Bewonersinitiatieven

De relatie tussen overheid en burger is niet statisch en beweegt mee met de ontwikkelingen in de maatschappij. De overheid neemt minder taken op zich en burgers nemen meer initiatieven. Het komt voor dat bewoners vragen om een nieuwe speelplek, of om uitbreiding van een bestaande speelplek. Vaak hebben ze ook al ideeën voor de speelplek.

Aanvragen voor vernieuwing of uitbreiding van speelvoorzieningen
De gemeente streeft naar een zo rechtvaardig mogelijke verdeling van speelplekken in de gemeente. Bij aanvragen voor vernieuwing of uitbreiding wordt gekeken of de gevraagde

invulling c.q. de uitbreiding past in het spreidingsbeleid. Dit gebeurd aan de hand van de normen die in hoofdstuk 5 en 6 zijn aangegeven. Ook wordt gekeken of de bestaande plek nog goed is (‘schoon, heel en veilig’) en aan de wettelijke eisen voldoet.
De voor spelen beschikbare middelen moeten op een zo rechtvaardig mogelijke wijze worden aangewend. Soms kan een aanvraag voor vernieuwing niet worden toegewezen, omdat andere plekken ouder zijn en eerder aan de beurt zijn. Bewoners mogen van de gemeente verwachten dat de keuzes helder zijn en goed worden uitgelegd.
Past een aanvraag voor vernieuwing of uitbreiding binnen de voorwaarden en is het budget toereikend, dan kan de aanleg vanuit het speelruimtebeleid in principe plaatsvinden. Naast het speelruimtebeleid wegen echter ook andere factoren mee in de beslissing de aanvraag al dan niet toe te kennen. Soms is er niet voldoende veilige ruimte, of moeten andere belangen zwaarder wegen. Deze afweging wordt per geval gemaakt en gebeurt in dialoog met de betrokkenen.
Als een aanvraag wordt gehonoreerd, dan trekken bewoners en gemeente samen op bij het bepalen van de plaats en de inrichting van de speelvoorziening.

Aanvraag extra voorzieningen
Als een aangevraagde speelvoorziening ‘secundair’ is boven de maximale invulling volgens de in hoofdstuk 5 en 6 genoemde normen, dan kan er geen geld worden gereserveerd voor jaarlijks onderhoud en afschrijving. Het onderhoudsbudget voor iedere speelplek is gerelateerd aan het geïnvesteerde kapitaal (speeltoestellen en valdempende ondergronden). Willen de bewoners dat een plek boven de norm wordt ingericht, dan zullen de bewoners zelf de middelen moeten genereren voor de aanschaf van de boventallige voorzieningen, het onderhoud gedurende de levensduur van het toestel, en eventueel ook de afschrijving van de extra toestellen volgens de richtlijnen die de gemeente hanteert. Wordt alleen onderhoud afgekocht, dan betekent dit dat aan het einde van de levensduur van het ‘boventallige’ toestel, de speelplek in principe weer teruggaat naar de oorspronkelijke categorie en de extra toestellen weer worden verwijderd.
De bewoners kunnen voor de aanleg van ‘boventallige’ toestellen, inclusief beheerkosten, zelf fondsen werven, acties houden, sponsorlopen organiseren enz.

8: Beheer en onderhoud speelvoorzieningen

8.1 Keuze speelvoorzieningen

In Wijchen staan speelvoorzieningen van diverse materialen en leveranciers. De keuze voor nieuwe speelvoorzieningen is gericht op duurzame materialen (kunststof en metaal), weinig onderhoud en snelle reparaties.

Speeltoestellen gaan gemiddeld 10 tot 20 jaar mee, afhankelijk van materiaal, locatie en gebruiksintensiteit. In 2006 is de afschrijvingstermijn op 12 jaar gesteld naar aanleiding van de samenstelling van het areaal. Vanaf 2009 is de afschrijvingstermijn van speeltoestellen van 12 naar 15 jaar opgehoogd. Speeltoestellen dienen daardoor langer behouden te worden met de bijbehorende reparaties. Het betekent voor met name de combinatietoestellen en houten toestellen dat er grootschaligere en duurdere reparaties nodig zijn.

Voor 2003 werden merendeel houten speeltoestellen in Wijchen geplaatst, met de afschrijvingstermijn van 15 jaar is een bepaald percentage van de speeltoestellen inmiddels afgeschreven. Het landelijke gemiddelde van 20% wordt aangehouden als richtlijn voor het percentage afgeschreven speeltoestellen in Wijchen wat nu rond de 24% ligt. Het betekent dat 24% van de speeltoestellen afgeschreven is. De afschrijvingstermijn is bepaald om de onderhoudskosten laag te houden en de functie en uitstraling conform norm te behouden.

8.2 Toepassen typen ondergronden

Wijchen is een groene gemeente. Veel speelvoorzieningen zijn geplaatst in parken en openbaar groen in de wijken. De ondergronden bestaan daardoor voornamelijk uit gras of boomschors. Hierop ligt ook de focus bij aanschaf van nieuwe speeltoestellen, waarbij gestreefd wordt naar zoveel mogelijk behoud van een grasondergrond. Dit vanwege de onderhoudskosten en behoud groene uitstraling.

Op enkele locaties in Wijchen zijn kunstgrasondergronden aangelegd. Vanwege de locatie, vernatting en aanwezige bomen is hiervoor gekozen.

8.3 Standaard Programma van Eisen

Voor de inrichting van speelvoorzieningen zijn vanuit beheer een aantal voorwaarden gesteld aan de inrichting en keuze speeltoestellen. Deze voorwaarden zijn:

- Duurzame materialen (kunststof en materiaal) toepassen.
- Maximaal 3 speeltoestellen bij steunspeelplekken en maximaal 6 speeltoestellen bij centrale speelplekken, uitgezonderd sportvoorzieningen zoals trapveld, baskets, tafeltennistafels of volleybalnetten.
- Ondergrond bij voorkeur gras, of anders boomschors.
- Speellocatie oppervlakte centrale speelplek is minimaal 300 m2 en een steunspeelplek is minimaal 70 m2.
- Hekwerk toepassen bij speelplek binnen 5 m van een weg, uitgezonderd waar een trottoir (met parkeerplaatsen) langs speelplek aanwezig is.
- Bij de centrale- en steunspeelplekken een bank en afvalbak plaatsen.
- Geen giftige en doornhoudende plantensoorten toepassen op en rondom speelplek.

9: Realisatie en financiële gevolgen

In het rapport van ingenieursbureau OBB zijn drie financiële modellen opgenomen, te weten:

Model 1 Huidige inventaris is leidend
Dit model gaat ervan uit dat de huidige inventaris in stand moet blijven en berekent welke budgetten daarvoor nodig is.

Model 2 Huidige budget is leidend
Dit model gaat ervan uit dat het huidig budget beschikbaar is en blijft, waardoor de huidige inventaris zo goed mogelijk in stand gehouden dient te worden, maar areaalinkrimping onvermijdelijk is.

Model 3 Uitvoeren basisvoorzieningenniveau
Dit model gaat ervan uit dat het in de nota omschreven advies wordt gerealiseerd en berekent welke budgeten daarvoor nodig zijn. Hierbij wordt in model 3A uitgegaan van de quickscan. In model 3B worden ook de toestellen van de steunplekken niet meer vervangen.

De uitwerking van deze modellen zijn terug te vinden in het rapport.

9.1 Voorstel beleidsuitvoering

Vanaf 2008 is er een inhaalslag gemaakt bij de vervanging van speeltoestellen en het verwijderen van secundaire speelplekken. Hierdoor liggen de meeste speelplekken goed verspreid over de wijken.

Willen we de huidige speelplekken behouden dan is er volgens de quickscan structureel fors meer budget voor vervanging nodig. Daarnaast blijkt uit de quickscan dat de kinderaantallen schommelen waardoor speelplekken de ene keer gewenst en de andere keer overbodig zijn. Het opheffen, verplaatsen en realiseren van speellocaties brengt hoge kosten met zich mee en is feitelijk geen reële optie.

Met het aanwijzen van centrale- en steunspeelplekken willen we de focus leggen op het behoud van duurzame passende speelvoorzieningen.

Op basis van de demografische opbouw van de wijk en de normen uit de hoofstukken 5 en 6 is een keuze gemaakt voor het aantal centrale- en steunspeelplekken per buurt.

Wijk	Buurt	Huidige aantal plekken	Centrale plek	Steun-plekken	Extra Steunplekken*	Totaal aantal plekken
Alverna	Alverna	2	1	1		2
Balgoij	Balgoij	2	1	1		2
Batenburg	Batenburg	2	1	1		2
Bergharen	Bergharen	3	1	1	1	3
Hernen	Hernen	2	1	1		2
Niftrik	Niftrik	1	1	-		1
Woezik	Saltshof	8	1	2	1	4
	Veenhof	2	1	2		3
Centrum	Centrum	1	-	1		1
Wijchen Oost	Valendries	4	1	2	1	4
	Uilenboom	2	1	1		2
Wijchen Noord	Wijchen Noord Oost	6	1	2	2	5

	Wijchen Noord West	5	1	2	1	4
	Hofsedam	4	1	2		3
Achterlo	Heilige Stoel	4	1	2	1	4
	Homberg	3	1	2		3
	Kraaijenberg Hof van Hagevoort	5	1	2	1	4
Wijchen West	Aalsburg	3	1	2		3
	Blauwe Hof	3	1	2		3
Zuid I	De Weertjes De Grippen Zevendreef Zesakkers	3	1	2		3
Zuid II	Abersland	6	1	2		3
Zuid III	Kronenland Sluiskamp Oudelaan	5	1	2		3
Zuid IV	Diepvoorde Huissteden	6	1	2		3
Zuid V	De Ververt Hoogmeer	8	1	2	1	4
Zuid VI	De Geer Elsland	3	1	2		3
Kerkeveld I	Diemewei De Meren	3	1	2	1	4
Kerkeveld II	De Gamert De Flier	3	1	2		3
Kerkeveld III	De Lingert	5	1	2	1	4
Huurlingsedam	Huurlingsedam	3	1	2		3
Totaal		107	28	49	11	88

** Per 200 kinderen t/m 12 jaar in een buurt of kerkdorp komt er een steunplek bij.*

Hergebruik secundaire speeltoestellen
Doordat we terug gaan van 107 naar 88 speelplekken (inclusief de 10 openbare schoolpleinen) worden de toestellen op secundaire speelplekken overbodig. Deze toestellen zullen worden hergebruikt op de te behouden speelplekken. Hierdoor kan een groot percentage van de achterstallige vervanging in een korte periode aangepakt en opgevangen worden en kan hiermee een aantal speelplekken worden verbeterd/aangevuld voor de kinderen, jeugd of jongeren.

Daarnaast zullen er ook secundaire speeltoestellen worden verwijderd op speelplekken waar er op dit moment te veel staan. Het hergebruik van deze speeltoestellen zal per speelplek worden bekeken. Zo zal een speeltoestel dat net is geplaatst (2014 en 2015) nog niet direct worden weggehaald en zullen afgeschreven speeltoestellen niet meer worden gerepareerd maar worden verwijderd en komen daarmee te vervallen. Dit zullen we binnen twee jaar realiseren.

Speeltoestellen
Het totaal speeltoestellen in de gemeente Wijchen bedraagt 497 in de huidige situatie. Het aantal toestellen zal worden verlaagd naar 378 (inclusief de speeltoestellen op de 10 openbare schoolpleinen). Dit als gevolg van het laten vervallen van 19 speelplekken.

9.2 Financiële gevolgen

Eenmalige kosten
Er is voor gekozen de centrale- en steunspeelplekken niet in één keer maar in twee jaar te realiseren in 2016 en 2017, aangezien elk speeltoestel kosten voor inspectie en onderhoud met zich meebrengt zolang het op een speelplek staat.
Daar waar extra speeltoestellen gewenst zijn, wordt gebruik gemaakt van toestellen die secundair zijn. Dit is niet voldoende om alle achterstallige vervangingen op te pakken en alle speelplekken te verbeteren voor de kinderen, jeugd en jongeren. Deze investering zal worden betaald uit het vervangingsbudget.

Structurele kosten
We hebben jaarlijks een structureel bedrag nodig van € 40.641,- voor onderhoud en € 48.828,- voor vervanging. Hiermee blijven we binnen het huidige budget.

Daarnaast is er jaarlijks een structureel bedrag van € 5.000,- nodig om de reserve "vervangen speeltoestellen openbare schoolpleinen" te kunnen voeden. Deze reserve zal alleen worden aangesproken als het benodigde vervangingsbedrag, waartoe samenwerkingsstichting Kans & Kleur een inspanningsverplichting heeft door middel van acties/fondsenwerving, sponsoring enz., niet toereikend is.

In 2020 wordt het speelruimtebeleid geëvalueerd. In deze evaluatie wordt nagegaan of er nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die invloed hebben op de speelruimte, de gehanteerde normering en wat de financiële consequenties hiervan zijn.

Verdeling structurele budget t/m 2016		**Verdeling structurele budget 2016 en verder**	
Onderhoud	€ 83.452,-	Onderhoud	€ 40.641,-
Vervanging	€ 22.187,-	Vervanging	€ 48.828,-
		Optimaliseren speelplekken (achterstallig + verbeteren speelplekken)	€ 11.170,-
		Reserve "vervangen speeltoestellen openbare schoolpleinen"	€ 5.000,-
Totaal	**€ 105.639,-**	**Totaal**	**€ 105.639,-**

Bijlage:

Aanvulling speelruimtebeleid 2015-2025 betreffende sportvoorzieningen voor de leeftijdsgroep 12-19 jaar.

Inleiding
In de raadvergadering van 12 mei 2016 is het speelruimtebeleid vastgesteld. In dezelfde vergadering is een motie aangenomen om voor de begrotingsvergadering van 3 november 2016 een aanvulling op het speelbeleid, gericht op "vrije speel- en sportvoorzieningen" voor de leeftijdsgroep 12-19 jaar voor te leggen. Dit staat hieronder weergegeven.

Steunspeelplekken, centrale speelplekken en balspelvoorzieningen
Zoals in de beleidsnota "speelruimtebeleid Wijchen" staat aangegeven komt er naast de steunspeelplekken in elke buurt/ kerkdorp een centrale speelplek voor de leeftijdsgroep van 0 tot 19 jaar. Deze speelplekken zullen waar nodig worden verbeterd/ aangevuld voor jongeren. Hier is rekening mee gehouden met de verdeling van het structurele budget.

Na verbetering/ aanvulling van deze speelplekken zijn er voldoende speelvoorzieningen voor de jongeren op buurtniveau. Mocht een buurt niet beschikken over een bepaalde speelvoorziening/ balspelvoorziening dan zijn deze jongeren niet gebonden aan een buurt in tegenstelling tot de doelgroep 0 tot 12 jaar.

Op dit moment zijn er 52 trapveldjes en 23 basketvelden. In de beleidsnota is aangegeven dat de bestaande balspelvoorzieningen in stand worden gehouden en nieuwe voorzieningen alleen gefaciliteerd worden onder bepaalde voorwaarden (zie pag. 21 van de beleidsnota).

Jongerenontmoetingsplekken
In de gemeente Wijchen zijn momenteel 9 jongerenontmoetingsplekken (JOP's) met daarbij eventueel een sportvoorziening. De verdeling is als volgt:

	JOP	**met sportvoorziening**
AZC	x	-
Pauwstraat	x	trapveld
Hoefsestraat	x	sportkooi met trapveld en basketbalveld
Klapstraat	x	sportkooi met trapveld, basketbalveld en skatebaan
Campusterrein		sportkooi met trapveld en basketbalveld
Oosterpark	x	-
Balgoij	x	trapveld en basketbalveld
Batenburg	x	naast de voetbalvelden
Hernen	x	trapveld en basketbalveld
Bergharen	x	trapveld en basketbalveld

In maart 1999 is er een JOP-notitie opgesteld. Het beoogde effect van deze nota bestond uit:
- bijdragen tot algemeen verbeteren opgroeien jongeren;
- bijdragen tot beheersen overlastproblematiek;
- bevorderen betrokkenheid Wijchense inwoners;
- snelle procedure voor tegemoetkoming aan wensen jongeren.

In deze nota zijn uitgangspunten geformuleerd en uitgewerkt:
1. Ontmoeten is een wezenlijk onderdeel van het ontwikkelproces.
2. Ontmoeten is een belangrijke aanzet tot maatschappelijke participatie.
3. JOP's kunnen alleen worden ingericht en geplaatst in onderling overleg met alle betrokkenen (participatie en communicatie).

4. Een JOP moet passen binnen de in de notitie geschetste richtlijnen. Specifieke uitgangspunten:
   - voldoen aan ruimtelijke basisvoorwaarden: veiligheid gegarandeerd;
   - herbergzaam en samenhang met andere voorzieningen;
   - spreiding en bereikbaarheid conform richtlijnen.
5. De JOP's zijn in overeenstemming met hogere regelgeving (APV).
6. De afstandsnormen bedragen:
   - minimaal 40 meter van woonhuizen;
   - inspraak: afstand van miximaal 250 meter wordt in de jurisprudentie als redelijk gehanteerd ten aanzien van het indienen van bezwaar.
7. Budgettaire dekking moet aanwezig zijn.
8. Convenant (afspraken) per JOP moet worden opgesteld.

De JOP-notitie is oud, maar zeker niet verouderd. De uitgangspunten zijn nog steeds actueel.

De laatste jaren proberen we een JOP te combineren met een (buurt overstijgende) sportvoorziening. Naast rondhangen speelt deze leeftijdsgroep ook nog buiten, een potje voetbal, skaten of basketballen. Aandacht hiervoor is belangrijk voor de lichamelijke en sociale ontwikkeling van de jeugd. Het doel is jongeren uit te nodigen tot beweging.

Uit eerdere verzoeken en gesprekken met de LBG's, Meer Voormekaar en jongeren is naar voren gekomen dat er behoefte is aan een JOP op de Campus en een sportvoorziening van 12 tot 19 jaar in Wijchen-zuid. Dit is dan ook meegenomen in de beleidsnota.

Er zijn geen concrete signalen dat er behoefte is aan een sportvoorziening in Wijchen-west. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn dan zal bekeken worden wat de mogelijkheden hiervoor zijn.

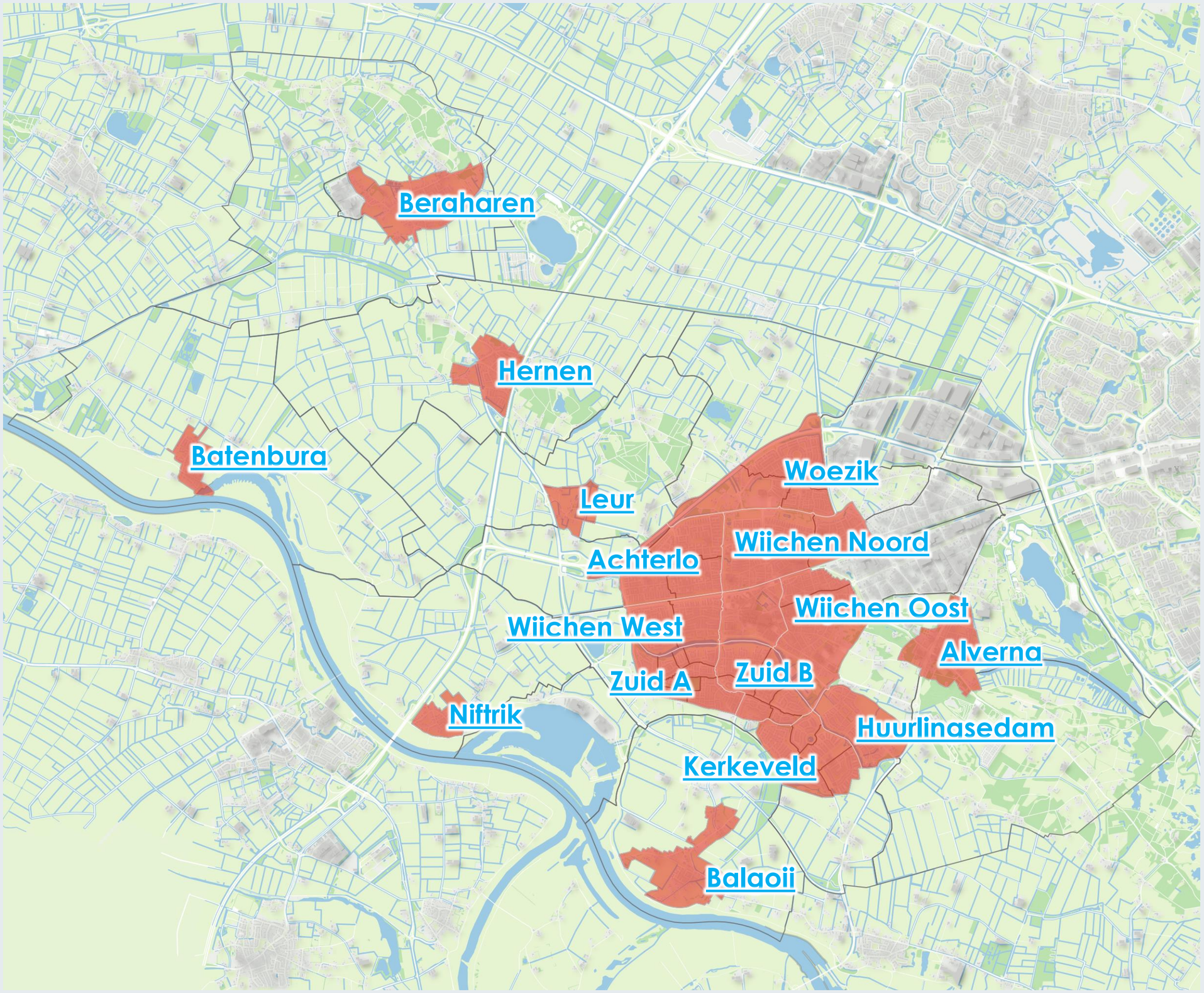
Voor Wijchen Zuid en Oost (Pauwstraat, Hoefsestraat, Klapstraat en Campusterrein) zijn er voldoende sportvoorzieningen aanwezig. Hier hoeft dus geen aanvulling plaats te vinden.

Voor een JOP op de campus is er ruimte binnen de reguliere budgetten. Als het gaat om de sportvoorziening in Wijchen-zuid kan dit niet binnen de huidige budgetten bekostigd worden. Dit zal afgewogen moeten worden bij de meerjarenbegroting 2017-2021.

In de voorliggende meerjarenbegroting 2017-2021 is een structureel bedrag opgenomen van € 10.000,-. Indien er positief wordt besloten op dit beleid dan zal er dus ook parallel de middelen onder nieuw beleid goedgekeurd worden.

ANALYSE

PLANKAART OVERZICHT

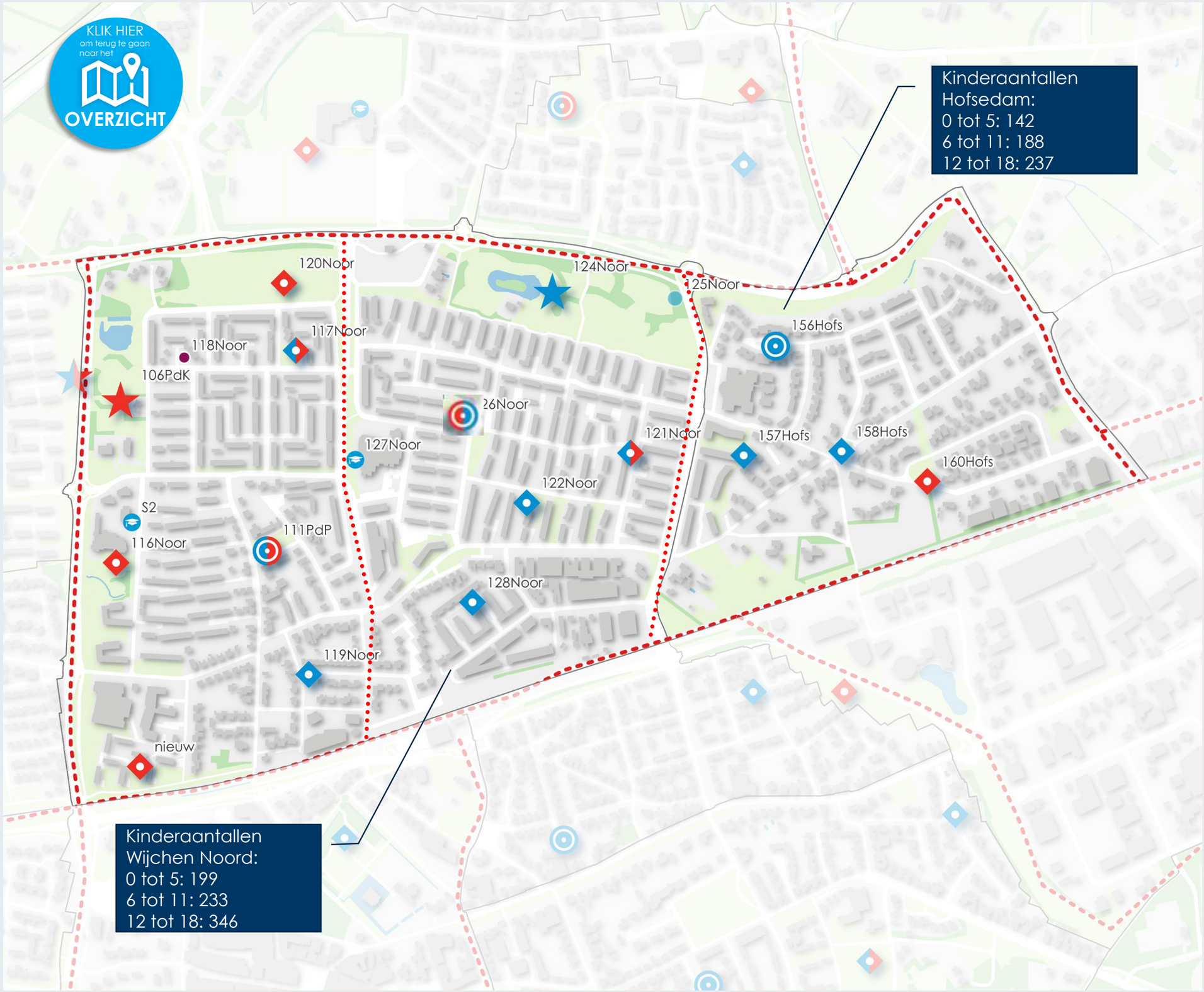


Dit is een interactieve kaart, *klik het gewenste gebied aan om naar de Plankaart van dit gebied te gaan.*

Met deze button kom je terug bij dit PLANKAART OVERZICHT

KLIK HIER om terug te gaan naar het OVERZICHT

Plankaart Wijchen Noord en Hofsedam



Wijchen Noord is vanwege de hoge kinderaantallen opgeknipt in twee delen, aan beide kanten van de Tunnelweg die voor kinderen een speel barrière vormt.

Het westelijke deel heeft een goede centrale plek en een uitgebreide steunplek op het schoolplein van De Buizerd. Vanwege de hoge kinderaantallen is er één steunplek extra.

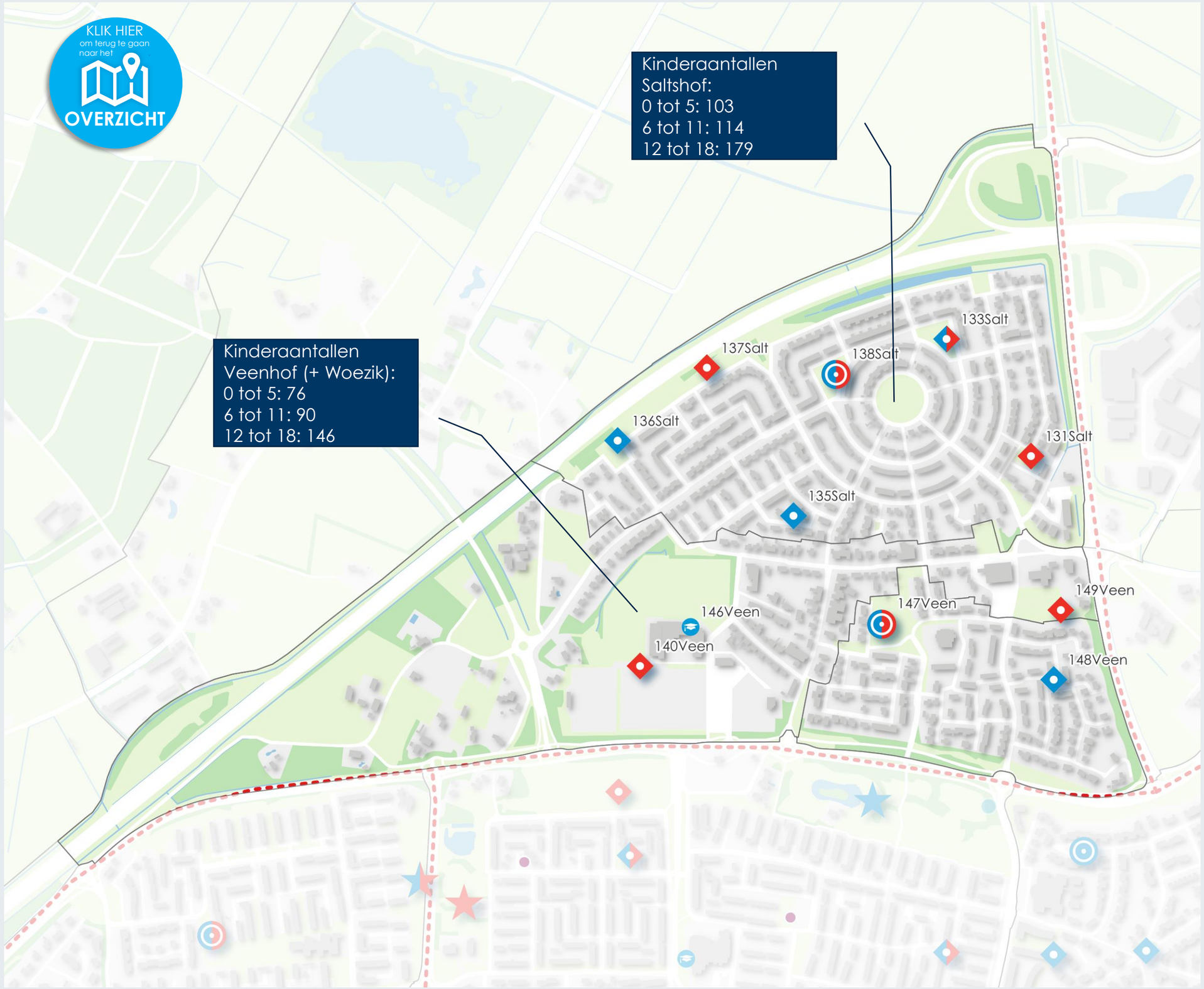
Het oostelijke deel heeft een centrale plek die goed gecentreerd ligt in de buurt. Daarnaast zijn, gezien de kinderaantallen, er drie steunplekken waarvan het schoolplein van het Noorderlicht er één van is.

Hofsedam heeft een centrale plek en twee steunplekken spelen. Daarnaast is er nog een sportplek voor jeugd en jongeren. Dit is echter te weinig voor het hoge aantal jongeren in de wijk.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Saltshof & Veenhof (+ Woezik)



Veenhof en woezik vormen samen één speelbuurt met 1 centrale plek en 2 steunplekken spelen en een extra steunplek sporten.

Ook in Saltshof klopt de spreiding. Er is 1 centrale plek spelen-sporten, aangevuld met 3 steunplekken spelen vanwege de hoge kinderaantallen en twee sportplekken voor jeugd en jongeren.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Heilige Stoel, Homberg, Kraaijenberg (+ Lambrasse)



De buurt Heilige Stoel heeft een speelplek die is aangewezen als bovenwijkse plek. Deze telt voor een steunplek. Met nog twee steunplekken en centrale plek voldoet het aan de richtlijnen. Daar de speelplekken liggen in grote groene ruimtes is er voldoende speelaanbod.

Homberg heeft een mooie spreiding van de centrale plek en 2 steunplekken.

Kraaijenberg heeft mooi verspreid 1 centrale plek en 2 steunplekken.

Lambrasse is een klein buurtje maar afgesneden van Kraaijenberg door een drukke weg, dus hier is een extra steunplek te vinden.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Blauwe Hof & Aalsburg



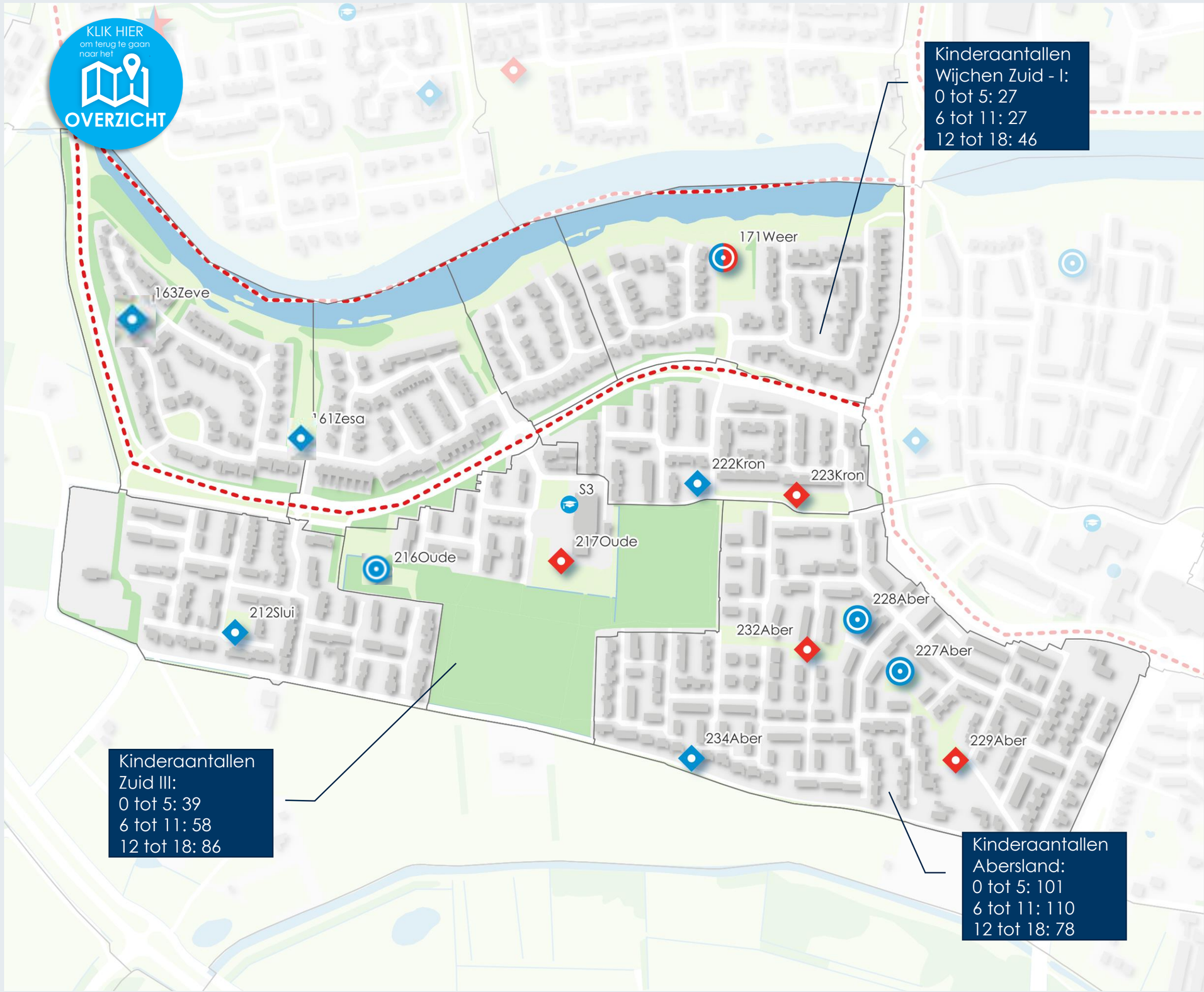
In Blauwe Hof Stoel heeft een speelplek die is aangewezen als bovenwijkse plek. Deze telt voor een steunplek. Met nog een steunplek (openbaar schoolplein) en een centrale speelplek is dit voldoende.

In Aalsburg is redelijk centraal een grote speelplek met een divers aanbod te vinden. Dit is de centrale plek. Aan de overkant van de straat kan gesport worden. Verder is er 1 steunplek spelen behouden. De andere steunplek wordt weinig gebruikt en ligt vlakbij de steunplek spelen-sporten van de Blauwe hof. Vanwege de lage kinderaantallen in de wijken is dit voldoende.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Wijchen Zuid A: Zuid I,II & III



De speelbuurt Zuid I bestaat uit vier buurten: Zevendreef, Zesakkers, De Grippen en de Weertjes. Omdat dit kleine buurten zijn met lage kinderaantallen vormen ze samen 1 speelbuurt. Er is een goede centrale plek spelen en sporten. Daarnaast zijn er 2 steunplekken.

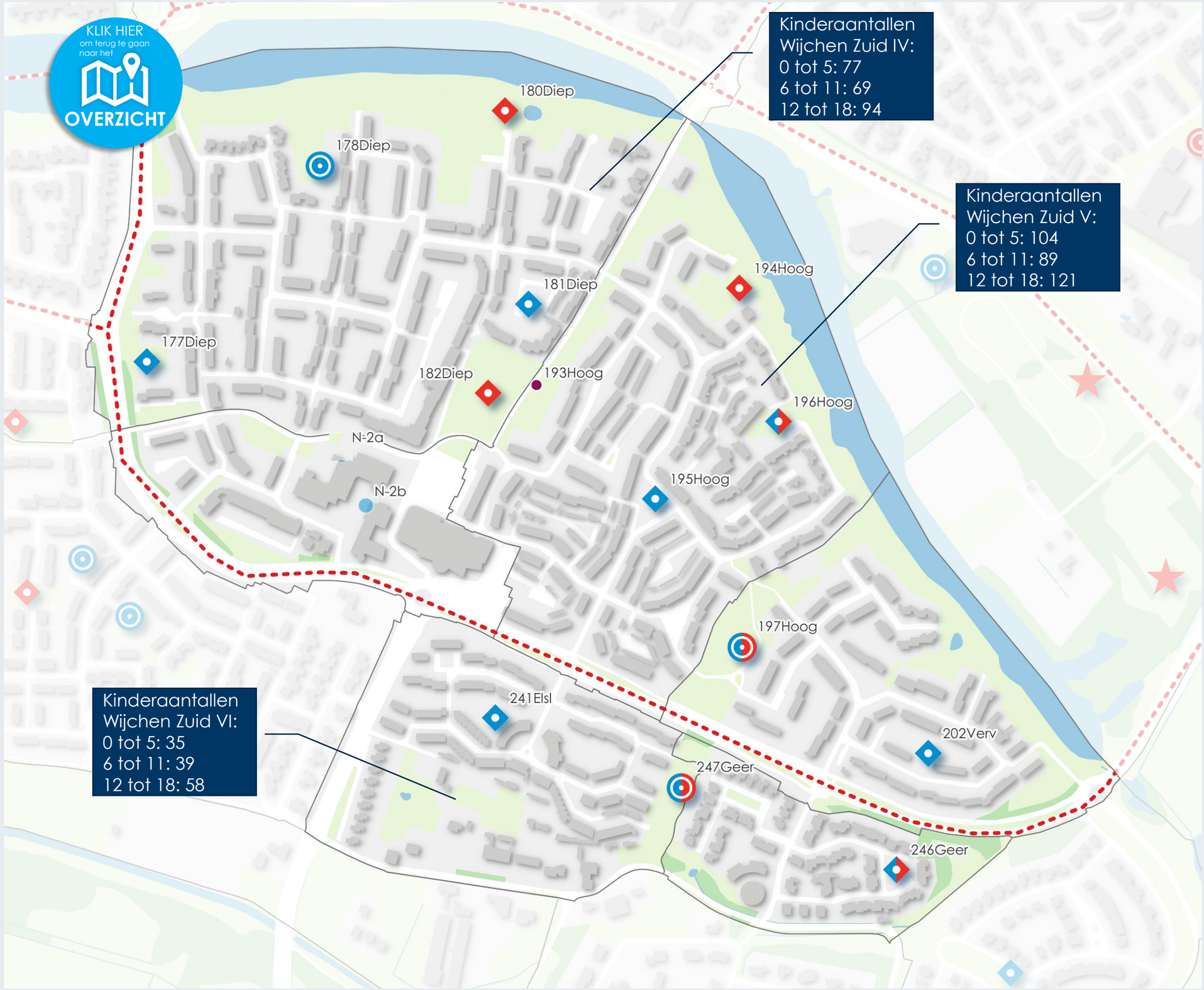
De speelbuurt Zuid III bestaat uit drie buurten: Sluiskamp, Oudelaan en Kronenland. Omdat dit kleine buurten zijn met lage kinderaantallen vormen ze samen 1 speelbuurt met 1 centrale plek en 2 steunplekken voor spelen en sporten apart.

In Abersland wonen veel kinderen. Er zijn daar twee centrale plekken, 1 extra vanwege ruimtegebrek om 2 steunplekken te maken.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Wijchen Zuid B: Zuid IV, V & VI



De speelbuurt Wijchen Zuid IV bestaat uit de buurten Huissteden-Zuiderpoort en Diepvoorde. Hier ligt de centrale speelplek aan de noordrand. Daarnaast zijn er nog 2 steunplekken mooi verdeeld over de buurt.

De speelbuurt Wijchen Zuid V bestaat uit de buurten Hoogmeer en De Ververt. Er is een goed centraal gelegen centrale plek spelen en sporten met in aanvulling daarop 3 steunplekken.

De speelbuurt Wijchen Zuid VI bestaat uit de buurten Elsland en De Geer. Voorstel is hier de centrale plek ook werkelijk in het midden van de speelbuurt te leggen, in de groenzone. De andere twee plekken zijn steunplekken.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Kerkeveld I, II & III



De speelbuurt Kerkeveld I bestaat uit de buurten De Meren en Diemewei. Speelbuurt Kerkeveld III is de buurt De Lingert. Deze twee buurten maken samen gebruik van de parkstrook ertussen, waar een bovenwijkse speel- en sportplek ligt. Dit is de centrale plek voor De Lingert. Ook het schoolplein van De Trinoom is een steunplek voor De Lingert.

De speelbuurt Kerkeveld II bestaat uit de buurten De Flier en De Gamert. Zij hebben een centrale speelplek tussen de twee buurten in en elke buurt heeft zijn eigen steunplek. Voor jongeren zijn de mogelijkheden niet groot, hiervoor zou meer sportaanbod moeten komen op de steunplek spelen-sporten.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Huurlingsdam



In Huurlingsedam ligt een Centrale speelplek ook echt mooi centraal. Vanwege de hoge kinderaantallen en de langgerektheid van de wijk zijn twee extra steunplekken aanwezig.

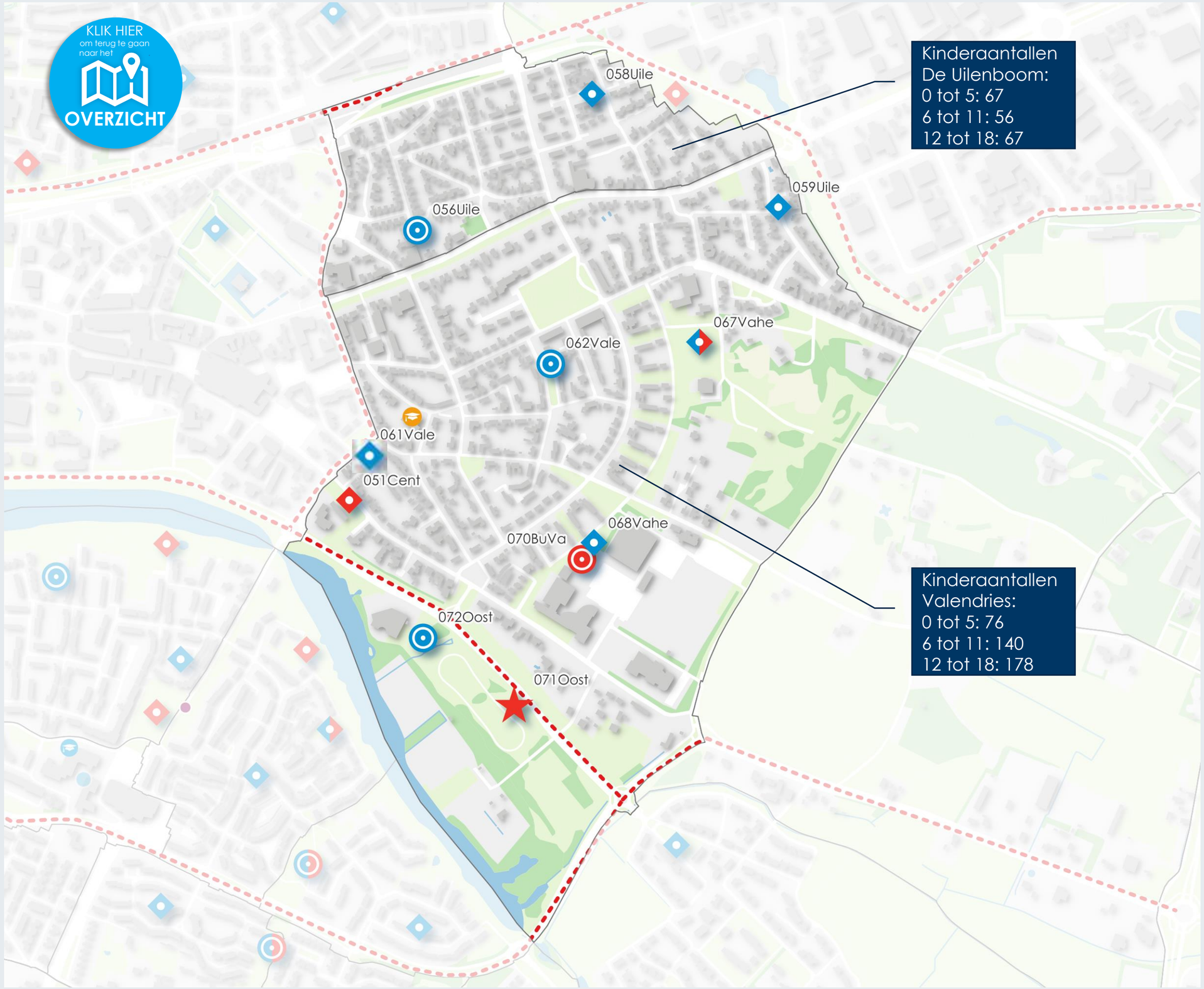
Een aandachtspunt in deze wijk is het sportaanbod. Dat is hier nog niet aanwezig en hierbij het advies om de speelplekken aan te vullen met opties voor verschillende sporten, voor jeugd en op de centrale plek ook voor jongeren.

Er is momenteel geen geschikte plek voor de bijna 200 jongeren in de wijk. Wel kunnen zij uitwijken naar de Buurtoverstijgende plekken van Valendries en Lingert.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Wijchen oost



In Wijchen oost ligt een bovenwijkse sportvoorziening in de vorm van een skatebaan en een voetbalveld met een JOP. Het is een goede plek voor jongeren om samen te komen, op voldoende afstand van bewoners die hier eventueel hinder van zouden kunnen ondervinden. In dezelfde parkstrook ligt ook een grote speelplek, naast het zwembad. Vanwege de ligging aan de overzijde van een drukke weg telt deze niet mee voor de buurt Valendries.

In de buurten Valendries en De Uilenboom is voldoende aanbod voor spelen en sporten.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Centrum



In het centrum wonen weinig kinderen. Er ligt dan ook alleen een speelplek in het park.

Een aanbeveling is hier wel om aandacht te besteden aan de bespeelbaarheid van de informele speelruimte in het centrum, voor kinderen die hier wonen of kinderen die het centrum bezoeken.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Kerkdorp Alverna



Aan de oostrand van Alverna ligt een grote speeltuin met sportvoorzieningen. Het is naast centrale voorziening voor Alverna ook een plek waar recreatieve routes langskomen waardoor het een Bovenwijkse plek is.

Daarbij is er in dit kerkdorp ook voorzien in een steunplek spelen en sporten.

Het buitengebied is wat kinderaantallen betreft niet meegenomen daar de kinderen op te grote afstand van de speelplekken wonen.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Kerkdorp Balgoij



Balgoij heeft geheel volgens de spreidingsprincipes een centrale plek spelen en sporten en een steunplek spelen.

Het buitengebied is wat kinderaantallen betreft niet meegenomen daar de kinderen op te grote afstand van de speelplekken wonen.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Kerkdorp Niftrik



Niftrik heeft een goede centrale plek spelen en sporten. Vanwege het lage inwonersaantal en lage kinderaantallen is een aanvullende steunplek hier niet nodig.

Het buitengebied is wat kinderaantallen betreft niet meegenomen daar de kinderen op te grote afstand van de speelplekken wonen.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Kerkdorp Batenburg



In Batenburg is er een centrale plek met enkel aanbod voor spelen. Daarnaast is er een steunplek sporten en op grote afstand van de centrale plek ook nog een steunplek spelen.

Het schoolplein van St. Jan Baptist is een tweede steunplek spelen omdat het een openbaar schoolplein is. Volgens de spreidingsprincipes is deze plek echter niet nodig.

Het buitengebied is wat kinderaantallen betreft niet meegenomen daar de kinderen op te grote afstand van de speelplekken wonen.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Kerkdorp Hernen



In Hernen ligt de centrale plek spelen en sporten naast de basisschool, aangevuld met een steunplek spelen in het zuiden van het dorp. Er is een extra kleine steunplek gekomen bij de nieuwbouw vanwege de vele jonge kinderen die daar wonen. Deze plek kan na verloop van tijd weer een informele plek worden.

Het buitengebied is wat kinderaantallen betreft niet meegenomen daar de kinderen op te grote afstand van de speelplekken wonen.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Kerkdorp Bergharen



Het schoolplein van basisschool Wingerd vormt samen met het naastliggende park ‘De Uitloper’ een centrale plek spelen en sporten. Dit is ook een plek voor jongeren, voorzien van een JOP.

Naast de centrale plek is volgens de spreidingsprincipes in het kerkdorp nog 1 steunplek aangewezen. De speelplek aan de Gaffelstraat (023Berg) kan worden omgevormd tot informele plek.

Het buitengebied is wat kinderaantallen betreft niet meegenomen daar de kinderen op te grote afstand van de speelplekken wonen.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Kerkdorp Leur

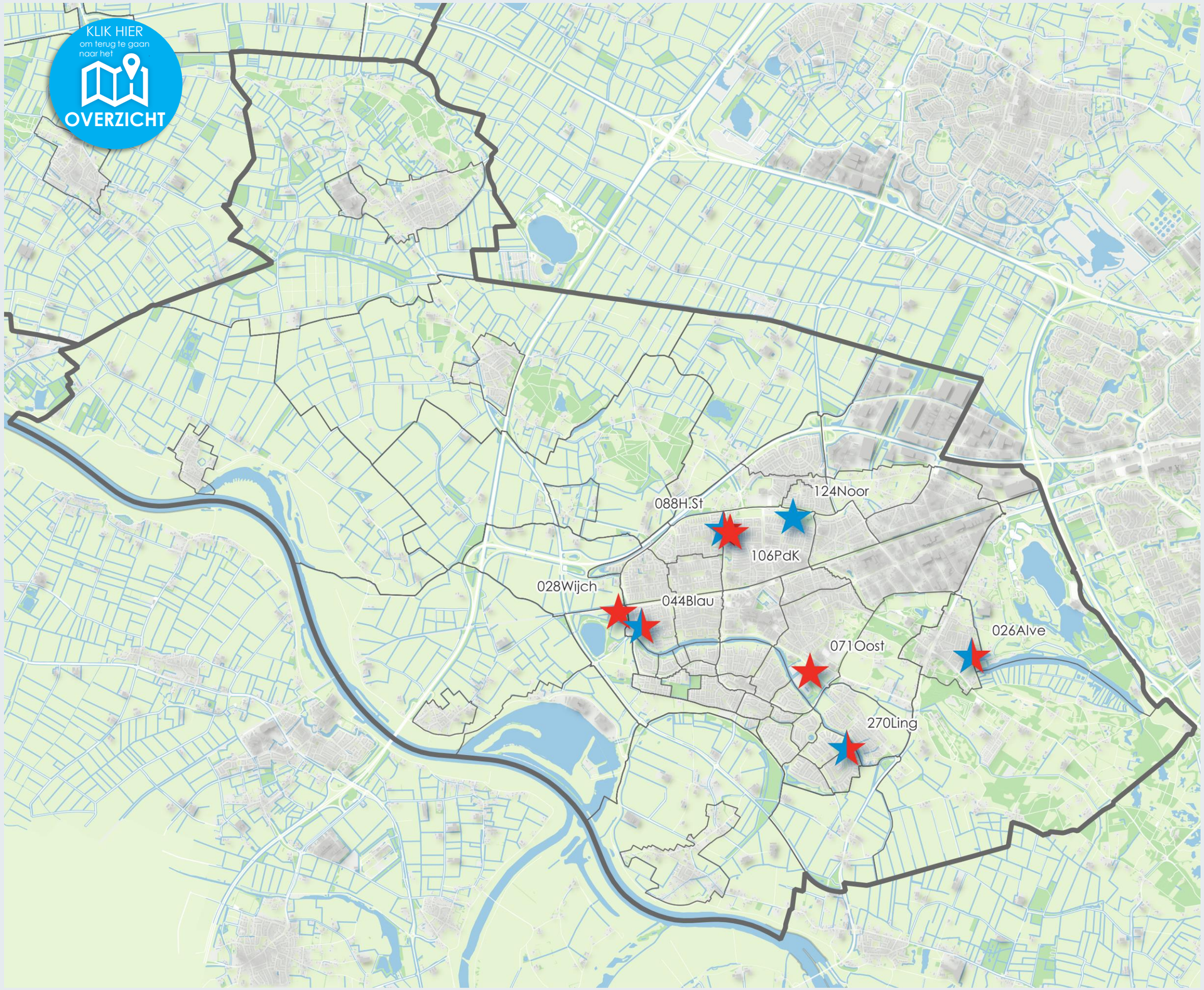


Er wonen te weinig kinderen in Leur en het aangrenzende buitengebied om speelplekken voor te realiseren.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten
- Centrale plek spelen
- Centrale plek spelen & sporten
- Centrale plek sporten
- Steunplek spelen
- Steunplek spelen & sporten
- Steunplek sporten
- Informele plek
- Schoolplein
- Schoolplein (openbaar)

Plankaart Buurt overstijgende plekken



Verspreid door Wijchen liggen verschillende bovenwijkse plekken om extra speelmogelijkheden aan te kunnen bieden en in speciale voorzieningen als skatebaantjes te kunnen voorzien.

Ten westen Wijchen ligt een pumptrack. Een mooie sportvoorziening die door veel kinderen uit heel Wijchen gebruikt wordt. Het is daarmee een Bovenwijkse plek sporten.

Legenda

- Bovenwijkse plek spelen
- Bovenwijkse plek spelen & sporten
- Bovenwijkse plek sporten

Commissievergadering Wijchen

Dossiernummer	6879
Extern Zaak ID	Z/25/296153
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	11 september 2025
Agendapunt	7.4
Titel	296153 informatienota Evaluatie uitvoering kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven (KPI's)
Organisatieonderdeel	domein Fysieke leefomgeving - team Gebiedsontwikkeling
Eigenaar	Kik, Shannon
Soort nota	Beslisnota
Programma/Paragraaf	
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Gerrits, G.W.R. (Geert)

Bijlagen
296153 informatienota Evaluatie uitvoering kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven (KPI's)
Bijlage 1: De herziening uitvoeringskader KPI's'

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
College BenW openbaar Wijchen	10 juni 2025
Stukken Agendacommissie Wijchen	13 juni 2025
Commissievergadering Wijchen	**11 september 2025**
Raad openbaar Wijchen	25 september 2025

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit de informatienota ter kennisgeving aan te nemen.

Openbaar Zaaknummer: Z/25/296153

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Evaluatie uitvoering kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven (KPI's)

Collegedatum:

Kernboodschap
Het college heeft toegezegd om de uitvoering van het KPI-beleid te evalueren. Deze evaluatie is afgerond en ligt nu voor. De evaluatie omvat de periode vanaf de start van de nieuwe werkwijze in begin 2022 tot en met eind 2024.

Evaluatie uitvoering KPI-beleid 2022-2024
De sinds 2022 toegekende KPI's zijn van goede (ruimtelijke) kwaliteit en deze hebben een meerwaarde vanuit ruimtelijk en/of volkshuisvestelijk perspectief. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat KPI's vaak plannen zijn voor de bouw van duurdere huizen. De KPI's leveren daardoor een eenzijdige bijdrage aan de woningvoorraad en zetten druk op o.a. de betaalbaarheidsopgave voor andere woningbouwplannen in de gemeente Wijchen.
De dienstverlening bij het behandelen van de KPI's is de afgelopen periode verbeterd. Initiatiefnemers kunnen makkelijker zelf de voortoets invullen. Daardoor worden minder KPI's ingediend die (nog) niet aan de minimale vereisten uit het kader voldoen.

'Herziening uitvoeringskader KPI's' vanaf 1 juli 2025
Op basis van huidige beleidskaders zoals de woonvisie, woondeal en cultuurhistorische waardering van gebieden, landelijke inzichten zoals de stoppersregelingen voor agrariërs en haalbaarheidsinzichten vanuit de praktijk is het uitvoeringskader op onderdelen aangepast. De aanpassingen zijn slechts aanscherpingen ten opzichte van de vorige grootschalige evaluatie uit 2022. De grootste aanpassing is het terugbrengen van het aantal woningen van twee naar een, met de uitzonderingen voor stoppende agrariërs. Hiermee blijven er wel mogelijkheden voor bouwen voor eigen behoefte bestaan. Door deze aanpassingen, sluiten KPI's nog beter aan op de hierboven beschreven doelen. Vanaf 1 juli 2025 worden plannen aan het herziene KPI kader getoetst.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
Juli 2017	Informatienota Raad Prioritering Kleinschalige particuliere initiatieven Z/17/007193
Maart 2019	Informatienota raad; Evaluatie uitvoering kleinschalige particulieren woningbouwinitiatieven (KPI's) Z/19/029221
Juni 2021	Bereiken maximale capaciteit woningbouw Wijchen
Maart 2022	Collegebesluit Herziening uitvoering KPI's Z/21/068221
Mei 2022	Informatienota evaluatie KPI en herzien uitvoeringskader in de Raad Z/21/068221

Toelichting

Werkwijze sinds 2022:
Met ingang van 2022 is het met een KPI mogelijk om maximaal twee woningen toe te voegen. KPI's dragen bij aan de woonopgave in onze gemeente. Met name in de kleine kernen zorgen KPI's voor extra woningen. Om ruimte te blijven bieden aan particuliere initiatieven, is er de mogelijkheid voor KPI's tot het toevoegen van twee woningen. Om de dienstverlening voor initiatiefnemers te verbeteren is er sinds 2022 een doorlopende beoordeling in plaats van een beoordeling in rondes. Er is een eenvoudig, transparant en openbaar toegankelijk kader waaraan de initiatiefnemer zelf vooraf kan toetsen of het KPI in aanmerking kan komen voor principemedewerking.

Een KPI wordt in de voortoets beoordeeld op basis van drie pijlers die duidelijk zijn omschreven en zijn onderverdeeld in vijf thema's. De drie pijlers zijn;

- Ruimtegebruik
  - thema ruimtelijke kwaliteit met locatie/ ligging,
  - thema duurzaam ruimtegebruik met functieveranderingsbeleid en herbestemming
  - thema passende ontwikkeling met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving
- Behoefte
  - thema behoefte met aansluiting op de woonvisie en de regionaal vastgestelde woonopgave
- Duurzaamheid
  - thema duurzaamheid met EPC, natuur inclusief bouwen, circulariteit en innovatie

Een initiatief moet een vastgesteld minimumaantal punten behalen. Het initiatief voldoet alleen dan aan de minimale kwaliteitseisen. Zodra het minimaal benodigde aantal punten is behaald, *kan* het initiatief voor principemedewerking in aanmerking komen. Het KPI is dan door de initiatiefnemer in te dienen. Het college besluit of medewerking aan het plan wordt verleend.

Er is een nieuwe scoringslijst vastgesteld die als voortoets dient. Deze lijst is openbaar en beschikbaar via de website van de gemeente. De initiatiefnemer kan zelf 'vinkjes' zetten en zijn score bepalen. In één oogopslag is door de initiatiefnemer te zien, of het KPI voldoende kwaliteit heeft om in aanmerking te kunnen komen voor principemedewerking. Alleen KPI's die voldoen aan de ondergrens worden in behandeling genomen. Deze KPI's krijgen vervolgens een ambtelijke tussentoets. KPI's zijn niet bedoeld om onrechtmatige situaties te legaliseren.

Een onderdeel van de voortoets is de beoordeling van de locatie. De opties voor bouwen in het buitengebied zijn beperkter. Hetzelfde geldt voor het opofferen van groen in de woonwijken. Of het bouwen binnen Landschapspark Woezik of het gebied rondom de Valendriese Heuvels.

In lijn met de woonvisie, dienen woningen minimaal levensloopbestendig te zijn. Bij het beoordelen krijgt duurzaamheid een eigen afweging. Duurzaamheid is niet langer een aanvullende optie om een KPI over de streep te trekken. Het is een minimale vereiste kwaliteit.

Slechts in uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van deze vastgestelde werkwijze. Bijvoorbeeld bij plannen met een maatschappelijk of ruimtelijk belang die anders niet in te dienen zijn, doordat ze onvoldoende op de vijf thema's scoren.

Een KPI die kwalitatief voldoende scoort, wordt sinds 2022 breder getoetst. Gedacht moet worden aan onder andere de beleidsvelden stedenbouw/ welstand, cultuurhistorie, milieu, verkeer/ parkeren, water en flora & fauna. Na positief ambtelijk advies op deze toetsing, volgt een besluit door het college. Als blijkt dat een aanpassing van het initiatief nodig is, wordt één keer de mogelijkheid geboden om het initiatief aan te passen. Na aanpassing volgt opnieuw de bredere toetsing, gevolgd door besluitvorming door het college. Na de tussentijdse mogelijkheid tot aanpassing volgt altijd besluitvorming. Ook als het ambtelijk advies na die aanpassingen alsnog negatief is, waardoor ambtelijk negatief wordt geadviseerd over het ingediende principeverzoek.

Resultaten sinds de invoering van de nieuwe werkwijze in 2022:
Ter vergelijking een korte terugblik naar de initiatieven van voor de nieuwe werkwijze in 2022. Onderstaande tabel geeft het aantal toegekende KPI's per jaar weer met verdeling over de kernen van voor 2022. Tussen haakjes staat het aantal gerealiseerde woningen.

Ingediend in:	Wijchen	Alverna	Balgoij	Baten burg	Berg haren	Hernen	Leur	Niftrik	Totaal
2019	14 (24)	1 (4)	3 (6)		1 (1)	1 (1)		1 (3)	**21 (39)**
2020	13 (23)	4 (11)	3 (4)	2 (3)	3 (6)		1 (1)		**26 (48)**
2021	11 (24)		2 (5)	1 (1)	2 (2)	2 (5)		3 (3)	**21 (40)**
Totaal	**38 (71)**	**5 (15)**	**8 (15)**	**3 (4)**	**6 (9)**	**3 (6)**	**1 (1)**	**4 (6)**	**68 (127)**

Onderstaande tabel geeft het aantal toegekende KPI's per jaar weer en de verdeling over de kernen na de invoering van de nieuwe werkwijze in 2022. Tussen haakjes staat het aantal gerealiseerde woningen. Uit deze tabel blijkt dat sprake is van een redelijke spreiding over de kernen in de gemeente. Meer dan de helft van de woningen is in een van de kernen terechtgekomen.

Ingediend in:	Wijchen	Alverna	Balgoij	Baten burg	Berg haren	Hernen	Leur	Niftrik	Totaal
2022	7 (11)	1 (2)	2 (2)	1 (1)	3 (4)	2 (2)	1 (1)		**17 (23)**
2023	5 (8)	1 (1)	4 (6)	2 (3)	3 (4)				**15 (22)**
2024	2 (2)		2 (3)		2 (3)				**6 (8)**
Totaal	**14 (21)**	**2 (3)**	**8 (11)**	**3 (4)**	**8 (11)**	**2 (2)**	**1 (1)**	**0**	**39 (53)**

In totaal zijn in deze periode 44 KPI's behandeld door het college. Daarvan hebben er 39 principemedewerking gekregen. Sinds 2022 worden er door de duidelijkere voortoets die initiatiefnemers al zelf kunnen doen, nog nauwelijks KPI's ingediend die nog niet aan de minimale vereisten uit het kader voldoen. Daarnaast is het aantal KPI's teruggelopen sinds 2022. Dit komt onder andere door de planfilter. Voor KPI's geldt dit sinds juli 2023. Initiatiefnemers hebben de kans gekregen om kosteloos het plan in te trekken als is gebleken dat het plan om deze reden nog geen principemedewerking kan krijgen.
De KPI's waaraan medewerking wordt verleend, zijn de woningsplitsingen, transformaties en VAB-locaties. Sinds aan het aangepaste kader wordt getoetst, is er altijd sprake van meerwaarde in lijn met de behoeften en de speerpunten uit de Woonvisie.

Hieronder volgt het overzicht van de meerwaarde die is behaald met KPI's waaraan sinds 2022 principemedewerking is verleend. Een KPI kan meerwaarde bieden op meer dan één aspect.

Meerwaarde	2022	2023	2024	Totaal
Woning voor eigen gebruik	13	10	3	26
Betaalbare woningen	0	0	2	2
Levensloopbestendig	18	12	6	36
Seniorenwoning (max 100m2 vloeroppervlak)	9	6	2	17
Transformatie gebouw	4	0	1	5
Woningsplitsing	2	1	2	5
Behoud monument	0	0	0	0
VAB-locaties (aantal m² sloop)	0	0	2 (16.250 m2)	2 (16.250 m2)
Natuurinclusief	19	13	1	33
Duurzaamheid*	22	19	8	47

* Minimaal energieneutraal bij nieuwbouw en energieverbetering bij bestaande bouw

Wat opvalt is dat er slechts twee woningen een meerwaarde hebben behaald in de categorie betaalbare woningen. Het overige deel van de KPI's vallen dus in het dure segment.

Iedere KPI is in ieder geval levensloopbestendig en ongeveer 1/3 van de KPI's gaat nog een stap verder en wordt als een seniorenwoning gerealiseerd. Daarmee zijn de woningen in alle levensfasen te bewonen en kunnen vitale senioren langer thuis blijven wonen. Dit sluit goed aan op de doelstellingen uit de woonvisie.

Het overgrote deel van de KPI's wordt natuur inclusief en duurzamer gerealiseerd dan wettelijk verplicht. Deze woningen anticiperen op de toekomst en dragen bij aan een kleinere opgave in het in de toekomst verduurzamen van de gemeente.

Aanpassingen vanaf 1 juli 2025:
Zoals hierboven aangegeven, waren van de 39 plannen er 26 voor eigen gebruik. Omdat KPI-woningen bijna nooit in de categorie betaalbaar vallen, dienen andere plannen dat te compenseren om als gemeente toch te voldoen aan de afspraken over het bouwen van betaalbare woningen. Van de 53 woningen die worden gerealiseerd sinds 2022, zijn er slechts 2 woningen die in de categorie betaalbaar vallen.
In de gemeente Wijchen moet 67% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Dit is vastgelegd in Woondeal 2.0. Bovendien moet daarvan 33% in de sociale koop worden gerealiseerd. De gemeenteraad heeft bij de start van de KPI's in 2015 als kader meegegeven dat tenminste 10% van de nieuwbouwopgave moet worden toegekend aan KPI's. Dit betekent dat van de 100 woningen die er worden gerealiseerd er 10 KPI's worden die in de dure sector vallen. Dan blijven er 90 woningen over voor de ontwikkelaar. Van deze 100 woningen dienen er nog steeds 67 woningen betaalbaar te worden. Voor de ontwikkelaar betekent dit, dat zij ruim 74% betaalbaar moeten realiseren in plaats van 67%. Daarmee wordt de businesscase voor grotere plannen substantieel moeilijker om rond te krijgen.

Om enerzijds gehoor te geven aan de wens om als particulier een eigen woning te kunnen realiseren en anderzijds om het negatieve effect op de betaalbaarheidsopgave te verminderen, wordt het aantal woningen dat via een KPI mag worden gerealiseerd teruggebracht tot 1 woning.

Wijzigingen onder het thema ruimtelijke kwaliteit met locatie/ ligging:
Voor bouwen in de historisch linten en in buurtschappen worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als voor bouwen in het buitengebied. Nieuwe bebouwing wordt hier niet meer toegestaan. Vanuit cultuurhistorie en landschap zijn zorgen geuit over het steeds verder verdichten van linten en doorzichten buiten de bebouwde kom. Met deze beperking op de verdere verdichting van die gebieden, wordt dat voorkomen.
Buiten de bebouwde kom, is alleen nog woningsplitsing, transformatie van een bestaand hoofdgebouw naar een woonbestemming en het omzetten van een bestaand bijgebouw toegestaan. Vanuit cultuurhistorische en landschappelijke waarden is het van belang dat open doorzichten meer behouden worden en de ruime opzet van buurtschappen behouden blijven. Dit sluit ook aan bij wat er in de nog vast te stellen omgevingsvisie als uitgangspunt wordt gehanteerd. De voorkeur heeft het om te kiezen voor inbreiding en binnenstedelijk, ten opzichte van uitbreiding. Dit in verband met duurzaam ruimtegebruik en een gezonde leefomgeving. Het behouden van groen en het in stand houden van de leefbaarheid van de bestaande kernen.

Wijzigingen onder het thema duurzaam ruimtegebruik met functieveranderingsbeleid en herbestemming:
Functieverandering:
Vanuit de landelijke en provinciale overheid wordt er vanwege de stikstofproblematiek meer in gezet op stoppende agrarische bedrijven met onder andere de landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV-regeling). In het KPI kader is slechts volledige bedrijfsbeëindiging mogelijk waar twee woningen voor teruggebouwd mogen worden. Dit blijkt voor veel agrariërs financieel niet haalbaar. Met onderstaande aanpassing is er meer ruimte voor maatwerk voor stoppers.

Bij álle agrarische bestemmingen dus ook die zonder waarde is het mogelijk maximaal 2 woongebouwen terug te bouwen met de volgende voorwaarden.

a. Alle op het perceel aanwezige bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing wordt gesloopt met een minimum van 750 m² sloop per toe te voegen woongebouw.
b. Maximaal 2 woongebouwen, ook als er meer dan 1500 m² gesloopt wordt.
c. Een woongebouw moet uit 2 woningen bestaan van maximaal 400 m³ per woning of 3 woningen met maximaal 350 m³ per woning.

Transformatie:
In de woondeal staat dat transformatie van bestaande bebouwing gestimuleerd dient te worden. In het vorige kader krijgt een initiatiefnemer 1 punt voor transformatie en kan het initiatief alleen doorgang vinden indien het een seniorenwoning is. Door het puntenaantal voor transformatie te vergroten naar 2 punten kan een initiatief ook doorgang vinden indien het initiatief levensloopbestendig wordt. Hiermee wordt transformatie makkelijker gemaakt en daarmee wordt het meer gestimuleerd. Bij transformatie van een bestaand gebouw dient het gebouw minimaal 60 m² te zijn om transformatie van kleine tuinhuisjes etc. te voorkomen.

Wijzigingen onder het thema duurzaamheid met EPC, natuur inclusief bouwen, circulariteit en innovatie
Het realiseren van een nul op de meter woning bovenop de wettelijke norm is relatief makkelijk te realiseren. Daarom is ervoor gekozen om hiervoor nog maar 1 punt toe te kennen. Het overige punt kan behaald worden door een inspanning op circulariteit/ biobased bouwen te leveren of natuurinclusief te bouwen. Onder andere in de woondeal 2.0 wordt er ingezet op meer circulair en natuurinclusief bouwen dus dit sluit hier beter bij aan.

Verder is er in de praktijk gebleken dat bestaande bebouwing naar energielabel A tillen lastig kan zijn. Er is 1 punt te behalen voor een voor sprong naar C indien het huidige label onder C ligt, omdat minimaal label C nodig om naar een lagetemperatuursverwarming over te gaan (voor warmtenet). Indien het energielabel al C of hoger is, is er 1 punt te behalen voor het behalen van energielabel A. Indien de bestaande bebouwing al energielabel A heeft wordt er ook 1 punt toegekend. Dan is dit namelijk in het verleden al gerealiseerd en het gaat om de wenselijkheid van de eindsituatie.

Gevolgen
Het uitvoeringskader voor KPI's is op onderstaande punten door het College aangepast:

1. Buiten de bebouwde kom, is alleen nog woningsplitsing, transformatie van een bestaand hoofdgebouw naar een woonbestemming en het omzetten van een bestaand bijgebouw toegestaan. Dit geldt ook voor de historische linten en de buurtschappen.
2. Bij álle agrarische bestemmingen, dus ook die zonder waarde, is het mogelijk maximaal 2 woongebouwen terug te bouwen met de volgende voorwaarden.
    a. Alle op het perceel aanwezige bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing wordt gesloopt met een minimum van 750 m² sloop per toe te voegen woongebouw.
    b. Maximaal 2 woongebouwen, ook als er meer dan 1500 m² gesloopt wordt.
    c. Een woongebouw moet uit 2 woningen bestaan van maximaal 400 m³ per woning of 3 woningen van maximaal 350 m³ per woning.
3. De transformaties krijgen voortaan 2 punten in plaats van 1 punt, waarbij het bestaande oppervlak van het bestaande gebouw minimaal 60 m² moet bedragen.
4. Het realiseren van een nul op de meter woning is 1 punt waard in plaats van 2.
5. Bij bestaande bebouwing wordt 1 punt gegeven voor de sprong naar energielabel C indien het huidige label onder C ligt. En als het energielabel C of hoger is, is er 1 punt te behalen voor het behalen van energielabel A. Als bestaande bebouwing energielabel A heeft, wordt er ook 1 punt toegekend.
6. Het aantal woningen voor KPI's is teruggebracht van twee woningen naar één woning.

Communicatie
We communiceren de aangepaste werkwijze door een aanpassing op de informatiepagina over kleinschalige woningbouwinitiatieven op de gemeentelijke website. KPI's die worden ingediend vanaf 1 juli 2025 worden getoetst op basis van het herziene uitvoeringskader.

Uitvoering of Vervolgstappen
Vanaf 1 juli 2025 wordt getoetst aan het herziene uitvoeringskader voor KPI's. Naar verwachting zijn er geen plannen die al zijn ingediend die onder het oude kader met de planfilter wel doorgang zouden kunnen vinden en met het nieuwe kader geen doorgang

zouden vinden. Mocht er hier toch sprake van zijn, dan zal voor al ingediende plannen getoetst worden aan het oude kader.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlage 1: Herziening uitvoeringskader KPI's

VOORTOETS VOOR VASTSTELLEN HAALBAARHEID KPI:

Op thema's 1 tot en met 4 dient u minimaal 4 punten te behalen.
Daarnaast dient u op thema 5 minimaal 2 punten te behalen.

Komt u uit op de 'score' XXX? Dan verlenen wij in principe geen medewerking aan uw plan.

Thema 1. Ruimtelijke kwaliteit			**Score**
Locatie / ligging	1.1	Locatie gelegen binnen de bebouwde kom*	2
	1.2	Locatie gelegen buiten de bebouwde kom, dit geldt ook voor een historisch bebouwingslint, kernrand of een buurtschap* (Hierop zijn uitzonderingen, zie thema 2 van de lijst)	XXX
	1.3	Locatie gelegen binnen het landschapspark Woezik of de groene zone 'Valendriese heuvels', zie de kaart via deze link.	XXX
		* Bordje bebouwde kom is niet altijd de wettelijke bebouwde kom.	

Thema 2. Duurzaam ruimtegebruik			**Score**
Functieverandering-beleid	2.1	Bij álle agrarische bestemmingen dus ook die zonder waarde maximaal 2 woongebouwen realiseren met de volgende voorwaarden: a. Alle op het perceel aanwezige bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing wordt gesloopt met een minimum van 750m2 sloop per toe te voegen woongebouw. b. Maximaal 2 woongebouwen, ongeacht of er meer dan 1500m2 gesloopt wordt. c. Een woongebouw moet uit 2 woningen bestaan van maximaal 400m3 per woning of 3 woningen met maximaal 350m3 per woning.	4
Transformatie of herbestemming van bestaand gebouw	2.2	Duurzaam ruimtegebruik omdat u een bestaand gebouw gaat gebruiken als woning en/of het gebouw omzet naar de bestemming wonen, waarbij het bestaande oppervlak van het gebouw minimaal 60m2 is?	2
	2.3	Duurzaam ruimtegebruik omdat u een bestaande woning splitst in twee woningen waarbij de beide woningen ieder minimaal 300 m³ ** inhoud hebben?	2

		* Uitgangspunt is herbouw op de locatie waar gesloopt wordt. Pas in de situatie dat deze locatie door wet- en regelgeving of geldend beleid ongeschikt is, kan op een alternatieve locatie teruggebouwd worden. Voor die alternatieve locatie dient u een plan in te dienen. Dat plan dient op thema 1 t/m 4 minimaal 2 in plaats van 4 punten te scoren. Het plan scoort dan niet meer op het functieveranderingsbeleid. De alternatieve locatie dient in de bebouwde kom te liggen, zie punt 1.1. ** Bij splitsing van de woning waarbij een starterswoning wordt gerealiseerd, geldt een andere inhoudsmaat. Zie punt 4.3 van deze lijst.

Thema 3. Passende ontwikkeling			**Score**
Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving.	3.1	Een passende ontwikkeling, omdat uw initiatief bijdraagt aan de verbetering van de woon- en leefkwaliteit voor de omgeving van uw initiatief. Bijvoorbeeld bij verminderde geluid(soverlast), fors minder verkeersbewegingen, de hindercirkel van een bedrijf vervalt, of er vindt een positieve ontwikkeling plaats vanwege uw initiatief.	1
	3.2	Geen passende ontwikkeling omdat u in een woonwijk een bestaand bijgebouw afsplitst van de woning om dat gebouw te gaan gebruiken als woning? (verdichting van de wijk, dit komt de ruimtelijke kwaliteit van de wijk niet ten goede)	XXX
	3.3	Geen passende ontwikkeling omdat u een woning wilt bouwen achter een bestaande woning waardoor altijd recht van overpad nodig is om de nieuwe woning te bereiken? (dit is tweede lijns bebouwing, een stedenbouwkundig ongewenste ontwikkeling)	XXX

Thema 4. Behoefte			**Score**
Aansluiting op de woonvisie	4.1	Voorziet in de behoefte, de woning(en) wordt levensloopbestendig*, met onder andere een badkamer en minimaal één slaapkamer op de begane grond.	2
	4.2	Voorziet in behoefte omdat u een gelijkvloerse woning (seniorenwoning*) bouwt tot maximaal 100 m² vloeroppervlakte (begane grond) met een dak tot max. 7,5 meter hoog en maximaal 450 m³ inhoud?	3
	4.3	Voorziet in de behoefte, omdat u een woning splitst waarna de afgesplitste woning een starterswoning** is.	2
		* Het verschil tussen levensloopbestendige woningen en seniorenwoningen is dat een seniorenwoning laagbouw is (maximaal 7,5 meter) op een perceel met geringe afmeting. Die beperkingen gelden niet bij levensloopbestendig. ** Een starterswoning is maximaal 250 m³ en 70 m² groot, met daarbij een maximale marktwaarde (verwachtte prijs bij verkoop) van €250.000,-	

Thema 5. Duurzaamheid			**Score**
EPC (energie prestatie woning)	5.1	Bouwt u aantoonbaar een nul op de meter woning?	1
	5.2	Past u in bestaande bebouwing aantoonbaar maatregelen toe waardoor de woning energielabel A heeft of krijgt? Of past u in bestaande bebouwing aantoonbaar maatregelen toe waardoor de	1

		woning die nu een label heeft wat slechter is dan C, en energielabel C krijgt.	
Circulariteit	5.3	Gaat u bij de nieuwbouw of verbouw aantoonbaar gebruik maken van circulaire/biobased (25%) en herbruikbare materialen?	1
Innovaties	5.4	Voegt u innovaties toe aan het plan? Te denken valt aan het verwarmen via aardwarmte (WKO), een woning die in zijn geheel is te hergebruiken (modulair)?	1
		Van onderstaande aspecten (5.5 t/m 5.7) kunt u er meerdere toepassen, maar is in totaal maximaal 1 punt te behalen.	
	5.5	Bouwt u klimaatbestendig? Denk hierbij aan **klimaatadaptatie** (Voorbeeld: groen dak, waterdoorlatende verharding, groene gevel). Toon aan hoe u dit doet. (bouwnatuurinclusief.nl)	1
	5.6	Bouwt u natuur inclusief? Denk hierbij aan **biodiversiteit** (Voorbeeld: geen schutting, maar een (gemengde) haag). Toon aan hoe u dit doet. (bouwnatuurinclusief.nl)	
	5.7	Bouwt u natuur inclusief? Denk hierbij aan **verblijfplaatsen voor dieren** (Voorbeeld: ingemetselde vleermuiskasten). Toon aan hoe u dit doet. (bouwnatuurinclusief.nl)	

➔ **Als u voldoende punten heeft, kunt u uw initiatief indienen en volgt de ambtelijke tussentoets. Haalt uw initiatief nog niet voldoende punten? Dan kunt u het plan niet indienen. Uiteraard kunt u proberen om het initiatief te verbeteren om voldoende punten te halen. U kunt contact opnemen met de gemeente voor een nadere toelichting op de werking van de voortoets. De gemeente heeft echter niet de rol van (bouwkundig) adviseur. U dient zelf uw plan te maken en deze voldoende uit te werken.**

Commissievergadering Wijchen

Dossiernummer	6930
Extern Zaak ID	Z/25/299738
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	11 september 2025
Agendapunt	7.4.a
Titel	ACHTERGRONDINFORMATIE 299738 Informatienota Actualisatie Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen
Organisatieonderdeel	domein Fysieke leefomgeving - team Gebiedsontwikkeling
Eigenaar	Bakel, van, Martijn
Soort nota	Beslisnota
Programma/Paragraaf	P8 Wonen en bouwen
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Gerrits, G.W.R. (Geert)

Bijlagen
299738 Informatienota Actualisatie Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen
bijlage 1 - Addendum woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen
bijlage 1a - Planning aantal woningen en betaalbaarheid per jaar Wijchen en GMR
bijlage 2 - Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen
bijlage 3 - Regionaal afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen
bijlage 4 - Statement GMR Woonkr8 huurbevriezing

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
College BenW openbaar Wijchen	10 juni 2025
Stukken Agendacommissie Wijchen	13 juni 2025
Raad openbaar Wijchen	26 juni 2025
Commissievergadering Wijchen	**11 september 2025**
Raad openbaar Wijchen	25 september 2025

Voorgesteld besluit

de gemeenteraad besluit:

Kennis te nemen van de Informatienota Actualisatie Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen.

Openbaar Zaaknummer: Z/25/299738

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Actualisatie Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen

Collegedatum: 10 juni 2025

Kernboodschap
In 2023 is in de regio Arnhem-Nijmegen de Woondeal 2.0 ondertekend. Dit is de samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

De Woondeal 2.0 gaat over afspraken tot en met 2030. Deze afspraken blijven van kracht. Aanvullende afspraken in het addendum gaan over het aantal woningen van 2031 tot en met 2034 en over de randvoorwaarden die nodig zijn om hier invulling aan te geven. Op regionaal niveau wordt via het addendum afgesproken dat Rijk, provincie en gemeenten zich inspannen om van 2031 tot en met 2034 ruim 17.800 woningen te realiseren, waarvan minimaal 67% betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen.
Gemeente Wijchen houdt vooralsnog vast aan de lijn die in Woondeal 2.0 is ingezet; zo'n 270 woningen per jaar, voor de periode 2031-2034. De opgave in het addendum van 1.080 woningen in 2031-2034 is dus aanvullend op de opgave van 2.060 woningen voor 2022-2030. In deze 1.080 woningen voor na 2030 zitten bijvoorbeeld de 500 woningen die in Wijchen West voorzien zijn na 2030. Ook de ontwikkeling Havenweg-Leemweg (300 woningen) past hierbinnen. Er zijn daarmee niet allemaal nieuwe plannen nodig om deze nieuwe opgave in te kunnen vullen.

De woondealafspraken dragen bij aan de ambitie om een gemeente te zijn met gevarieerde, gemengde buurten en kernen, met woonmogelijkheden voor iedereen. En waar het wonen betaalbaar is en blijft.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
22-5-2025	Vaststellen Omgevingsvisie Wijchen (Z/25/285346)
17-10-2024	Informatienota Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (Z/24/261924)
30-5-2024	Vaststellen Woonvisie 2024-2028 (Z/23/147079)
2-3-2023	Vaststellen Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (Z/22/098659)
25-4-2024	Vaststellen Strategisch Kompas Wijchen 2035 (Z/22/087361)

Toelichting
Op 8 maart 2023 is de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (verder Woondeal 2.0) ondertekend. Dit is de samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

In het regeerprogramma heeft het Rijk opgenomen om in 2025 de woondealafspraken in het hele land te actualiseren. Voor de regio Arnhem-Nijmegen gaat het dan met name om afspraken voor de periode 2031 tot en met 2034. Deze aanvullende afspraken staan in het addendum in bijlage 1.

Actualisatie afspraken
De huidige Woondeal 2.0 (bijlage 2) gaat over afspraken tot en met 2030. Deze afspraken blijven van kracht. Aanvullende afspraken in het addendum gaan over het aantal woningen van 2031 tot en met 2034 en over de randvoorwaarden die nodig zijn om hier invulling aan te geven. Op regionaal niveau wordt via het addendum afgesproken dat Rijk, provincie en gemeenten zich inspannen om van 2031 tot en met 2034 ruim 17.800 woningen te realiseren, waarvan minimaal 67% betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen.

Voor de periode 2031 tot en met 2034 zet de gemeente Wijchen vooralsnog de lijn door die met de huidige Woondeal 2.0 is ingezet; zo'n 270 woningen per jaar, in totaal 1.080 woningen. Dit past binnen het Strategisch Kompas Wijchen, waarin de ambitie staat om te groeien naar een gemeente met 45.000-50.000 inwoners. Hiermee geven we ook invulling aan het streven in de Woonvisie Wijchen 2024-2028 dat we de komende jaren zoeken naar mogelijkheden om ook na 2030 nieuwe woningen te bouwen, waarmee in 10 jaar ongeveer 3.000 woningen erbij komen.
In de 1.080 woningen voor na 2030 zitten ook de 500 woningen die in Wijchen West voorzien zijn na 2030. Ook de ontwikkeling Havenweg is voorzien na 2030. Er zijn dus niet allemaal nieuwe plannen nodig om deze nieuwe opgave in te kunnen vullen.

Daarnaast is in de regio geactualiseerd welke inzet nodig is op de verschillende randvoorwaarden voor realisatie van woningen binnen de kaders van de verstedelijkingsstrategie. Het gaat dan om investeringen in bereikbaarheid, onrendabele toppen, oplossingen voor netcongestie, ambtelijke capaciteit, stikstofruimte en groene uitloopgebieden.

In het addendum wordt verwezen naar het Regionale afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen (bijlage 3). Dit is in het najaar van 2024 vastgesteld in alle colleges van de 17 regiogemeenten. Het beschrijft de regionale opgave voor een brede groep mensen, die een speciale woonvorm/woning nodig hebben of een vorm van zorg of begeleiding. Inmiddels is er een start gemaakt met de uitvoering van dit Regionale afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen.

Afspraken binnen kaders gemeenteraad
De raad heeft een kaderstellende rol op de woonopgaven via het Strategisch Kompas, de Omgevingsvisie en het woon(zorg)beleid. Woondeals zijn een vorm van afspraken tussen de (dagelijks) besturen van overheden. De afspraken in het addendum over de opgave en aantallen voor de periode 2031-2034 passen binnen de hierboven genoemde kaders. Tegelijk werken we ook aan lokaal beleid dat bijdraagt aan de doelen van de Woondeal. Dit doen we door gebruik te maken van een planfilter voor zowel de grotere woningbouwprojecten als kleinschalige particuliere initiatieven (KPI's). Hiermee sturen we o.a. op woningbouwinitiatieven voor betaalbare woningen, woningen voor bijzondere doelgroepen, maar ook op transformaties en woningsplitsing.

Inzet van alle partijen nodig
De inzet van alle overheden blijft cruciaal om de woningbouwopgave in te vullen. De vraag naar woonruimte en het tekort aan woningen blijven structureel hoog in deze

regio. Omdat woningbouwprojecten vaak een lange aanlooptijd kennen, is het van groot belang om nu al afspraken te maken voor de periode na 2030.

De samenwerking binnen de woondeal levert veel op, maar biedt geen garantie dat alle randvoorwaarden worden ingevuld. Sterker nog, de invulling van randvoorwaarden blijft achter. Wat nodig is, wordt benoemd in het addendum. Het is van belang dat alle partijen dit addendum onderschrijven, om zicht te houden op meer investeringen in bereikbaarheid, onrendabele toppen, oplossingen voor netcongestie, ambtelijke capaciteit, stikstofruimte en in groene uitloopgebieden.

De recente voorjaarsnota van het Rijk heeft de randvoorwaarde rond onrendabele toppen verder onder druk gezet. Behandeling van de voorjaarsnota in de Tweede Kamer vindt naar verwachting in juni plaats. Een huurbevriezing voor 2025 en 2026 schaadt de investeringscapaciteit van woningcorporaties aanzienlijk. Hiermee komt de realisatie van een groot deel van de woningbouwopgave serieus in gevaar. Dit maakt het nog noodzakelijker om samen met de minister concrete afspraken te maken over het waarborgen en versterken van de investeringsmogelijkheden van corporaties. Alleen dan is een verantwoorde actualisatie van de woondeal mogelijk. Zie daarvoor ook het toegevoegde Statement Groene Metropoolregio ter ondersteuning van het standpunt van Woonkr8 met betrekking tot huurbevriezing (bijlage 4).

Gevolgen
De woondealafspraken dragen bij aan de ambitie om een gemeente te zijn met gevarieerde, gemengde buurten en kernen, met woonmogelijkheden voor iedereen. En waar het wonen betaalbaar is en blijft.

Communicatie
Vanuit de GMR wordt na bestuurlijk akkoord van de Woondeal partners o.a. een persbericht verstuurd.

Uitvoering of Vervolgstappen
Op 16 juni 2025 wordt het addendum voor akkoord voorgelegd tijdens het bestuurlijk overleg tussen het Rijk, provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden (Addendum Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen), met bijlage:
   1a. Planning aantal woningen en betaalbaarheid per jaar Druten en GMR
2. Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (2023)
3. Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtgroepen
4. Statement GMR Woonkr8 huurbevriezing

Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Addendum Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen

Deze bijlage vormt een addendum bij de afspraken die zijn gemaakt in de woondeal 2.0 van Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, die op 8 maart 2023 ondertekend is in Zutphen. De in dit addendum opgenomen woningbouwaantallen zijn voortaan leidend.

Samenvatting van wat in de woondeal is opgenomen:
We hebben een gezamenlijke opgave. Gemeenten, provincies en de rijksoverheid spannen zich in om het huidige woningtekort aan te pakken en de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. In de regionale woondeal is een doorvertaling gemaakt van de nationale woningbouwopgave naar de provinciale en lokale opgave per gemeente. Gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor het terugdringen van het woningtekort. Daarbij is de afspraak dat ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn, inclusief 30% sociale huur.

De lange horizon van deze afspraken vereist aanpassingsvermogen en realisme als de omstandigheden wijzigen. Woningbouw is complex en afhankelijk van invulling van randvoorwaarden. Tot op heden lukt het om afspraken over het aantal toe te voegen woningen te realiseren. Wel knellen de randvoorwaarden steeds meer. Het invullen van de randvoorwaarden is cruciaal om het huidige tempo vast te houden. Gemeenten, provincie en rijk doen er samen alles aan om de opgave te realiseren, bespreken frequent de voortgang en ondernemen vroegtijdig actie om de voortgang te waarborgen.

In de periode 2025 tot en met 2034 wil de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen in totaal 45.000 woningen realiseren. Dat kunnen 4.000 méér woningen worden als de woningbouwlocaties nabij het spoor in Zevenaar, Westervoort en Duiven door het ministerie worden aangewezen als Grootschalige Woningbouwlocatie en door toevoeging van tot 6.000 extra woningen binnen de drie bestaande Grootschalige Woningbouwlocaties in Nijmegen en Arnhem.

Het afsprakenkader wonen en zorg voor ouderen is geen onderdeel van de update van de woondeal. In het najaar van 2024 stelden de gemeenten hun afsprakenkader aandachtsgroepen vast, met ook inzet op de woonzorgopgave voor ouderen. De gemeenten, provincie en het rijk zien dit afsprakenkader van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen als een adequate invulling van het gewenste afsprakenkader wonen en zorg voor ouderen.

Te realiseren woningen bruto 2025-2030
In de jaren 2025 tot en met 2030 spannen gemeenten, provincie en rijksoverheid zich in om in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 27.120 woningen te realiseren, waarvan minimaal 66% betaalbaar, inclusief 34% sociale huurwoningen. Omdat de oorspronkelijke woondeal liep van 2022 tot en met 2030, vermelden we ook de afspraken *(dus niet realisatie)* voor de eerste drie jaar in de eerste kolom. Per gemeente betekent dat het volgende:

	Te realiseren woningen bruto 2022-2024 (zoals vastgesteld in Woondeal 2.0 voor deze jaren)[1]	*Te realiseren woningen bruto 2025-2030*	**Betaalbaarheid 2025-2030**				*Woningen door corporaties*
			Sociale huur	*Midden-huur*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar-heid totaal*	
Arnhem	2500	7.140	2.470	1.020	1.060	4.550	2.470
Berg en Dal	290	950	300	100	280	680	270
Beuningen	290	1.040	290	20	350	660	290
Doesburg	110	300	120	40	60	220	120
Druten	280	650	240	50	200	490	240
Duiven	170	790	265	65	240	570	245
Heumen	230	740	210	100	70	380	170
Lingewaard	560	955	325	60	260	645	325
Nijmegen	4470	8.740	3.300	1.340	1.150	5.790	3.300
Overbetuwe	500	1.080	325	30	325	680	325
Renkum	200	840	200	0	340	540	170
Rheden	160	690	270	140	140	550	270
Rozendaal	10	0	0	0	0	0	0
Westervoort	170	345	115	0	130	245	115
Wijchen	520	1.540	490	140	370	1.000	490
Zevenaar	540	1.150	330	120	380	830	330
Mook en Middelaar (L)	140	170	20	0	130	150	20
Totaal	**11.140**	**27.120**	**9.270**	**3.225**	**5.485**	**17.980**	**9.150**
			34%	*12%*	*20%*	*66%*	

[1] De eerste kolom betrof de planning zoals opgenomen in de woondeal 2.0. Dit is dus niet de realisatie. De feitelijke realisatie wijkt hier per gemeente enigszins van af. Voor de inschatting realisatie 2022 t/m 2030 kun je beide kolommen niet bij elkaar optellen.

De verdere specificatie per gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten.

De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen realiseerde in de eerste jaren van de woondeal 2.0 (2022, 2023 en 2024) in totaal 11.545 woningen (cijfers 2024 zijn voorlopige cijfers). Dat zijn er 400 meer dan de afgesproken 11.140 woningen.

De aantallen voor de periode 2025 tot en met 2030 bouwen voort op de woondeal 2.0. Een actualisering van de planoverzichten laten een realistische opwaartse bijstelling zien van de te realiseren woningbouwaantallen: circa 1.700 woningen extra.

Te realiseren woningen bruto 2031-2034
Van 2031 tot en met 2034 spannen gemeenten, provincie en rijksoverheid zich in om in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen ruim 17.800 woningen te realiseren, waarvan minimaal 67% betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen.

Als voor de woningbouwlocaties nabij het spoor in Zevenaar, Westervoort en Duiven (GWL De Liemers) middelen beschikbaar komen voor verdere ontwikkeling (samenhangend met de aanwijzing als Grootschalige Woningbouwlocatie), dan kan de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen ruim 4.000 extra woningen toevoegen. Ook kunnen binnen de bestaande Grootschalige Woningbouwlocaties in Arnhem Nijmegen nog 6.000 woningen extra toegevoegd worden, mits de randvoorwaarden voldoende invulling krijgen.

		Betaalbaarheid				
	Te realiseren woningen bruto	*Sociale huur*	*Midden-huur*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar-heid totaal*	*Woningen door corporaties*
Arnhem	5.200	1.560	280	1.680	3.520	1.560
Berg en Dal	960	280	60	280	620	280
Beuningen	1.240	380	60	400	840	380
Doesburg	280	80	20	60	160	80
Druten	400	120	20	140	280	120
Duiven	400	120	40	140	300	120
Heumen	240	80	20	80	180	80
Lingewaard	440	140	20	140	300	140
Nijmegen	4.560	1.560	800	720	3.080	1.560
Overbetuwe	720	200	20	220	440	200
Renkum	200	60	0	60	120	60
Rheden	1.040	320	40	340	700	320
Rozendaal	0	0	0	0	0	0
Westervoort	320	80	5	120	205	80
Wijchen	1.080	320	60	360	740	320
Zevenaar	800	240	40	260	540	240
Mook en Middelaar (L)	40	20	0	20	40	20
Subtotaal	17.920	5.560	1.485	5.020	12.065	5.580
		31%	8%	28%	67%	
Voorwaardelijke extra mogelijkheden						
GWL De Liemers	4.000	30%		33%	67%	1.200
GWL bestaand	6.000	30%		33%	67%	1.800
Totaal	**10.000**	30%		33%	67%	3.000

De specificatie per gemeente is te vinden in de bijgesloten overzichten.

Betaalbaarheid en indexatie
In de woondeal 2.0 stelden Rijk, provincie en gemeenten grenzen vast voor de betaalbare woningen. Deze grenzen continueren we:

- Sociale huurwoningen definiëren we als huurwoningen:
    - met aanvangshuurprijs tot de DAEB-grens (€ 900,07, prijspeil 2025);
    - bij nieuwbouwplannen geldt als aanvullende eis dat de woning minimaal 25 jaar met bovenstaande voorwaarden wordt aangeboden (rijkslijn),die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders;
    - en die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.
- Middenhuurwoningen definiëren we als huurwoningen:
    - met een huurprijs boven de DAEB-grens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingsstelsel-punten (€ 1.184,82, prijspeil 2025);
    - met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar;
    - voor 1 persoonshuishoudens met een inkomen niet hoger dan € 67.366en voor meerpersoonshuishoudens niet hoger dan € 89.821 (prijspeil 2025 voor huishoudinkomens in 2023).

- Betaalbare koopwoningen definiëren we als:
    - koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 405.000 (prijspeil 2025)
    - in lijn met het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich in voor realisatie van betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens met een maximale prijs van € 289.000 (prijspeil 2025).
    - De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zijn richtinggevend voor de verdeling over de prijscategorieën binnen het segment betaalbare koop.

Genoemde prijzen worden geïndexeerd. Dit gebeurt als volgt:

- De prijsgrens voor sociale huurwoningen is gebaseerd op de Wet op de huurtoeslag en wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van Consumentenprijsindex (CPI) over de periode 1 juli tot 1 juli van het voorafgaande jaar.
- De prijsgrens voor middenhuur sluit aan op de maximale bedragen voor (nieuwbouw) middenhuur volgens de Wet betaalbare huur. Dit bedrag wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI over de periode 1 juli tot 1 juli van het voorafgaande jaar.
- De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI, zoals vastgelegd in artikel 7 lid 4 van de Huisvestingswet.

Het is aan gemeenten om bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten met bouwers en ontwikkelaars vast te leggen welk prijspeil van toepassing is: het prijspeil bij ondertekening van de overeenkomst of het prijspeil op het moment dat de woning in de verkoop gaat.

Randvoorwaarden
Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente, de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen en personeel. Daarnaast geldt dat in Gelderland de volgende vijf randvoorwaarden van groot belang zijn voor realisatie van de opgave.

- Financiering van onrendabele toppen van gemeenten en woningcorporaties

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:
Op basis van eerdere analyses van Stadkwadraat over de publieke onrendabele toppen in de regio, ervaringen met gebiedsontwikkelingen in de regio, toekenningen van rijksmiddelen en gemeentelijke bijdragen aan exploitaties en cijfers vanuit de woningcorporaties (Aedes) hebben we een globale berekening gemaakt van (onrendabele) investeringen op regioniveau:

- Voor de Groene Metropoolregio is de totale investering in woningbouw tot en met 2034 zo'n € 15 miljard.
- Overheden investeren hiervan circa € 1,3 miljard, waarvan de helft gedekt vanuit de gemeentebegroting en kostenverhaal. Na aftrek van Rijksbijdragen (WBI, NOVEX-GWL en Realisatiestimulans) resteert een niet gedekt deel van € 0,2 miljard.
- Corporaties investeren circa € 3,6 miljard, waarvan € 1,1 miljard niet gedekt is door de exploitatie (onrendabele top). Eerder was de verwachting dat tot en met 2030 de corporaties in de regio deze onrendabele top uit eigen middelen kunnen dekken. Na 2030 is die ruimte er niet. Corporaties komen 0,5 miljard tekort om de opgave na 2030 in te kunnen vullen. Zonder deze investering kunnen corporaties 5.500 sociale huurwoningen niet realiseren. Overigens is deze berekening gemaakt op basis van de uitgangspunten uit de Nationale Prestatieafspraken. Aanpassing van die uitgangspunten maakt het tekort vele malen groter.
- Een bijdrage van circa € 0,2 miljard voor publieke investeringen maakt gebiedsexploitaties haalbaar. Dit betekent dat 1,4% van de totale investeringssom. Zonder deze investering staat de realisatie van 13.000 woningen onder druk; een substantieel deel van de productie na 2030.

- Oplossingen voor netcongestie voor elektriciteit

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:
Inventarisatie bij de versnellingslocaties laten zien dat er veel onzekerheid is over netaansluitingen. Gemeenten en ontwikkelaars geven aan dat zij de aanmelding bij Liander nog moeten doen, maar dat zij de waarschuwing hebben gehad dat er mogelijk geen aansluitcapaciteit is. Indicaties uit die inventarisatie laten de volgende omvang van onzekerheid zien:

- Bij 78% van de woningen op versnellingslocaties is door netcongestie de aansluiting nog onzeker.
- Als regio werken we aan het zoeken naar oplossingen, zoals het bieden van inzicht, en aanreiken van oplossingsrichtingen als netbewust bouwen. Hierbij is de inzet op maximale isolatie, zo veel mogelijk collectieve warmtevoorzieningen met buffers en slimme aansturing van energieverbruik om de energievraag te spreiden over de dag en het piekvermogen per woning te verlagen.
- De regio zet actief in op een community van gemeenten, ontwikkelaars, provincie en netbeheerder om kennis en ervaringen op te doen en te delen op dit thema. We doen onderzoek naar de kostenverdeling van traditioneel bouwen versus netbewust bouwen samen met een ontwikkelaar en netbeheerder om inzicht te bieden in de businesscase en het gesprek te voeren over de verdeling van eventuele meerkosten.
- Tot slot zetten we met de GMR en de RES in op een diverse energiemix (streven naar 50/50 zon/wind verhouding) en zoveel mogelijk decentraal koppelen van vraag en aanbod op lokaal niveau door m.b.v. opslag van energie en energiedelen.

- Voldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten, onder meer door structurele financiering

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:
Personele krapte speelt bij gemeenten continu een rol van betekenis. In 2023 stelden we vast dat het tekort minimaal 60 fte bedroeg. Hiervoor is formatieruimte, die niet gevuld wordt. Ondertussen groeien de taken waarvoor gemeenten staan. Zo zijn de groeiambities verhoogd, waardoor meer projecten aandacht vragen. Ook neemt de complexiteit in planontwikkeling toe. De top 3 functies waar in de regio vacatures zijn in het bouwproces betreft verkeerskundigen (10 fte in 9 gemeenten), projectmanagers (9 fte in 8 gemeenten) en stedenbouwkundigen (8 fte in 7 gemeenten).
Binnen de regio zetten we in op twee sporen. We werven projectleiders die inzetbaar zijn binnen de hele regio om woningbouwplannen te begeleiden richting start bouw. We sluiten een raamcontract (of sluiten aan bij het provinciale raamcontract) voor specialistische ingenieursdiensten.
De rijksoverheid biedt momenteel incidentele steun voor dergelijke inzet van ambtelijke capaciteit, met een jaarlijkse bijdrage van ongeveer € 1 miljoen uit de flexpoolregeling. Dit bedrag is lager dan wat er nodig is en het gebrek aan structurele financiering vormt een probleem.

- Investeringen in bereikbaarheid (fiets, openbaar vervoer, wegen)

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:
In de Groene Metropoolregio zijn mobiliteitsmaatregelen relatief complex, enerzijds vanwege de vele grote rivieren binnen de regio, anderzijds vanwege de (inter-)nationale corridors die door de regio lopen. De verstedelijking van de regio hangt dan ook sterk samen met een schaalsprong in mobiliteit. Investeringen in mobiliteit houden tot op heden geen gelijke tred met die in woningbouw. Het mobliteitsnetwerk is al overbelast, met het toevoegen van ca. 40-50.000 huizen tot 2035 loopt het netwerk vast. De volgende maatregelen zijn de komende 10 jaar nodig:

Structuurversterking schaalsprong mobiliteit:

- Toevoegen van verschillende bruggen (nodig omdat het landschap als kraan van Nederland doorsneden wordt door de grote rivieren), o.a. voor de doorfietsroutes Veluwewaalpad en Arnhem-Huissen
- Hoogwaardig openbaar vervoer, waarvoor we ons huidige trolley netwerk kunnen gebruiken en uitbreiden naar de regio (Trolley 2.0 – laden in motion)
- Vergroten capaciteit van het spoor richting Duitsland, op de IJssellijn en Maaslijn, door verbreding en aanpak spoorovergangen, ook ten behoeve van bouwen in spoorzones
- Hubs aan de stadsranden van Arnhem en Nijmegen
- Verlenging en verbreding van A15 A12 A50
- De noodzakelijke investeringen in mobiliteit werken provincie en gemeenten momenteel concreet verder uit.

- Voldoende stikstofruimte om woningbouw mogelijk te maken

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:
Stedelijke ontwikkelingen vinden in deze regio plaats op korte afstand van aanzienlijke Natura2000 gebieden, en stikstofruimte is hard nodig om woningbouw en bijbehorende infrastructuur en voorzieningen te realiseren. Door de uitspraak van de Raad van State op 18 december, die intern salderen beperkt, dreigen woningbouwplannen in heel Gelderland onmogelijk of fors vertraagd te worden. De gevolgen worden momenteel (maart 2025) nader onderzocht en worden met extra urgentie onderwerp van bestuurlijk gesprek tussen gemeenten, provincies en de rijksoverheid als dat nodig blijkt.

Bovenop de bovengenoemde randvoorwaarden speelt in de regio Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen een aantal extra randvoorwaarden als het gaat om woningbouw, namelijk:

- Randvoorwaarde Verstedelijkingsstrategie Meer Landschap Meer Stad

Toelichting van de regio op deze randvoorwaarde:
In de regio hebben we aanzienlijke natuurgebieden van nationale betekenis, zoals de Veluwe, Rijk van Nijmegen en Gelderse Poort. Waaronder ook Natura2000-gebieden. Deze natuurgebieden hebben te maken met allerlei drukfactoren waaronder de toenemende verstedelijking. Tegelijkertijd is dit de Gelderse regio met het hoogste percentage bebouwd terrein per inwoner. De verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen / Food Valley zet verder in op bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, maar combineert dit met ontwikkeling van het omliggende landschap. Zo is per woning de afspraak om 500 m² groen in het uitloopgebied van de stad toe te voegen. En in de verstedelijkingsstrategie is afgesproken om te streven naar toevoeging van 3.000 ha nieuw stedelijk uitloopgebied aan de regio. Dit levert een gezonde leefomgeving met voldoende recreatiemogelijkheden en uitloopgebied op voor onze inwoners, maar zorgt ook dat er ruimte blijft voor agrariërs, biodiversiteit en waterberging. Een reservering van ca. 300 miljoen zal nodig zijn om de plannen die hiervoor nodig zijn te kunnen realiseren.

Gestructureerd samenwerken aan invulling randvoorwaarden
Invulling van bovengenoemde randvoorwaarden is noodzakelijk om realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Gezien de aard en omvang van deze randvoorwaarden is hiervoor inzet vanuit de rijksoverheid nodig, naast inzet vanuit de provincie en gemeenten.

De provincie en gemeenten werken eraan dat er uiterlijk voor 30 november 2025 per regio een bestuurlijk geaccordeerde rapportage is met daarin een verdere concretisering en onderbouwing van bovenstaande randvoorwaarden, inclusief woningbouwprojecten met concrete knelpunten.

Daarnaast is afgesproken dat het ministerie, de provincie en gemeenten samenwerken aan een gestructureerde aanpak en rapportage rond de randvoorwaarden.

De afspraken in deze woondeal zijn enkel uitvoerbaar met extra investeringen op de randvoorwaarden door Rijk, provincie en gemeenten. Het Rijk levert bijdragen voor Grootschalige Woningbouwlocaties en via de WBI, SBI, het Mobiliteitsfonds en de realisatiestimulans. Elk jaar bespreken partijen de invulling van deze randvoorwaarden en de middelen die hiervoor bij de betreffende partijen beschikbaar kunnen worden gemaakt. Besluitvorming over inzet van deze middelen vindt jaarlijks onder anderen plaats in het BO Leefomgeving en het BO MIRT.

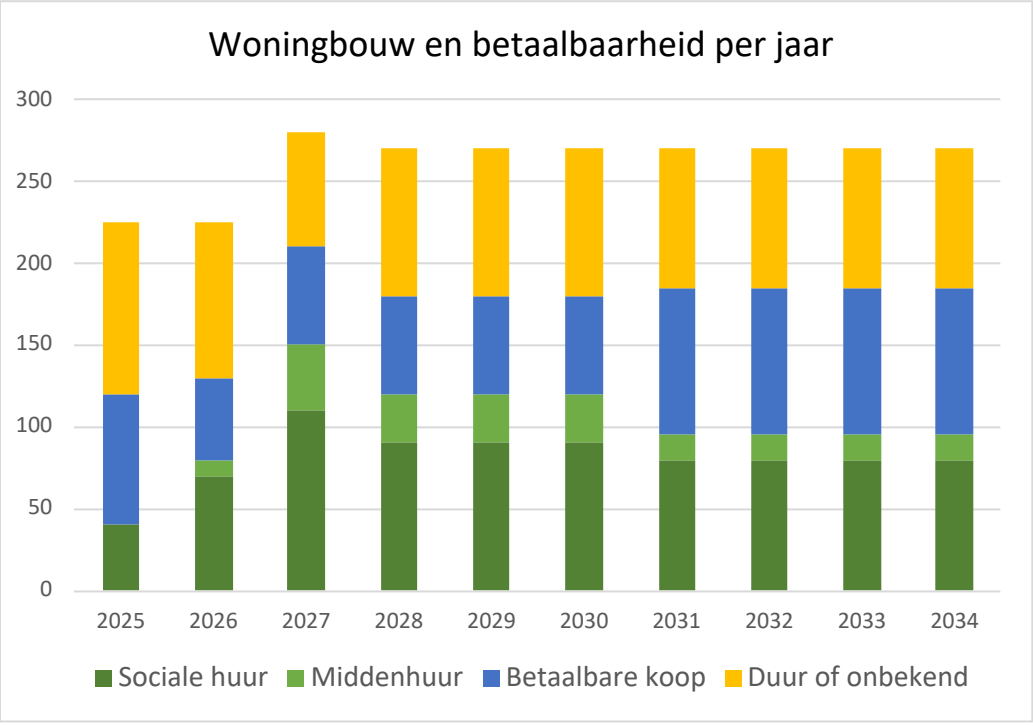
Bijlage bij dit document:

Bijlage 1a: planning aantal woningen per jaar per gemeente

Bijlage 1a: Planning aantal woningen en betaalbaarheid per jaar Wijchen en GMR

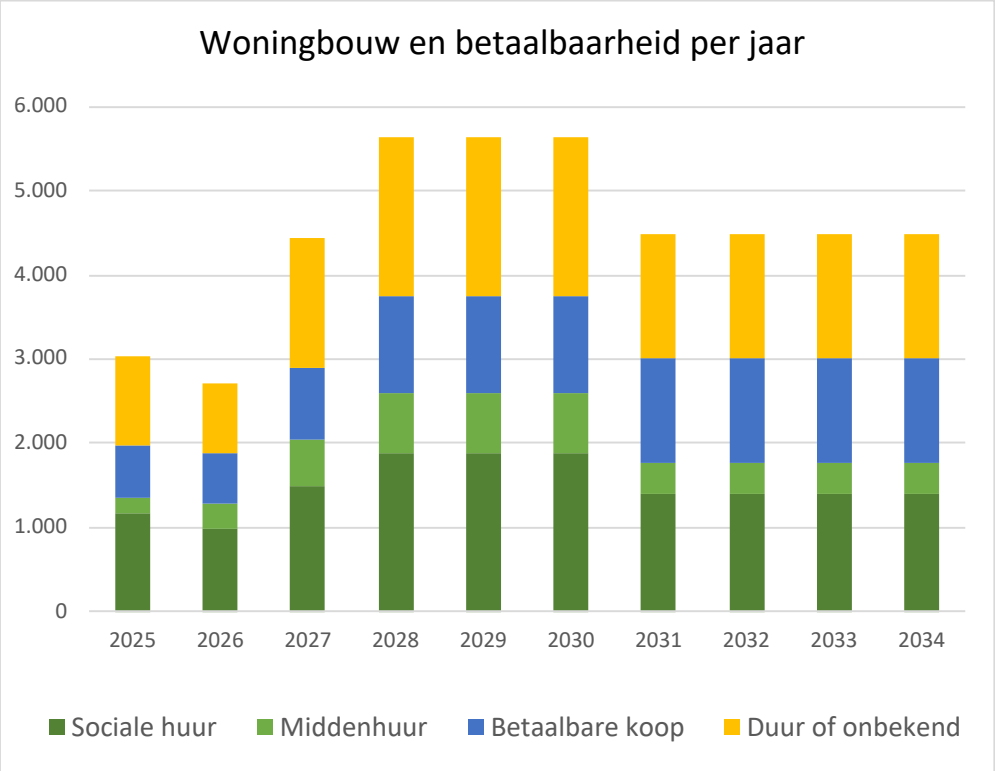
1. Wijchen

	Aantal woningen bruto	Betaalbaarheid			Betaalbaarheid totaal	Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop		
2025	225	40	0	80	120	40
2026	225	70	10	50	130	70
2027	280	110	40	60	210	110
2028	270	90	30	60	180	90
2029	270	90	30	60	180	90
2030	270	90	30	60	180	90
2031	270	80	15	90	185	80
2032	270	80	15	90	185	80
2033	270	80	15	90	185	80
2034	270	80	15	90	185	80
2035	0	0	0	0	0	0
Totaal	**2.620**	**810**	**200**	**730**	**1.740**	**810**
2025-2030	*1.540*	*490*	*140*	*370*	*1.000*	*490*



2. Groene Metropoolregio TOTAAL

	Aantal woningen bruto	Betaalbaarheid				Door corporaties
		Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	
2025	3.035	1.170	185	615	1.970	1.160
2026	2.715	975	310	600	1.885	925
2027	4.440	1.485	565	850	2.900	1.455
2028	5.650	1.880	725	1.140	3.745	1.870
2029	5.640	1.880	720	1.140	3.740	1.870
2030	5.640	1.880	720	1.140	3.740	1.870
2031	4.480	1.390	370	1.255	3.015	1.395
2032	4.480	1.390	370	1.255	3.015	1.395
2033	4.480	1.390	375	1.255	3.020	1.395
2034	4.480	1.390	370	1.255	3.015	1.395
2035	0	0	0	0	0	0
Totaal	**45.040**	**14.829**	**4.711**	**10.505**	**30.045**	**14.730**





Woondeal 2.0

Regio Arnhem-Nijmegen

Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

Nijmegen

GEMEENTE Arnhem

provincie Gelderland

Rijksoverheid

Inhoud

Kern van de Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 3

1 Rollen en verantwoordelijkheiden 7

2 Werkafspraken 8
2.1 Woningbouwopgave en versnelling 8
2.2 Betaalbare woningen voor lage en middeninkomen 14
2.3 Huisvesting aandachtsgroepen 15
2.4 Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen 16
2.5 Leefbaarheid en stadsvernieuwing 18
2.6 Verstedelijking en gebiedsontwikkeling 18
2.7 Overige thema's 20

3 Uitvoering en samenwerking 22
3.1 Monitoring en rapportage 22
3.2 Overlegstructuur 22
3.3 Ondersteuning 23

Bijlagen 24
Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave 25
Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente 27
Bijlage 3: Versnellingslocaties en kritische succesfactoren 45
Bijlage 4: Steunverklaring Regionale Woondeals Woningbouwcoalitie 46
Bijlage 5: Onderwerp: Steunverklaring en reactie Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 2022 47
Bijlage 6: Woondeal 2020-2022: selectie ondersteuningsmiddelen 49

Kern van de Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

*De gemeenten binnen de **Groene Metropoolregio**, (Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar), **Gemeente Arnhem, Gemeente Nijmegen, Provincie Gelderland** en **het Rijk** - via de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening - werken samen aan de woningmarktopgaven in de Groene Metropoolregio.*

Waarom een woondeal?

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het regionale woningbehoefteonderzoek herbevestigt dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt; versterkte samenwerking tussen regio(gemeenten), Provincie en Rijk is nodig ten behoeve van een passende bijdrage van iedere gemeente aan deze opgave. Landelijk is sindsdien de opgave steeds manifester geworden. Nationaal wordt daarom ingezet op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt nadere invulling via deze woondeal.

Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Daarmee is een constructieve samenwerking van de grond gekomen die heeft gezorgd voor gezamenlijke focus en commitment van alle partijen. Om gezamenlijk verder te werken aan de gestelde ambities actualiseren en concretiseren de betrokken partijen de bestaande afspraken.

Bovengemiddelde inzet nodig

Een bovengemiddelde opgave vraagt ook om een bovengemiddelde inzet. Dit kan alleen gehaald worden als Rijk, provincie en gemeenten gezamenlijk, en samen met onze partners, de komende jaren stevig en gericht blijven sturen. Dit betekent zoveel mogelijk barrières wegnemen en, als het tegenzit, met elkaar aanpakken te bedenken hoe we onze ambitie dan wel kunnen halen. Als we de benodigde gezamenlijke inzet niet realiseren, worden de gestelde doelen niet gehaald; noch in betaalbaarheid, noch in kwaliteit of aantallen.

De woondeal moet de basis zijn om de komende jaren de noodzakelijke extra inzet te kunnen garanderen. Deze inzet bestaat onder andere uit het leveren van extra capaciteit en expertise, het beschikbaar stellen van subsidieregelingen, en het doen van ondersteunende investeringen voor de brede ruimtelijke investeringen die nodig zijn om de groei van de regio in goede banen te leiden. Een woondeal, met de organisatie die daarbij hoort, is randvoorwaardelijk voor deze extra inzet.

Wat hebben we bereikt sinds 2020?

De urgentie voor het oplossen van de woningnood, realisatie van betaalbare, circulaire en conceptuele woningen, werken aan leefbare wijken en huisvesting van aandachtsgroepen wordt breed gedeeld. Concrete resultaten zijn: een functionerende woningmarktmonitor, uitbreiding van plancapaciteit, toevoeging van nieuwe locaties en gebieden, ombuiging naar meer betaalbare programma's, een circulaire impactladder, extra handen en expertise via flexpools en aanjagers. Alle partijen hebben extra middelen beschikbaar gesteld voor toevoeging van nieuwe woningen en gebiedsontwikkelingen. De Rijksbijdragen aan woningbouw in deze regio tellen in afgelopen 3 jaar op naar circa € 400 miljoen. Dit is cofinanciering voor gebiedsontwikkelingen en de bouw van 19.320 woningen. Lokale en regionale overheden, marktpartijen en corporaties investeren een veelvoud.

Voortbouwen van de samenwerking in de Woondeal

Met deze geactualiseerde Woondeal onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm. Bovendien zorgen we hiermee voor continuïteit en zekerheid richting marktpartijen en woningcorporaties. Op enkele aspecten is dit een actualisatie, vooral waar het gaat om het 'hoe'? Hoe zorgen we ervoor dat we samen resultaat boeken?

Wat willen we de komende jaren bereiken?

We zijn er nog niet. Voor het langjarig toevoegen van voldoende woningen, ruimtelijk goed ingepast binnen het concept 'meer stad én meer landschap' blijft ieders inzet en betrokkenheid noodzakelijk. Rijk, provincie en gemeenten zetten in op:

- Realisatie van de woningbouwopgave als bouwsteen en binnen de kaders van de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen/Foodvalley.
- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Daarom zetten we conform de provinciaal bestuurlijke afspraak in op de bouw van 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.
- Gezamenlijk inzet voor het huisvesten van jong talent om zo bij te dragen aan de kenniseconomie. Door realisatie van voldoende studentenhuisvesting en inzet op voldoende aanbod voor jonge starters. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd.
- 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, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'.
- In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. We zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Op dit moment is 31% van de woningen in de regio een corporatiewoning. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000). Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een op basis van het woonbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur.
- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Zo dragen we bij aan de reductie van 55% tot 60% CO2-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030. Met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen.

Wat gaan we samen doen om de doelen te halen?

Momenteel telt de regio tot en met 2030 een voldoende omvangrijke harde en zachte planvoorraad. Op grond hiervan is het realiseren van 33.000 woningen tot en met 2030 haalbaar. Het vraagt een blijvende intensieve samenwerking van Rijk, provincie en gemeenten, samen met corporaties en marktpartijen. Per opgave zijn de hoofdactiviteiten voor de uitvoering door Rijk, provincie en gemeenten aangegeven. De verdieping is opgenomen in de artikelsgewijze uitwerking van de woondeal. Alleen als we al deze activiteiten in samenhang uitvoeren, kunnen we onze inzet voor een gezonde woningmarkt realiseren.

Continuïteit en versnelling van de bouwproductie

- Adequate financiële ondersteuning voor (ruimtelijke inpassing van) betaalbare woningen conform de brede verstedelijkingsstrategie vanuit het principe meer landschap meer stad.
- Partijen focussen op woningbouwgebieden die voldoende omvangrijk zijn (minimaal 500 woningen in Arnhem en Nijmegen, minimaal circa 250 woningen buiten deze twee steden), snel in uitvoering zijn met inzet vanuit markt en overheid, en regionale betekenis hebben op grond van de Verstedelijkingsstrategie.
- Beter benutten bestaande voorraad door experimentele aanpak in vastgoed en waar nodig het creëren van regelruimte.
- Versterken uitvoeringsorganisatie door inzet provinciale Actieplan Wonen en personele inzet gemeenten.
- Aanpak stikstofproblematiek en netcongestie op het elektriciteitsnet door het Rijk.

Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens

- In lijn met nationale doelstelling rondom sociale huur en betaalbaarheid nemen gemeenten hun fair share in de bouwopgave voor lage en middeninkomens. Zij werken dit binnen de kaders van de woondeal lokaal uit op basis van behoefte.
- Gemeenten brengen toegelaten instellingen maximaal in positie om hun aan-

deel in de woningbouwopgave te kunnen realiseren.
- Afdekken onrendabele toppen met rijks- en provinciale middelen, gelet op ambities 2/3 betaalbaar, stijgende bouw- en financieringskosten, en de bouw voor aandachtsgroepen.

Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
- Partijen bewaken de samenhang van de nieuwbouw met de bestaande stad zodat dit bijdraagt aan groene, vitale, leefbare wijken en steden. Kwalitatief goede woningen moeten bereikbaar zijn en goed ingepast in de stad en in het landschap.
- Gezamenlijke en gecoördineerde inzet van menskracht en financiële middelen op grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost.

Speciale aandacht voor huisvesting van aandachtsgroepen
- Gemeenten nemen hun fair share in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen.
- Gezamenlijke inzet als koploperregio om in 2023 te komen tot een (regionale) woonzorgvisie.

Klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw als hefboom voor versnelling en leidend motief voor verduurzaming
- Gemeenten en provincie werken samen aan het versnellen en opschalen van de transitie naar conceptueel en circulair bouwen.
- Inzet circulaire impactladder bij woningbouwontwikkeling; in 2023 bij minimaal 25 projecten.
- Gemeenten, provincie en marktpartijen werken samen aan het klimaatbestendig en natuurinclusief maken van zowel gebouwen als buitenruimte.

Leefbaarheid
- Het Rijk en de gemeente Arnhem dragen bij aan de Arnhem-Oost aanpak, inclusief Velp Zuid, en delen de ervaringen met de regio.

Totale inzet is randvoorwaardelijk voor slagen woondeal
Partijen onderkennen dat het realiseren van de doelstellingen ambitieus is, afhankelijk is van veel factoren, en in het huidige tijdsgewricht onder druk staat. Alle genoemde activiteiten zijn daarom in samenhang hiervoor minimaal noodzakelijk.

In de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en bijbehorende bestuurlijke afspraken (november 2022) zijn bij de ambities randvoorwaarden benoemd over het toevoegen van 100.000 woningen in beide regio's tot 2040. Ook in het provinciale bod (per brief aan de minister, met kenmerk 2022-006793, d.d. 27 september 2022) zijn randvoorwaarden benoemd, als voorloper op de afspraken met het Rijk. Deze randvoorwaarden gelden ook voor de realisatie van deze woondeal:
- Investeringen in bereikbaarheid
- Financiering van onrendabele toppen
- Voldoende goede ambtelijke capaciteit
- Voldoende stikstofruimte
- Voldoende netcapaciteit op het electriciteitsnet

Met deze woondeal onderkennen de partijen het belang van het invullen van deze randvoorwaarden voor het effectief uitvoeren van de afspraken. Daarbij is continuïteit en versterking van de uitvoeringsorganisatie essentieel om de gewenste ontwikkelingen uit deze woondeal vlot te trekken.

Daarnaast zijn veranderende omstandigheden mogelijk van invloed op het realiseren van de doelen, zoals verder stijgende bouwkosten, een blijvend gebrek aan personeel, of onvoldoende middelen om onrendabele toppen af te dekken. We erkennen dat (onvoorziene) marktomstandigheden en achterblijvende inzet van partijen van invloed zijn op de voortgang van de bouwproductie. Partijen spreken daarom af met elkaar in gesprek te blijven op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid, en bereid zijn doelstellingen bij te stellen als deze niet realistisch blijken te zijn.

Leeswijzer bij het vervolg
Dit kerndocument geeft aan waar we met deze woondeal met prioriteit aan werken. Om dit nauwgezet te verankeren in de samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten is dit in het vervolg uitgewerkt in een 40-tal artikelen/afspraken. Dit is ook van belang voor bovenregionale afstemming en het kunnen invullen van de rollen van alle partijen in de regie op de woonopgave.

→ De met dit symbool aangeduide afspraken, zijn afspraken die landelijk uniform zijn.

Partijen

- Deelnemers aan de Regeling **Groene Metropoolregi**o, zijnde de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Mook en Middelaar, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar, handelend ter uitvoering van het besluit van de colleges van burgemeester en wethouders en middels volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van het gemeenschappelijk orgaan Groene Metropoolregio, de heer H.M.F. Bruls, hierna gezamenlijk te noemen: GMR*;
- **Gemeente Arnhem**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig ver¬tegenwoordigd door de heer. A. Marcouch, burgemeester;
- **Gemeente Nijmegen**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig ver¬tegenwoordigd door de heer H.M.F. Bruls, burgemeester;
- **Provincie Gelderland**, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Kerris, Portefeuillehouder Wonen, hierna te noemen: provincie;
- **Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening**, de heer H. de Jonge, hierna te noemen: minister / Rijk.

** Alle 18 gemeenten samen worden aangeduid als: regio*



1. Rollen en verantwoordelijkheden

Gemeenten, provincie, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij kunnen provincies rekening houden met specifieke situaties in regio's waarbij het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.
- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

2. Werkafspraken

2.1 Woningbouwopgave en versnelling

Onze inzet

- 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, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'.

Afspraken

1. Partijen hebben 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.



Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

	Te realiseren woningen bruto	Netto plancapaciteit	Betaalbaarheid[1)]				Woningen door
			Sociale huur	Midden-huur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	
Arnhem	9.500	12.350	2.775	1.300	1.350	5.425	2.775
Berg en Dal	1.160	1.480	370	140	220	730	430
Beuningen	1.240	1.610	370	140	320	830	370
Doesburg	300	390	80	10	120	210	80
Druten	910	1.210	270	50	300	620	240
Duiven	780	1.000	235	40	250	525	235
Heumen	910	1.210	250	130	200	580	190
Lingewaard	1.410	1.860	440	110	270	820	440
Montferland	1.490	1.930	440	30	480	950	360
Mook & Middelaar	360	490	90	20	90	200	80
Nijmegen	13.070	17.010	4.430	2.710	1.610	8.750	4.240
Overbetuwe	1.070	1.425	430	60	320	810	430
Renkum	920	1.200	250	100	280	630	250
Rheden	810	1.060	110	190	350	650	110
Rozendaal	10	10					
Westervoort	530	670	160	120	100	380	110
Wijchen	2.080	2.700	540	110	460	1.110	520
Zevenaar	1.520	1.950	440	120	435	995	440
Totaal	**38.070[2)]**	**49.555**	**11.680**	**5.380**	**7.155**	**24.215**	**11.300**
			30%	*14%*	*19%*	*64%*	*30%*

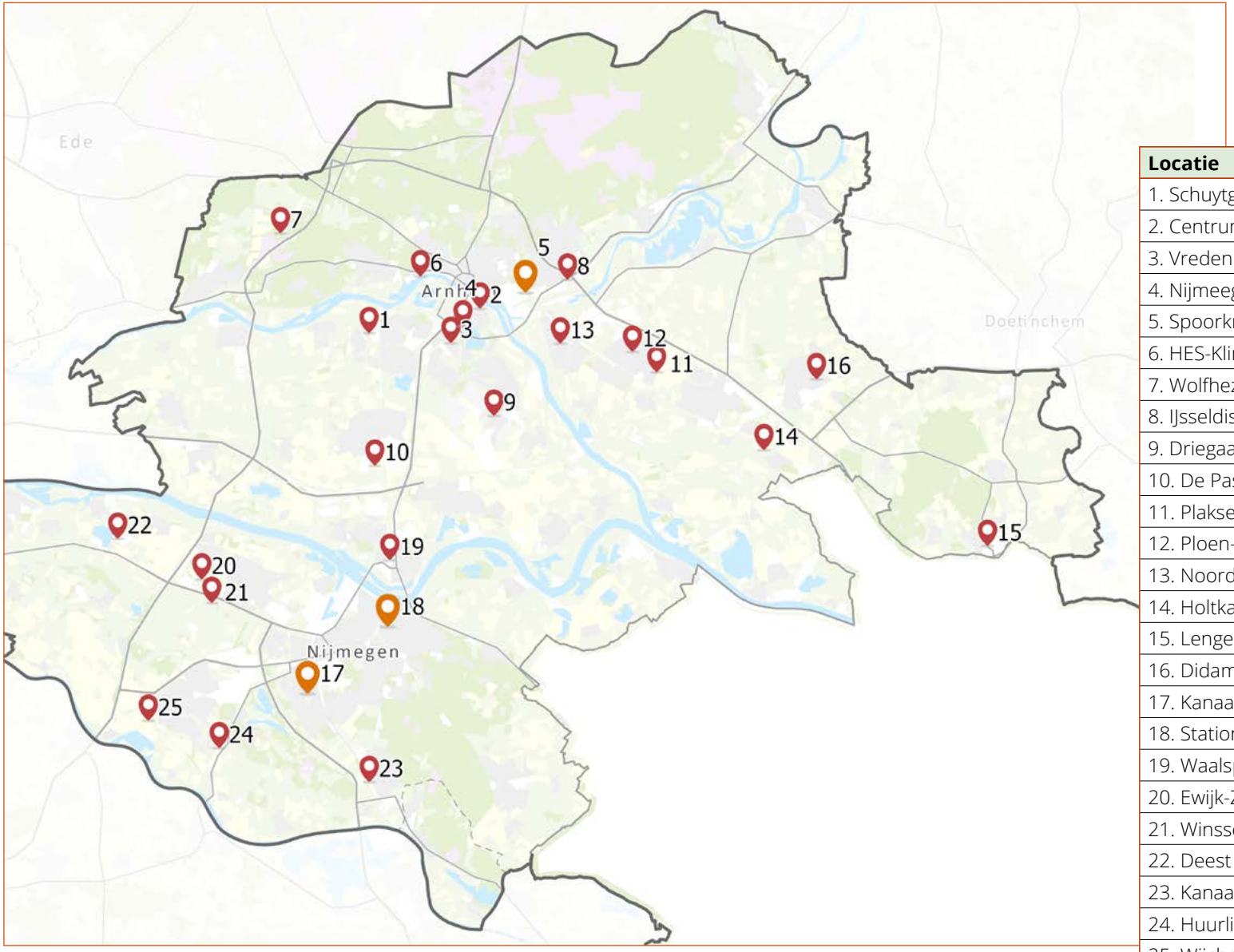
[1)] betaalbaarheid conform definities in afspraak 8.

[2)] voor de Groene Metropoolregio commiteren partijen zich met deze woondeal aan de realisatie van 33.000 woningen. Deze tabel telt op tot ruim 38.000 te realiseren woningen. Het hogere aantal woningen is het resultaat van voortgaande inventarisaties van bouwmogelijkheden binnen gemeenten, vanwege de hoge woningbehoefte. Bij de monitoring toetsen we de voortgang aan de cijfers in deze tabel (zie ook bijlage 2).

2. De gemeenten dragen zorg voor **tijdige vaststelling van bestemmings- of omgevingsplannen**, en het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de in tabel 1 benoemde woningbouwopgave in de regio.

3. Partijen **focussen op gebieden** waar een groot aandeel van de regionale productie moet komen. Deze focus moet eraan bijdragen dat de woningproductie in de regio voldoende omvang heeft. Voor deze kansrijke gebiedsontwikkelingen worden ondersteunende middelen vanuit Rijks- en provinciale regelingen met prioriteit ingezet. De gerichte aanpak van exploitatietekorten bij deze gebieden is nodig om de ambities uit deze woondeal waar te kunnen maken: door het afdekken van de publieke onrendabele top en de onrendabele top door een omvangrijker betaalbaar programma. Bij deze focus gaat het om:
   1) Grootschalige NOVEX woningbouwlocaties
      - Spoorzone Arnhem Oost
      - Nijmegen Kanaalzone
      - Nijmegen Stationsgebied
   2) Regionaal significante gebieden die voldoen aan meerdere van onderstaande voorwaarden::
      - met toekenningen vanuit de **Woningbouwimpuls (Wbi) of Mobiliteitsfonds**, waaronder Kanaalzone Heumen, IJsseldistrict Rheden, Kronenburg-Vredenburg Arnhem, Wijchen-West en Plakse Weide Duiven.
      - **voldoende omvangrijk zijn**: vanaf circa 500 woningen in Arnhem en Nijmegen, vanaf circa 250 woningen buiten deze twee steden.
      - **snel in uitvoering zijn**: start realisatie op afzienbare termijn en met focus vanuit markt (reality-check) en overheid.
      - **regionale betekenis hebben**: vanwege de logische samenhang met de regionale verstedelijkingsstrategie en mobiliteit.
   3) Per gemeente: belangrijke locaties (maatwerk). Kleine plannen verspreid over de regio behouden hun waarde. De aandacht voor die plannen komt primair vanuit de lokale gemeentelijke inzet en generieke maatregelen. Ook voor deze plannen is financiële ondersteuning voor het afdekken van de onrendabele toppen als gevolg van een groter aan deel betaalbare woningen noodzakelijk.





Locaties die vallen hiervoor genoemde categorieën 1 en 2 (samen 70% tot 75% van de regionale woningbouwproductie tot en met 2030)

Locatie	Gemeente
1. Schuytgraaf	Arnhem
2. Centrum-Oost	Arnhem
3. Vredenburg-Kronenburg	Arnhem
4. Nijmeegseweg/Olympus	Arnhem
5. Spoorknoop-Oost (NOVEX)	Arnhem
6. HES-Klingelbeek	Arnhem-Renkum
7. Wolfheze Pro Persona	Renkum
8. IJsseldistrict	Rheden
9. Driegaarden	Lingewaard
10. De Pas	Overbetuwe
11. Plakseweide	Duiven
12. Ploen-Noord	Duiven
13. Noord	Westervoort
14. Holtkamp-Het Hof	Zevenaar
15. Lengel-Oost	Montferland
16. Didam Noordoost	Montferland
17. Kanaalzone-Zuid (NOVEX)	Nijmegen
18. Stationsgebied (NOVEX)	Nijmegen
19. Waalsprong	Nijmegen
20. Ewijk-Zuid/west	Beuningen
21. Winssen-Zuid	Beuningen
22. Deest	Druten
23. Kanaalzone	Heumen
24. Huurlingsedam	Wijchen
25. Wijchen-West	Wijchen

4. Aanvullend op het bouwprogramma zetten de partners in op extra kansen door:

- Betere **benutting van de bestaande woningvoorraad**. De vastgoed-voorraad wordt thans suboptimaal benut. Gebouwen staan leeg, of in grote woningen wonen weinig mensen. Sommige woningen sluiten niet aan op de lokale behoefte en is **herstructering of transformatie** gewenst door bijvoorbeeld: vervangende nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie. Gemeenten zetten zich met hulp van provinciale en landelijke regelingen in voor een betere benutting van het herbergend vermogen van de bestaande vastgoedvoorraad. Transformatie van zelfstandige woningen naar woonruimten voor meerdere kleine huishoudens met gemeenschappelijke voorzieningen biedte hierbij kansen: het levert naast meer woonruimte ook “sociale winst” op. Partijen richten zich hierbij op het inventariseren en oplossen van belemmerende regelgeving. De regio zet zich zo in om een nader te bepalen aantal woningen door transformatie te realiseren, waarmee wordt bijgedragen aan de landelijke opgave om 15.000 transformatiewoningen per jaar te realiseren. Dit aantal is onderdeel van de totale opgave opgenomen in tabel 1.
- **Flexibele en tijdelijke woningen en/of vernieuwende bouwconcepten**, waardoor op een snelle manier voorzien worden in de woningbehoefte. Regionaal gaat het om circa 1.800 tijdelijke woningen in de periode 2022 tot en met 2030 (zie tabel). Bij een eventueel achterblijvende bouwproductie bieden flex-woningen een passend alternatief, zodat het woningtekort niet oploopt. Mits dit niet ten koste gaat van leefbaarheid, woonkwaliteit, en ruimtelijke kwaliteit. Gemeenten gaan hiertoe in gesprek met grondeigenaren en/of stellen eigen grondposities beschikbaar. Met woningcorporaties maken gemeenten prestatieafspraken over realisatie van deze woningen. Deze tijdelijke woningen worden beschikbaar gesteld aan een brede doelgroep, waaronder internationale medewerkers, studenten, jongeren, spoedzoekers en andere woningzoekenden op de huidige wachtlijsten voor huurwoningen. Gemeenten maken gebruik van de mogelijkheden die de Stimuleringsaanpak Flexwonen van het Rijk biedt, waaronder deelname aan de versnellingskamers en garantstelling voor investeringen (Garantiefonds). Ook de provincie brengt kennisuitwisseling, ondersteuning en garantstelling rond flex-wonen in, als onderdeel van het Actieplan Wonen. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar. Gemeenten, regio en provincie doorlopen een gemeenschappelijke herplaatsingsladder, waarmee de kans vergroot wordt dat na de tijdelijke exploitatie in de betreffende gemeente, regio of provincie een volgende locatie beschikbaar komt voor de flexwoningen. De inzet via de woondeals maakt onderdeel van de herplaatsingsladder uit. De gemeenten Nijmegen (€ 6 mln) en Wijchen (€ 1 mln) hebben reeds gebruik gemaakt van stimuleringsmaatregelen.

Gemeente	Aantallen geplande flex-woningen, zoals in najaar 2022 bekend bij provincie Gelderland
Nijmegen	660
Overbetuwe	325
Arnhem	150
Beuningen	90
Renkum	100
Rheden	30
Duiven	100
Lingewaard	100
Wijchen	150
Zevenaar	30
Montferland	20
Doesburg	15
Druten	60

5. Om de afspraken uit deze woondeal uit te voeren is **aanvullende ambtelijke capaciteit en kennis** in de gehele regio noodzakelijk. Met name in kleine gemeenten ontbreekt het veelal aan specifieke kennis en in de gehele regio speelt een gebrek aan ambtelijke capaciteit. Rijk en provincie ondersteunen de regio bij het invullen van aanvullende expertise (zoals middels het expertteam woningbouw en financiële ondersteuning van een regionale flexpool), met maatregelen uit het provinciale Actieplan Wonen en waar nodig met ambtelijke capaciteit en het verkennen van alternatieve (juridische) instrumenten.

6. Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het **sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures** die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele bouwproces. Ook vraagt dit integraal werken van ministeries en binnen de provincie voor een vlotter lopend bouwproces. Ook is het van belang samen een goed participatieproces in te richten, informeel en formeel. Door BZK is in overleg met medeoverheden en marktpartijen een actieplan Versnellen Processen en Procedures opgesteld. Het volgende wordt (regionaal) gezamenlijk opgepakt;
    - Bij de initiatieffase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures.
    - Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Dit gebeurt via de regionale flexpools en het Actieplan Wonen, en samenwerking met onderwijsinstellingen.
    - Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

7. De **regionale versnellingstafel** wordt uitgebouwd, zodat afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen.
Naast de provincie, gemeenten en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk waterschappen, kennisinstellingen en bewonersorganisaties aan. De Groene Metropoolregio organiseert deze versnellingstafel. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken.

2.2 Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens

Onze inzet

- Vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. We zorgen in lijn met de nationale doelstellingen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Op dit moment is 31% van de woningen in de regio een corporatiewoning. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de nieuwbouw voor 30% sociale huur en minimaal tussen 35% à 40% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000).
- Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich in voor realisatie van een deel hiervan als betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens of middenhuurwoningen (met een prijs van maximaal € 250.000 of een vergelijkbare acceptabele huurprijs op basis van het inkomen)

Afspraken

8. Op regionaal niveau werken we toe naar **twee derde deel betaalbare huur- en koopwoningen.** Om dit te bewerkstelligen werkt elke gemeente toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en **minimaal 30% in de sociale huur**. Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen vastgesteld bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst voor is, geldt dit nieuwbouwprogramma als richtlijn. Hierdoor zal vanaf circa 2025 het programma op lokaal niveau gaan voorzien in de ambitie. De (verdere) invulling van de betaalbare segmenten in de regiogemeenten gebeurt op basis van de behoefte.
   Hierbij gelden de volgende definities:
   - Sociale huurwoningen definiëren we als huurwoningen:
     - » met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 763,47, prijspeil 2022),
     - » bij nieuwbouwplannen geldt als aanvullende eis dat de woning minimaal 25 jaar met bovenstaande voorwaarden wordt aangeboden (rijkslijn),die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders,
     - » en die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.
   - Middenhuurwoningen definiëren we als huurwoningen:
     - » met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingsstelsel- punten (€ 1.026, prijspeil 2023). Uitgangspunt is aansluiten bij de bovengrens van het reguleringsvoorstel van middenhuur van het rijk;
     - » met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar;
     - » voor 1 persoonshuishoudens met een inkomen niet hoger dan € 56.527 en voor meerpersoonshuishoudens niet hoger dan € 75.369 (prijspeil 2022 voor huishoudinkomens in 2020)
   - Betaalbare koopwoningen definieert het Rijk als:
     - » koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 355.000
     - » bij de inzet van Rijksmiddelen wordt deze prijsgrens gehanteerd.
     - » in lijn met het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich in voor realisatie van betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens met een maximale prijs van € 250.000.
     - » de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zijn richtinggevend voor de verdeling van deze woningen in de regio, waarbij gemeenten voor de 35% à 40% middenhuur- en betaalbare koopwoningen, waarvan een op basis van het woonbehoefteonderzoek te bepalen deel als middenhuur en / of betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens.

   Genoemde prijzen worden geïndexeerd conform landelijke normen.

9. Met de percentages sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen realiseert de regio 2/3 deel van de productie in het betaalbare segment. Daarbij is er op basis van het **woningbehoefteonderzoek ruimte voor uitwisseling** tussen de segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur en / of betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens worden toegevoegd.

10. Elke gemeente neemt een **fair share** van de regionale opgave. In de Nationale prestatieafspraken met de corporatiesector, VNG en Woonbond is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van nationaal

250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. De corporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van 10.000 sociale huurwoningen in de regio Arnhem-Nijmegen. De bijdrage aan middenhuur moet nog nader uitgewerkt worden. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties maken.

Hiertoe zetten zij de volgende stappen:

- Partijen (gemeente, provincie en Rijk) zorgen, in lijn met de Nationale prestatieafspraken, voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren.
- Gemeenten spannen zich maximaal in om toegelaten instellingen in positie te brengen om sociale huurwoningen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Zij nemen dit op in hun lokale woonbeleid, informeren bouwgrondeigenaren in hun gemeente hierover, en brengen deze eigenaren actief in onderhandeling met de corporatie(s).
- Partijen ondersteunen dit verder door het inzetten van reguleringsinstrumentarium, actief grondbeleid, en / of door het afdekken van onrendabele toppen via daartoe bestemde fondsen.

11. Waar de toevoeging van extra sociale huurwoningen aantoonbaar leidt tot sterk bovengemiddelde **leefbaarheidsproblematiek** kan voor die woningbouwlocatie uitgaan worden van een lager aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw, dit ten behoeve van meer variatie. Zij compenseert dit elders in de gemeente.
Mocht dit niet mogelijk en ook niet wenselijk zijn vanwege een te eenzijdige sociaal-economische opbouw van de kern met een hoog percentage sociale huur, dan zet de gemeente in op de bouw van extra betaalbare koop- en middenhuurwoningen. Gemeenten onderbouwen dit naar elkaar en naar de provincie. Zij verklaren zich voor die situaties onderling solidair om in totaal regionaal 30% sociale huur in de nieuwbouw te realiseren. De provincie moet in kunnen stemmen met de onderbouwing van deze vorm van maatwerk.

12. In de Nationale Prestatieafspraken tussen Rijk, VNG, Aedes en Woonbond is opgenomen dat het aantal **woningen met een huurprijs tot € 550** (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad niet afneemt. In de regio Arnhem-Nijmegen had in 2020 naar schatting rond 40% van de corporatiewoningen in de voorraad een huurprijs van € 550 of minder. De inzet bij lokale prestatieafspraken is dat dit niveau tot ten minste 2025 gelijk blijft.

13. Om de woningen in het betaalbare en middensegment bij de juiste doelgroep terecht te laten komen, ze l**angjarig betaalbaar te houden en (onder) verhuur te voorkomen** zullen Rijk, provincie en regio expertise delen (bijvoorbeeld via gezamenlijke kennissessies) over instrumenten als zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming, kettingbedingen, etc.

2.3 Huisvesting aandachtsgroepen

Onze inzet

- Voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Gezamenlijk inzet voor het huisvesten van jong talent om zo bij te dragen aan de kenniseconomie. Door realisatie van voldoende studentenhuisvesting en inzet op voldoende aanbod voor jonge starters. Wat betreft studentenhuisvesting is het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) leidend.

afspraken

14. De regio is koploperregio in het kader van het programma **Een thuis voor iedereen**. Dit betekent dat zij voorop loopt als het gaat om het maken van een (regionale) woonzorgvisie en regionale afstemming over de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Dit proces pakt de regio op in samenwerking met bewonersorganisaties, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen. De regio wordt hierin ondersteund door het Rijk, VNG, Provincie, RVO en Platform31.
In het programma wonen en zorg voor ouderen en het programma Een thuis voor iedereen zijn als aandachtsgroepen benoemd: ouderen, dak- en thuisloze mensen, statushouders, sociaal en medisch urgenten, uitstromers uit een instelling, internationale medewerkers, woonwagenbewoners en studenten.
In de uit te werken regionale woonzorgvisie wordt aandacht besteed aan de

huisvestingsopgave en daaraan gerelateerde ondersteunings- en zorgopgave van deze aandachtsgroepen. Daarbij is er ook aandacht ook aandacht voor een goede aansluiting op de leefomgeving en voor afstemming met het Zorgkantoor en de zorgaanbieders. De aanpak van de koploperregio kent de volgende mijlpalen:

- Eerste kwartaal 2023 is er een analyse van de huisvestingsvraag en het -aanbod voor alle aandachtsgroepen. Daarbij wordt toegewerkt naar een zoveel mogelijk uniforme benadering met gelijke definities. Dit wordt ook onderdeel van het regionale behoefteonderzoek en de monitoring.
- Dit leidt eind 2023 tot nadere regionale afstemming over de opgave en een regionale woonzorgvisie.
- De aantallen die hieruit komen worden in een herijking van de woondeal voor 2024 en in prestatieafspraken met woon- en zorgpartijen meegenomen.
- Alle gemeenten stellen in lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Uitgangspunt hierbij is dat elke gemeente haar fair-share neemt in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen (zie afspraken).

In het kader van de koploperregio werken gemeenten, betrokken partijen en provincie de regionale woonzorgvisie uit. De exacte invulling hiervan moet in 2023 geconcretiseerd worden en vorm en inhoud krijgen.

15. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de **woonbehoeften van ouderen**. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Ook is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Deze opgave worden regionaal en lokaal verder uitgewerkt in de woonzorgvisies.

16. Ten behoeve van **studenten** voegt SSH& over de periode 2021 t/m 2030 (netto) minimaal 1.000 eenheden in Nijmegen en minimaal 200 in Arnhem toe. Op basis van het woningbehoefteonderzoek en de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting wordt door zowel de gemeente Nijmegen als de gemeente Arnhem – in overleg met SSH&, onderwijsinstellingen en huurdersorganisatie SPH – gekeken wat de aangepaste ambitie is voor 2024 en verder.

2.4 Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen

Onze inzet

- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. We willen in 2030 komen tot de reductie van 55% tot 60% CO2-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030. Hierop monitoren we periodiek en sturen bij indien nodig. Met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen.

Afspraken

17. Partijen werken in nauwe samenwerking met de woningcorporaties en de werkorganisaties Citydeal **conceptueel en circulair bouwen** en Cirkelstad aan een regionaal programma 'Circulair en conceptueel bouwen'. Dit programma bevat concrete 'bouwstenen' die bijdragen aan het versnellen en opschalen van de transitie naar circulair en conceptueel bouwen.
    De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Deze verschuiving leidt onder meer tot een betere betaalbaarheid, kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.

18. Gemeenten leggen **concrete en meetbare doelstellingen** vast in beleid en projectuitvragen en de regio monitoort de regionale voortgang rondom:
    - Het verminderen van het gebruik van primaire **grondstoffen**, door toe te

werken naar een volledig circulaire bouweconomie op basis van hernieuwbare (biobased) grondstoffen en oneindig kunnen gebruiken van bouwmaterialen.
- Het vergroten van de losmaakbaarheid en **hergebruikpotentie** van materialen en grondstoffen.
- Het verminderen van het **milieu-effect** van bouwen. Door binnen aanbestedingen in te zetten op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een Milieuprestatie Gebouwen (MPG-norm) van 0,5. Aanvullend hierop sturen de gemeenten op de directe CO2 impact van woningbouw. Dit bereiken zij door aansluiting op landelijke initiatieven en ontwikkelingen, zoals het 'Manifest 2.0 – bouwen binnen de grenzen van onze planeet'.

We meten op projectniveau en monitoren op regionaal niveau of de woningbouwopgave in lijn is met deze doelstellingen, zodat we indien nodig kunnen bijsturen. We zetten daarvoor de circulaire impactladder als instrument in op projectniveau, onderzoeken welke instrumenten aanvullend nodig en beschikbaar zijn om te sturen op milieu-impact en losmaakbaarheid en breiden de regionale planmonitor uit met duurzaamheidsindicatoren. Daarnaast onderzoeken hoe we aan kunnen sluiten op de landelijke ontwikkeling en implementatie van Het Nieuwe Normaal (HNN) als meetinstrument en dragen we projecten aan voor de projectevaluaties op basis van Het Nieuwe Normaal.

19. De regio adviseert en ondersteunt gemeenten en woningcorporaties en werkt aan een **uniforme werkwijze** in beleid en in projecten (prestatieafspraken, inkoop- en tenderstrategie en -voorwaarden, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten). Hierdoor wordt een duidelijk signaal en duidelijke verwachtingen aan de markt afgegeven en zijn we als overheden voorspelbaar en betrouwbaar.

20. Gemeenten werken samen aan het creëren van een **level playing field**, en scheppen daarmee de voorwaarden die nodig zijn om conceptueel en circulair bouwen een gelijke kans of voordeel te geven. Circulair bouwen met biobased of hergebruikte materialen is (op dit moment) vaak nog duurder dan conventionele methodes, zoals betonbouw. Dit maakt dat deze vorm van bouwen op prijs moeilijk kan concurreren met betonbouw, terwijl de maatschappelijke baten (CO2, stikstof, grondstoffen, gezondheid) wel een stuk hoger liggen. Door CO2-beprijzing (en waardering) ontstaat inzicht in de maatschappelijke baten van circulair bouwen. Dit inzicht is nodig om eerlijke afwegingen en keuzes binnen projecten te maken.

21. Voor projecten waar gemeentes of corporaties geen grond- of vastgoedeigendom (private gronden) hebben en doelstellingen of prestatie-eisen niet via publiekrechtelijke of privaatrechtelijke weg opgelegd kunnen worden, werkt de regio aan een publiek-privaat **'convenant circulair en conceptueel bouwen'**, waarin concrete en bindende afspraken staan over doelstellingen en prestaties op het vlak van circulair en conceptueel bouwen.

22. Gemeenten, provincie en marktpartijen nemen **klimaatbestendigheid** mee in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte. Hierbij zijn water en bodem een sturend principe en wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de kennis en concepten van het nationale Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie.

Energietransitie en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad

23. In navolging op de woondeal uit 2020 werken alle gemeenten in de regio met een **transitievisie warmte**, waarin is opgenomen in welke wijken de gemeenten voor 2030 werken aan de energietransitie.

24. In navolging van de woondeal uit 2020 maken partijen in de wijkuitvoeringsplannen inzichtelijk wat **de investeringen in verduurzaming/ energietransitie** zijn die op gebouweigenaren, huurders en gemeenten afkomen, mede in relatie tot andere benodigde woningaanpassingen. Extra aandacht daarbij verdient het tegengaan van energiearmoede. Rijk, provincie en regio bespreken aan de hand van dit inzicht welke gerichte ondersteuning nodig is. Het verduurzamen van de woningvoorraad moet onverminderd leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten. Hierover wordt afgestemd met de (regionale) bouw- en installatiebranche.

2.5 Leefbaarheid en stadsvernieuwing

Onze inzet

- In de eerste woondeal uit 2020 hebben Rijk en regio afspraken gemaakt over het verbeteren van de leefbaarheid in een aantal wijken, met bovenmatige, specifieke en complexe leefbaarheidsproblematiek. Specifiek voor Arnhem Oost zijn de sociaal-maatschappelijke problemen zeer complex: werk, onderwijs, jongeren, veiligheid, ondermijning, zorg en wonen hebben allen, integraal, extra aandacht nodig. Het Rijk, de provincie en de gemeente hebben daarom over Arnhem Oost concrete afspraken gemaakt in het Nationaal Programma Leefbare en Veilige wijken (NPLV) en gaan een langjarige samenwerking aan om de leefbaarheid en veiligheid van de Arnhem-Oost wijken (Arnhemse Broek, Geitenkamp, Klarendal, Malburgen en Presikhaaf) in vijftien tot twintig jaar op orde te brengen en het perspectief van de bewoners te verbeteren. Dit betreft continuering van de afspraken uit 2020.

Afspraken

25. De regio spant zich in om sterke, **toekomstbestendige en gemengde/gedifferentieerde wijken** te realiseren. In samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen wordt gestreefd om meer middenhuur, betaalbare koopwoningen en vrijesectorwoningen toe te voegen in kwetsbare gebieden.

26. De provincie Gelderland draagt bij aan het versterken van toekomstbestendige wijken in de regio door de **inzet van instrumenten en middelen** uit de programma's Wijken van de Toekomst, Integrale Wijkaanpak, SteenGoed Benutten, Leefbaarheid en Klimaatadaptatie.

27. Partijen houden gezamenlijk in het kader van het NPLV een vinger aan de pols of de in 2021-2022 uitgevoerde een **verkenning naar knellende en/of ontbrekende wet- en regelgeving** met betrekking tot de leefbaarheid voldoende navolging krijgt en leidt tot doorbraken. Indien aan de orde en wenselijk kunnen met betrekking hierop pilots naar knellende en/of ontbrekende wet- en regelgeving met betrekking tot de leefbaarheid in Arnhem Oost en Velp-Zuid worden opgezet.

28. De minister en de regio hebben afspraken gemaakt over Arnhem-Oost. Op lokaal niveau draagt Arnhem zorg voor het delen van lessen en het **betrekken van Nijmegen (Kanaalzone) en Velp-Zuid** die kampen met wijken met gelijksoortige opgaven. Op nationaal niveau wordt binnen het NPLV kennis en doorbraken gedeeld en ontsloten via het kennis- en leernetwerk WijkWijzer.

2.6 Verstedelijking en gebiedsontwikkeling

Onze inzet

- Realisatie van de woningbouwopgave als bouwsteen en binnen de kaders van de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen/Foodvalley.

Afspraken

29. **Arnhem Nijmegen is samen met Food Valley** aangewezen als één van de zestien NOVEX-gebieden in het land, waar grote ruimtelijke opgaven samen komen en verstedelijking een centrale opgave vormt. Partijen (Rijk, provincies Gelderland en Utrecht, Regio Foodvalley, de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, de 26 regiogemeenten en drie waterschappen) werken sinds 2019 samen aan een gezamenlijke strategie voor de verstedelijking van de regio in de periode tot 2040. Deze is uitgewerkt in het verstedelijkingsconcept 'Meer landschap, meer stad', dat in 2021 door alle gemeenteraden en Staten en in het BO Verstedelijking is vastgesteld. In de verstedelijkingsstrategie wordt de ambitie voor de bouw van 100.000 woningen t/m 2040 uiteengezet. In de woondeals wordt de woningbouwopgave regionaal (voor Foodvalley, en voor Arnhem-Nijmegen) t/m 2030 uiteengezet en uitgewerkt. De regionale woondeals zijn de basis voor de regionale woningbouwprogrammering t/m2030.
Het verstedelijkingsconcept is het integrerend kader voor de grote ruimtelijke opgaves in de regio. Het verstedelijkingsconcept beschrijft welke voorwaarden en uitgangspunten er zijn voor de ontwikkeling van nieuwe locaties om te wonen en te werken. Daarvoor zijn vier bouwstenen benoemd: leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen. Nieuwe woningen worden

bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied geprogrammeerd en nabij (H) OV-knopen. Daarmee worden bestaande steden, regio- en dorpskernen versterkt en wordt tegelijkertijd het landschap gekoesterd. Het doel is leefomgevingen te maken met een menging van functies (wonen/werken/voorzieningen) en voldoende groen (zoals recreatieve uitloopgebieden, sportvelden, natuur en hydrologische buffers). Voor de vier bouwstenen leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen zijn de volgende ambities gesteld:

- De realisatie van een groene en gezonde leefomgeving voor de inwoners in en om steden en dorpen door een balans in de ontwikkeling van stad en landschap en de realisatie en/of ontsluiting van 5.000 hectare recreatieve uitloopgebieden;
- Een goede bereikbaarheid van de woon- en werklocaties dankzij duurzame ontsluiting;
- Het streven naar realisatie van voldoende arbeidsplaatsen en werklocaties daarvoor om te komen tot een balans van wonen en werken;
- Tot 2040 de realisatie van 100.000 kwalitatief goede en voldoende betaalbare woningen – met name geconcentreerd in de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties.

Conform de principes van het verstedelijkingsconcept streven de partijen ernaar om deze woningen te realiseren met een goede omgevingskwaliteit, in een balans tussen stad en land, met bijpassende werkgelegenheid voor de nieuwe inwoners en op hoogwaardige, duurzame wijze ontsloten. Rijk en regio werken gezamenlijk aan het op orde brengen van de benodigde randvoorwaarden om de realisatie mogelijk te maken met onder andere:

- verplaatsing bedrijvigheid, opheffing hindercirkels,
- aanpak stikstof,
- versterking van het landschap, nieuwe natuur,
- bereikbaarheid en energienetwerken (elektra en warmte).

In de "bestuurlijke afspraken Verstedelijking regio Arnhem Nijmegen Foodvalley" zijn op het BO MIRT Oost 2022 afspraken opgenomen over de realisatie van de doelen en de bijbehorende randvoorwaarden en de verdere samenwerking binnen het NOVEX-gebied Arnhem, Nijmegen, Foodvalley. Zo wordt het ontwikkelperspectief voor het NOVEX-gebied verder uitgewerkt in een verstedelijkingsprogramma.

30. Rijk, provincie en gemeenten zetten gezamenlijk en gecoördineerd menskracht en financiële middelen in op **grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties** Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem-Oost.

In **Spoorzone Arnhem-Oost** is streven naar het realiseren van 12.000 woningen in de verschillende deelgebieden binnen het grootschalige woningbouwgebied in de periode tot en met 2040. De grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie Spoorzone Arnhem-Oost biedt tot en met 2030 ruimte voor de realisatie van 5.400 woningen. Tweederde deel van de woningen die tot en met 2030 wordt gerealiseerd bevindt zich in het betaalbare segment. Hierbij zijn twee deelgebieden onderscheiden: het deelgebied Presikhaaf (rondom de KennisCampus Arnhem) en het deelgebied Rijnpark. In het deelgebied Presikhaaf worden tot en met 2030 2.300 woningen gebouwd. Voor het deelgebied Rijnpark gaan Rijk en regio gezamenlijk de ontwikkelopgave verder verkennen en een gefaseerde ontwikkelstrategie uitwerken.
Het deelgebied Rijnpark van en om het spooremplacement biedt uitstekende kansen voor een grootschalige gebiedsontwikkeling langs de Rijn, dicht tegen het centrum van de stad. Op deze locatie kan een (hoog-)stedelijk milieu worden ontwikkeld. Het deelgebied Presikhaaf leent zich bij uitstek voor het toevoegen van woningen om te komen tot meer gedifferentieerde wijken. Beide woningbouwlocaties dragen daarmee ook nadrukkelijk bij aan de versterking van de leefbaarheid en leefomgeving in Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid Arnhem-Oost.
De voortgang van deze grootschalige NOVEX- woningbouwlocatie zal ook besproken worden op de woondealtafel.

In Nijmegen zijn er twee grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: **Nijmegen Stationsgebied en Nijmegen Kanaalzone.** In de woondeal uit 2020 staat een omvschrijving vand gebieden en de opgaven. Tot en met 2030 worden er in het Stationsgebied circa 3.500 woningen gerealiseerd en 1.000 woningen na 2030. Het aandeel sociaal/middensegment c.q. betaalbaar bedraagt gemiddeld 65%. Vanuit het Mobiliteitsfonds wordt een reservering gedaan voor een taakstellende bijdrage voor een pakket mobiliteitsmaatregelen. Een groot deel van de opgave in het Stationsgebied wordt reeds bekostigd uit eerdere MIRT afspraak (2020) station, Woningbouwimpuls (Wbi) en versnellingsafspraken.

Nijmegen Kanaalzone betreft meerdere bestaande wijken en bedrijfsterreinen langs het Maas-Waalkanaal, waarbij de grootste transformaties in Winkelsteeg en Dukenburg plaatsvinden. Tot en met 2030 worden er in het gebied Kanaalzone-Winkelsteeg circa 4050 woningen gerealiseerd en 400 woningen na 2030, waarvan gemiddeld 65% betaalbaar. Tot en met 2030 worden er in

het gebied Dukenburg ca. 1.200 woningen gerealiseerd, waarvan gemiddeld 65% betaalbaar. Vanuit het Mobiliteitsfonds is tijdens het BO MIRT Oost 2022 een reservering gedaan voor een taakstellende bijdrage voor mobiliteitsmaatregelen. De regio zet zich de komende periode in voor het dekken van haar deel van het afgesproken mobiliteitspakket voor de bouw van 8.750 woningen in de periode tot en met 2030 (met inachtneming van het budgetrecht van raden/staten), zodat in het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving 2023 definitieve afspraken kunnen worden vastgesteld.
Conform de principes van het verstedelijkingsconcept streven partijen ernaar deze woningen te realiseren met een goede omgevingskwaliteit, in een balans tussen stad en land, met bijpassende werkgelegenheid voor de nieuwe inwoners en op hoogwaardige, duurzame wijze ontsloten. De gemeente Nijmegen start hiervoor gebiedsontwikkelingen, de voortgang wordt besproken op de Woondeal Tafel.

2.7 Overige thema's

31. In Nederland bevinden zich bijna 4.000 **vakantieparken,** hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. De provincie inventariseert op verzoek van de minister in 2023 in samenwerking met de gemeenten het potentieel van te transformeren vakantieparken in Gelderland en meldt de resultaten daarvan aan de minister. De verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke transformatie van vakantieparken ligt bij de individuele gemeenten en parkeigenaren.

32. **Stikstof:** Stikstofruimte is een belangrijke randvoorwaarde om de woningbouwambities waar te kunnen maken. Daarbij is en blijft het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) het instrument om stikstofruimte die vrijkomt centraal te registreren en gericht toe te wijzen aan woningbouwprojecten. Het Rijk spant zich in voor voldoende stikstofruimte voor woningbouw. Zij stimuleert het gebruik van schoon en emissieloos bouwmaterieel met een bijdrage van een extra €400 miljoen, bovenop de € 500 miljoen die al beschikbaar was.
Op de korte termijn (oplevering eerste kwartaal 2023) werkt het Rijk aan de standaardisatie van berekeningen door middel van kengetallen/ vuistregels, met als doel om voor initiatiefnemers de administratieve lasten als gevolg van de extra onderzoeksplicht zoveel mogelijk te beperken. Een volgende stap is om deze standaardisatie te formaliseren in regelgeving. Het Rijk onderzoekt hoe door het breder beschikbaar maken van kennis en kunde capaciteitsproblemen bij gemeenten, provincies en onderzoeksbureaus het hoofd kunnen bieden. Op de langere termijn kan vereenvoudiging van het stelsel van vergunningverlening verhelpen dat kleine woningbouwprojecten vergunningplichtig zijn.
Waar in concrete projecten stikstof een knelpunt lijkt voor versnelling, kan dit knelpunt voorgelegd worden aan de regionale en vervolgens landelijke versnellingstafel.

33. **Elektriciteitsnetwerken en aansluitingen**: Bij tijdig aanvragen van projecten leidt de beschikbare netcapaciteit op het elektriciteitsnet vooralsnog niet tot vertraging van woningbouwprojecten. Om te zorgen voor voortgang in projecten dragen gemeenten zorg voor tijdige aanvragen voor aansluitingen van (woningbouw)projecten bij de netbeheerder. Het Rijk (EZK en BZK) houdt in samenspraak met medeoverheden en netwerkbeheerders vinger aan de pols waar er knelpunten kunnen ontstaan, en spant zich in om eventuele knelpunten tijdig weg te nemen, zodat de woningbouw en de bijbehorende voorzieningen in wijken geen vertragingen oplopen.
Waar in concrete projecten netcapaciteit een knelpunt lijkt voor versnelling, kan dit knelpunt voorgelegd worden aan de regionale en vervolgens landelijke versnellingstafel.
De P-MIEK-tafels zijn het platform om knelpunten ten aanzien van het netwerk en het aansluiten aan de orde te stellen. Regionale en landelijke versnellingstafels leggen hun signalen neer bij deze tafels. Mocht er een te grote netwerkvraag zijn om op te lossen in de P-MIEK-tafels, dan agenderen deze tafels dit bij het landelijke MIEK overleg.

34. **Woningcorporaties** Gemeenten zien in de corporaties hun eerste partner als het gaat om realisatie van sociale huurwoningen. Zij nodigen de corporaties uit om samen met hen de aanpak vorm te geven om corporaties beter in positie in te brengen bij gebiedsontwikkelingen, en daarbij concreet invulling te geven aan een efficiënte en effectieve samenwerking en procedures. De samenwerking behelst niet alleen de nieuwbouw, maar ook de verbetering van de bestaande voorraad, leefbaarheid en thema's als bijzondere woonvormen.

35. Water en bodem sturend: Partijen in deze woondeal spannen zich in om het water- en bodemsysteem sturend te laten zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Hiertoe worden waterschappen vroegtijdig in het planvormingsproces betrokken. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat werkt verder richtinggevende uitspraken en randvoorwaarden uit in het programma 'Water en Bodem Sturend'.



3 Uitvoering en samenwerking

3.1 Monitoring en rapportage

36. De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt **gemonitord** met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven teneinde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie van BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
    In de Groene Metropoolregio wordt jaarlijks de planvoorraad, de bouwproductie en toevoegingen in de bestaande voorraad gemonitord en besproken met marktpartijen en woningcorporaties. Deze monitor is in beginsel algemeen toegankelijk.
    Het regionaal monitoringssysteem is een dynamisch systeem dat aanpasbaar is en kwantitatieve en kwalitatieve wijzigingen in de planvoorraad snel op kaart inzichtelijk maakt. Periodiek wordt de landelijke monitor voortgang woningbouw van VNG, IPO en BZK voorzien van geactualiseerde gegevens uit deze regionale monitor.
    Het regionale monitoringssysteem gaat over de breedte van de woondeal. Daarmee groeit de monitor mee met de opgaven waarvoor de regio staat. Als voorbeeld: zo moet de monitor inzicht gaan bieden in de duurzaamheidsprestaties van onze woningbouwopgave in lijn met de duurzaamheidsdoelstellingen, zodat we indien nodig kunnen bijsturen. De regionale monitor sluit zoveel mogelijk aan op de uniforme definities van de landelijke monitor voortgang woningbouw.

37. Opgebouwde **ervaringen met de woondeal deelt de regio** met aan andere delen van Gelderland en het land, zodat leereffecten van de woondeal breed gedeeld worden. Te denken is aan ervaringen met monitoring, flexpools of samenwerking.

3.2 Overlegstructuur

38. Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken voeren we **periodiek overleg** over de realisatie van de woningbouwopgave tussen het Ministerie van BZK, provincie Gelderland en de regio. Dit overleg bestaat minimaal uit de volgende onderdelen:
    - Een regulier overleg op ambtelijk niveau (**kernteam**) tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK, provincie Gelderland, de Groene Metropoolregio, gemeenten Arnhem en Nijmegen vindt maandelijks plaats, of zoveel vaker als nodig is.
    - Een **BO Woondeal** tussen de directeur Woningbouw en bestuurders van provincie Gelderland, van de stedelijke gemeenten en bestuurlijke vertegenwoordigers van de Groene Metropoolregio vindt periodiek plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Via het kernteam, het provinciale versnellingsteam en de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel worden eventuele knelpunten in het BO Woondeal geagendeerd. Het BO Woondeal wordt voorbereid door directeuren / managers van de genoemde partijen.
    - De bestuurlijke afspraken worden **jaarlijks herijkt**. De prognose voor de woningbouwbehoefte tot 2030 wordt jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot 2030 wordt bijgewerkt op basis van de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsluiten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

- Vanuit de **taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel** agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke en directeuren en bestuurlijke overleggen.

39. Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed **zicht te krijgen en te houden op de uitvoering**. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is: 'los het op, of schaal het op'.
Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke. Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

3.3 Ondersteuning

40. Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (bouw)partijen en externe factoren, waaronder prijsontwikkelingen, de rente en de beschikbaarheid van locaties, bouwmaterialen, bouwpersoneel en energie-infrastructuur.
Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hiervoor is inzet vanuit het Rijk nodig en vanuit provincie en gemeenten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke en locatie-specifieke ondersteuning.

41. De generieke **ondersteuning** voor de Groene Metropoolregio bestaat uit:
    - Het Rijk ondersteunt in het opstellen en uitvoeren van de regionale woondeal middels procesgeld. Dit geld kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeal. Dit procesgeld wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.
    - Via het Actieplan Wonen ondersteunt de provincie gemeenten bij het realiseren van de woningbouwopgave.
    - De provincie werkt in het voorjaar 2023 uit hoe zij de noodzakelijke bijdrage voor de continuering en versterking van de uitvoeringsorganisatie van deze woondeal vorm geeft, uitgaande van de geformuleerde ambities.

42. In bijlage 3 wordt locatie-specifiek bij de **sleutelprojecten** aangegeven op welke wijze Rijk en provincie ondersteunen in de realisatie van de regionale woningbouwopgave.



Bijlagen

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

Nijmegen

GEMEENTE Arnhem

provincie Gelderland

Rijksoverheid

Bijlage 1: Provinciale woningbouwopgave

De woningbouwopgave 2022 zoals vastgesteld in de 'Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 provincie Gelderland' op 13 oktober 2022. Het gaat in totaal om 100.000 huizen, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

			Betaalbaarheid				
	Te realiseren woningen bruto	*Netto plan-capaciteit*	*Sociale huur[1]*	*Midden-huur[2]*	*Betaalbare koop[3]*	*Betaalbaar-heid totaal*	*Woningen door woningcorporaties*
2022	11.100	13.200	3.400	1.300	2.100	6.800	2.200
2023	12.800	15.700	3.700	1.500	2.600	7.800	3.300
2024	12.400	17.300	3.100	1.000	3.100	7.200	2.600
2025	13.500	13.300	3.500	1.400	3.100	8.000	2.700
2026	11.600	11.400	3.200	1.300	2.700	7.200	2.800
2027	10.100	10.600	2.900	1.000	2.400	6.300	2.600
2028	9.500	9.800	2.600	900	2.300	5.800	2.500
2029	9.500	8.500	2.600	900	2.200	5.700	2.400
2030	9.500	4.800	2.500	1.000	2.100	5.600	2.200
Totaal	**100.000**	**104.600**	**27.500**	**10.300**	**22.600**	**60.400**	**23.300**
	100%	*105%*	*28%*	*10%*	*23%*	*60%*	*23%*

Het college van GS heeft in haar bod aan de minister van 29 september 2022 aangegeven dat het voor realisatie van de opgave nodig is dat het Rijk tegemoet komt aan vier randvoorwaarden:

A. Investeringen in bereikbaarheid

Grootschalige woningbouw vereist verbetering van de bereikbaarheid. Want als er meer mensen in een regio gaan wonen, gaan er meer mensen gebruik maken van de trein, de bus, fietspaden en wegen. Om de woningbouwopgave verantwoord te realiseren, is steun nodig voor diverse bereikbaarheidsknelpunten in Gelderland.

B. Financiering van onrendabele toppen

Bij woningbouw is er vaak extra geld nodig om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren. Cofinanciering vanuit de rijksoverheid van deze onrendabele toppen is een randvoorwaarde om betaalbare woningbouw in Gelderland mogelijk te maken. Er

[1] Huurwoningen tot de sociale huurgrens van circa 763 euro per maand.
[2] Huurwoningen van de sociale huurgrens van circa 763 euro tot maximaal 1.000 euro per maand.
[3] Betaalbare koop zijn conform het beleid van de minister woningen tot 355.000 euro, dit is gelijk aan de grens van de Nationale Hypotheek Garantie in 2022. Diverse gemeenten vinden dit niet voldoende betaalbaar en hanteren daarnaast ook een lagere prijsgrens.

is waardering voor de Woningbouwimpuls, maar er is langjarig meer budget nodig en meer zekerheid over waar dit instrument daadwerkelijk gaat bijdragen aan de opgave.

C. Voldoende goede ambtelijke capaciteit

Voor de woningbouw is het belangrijk dat er structureel financiën beschikbaar komen om de ambtelijke capaciteit van gemeenten te vergroten. Onderzoeken laten zien dat hier een groot en reëel knelpunt ligt. Ook zijn nieuwe HR-instrumenten ten bate van instroom nodig en mensen moeten over voldoende competenties en doorzettingskracht beschikken.

D. Voldoende stikstofruimte

Zonder stikstofruimte kan voor veel woningen geen vergunning worden verleend. Omdat Gelderland bijna de helft van alle stikstofgevoelige Natura 2000 binnen haar grenzen heeft, is voldoende stikstofruimte onmisbaar. Dit speelt vooral rond de Veluwe: bij Arnhem, Ede, Harderwijk en Apeldoorn. Het college van GS roept het kabinet op haar toezegging na te komen om te zorgen voor voldoende stikstofruimte voor de woningbouw.

Daarbij is afgesproken dat de minister voor VRO de opgaven coördineert die samenhangen met woningbouw en zich maximaal inzet voor tegemoetkoming aan de randvoorwaarden.

Bijlage 2: Woningbouwopgave per gemeente

Onderverdeling per gemeente van tabel 1 (paragraaf 2.1) op basis van 'reality-check' t.b.v. bod provincie oktober 2022. Subtotalen afgerond. In periode 2026 t/m 2030 gemiddelden per jaar genomen.

Arnhem

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	800	40	760	1.040	1.040
2023	800		800	1.040	1.040
2024	900		900	1.170	1.170
2025	1.000		1.000	1.300	750
2026	1.200	80	1.120	1.560	0
2027	1.200		1.200	1.560	0
2028	1.200		1.200	1.560	0
2029	1.200		1.200	1.560	0
2030	1.200		1.200	1.560	0
Totaal*	**9.500**	**120**	**9.380**	**12.350**	**4.000**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	225	225	90		50	365
2023	225	225	140		50	415
2024	225	225	170		50	445
2025	300	300	150		100	550
2026	360	360	150		220	730
2027	360	360	150		220	730
2028	360	360	150		220	730
2029	360	360	150		220	730
2030	360	360	150		220	730
Totaal*	**2.775**	**2.775**	**1.300**		**1.350**	**5.425**
	29%	29%	14%		14%	57%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Berg en Dal

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	80		80	100	100
2023	100		100	140	120
2024	110	5	105	140	30
2025	120		120	150	0
2026	150	10	140	190	0
2027	150		150	190	0
2028	150	10	140	190	0
2029	150		150	190	0
2030	150		150	190	0
Totaal*	**1.160**	**25**	**1.135**	**1.480**	**250**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	10	10	10	0	10	30
2023	30	30	10	0	20	60
2024	40	40	10	5	20	70
2025	40	40	10	5	20	70
2026	50	50	20	10	30	100
2027	50	50	20	10	30	100
2028	50	50	20	10	30	100
2029	50	50	20	10	30	100
2030	50	50	20	10	30	100
Totaal*	**370**	**370**	**140**	**60**	**220**	730
	32%	*32%*	12%	*5%*	19%	63%

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 25 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Beuningen

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	70		70	90	90
2023	140		140	180	120
2024	80		80	100	30
2025	150		150	190	0
2026	160		160	210	0
2027	160		160	210	0
2028	160		160	210	0
2029	160		160	210	0
2030	160		160	210	0
Totaal*	**1.240**		**1.240**	**1.610**	**240**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	30	30	0		0	30
2023	50	50	20		10	80
2024	10	10	10		20	40
2025	20	20	10		50	70
2026	50	50	20		50	120
2027	50	50	20		50	120
2028	50	50	20		50	120
2029	50	50	20		50	120
2030	50	50	20		50	120
Totaal*	**370**	**370**	**140**		**320**	**830**
	30%	*30%*	11%		26%	67%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Doesburg

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	30		30	40	40
2023	60		60	70	10
2024	20	20	0	25	0
2025	40	40	0	55	0
2026	30		30	40	0
2027	30		30	40	0
2028	30		30	40	0
2029	30		30	40	0
2030	30		30	40	0
Totaal*	**300**	**60**	**240**	**390**	**50**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	20	20	0		10	30
2023	10	10	10		10	30
2024	10	10	0		0	10
2025	40	40	0		0	40
2026	0	0	0		20	20
2027	0	0	0		20	20
2028	0	0	0		20	20
2029	0	0	0		20	20
2030	0	0	0		20	20
Totaal*	**80**	**80**	**10**		**120**	**210**
	27%	27%	3%		40%	70%

Wat betreft de sloop van corporatiewoningen gaat het over 60 woningen in de periode van 2022 tot en met 2030.

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Druten

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	80		80	100	30
2023	70		70	90	150
2024	130		130	170	150
2025	230		230	300	10
2026	80		80	110	0
2027	80		80	110	0
2028	80		80	110	0
2029	80		80	110	0
2030	80		80	110	0
Totaal*	**910**		**910**	**1.210**	**340**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	0	0	0		60	60
2023	10	10	0		30	40
2024	40	40	0		30	70
2025	120	100	0		30	150
2026	20	70	10		30	60
2027	20	20	10		30	60
2028	20	0	10		30	60
2029	20	0	10		30	60
2030	20	0	10		30	60
Totaal*	**270**	**240**	**50**		**300**	620
	30%	27%	5%		33%	68%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Duiven

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	60		60	80	60
2023	70		70	90	70
2024	40		40	50	40
2025	110		110	140	0
2026	100		100	130	0
2027	100		100	130	0
2028	100		100	130	0
2029	100		100	130	0
2030	100		100	130	0
Totaal*	**780**		**780**	**1.000**	**170**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	20	20	10		0	30
2023	30	30	10		10	50
2024	20	20	0		10	30
2025	40	40	0		30	70
2026	25	25	0		40	65
2027	25	25	5		40	70
2028	25	25	5		40	70
2029	25	25	5		40	70
2030	25	25	5		40	70
Totaal*	235	235	40		250	525
	30%	30%	5%		32%	67%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Heumen

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	60		60	80	60
2023	50		50	70	30
2024	120	60	60	160	10
2025	80		80	100	0
2026	120		120	160	0
2027	120		120	160	0
2028	120		120	160	0
2029	120		120	160	0
2030	120		120	160	0
Totaal*	**910**	**60**	**850**	**1.210**	**100**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	20	20	0		20	30
2023	20	20	20		10	40
2024	40	30	10		10	60
2025	20	20	0		10	20
2026	30	20	20		30	80
2027	30	20	20		30	80
2028	30	20	20		30	80
2029	30	20	20		30	80
2030	30	20	20		30	80
Totaal*	**250**	**190**	**130**		**200**	**550**
	27%	*21%*	14%		22%	60%

Lingewaard

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	120	20	100	160	120
2023	210		210	270	200
2024	230	90	140	300	0
2025	250		250	330	0
2026	120		120	160	0
2027	120		120	160	0
2028	120		120	160	0
2029	120		120	160	0
2030	120		120	160	0
Totaal*	**1.410**	**110**	**1.300**	**1.860**	**320**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	20	20	0		30	50
2023	20	20	20		40	70
2024	20	20	20		50	90
2025	130	130	20		50	230
2026	50	50	10		20	100
2027	50	50	10		20	100
2028	50	50	10		20	100
2029	50	50	10		20	100
2030	50	50	10		20	100
Totaal*	**440**	**440**	**110**		**270**	**940**
	31%	31%	8%		19%	67%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Montferland

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	120	10	120	150	90
2023	150		150	200	160
2024	180	10	170	230	50
2025	190		190	250	10
2026	170		170	220	10
2027	170		170	220	10
2028	170		170	220	10
2029	170		170	220	10
2030	170		170	220	10
Totaal*	**1.490**	**20**	**1.470**	**1.930**	**360**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	40	30	0		50	80
2023	40	30	0		50	80
2024	60	50	20		70	150
2025	50	50	10		60	120
2026	50	40	0		50	100
2027	50	40	0		50	100
2028	50	40	0		50	100
2029	50	40	0		50	100
2030	50	40	0		50	100
Totaal*	**440**	**360**	**30**		**480**	**930**
	30%	24%	2%		32%	62%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	20		20	30	30
2023	40		40	50	50
2024	80		80	110	
2025	80		80	100	
2026	60		60	80	
2027	20		20	30	
2028	20		20	30	
2029	20		20	30	
2030	20		20	30	
Totaal*	**360**		**360**	**490**	**80**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	5					5
2023	15	10				15
2024	45	45				45
2025			20		40	60
2026	5	5			10	15
2027	5	5			10	15
2028	5	5			10	15
2029	5	5			10	15
2030	5	5			10	15
Totaal*	**90**	**80**	**20**	**X**	**90**	**200**
	25%	22%	6%	*xx%*	25%	56%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Nijmegen

	*Te realiseren woningen bruto***	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	1.230	180	1.050	2.900	2.230
2023	1.990		1.990	1.940	1490
2024	1.250	160	1.090	970	750
2025	1.650		1.650	2.150	1040
2026	1.390		1.390	1.810	610
2027	1.390		1.390	1.810	610
2028	1.390		1.390	1.810	610
2029	1.390		1.390	1.810	610
2030	1.390		1.390	1.810	610
Totaal*	**13.070**	**350**	**12.720**	**17.010**	**8.560**

	*Sociale huur totaa*l*	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	720	700	520		130	1.360
2023	460	440	200		180	840
2024	130	100	80		150	370
2025	520	500	360		250	1.130
2026	520	500	310		180	1.020
2027	520	500	310		180	1.020
2028	520	500	310		180	1.020
2029	520	500	310		180	1.020
2030	520	500	310		180	1.020
Totaal*	**4.430**	**4.240**	**2.710**		**1.610**	**8.800**
	34%	*`32%*	*21%*		*12%*	*67%*

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

*** inclusief 1.000 eenheden voor studenten SSH&*

Overbetuwe

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	140	10	130	180	140
2023	120		120	160	120
2024	240		240	320	70
2025	270		270	345	0
2026	60		60	85	0
2027	60		60	85	0
2028	60		60	85	0
2029	60		60	85	0
2030	60		60	85	0
Totaal*	**1.070**	**10**	**1.060**	**1.425**	**330**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	20	20	20		50	100
2023	60	60	20		50	120
2024	80	80	20		20	110
2025	80	80	0		100	180
2026	40	40	0		20	60
2027	40	40	0		20	60
2028	40	40	0		20	60
2029	40	40	0		20	60
2030	40	40	0		20	60
Totaal*	**430**	**430**	**60**		**320**	**810**
	40%	40%	6%		30%	76%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Renkum

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	10		10	10	10
2023	70		70	90	90
2024	120		120	150	150
2025	120		120	150	150
2026	120		120	160	0
2027	120		120	160	0
2028	120		120	160	0
2029	120		120	160	0
2030	120		120	160	0
Totaal*	**920**		**920**	**1.200**	**400**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	0	0	0		0	0
2023	10	10	10		10	30
2024	20	20	20		30	70
2025	20	20	20		30	70
2026	40	40	10		40	90
2027	40	40	10		40	90
2028	40	40	10		40	90
2029	40	40	10		45	95
2030	40	40	10		45	95
Totaal*	**250**	**250**	**100**		**280**	**630**
	27%	27%	11%		30%	68%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Rheden

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	90	20	70	120	90
2023	70		70	90	60
2024	0	10	-10	0	0
2025	150		150	200	80
2026	100		100	130	0
2027	100		100	130	0
2028	100		100	130	0
2029	100		100	130	0
2030	100		100	130	0
Totaal*	**810**	**30**	**780**	**1.060**	**230**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	20	20	20		20	50
2023	20	20	20		10	50
2024	0	0	0		0	0
2025	20	20	50		70	140
2026	10	10	20		50	70
2027	10	10	20		50	70
2028	10	10	20		50	70
2029	10	10	20		50	70
2030	10	10	20		50	70
Totaal*	**110**	**110**	**190**		**350**	**590**
	14%	14%	23%		43%	73%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Rozendaal

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	10		10	10	10
2023	0		0	0	0
2024	0		0	0	0
2025	0		0	0	0
2026	0		0	0	0
2027	0		0	0	0
2028	0		0	0	0
2029	0		0	0	0
2030	0		0	0	0
Totaal*	**10**		**10**	**10**	**10**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	0	0	0		0	0
2023	0	0	0		0	0
2024	0	0	0		0	0
2025	0	0	0		0	0
2026	0	0	0		0	0
2027	0	0	0		0	0
2028	0	0	0		0	0
2029	0	0	0		0	0
2030	0	0	0		0	0
Totaal*	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**

Bouwmogelijkheden in Rozendaal zijn klein. De bouwmogelijkheden doen zich ad hoc voor. Daarom is nu geen programma en procentuele verdeling te benoemen. De gemeente werkt aan haar woonvisie, waarin het (betaalbare) programma van de woondeal terugkomt. Dit krijgt z'n vertaling in toekomstige bouwontwikkelingen.

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Westervoort

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	50	10	40	60	40
2023	60		60	80	40
2024	60		60	80	0
2025	60		60	80	0
2026	60		60	75	0
2027	60		60	75	0
2028	60		60	75	0
2029	60		60	75	0
2030	60		60	75	0
Totaal*	**530**	**10**	**520**	**670**	**80**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	0	0	20		20	40
2023	20	20	20		10	40
2024	20	20	20		10	40
2025	20	20	10		10	40
2026	20	10	10		10	30
2027	20	10	10		10	30
2028	20	10	10		10	30
2029	20	10	10		10	30
2030	20	10	10		10	30
Totaal*	**160**	**110**	**120**		**100**	**310**
	30%	*21%*	23%		19%	58%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Wijchen

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	70	10	60	90	90
2023	180		180	230	230
2024	270		270	350	300
2025	290		290	380	130
2026	190		190	250	0
2027	270		270	350	0
2028	270		270	350	0
2029	270	10	260	350	0
2030	270		270	350	0
Totaal*	**2.080**	**20**	**2.060**	**2.700**	**750**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	50	50	0		0	50
2023	50	50	0		50	100
2024	40	40	10		60	110
2025	60	50	20		80	160
2026	70	70	20		50	140
2027	70	70	10		60	140
2028	70	70	20		50	140
2029	70	60	10		60	140
2030	60	60	20		50	130
Totaal*	**540**	**520**	**110**		**460**	**1.110**
	26%	*25%*	5%		22%	53%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Zevenaar

	Te realiseren woningen bruto	*Sloop*	*Te realiseren woningen netto*	*Totale plan-capaciteit*	*Harde plan-capaciteit*
2022	80		80	100	80
2023	190	25	165	250	220
2024	270		270	350	210
2025	230	20	210	300	180
2026	150		150	190	50
2027	150		150	190	25
2028	150		150	190	10
2029	150		150	190	0
2030	150		150	190	0
Totaal*	**1.520**	**45**	**1.475**	**1.950**	**775**

	Sociale huur totaal	*Sociale huur corporaties*	*Middenhuur totaal*	*Middenhuur corporaties*	*Betaalbare koop*	*Betaalbaar totaal*
2022	10	10	0		20	30
2023	90	90	0		50	140
2024	70	70	60		50	180
2025	40	40	0		100	140
2026	50	50	0		75	125
2027	45	45	15		35	95
2028	45	45	15		35	95
2029	45	45	15		35	95
2030	45	45	15		35	95
Totaal*	440	440	120		435	995
	29%	29%	8%		29%	65%

** in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.*

Bijlage 3: Versnellingslocaties en kritische succesfactoren

Projectkenmerken				**Kritische succesfactoren**				
Naam project	*Gemeente*	*Aantal woningen*	*Start bouw*	*Bereikbaar-heid*	*Onrendabele top*	*Capaciteit en kennis*	*Stikstof-ruimte*	*Andere knelpunten*
Schuytgraaf	Arnhem	1.500	In uitvoering					
Centrum-Oost	Arnhem	866	In uitvoering					
Vredenburg-Kronenburg	Arnhem	1.844	2023	√	√			√
Nijmeegseweg/Olympuskwartier	Arnhem	430	2025	√	√			√
Spoorknoop-Oost	Arnhem	9.800	2022	√	√		√	√
HES-Klingelbeek	Arnhem-Renkum	563	2023	√				√
Wolfheze Pro Persona	Renkum	500	2025	√	√		√	√
IJsseldistrict	Rheden	800	2024	√		√		√
Driegaarden	Lingewaard	512	2022	√		√		√
De Pas	Overbetuwe	348	2025					√
Plakseweide	Duiven	300	2025	√		√		√
Ploen-Noord	Duiven	300	2030	√		√		√
Noord	Westervoort	475	2025	√		√		√
Holtkamp-Het Hof	Zevenaar	226	In uitvoering	√				
Kanaalzone-Zuid	Nijmegen	4.600	2022	√	√			√
Stationsgebied	Nijmegen	4.200	In uitvoering	√	√			
Waalsprong	Nijmegen	5.600	In uitvoering					
Ewijk-Zuid/west	Beuningen	300	2023	√		√	√	√
Winssen-Zuid	Beuningen	345	2023	√		√	√	√
Deest	Druten	253	2023		√	√		
Kanaalzone	Heumen	735	2024		√	√		√
Huurlingsedam	Wijchen	483	2022					√
Wijchen-West	Wijchen	1.300	2025	√	√			√
's-Heerenberg/Lengel Oost	Montferland	500	2025					
Didam Noordoost	Montferland	350	2025					





Steunverklaring Regionale Woondeals Woningbouwcoalitie

Met deze steunbetuiging verklaart de Woningbouwcoalitie gezamenlijk met gemeenten, provincies en het Rijk op basis van gelijkwaardigheid en met respect voor ieders verantwoordelijkheden aan regionale woondealtafels structureel samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.

De samenwerking krijgt vorm in deelname aan de regionale versnellingstafels*), waar de voortgang op basis van monitoring, inbreng en afweging vanuit alle partijen wordt besproken. Hierbij worden afspraken gemaakt om woningbouwprojecten te versnellen, knelpunten op te lossen en snel tot noodzakelijke doorbraken te komen. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel.

***) voor zover mogelijk en passend. Vereniging Eigen Huis committeert zich in dit kader op landelijk niveau om samen te werken aan het reduceren van het woningtekort.**

Desirée Uitzetter
Voorzitter NEPROM

Jac Vries
Vice-voorzitter WoningBouwersNL

Lana Goutsmits-Gerssen
Waarnemend voorzitter NVM

Gertjan van der Baan
Voorzitter IVBN

Martin van Rijn
Voorzitter Aedes

Cindy Kremer
Directeur bestuurder Vereniging Eigen Huis

Maxime Verhagen
Voorzitter Koninklijke Bouwend Nederland



Ministerie van BZK
T.a.v. de heer H.M. de Jonge
Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Directie Woningbouw
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum: 22 december 2022
Onderwerp: Steunverklaring en reactie Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 2022
In afschrift: de heer P. Kerris (gedeputeerde provincie Gelderland); de heer C. van Eert (bestuurlijk opdrachtgever Opgave groene groei Metropoolregio Arnhem-Nijmegen), de heer B. Klouwen (programmamanager Woondeal Arnhem-Nijmegen)

Geachte Minister,

In de regio Arnhem-Nijmegen werken 18 woningcorporaties regionaal samen in Woonkr8. De opgaven zijn groot. Het is een regio met een forse groeiopgave.
Vanuit het samenwerkingsverband geven we graag een reactie op de nu voorliggende Woondeal 2022; een actualisatie van de Woondeal die in maart 2020 is afgesloten.

Wij waarderen het zeer dat we door Rijk en in het bijzonder de provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) op een transparante en constructieve wijze zijn meegenomen in het proces dat heeft geleid tot deze Woondeal en dat suggesties van onze kant zijn ingebracht in de uiteindelijke deal.
Met deze brief tonen we onze positieve grondhouding over de in de deal opgenomen afspraken. Ook zijn er zorgen over de noodzakelijke randvoorwaarden en over de wederkerigheid van afspraken. Graag lichten wij een aantal aspecten uit de deal toe.

Beschikbaarheid

- In de regio Arnhem-Nijmegen is de bouw voorzien van 33.000 woningen tot en met 2030. Wij zetten ons als Woonkr8-corporaties in voor de realisatie van 10.000 sociale huurwoningen en nog eens 1.200 eenheden voor studenten.
- Wij ervaren het als positief dat in de Woondeal is opgenomen dat de gemeenten zich inzetten voor een fair share van de regionale bouwopgave met als uitgangspunt (tenminste) 30% in de sociale huur. Daar waar wordt afgeweken (de maatwerkafspraak 11 van de Woondeal) vinden wij het van belang dat betreffende gemeente met de lokale woningcorporatie(s) op basis van argumentatie overlegt en afstemt over een alternatieve bouwopgave.
- Wij waarderen het en vinden het van groot belang dat in de Woondeal is opgenomen dat gemeenten zich maximaal inspannen om de woningcorporaties in positie te brengen om sociale huurwoningen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Graag gaan wij hier snel mee aan de slag om van een inspanning tot concrete afspraken te komen.

- Woonkr8-corporaties zijn positief om – afhankelijk van de lokale situatie – een deel van de opgave in de middenhuur te realiseren. Vanuit de Woondeal vraagt dit verdere uitwerking.
- Er is veel aandacht voor aantallen woningen. Te weinig voor wàt we gaan bouwen. Wij vragen aandacht voor de kwalitatieve aspecten in het overleg met de regio en op gemeentelijk niveau, waaronder ook de uitwerking van ruimte voor alternatieve/collectieve woonvormen.

Wederkerigheid en monitoring

- Wij merken op dat de monitoring van de bestuurlijke afspraken zich nu richt op informatie over gerealiseerde aantallen en plancapaciteit. Daarin missen wij nog wederkerigheid. Graag zien we niet alleen een monitoring van resultaten, maar ook monitoring op hoe de Woondealpartners invulling geven aan de condities op basis waarvan wij tot realisatie van 10.000 sociale huurwoningen moeten komen.

Randvoorwaarden

De geformuleerde opgaven zijn groot. Niet alleen de bouwopgave, maar ook de noodzakelijke transities naar conceptueel en circulair bouwen en herontwikkelen, de huisvesting van de aandachtsgroepen, wonen & zorg en niet in de laatste plaats de leefbaarheid en betaalbaarheid. Voor ons een enorme uitdaging die wij niet zonder (financiële) steun van de overheid kunnen realiseren.
Verdere prijsstijgingen in de markt, hogere- en/of landelijke belastingen en provinciale en gemeentelijke heffingen en personeelstekorten kunnen de realisatiemogelijkheden stevig in de weg zitten. De ongekende maatschappelijke, economische en ecologische ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld stikstofruimte en flora-en- faunaregelgeving, maken de dynamiek in de markt nog groter. Dit roept de vraag op hoe we dergelijke grote opgaven kunnen realiseren.
Wij zien het als een belangrijke voorwaarde dat gemeenten/GMR, provincie en Rijk in wederkerige samenwerking met corporaties, marktpartijen en andere betrokkenen zich daadkrachtig en praktisch inzetten om deze opgaven met realisme gestalte te geven. Dit vraagt randvoorwaarden die op orde zijn. Wat dat betreft sluiten we goed aan op de randvoorwaarden die door de provincie Gelderland in haar bod op de bijdrage aan de nationale woningbehoefte gesteld zijn. Dat betekent onder meer:

Financiering van onrendabele toppen
De investeringsruimte die vrij is gekomen door afschaffing van de verhuurderheffing is door stijgende bouw- en andere kosten snel verdampt. Cofinanciering vanuit Rijk en provincie in welke vorm dan ook is nodig om de onrendabele toppen bij de bouw van sociale huurwoningen te beperken en de continuïteit te borgen.

Voldoende ambtelijke capaciteit
Wij zien aanzienlijke vertraging - en stijgende kosten – bij vergunningprocedures en ambtelijke ondersteuning die nodig is om tot bouwplannen te komen.

Voldoende harde plancapaciteit op betaalbare locaties
De verstedelijkingsstrategie van de regio is gericht op woningbouwontwikkeling aansluitend op mobiliteitsknooppunten en -netwerken. Dit zijn vaak dure bouwlocaties: er moet ook worden geïnvesteerd in aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld extra geluidwering en ruimtelijke inpassing. Voldoende plancapaciteit, juist op meer betaalbare locaties, is nodig om betaalbare huurwoningen te kunnen realiseren.

Afsluitend

Wij zijn positief dat de Volkshuisvesting in ons land weer op de kaart staat. Dat er volop aandacht is voor de grote opgaven waar wij als Woonkr8 mee te maken hebben en dat er in onze regio voor de toekomst wederkerige afspraken liggen in een deal tussen Rijk, provincie en gemeenten.

Tegelijkertijd zien we het gevaar ontstaan van een bestuurscultuur waarbij op afstand gemonitord wordt, eenzijdig gericht op kwantitatief resultaat. Waarbij voorbij gegaan wordt aan het blijven inzetten op horizontaal stakeholdership. Het blijven inzetten op het goede gesprek om zaken goed op te pakken is het meest wezenlijk sturingsmechanisme om bij deze complexe vraagstukken tot draagvlak, creatieve oplossingen en kwalitatief passende resultaten te kunnen komen.

Met deze kanttekening spreken wij het vertrouwen uit dat de prettige samenwerking en afstemming die wij hebben ondervonden met de Woondealpartners de komende jaren wordt voortgezet en vertaald naar concrete lokale en regionale acties en resultaten.
Vanuit Woonkr8 steunen wij daarom de Woondeal Arnhem-Nijmegen.

Met vriendelijke groet,

Dagelijks Bestuur Woonkr8,

Liesbeth van Asten (voorzitter)
Erik Cuppen
Ronald Leushuis (tevens contactpersoon Woondeal)

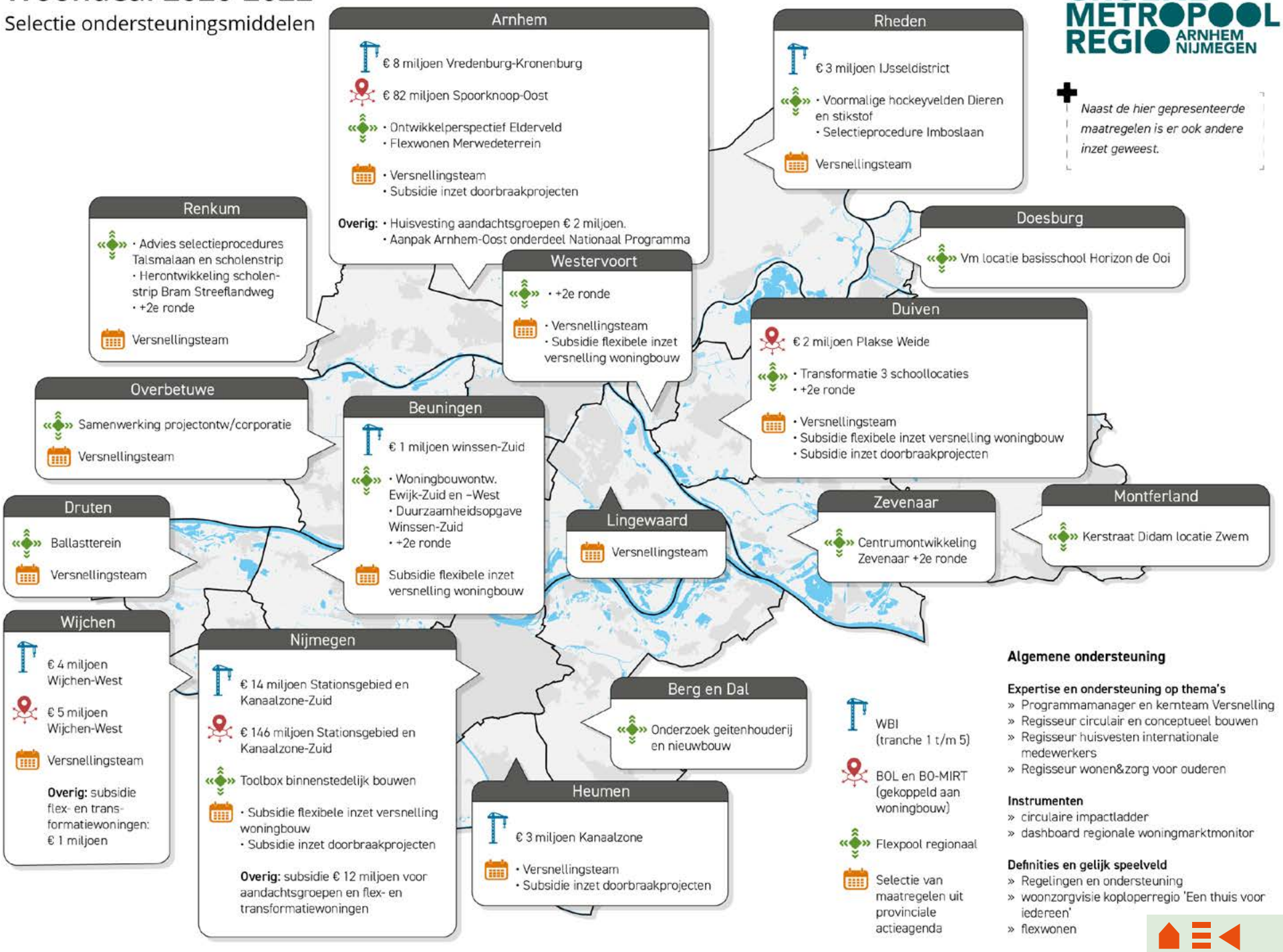
Woonkr8 is een samenwerkingsverband van woningcorporaties, actief in de woningmarktregio Arnhem – Nijmegen.
Deelnemers zijn: Baston Wonen ● Mooiland ● Omnia Wonen ● Oosterpoort ● Plavei ● Portaal ● SSH& ● Talis ● Vivare ● Volkshuisvesting Arnhem ● Vryleve ● Waardwonen ● Woningbouwvereniging Gelderland ● Woningstichting Heteren ● Woonservice IJsselland ● WOONstichting Gendt ● Woonstichting Valburg ● Woonwaarts |
Contactadres: Volkshuisvesting Arnhem, Postbus 5229, 6802 EE Arnhem – j.alers@volkshuisvesting.nl

Woondeal 2020-2022

Selectie ondersteuningsmiddelen

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

Naast de hier gepresenteerde maatregelen is er ook andere inzet geweest.



Algemene ondersteuning

Expertise en ondersteuning op thema's
- Programmamanager en kernteam Versnelling
- Regisseur circulair en conceptueel bouwen
- Regisseur huisvesten internationale medewerkers
- Regisseur wonen&zorg voor ouderen

Instrumenten
- circulaire impactladder
- dashboard regionale woningmarktmonitor

Definities en gelijk speelveld
- Regelingen en ondersteuning
- woonzorgvisie koploperregio 'Een thuis voor iedereen'
- flexwonen

Regionaal Afsprakenkader
Huisvesting Aandachtsgroepen 2024

Er is een tekort aan betaalbare woningen; de verdeling van schaarste is een uitdaging. In de krappe (sociale) woningmarkt is het daarom extra lastig om voor veel van de aandachtsgroepen goede huisvesting te organiseren. Vaak worden kwetsbare mensen geplaatst in de minst draagkrachtige wijken, wat zorgt voor een opeenstapeling van problemen en het onder druk zetten van prettig wonen. Vraagstukken rondom wonen en leefbaarheid zorgen steeds meer voor een tweedeling in de maatschappij. Een thuis voor iedereen is dan ook meer dan een woningbouwopgave; het gaat om het zorgen voor een goed leefklimaat in toekomstbestendige, vitale wijken. Dit is de rode draad in dit afsprakenkader en de betrokken partners (woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties) onderschrijven dit.

Aandachtsgroepen? Onze inwoners!

We stellen de mens centraal, in plaats van hen te classificeren in aandachtsgroepen met medische termen of afkortingen van zorgorganisaties. Elke aandachtsgroep of urgentiecategorie bestaat uit inwoners van onze gemeenten. Het Rijk verstaat onder aandachtsgroepen[1] mensen die extra zorg of begeleiding nodig hebben, maar ook ouderen, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Anderen hebben een medische urgentie, sociale urgentie vanwege scheiding of mantelzorg of zijn tijdelijk dakloos geworden. Allemaal inwoners van een stad, dorp, wijk of buurt die door omstandigheden wat extra hulp en urgentie nodig hebben bij het vinden van een thuis. Als Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen dragen we zorg voor voldoende en goede huisvesting voor al onze inwoners. Een thuis voor iedereen!

Toekomstbestendige, vitale wijken als basis

Onze wijken krijgen de komende decennia te maken met dubbele vergrijzing, een toename van eenpersoonshuishoudens (vooral van mensen boven de 75 jaar) én inwoners die (weer) in de buurt gaan wonen door de extramuralisering. Sommigen hebben wat meer zorg en aandacht nodig, terwijl het tekort aan zorgpersoneel de komende jaren toeneemt. Dit vraagt om een nieuwe manier van denken bij zowel inwoners als maatschappelijke organisaties. En zorgt tevens voor een groeiende behoefte aan een nieuw type woonomgeving. Mensen hebben niet alleen behoefte aan een toegankelijke woning en zorg aan huis, maar ook aan sociale interactie in hun directe omgeving. Meedoen, zingeving, vriendschap, gezelligheid en contact met gelijkgestemden worden steeds belangrijker voor het creëren van vitale woongemeenschappen. Waarbij het niet alleen gaat om wat mensen niet meer kunnen, maar ook om wat ze wél kunnen bijdragen. Begrippen zoals sociale cohesie, inclusie, samenredzaamheid en wederkerige ondersteuning krijgen betekenis in de dagelijkse praktijk, zodat kwetsbare mensen zelfstandiger kunnen blijven in inclusieve, vitale buurten.

Waarom regionale afspraken?

Gemeenten realiseren zich dat de regionale opgave te groot is om individueel, zonder afstemming, op te pakken. Regionale afspraken kunnen hierin helpen. Zo weten alle partijen (gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijn organisaties) waar ze aan toe zijn met eenduidige definities en regels.

[1] We zetten de mens centraal. In dit afsprakenkader noemen we de mensen die centraal staan in dit stuk voor de leesbaarheid toch 'aandachtgroepen'

Hoewel elke gemeente in staat zou moeten zijn om mensen uit de aandachtsgroepen zelf een plek te bieden, zien we dat dit nog niet altijd realiseerbaar is en dat een plek alleen onvoldoende is. We moeten elkaar helpen binnen de regio en toewerken naar evenwichtige kansen voor onze inwoners voor wie het moeilijker is om op eigen kracht huisvesting te vinden. Dit vraagt ook om een goede balans tussen regulier woningzoekenden en inwoners uit de aandachtsgroepen. In gemeenten met weinig sociale huur moet er meer aanbod komen, zodat zorg voor mensen met aandacht niet ten koste gaat van overige woningzoekenden. En in de gemeenten met veel sociale huur, moet voorkomen worden dat kwetsbare mensen hier noodgedwongen naar toe gaan. Zo zien partijen in de regio er samen op toe dat er voor elke inwoner van onze regio passende huisvesting is met waar nodig goede begeleiding of zorg. Het regionale afsprakenkader is ook een uitwerking van Rijksbeleid en de Woondeal 2.0 (zie bijlage 1 Kaders).

Het afsprakenkader

Om te komen tot afspraken zijn er werkateliers gehouden met ambtenaren en bestuurders wonen en zorg, bijgestaan door experts vanuit de woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties. Hieruit komt naar voren dat de gemeenten overkoepelende afspraken willen maken en afspraken toegespitst op vier thema's:

1. Vitale wijken (spreiding, preventie & Community Up)
2. Toewijzing (evenwichtig, effectief en spreiding)
3. De taart vergroten (nieuwbouw & bestaande bouw)
4. Wonen & Zorg Ouderen (bouwopgave, doorstroom bevorderen & zorggaranties)

Het regionale afsprakenkader behelst stevige ambities. Maar de ambities en afspraken op deze thema's dragen eraan bij, dat nieuwe én huidige bewoners van onze gemeenten fijn blijven wonen.

Partijen

Dit afsprakenkader is in eerste instantie een afspraak tussen de 17 regionale gemeenten:

- Gemeente Arnhem
- Gemeente Beuningen
- Gemeente Berg en Dal
- Gemeente Doesburg
- Gemeente Druten
- Gemeente Duiven
- Gemeente Heumen
- Gemeente Lingewaard
- Gemeente Mook & Middelaar
- Gemeente Nijmegen
- Gemeente Overbetuwe
- Gemeente Renkum
- Gemeente Rheden
- Gemeente Rozendaal
- Gemeente Westervoort
- Gemeente Wijchen
- Gemeente Zevenaar

In het traject zijn zowel woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties betrokken (op project- en stuurgroep niveau). De gemaakte afspraken krijgen vervolgens een plek in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten en de verschillende organisaties.

Afspraken huisvesting aandachtsgroepen

In 2026 kunnen aandachtsgroepen in elke gemeente terecht

De gemeenten in de Groene Metropoolregio (GMR) zetten samen de schouders eronder. Elke gemeente levert haar evenredige bijdrage om ook onze kwetsbare inwoners passend huis te bieden. In 2026 zijn we hier klaar voor. Dat vraagt een stevige inzet. Zeker bij een te beperkt aanbod passende sociale huurwoningen. Dan is aanvullend aanbod gewenst, door nieuwbouw of door alternatieve huisvesting. Iedere gemeente neemt hierin haar eigen verantwoordelijkheid. Samen helpen we elkaar door het delen van goede voorbeelden, kennis en door elkaar aan te spreken op de voortgang. Met als einddoel: in 2026 levert elke gemeente haar bijdrage in de huisvestingsopgave naar rato van het aantal inwoners.

Met de inbreng van alle partijen hebben we dit regionale afsprakenkader ontwikkeld op een viertal thema's: Vitale wijken vormen de basis voor het maken van afspraken over de toewijzing, het vergroten van de woningvoorraad en het goed regelen van wonen en zorg voor ouderen. Vitale wijken zijn essentieel om toekomstbestendig samen te kunnen leven.



Overkoepelende afspraken

1. Elke gemeente gaat werken met de regionaal opgestelde definities voor de aandachtsgroepen, gebaseerd op de Rijksdefinities: Begrippenbepaling aandachtsgroepen en ouderen (gmr.nl)
2. Voor regionale opgave is gekozen voor de momentopname 2022. Dit nemen we als gezamenlijk uitgangspunt voor de opgave van aandachtsgroepen (zie pagina 5 interactieve pdf).:
3. We zetten in op een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de gemeenten in de regio op basis van inwoneraantal. (Zie de verdeling in bijlage 3).
4. Gezien de huidige betaalbare woningvoorraad kan niet elke gemeente hier op dit moment volledig aan voldoen, ondanks de inspanningen die nu al worden verricht. Gemeenten maken scherpe afspraken, maar gunnen elkaar de tijd om er te komen.
   Voor de Gemeenten die hier nu nog niet aan kunnen voldoen, wordt afgesproken dat:
   - ze zich extra inzetten om richting 2026 meer passend aanbod beschikbaar te hebben.
   - de periode 2024 – 2026 kan worden benut om in alle gemeenten voldoende huisvesting te kunnen bieden, door het maken van een plan van aanpak, aanpassing van beleid, maken van prestatieafspraken en alternatieve huisvestingsmogelijkheden.
   - er nu al wordt ingezet op korte termijnoplossingen om te zorgen voor voldoende woningaanbod voor de aandachtsgroepen.
   - hierbij niet alleen wordt gedacht aan sociale huur en nieuwbouw, maar ook aan particuliere huur en bestaande bouw.

5. De meeste inwoners onder afspraak 3 landen in de sociale huursector. Gemeenten richten zich bij het maken van toewijzingsafspraken op de toegelaten instellingen (woningcorporaties en zorgpartijen).
6. Een aantal groepen heeft aparte huisvestingswensen/aanbieders en wordt niet meegenomen bij het thema “Toewijzing”. Zij worden wel meegenomen bij het thema “De taart vergroten”:

   - Studenten worden gehuisvest door studentenhuisvesters en particuliere kamerverhuurders.
   - De huisvesting van arbeidsmigranten (short en midstay) is de primaire verantwoordelijkheid van werkgevers en particuliere verhuurders.
   - Woonwagenbewoners hebben een specifieke huisvestingswens in familieverband. Dit vraagt daarom om een lokale betrokkenheid en een lokale aanpak.
   - De huisvesting van ouderen is een lokale opgave, maar regionaal vindt afstemming plaats of er regionaal voldoende huisvesting is voor de verschillende groepen ouderen.

7. Als een gemeente meer huisvesting biedt dan de evenwichtige verdeling voor de urgente aandachtsgroepen, belonen we dat positief. Dit wordt verder onderzocht door de GMR in 2025.
8. De huisvesting voor aandachtsgroepen vraagt een goede monitoring. Dit wordt in samenwerking met de werkgroep monitoring in de GMR verder uitgewerkt. De voortgang hiervan wordt meegenomen in het traject van de woondeal.

Thema 1: Vitale wijken

Bouwen aan vitale wijken is onze stip op de horizon, het verbindt alle afspraken uit dit afsprakenkader met elkaar. In de vitale wijk zijn wonen, zorg en welzijn met elkaar verbonden. Vitale wijken zijn een middel om samenhang te creëren tussen geschikte woningen en voorzieningen, en om expertise in zorg en dienstverlening te bundelen. Het is ook de manier om te zorgen dat de zorgkosten binnen de perken blijven.

De uitdagingen in de leefwereld van inwoners zijn complex, waardoor een éénzijdige aanpak onbedoeld andere problemen in de wijk kan verergeren. Door verschillende financieringsvormen, wettelijke richtlijnen en organisatiestructuren bestaan er al jaren barrières. Bijvoorbeeld het geclusterd bouwen, op basis van aandoening en leeftijd, houdt deze 'schotten' in stand. Echte oplossingen ontstaan pas wanneer we verder kijken dan onze eigen professionele wereld en dichter op de uitvoering gaan zitten.

Dit vraagt om een andere manier van samenwerken en een nieuwe koers van maatschappelijke organisaties. We regelen het niet meer voor de mensen, maar regelen het samen met hen, en met verschillende betrokken professionals. Het draait om een nieuw samenspel van gemeenschappelijke waarden tussen traditionele spelers in het sociale domein, buurtbewoners, informele zorg en andere (commerciële) partijen. Het doel is om zelfstandigheid te behouden, ook bij kwetsbaarheid. Dit speelt in alle gemeenten. Daarom is het essentieel dat dit in gezamenlijkheid wordt opgepakt en regionale richtlijnen worden gemaakt met elkaar. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen maken jaarlijks prestatieafspraken om deze richtlijnen te vertalen naar lokale afspraken.

9. Er moet meer evenwicht komen in de wijken. De leefbaarheid in sommige wijken staat onder druk. De kwetsbaarheid van de wijk wordt minder groot door duurdere woningen toe te voegen. Er ontstaat balans in de steden en dorpen door betaalbare woningen toe te voegen in veerkrachtige wijken. Het zogenaamd spiegelbeeldig ontwikkelen.

10. Elke gemeente stimuleert het huisvesten van aandachtsgroepen in veerkrachtige wijken. Dit geeft ruimte in de minder veerkrachtige wijken. Bij gebiedsontwikkeling wordt ook ingezet op het huisvesten van kwetsbare inwoners.

11. Uitgangspunt is positieve gezondheid; waarbij de mens centraal staat en niet de ziekte of gebreken. Een omgeving waar ontmoeten en bewegen wordt gestimuleerd. Het doel is: kwetsbare mensen zelf invloed en middelen geven om eigen keuzes te maken, keuzes die passen bij wie ze zijn.

12. Elke gemeente in de regio zet in op preventie en welzijn, zodat de vraag naar zorg en ondersteuning minder groot wordt. Gemeenten hebben behoefte aan regionale afstemming over de mate van inzet en de impact van preventie en welzijn. Gestart wordt met een inventarisatie van preventieve aanpakken die in de regio succesvolle resultaten laten zien, zodat iedere gemeente hiervan kan leren en dit kan vertalen naar de lokale situatie. GMR faciliteert deze inventarisatie. Voor preventie en welzijn op het gebied van zorg en ondersteuning verwijzen we naar de regiobeelden en daarop gebaseerde regioplannen (IZA afspraken) van regio Arnhem en Nijmegen.

13. Het realiseren van vitale wijken vraagt om regionale samenwerking en kennisdeling tussen wonen, sociaal en zorgdomein. GMR draagt actief bij om deze domeinen regelmatig samen

te brengen (ook de marktpartijen). De GMR faciliteert het uitwisselen van lokale kennis en expertise over het creëren van vitale wijken: Werken vanuit de bewoner, community building, welzijn, financieringsstromen, ideeën en concepten van projectontwikkelaars etc.

14. We gaan als gemeenten met vitale wijken aan de slag. Bij gebiedsontwikkeling wordt het realiseren van vitale wijken tot doel gemaakt. Hierbij laten we ons niet belemmeren door financiële schotten tussen domeinen en organisaties. Maatschappelijke baten en sociale impact worden meegenomen bij het financieren van woningbouwprojecten en inrichten van de leefomgeving. Een voorbeeld kan zijn het instellen van een woonfonds waarin private partijen geld inleggen voor iedere vrije sector woningen die wordt gebouwd in een bepaald gebied (Gemeente Wijchen). Dat fonds gebruikt de gemeente om vitale wijken te organiseren.

15. Door de gemeenten is de wens uitgesproken om te komen tot minder zorgpartijen en een gebiedsgerichte inkoop. Of en hoe dit mogelijk is, wordt verder onderzocht in de regionale zorgoverleggen. *Concreet voorbeeld:* In subregio Arnhem wordt vanuit het programma 'Samen aan Zet voor beschermd wonen' gedacht aan nieuwe vormen van lokale en wijkgerichte samenwerking die uiteindelijk leidt tot beperking van het aantal aanbieders.

16. Het thema vitale wijken wordt ingebed in de overlegstructuur van de woondeal- en versnellingstafel. Daarnaast vindt tussen de regionale woon- en zorgtafels wisselwerking plaats. Dit wordt door de GMR meegenomen in de uitvoeringsplannen van dit afsprakenkader.

Thema 2: Toewijzing

De druk op de sociale huurvoorraad is groot. De wachttijd voor een woning loopt steeds verder op en het aantal urgent woningzoekenden neemt toe. Alle gemeenten en corporaties hebben hiermee te maken. Door regionale afspraken te maken over de toewijzing, wordt het probleem van de woningnood niet opgelost, maar zorgen we voor een goede balans tussen toewijzen aan urgent woningzoekenden en regulier woningzoekenden. Het zorgt voor eenduidige regelgeving in de regio en dat helpt inwoners, woningcorporaties en gemeenten. In de regionale huisvestingsverordening zijn al regels vastgelegd over toewijzing van sociale huurwoningen. Hieronder volgen aanvullende afspraken:

17. Het uitgangspunt is dat de meerderheid van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan regulier woningzoekenden. Een eerste prognose (op basis van het regionaal woonbehoefte onderzoek Companen 2022), wijst uit dat een derde deel nodig is voor het huisvesten van de urgente aandachtsgroepen. Aangezien het een prognose is, hanteren we als minimum de richtlijn dat regionaal tenminste 25% van de beschikbare sociale huurwoningen wordt toegewezen aan urgente aandachtsgroepen en 75% aan regulier woningzoekenden. Elke gemeente neemt hierin haar verantwoordelijkheid. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen leggen de invulling vast in lokale prestatieafspraken.

18. Het doel is om op een uniforme wijze passende huisvesting te organiseren voor urgente aandachtsgroepen, die door bemiddeling tot stand komt:
    - Uitstroom uit beschermd wonen
    - Uitstroom uit accommodaties jeugdhulp
    - Uitstroom uit klinische ggz
    - Uitstroom uit maatschappelijke opvang (dak- en thuislozen)
    - Uitstroom uit vrouwenopvang
    - Uitstroom uit (jeugd)detentie en forensische zorg
    - Uitstappende sekswerkers
    - Statushouders (op basis van taakstelling)

    Vandaar dat er wordt ingezet op een regionale bemiddelingstafel. Van daaruit wordt de inwoner bemiddeld naar een passende plek, waar de juiste ondersteuning kan worden geboden. Elke gemeente zorgt ervoor dat er woningen (of woonruimten) worden ingebracht door woningcorporaties (evenwichtige verdeling). Door de grotere schaal kan een goede match eerder tot stand komen.
    De regionale bemiddelingstafel vraagt nog om nadere uitwerking (organisatie, deelnemers vanuit wonen, zorg en welzijn, begeleidingsafspraken, schaalniveau etc.). De GMR pakt dit op.

19. Als mensen tijdelijk in een zorginstelling moeten verblijven buiten hun eigen gemeente, hanteren we het principe dat bij uitstroom in elk geval passend aanbod beschikbaar moet zijn in de gemeente van oorsprong. Bij de uitwerking van de bemiddelingstafel wordt hier door de GMR concreet vorm en inhoud aan gegeven.

Thema 3: De taart vergroten

De woningnood is groot. Met de huidige woningvoorraad lukt het regionaal gezien niet om alle aandachtsgroepen te huisvesten. Het is noodzakelijk om de taart te vergroten door meer woningen toe te voegen. Daarbij richten we ons niet alleen op de urgente aandachtsgroepen, maar op alle aandachtsgroepen binnen 'een thuis voor iedereen'. Veel aandachtsgroepen hebben een laag inkomen en zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Om het aantal sociale huurwoningen te vergroten is in de Woondeal 2.0 afgesproken dat iedere gemeente zorgt dat 30% van de nieuwbouw in de sociale huur wordt gerealiseerd. Maar dit is niet voldoende. Het benutten van de mogelijkheden in de particuliere huur en koopsector en in de bestaande bouw zijn essentieel.

20. Elke gemeente biedt bij de nieuwbouwopgave en het toevoegen van woningen in de bestaande bouw expliciet ruimte voor aandachtsgroepen. Niet alleen in de sociale huur, ook in de particuliere huur. Een deel van de nieuwbouwopgave wordt ingezet op bijv. (modulaire) kleinere, goedkopere woningen, woonvormen tussen beschermd en regulier wonen in, geclusterd wonen met ontmoetingsruimte, levensloopbestendige woningen en mixen van doelgroepen.

21. Gemeenten maken prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties waarin wordt vastgelegd hoe de nieuwbouw en bestaande voorraad beter benut kan worden voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Onder de nieuwe wet Versterking regie volkshuisvesting wordt ook verwacht dat er afstemming plaatsvindt met zorgpartijen.

22. De GMR doet onderzoek en deelt kennis over innovatieve oplossingen in de nieuwbouw en de bestaande bouw voor aandachtsgroepen. Denk aan woningdelen, duo wonen, hoekwoning aanpak, optoppen, friends contracten, hospita regeling. Denk ook aan de mogelijkheid voor gemeenten om bij wijzing van een bestemmingsplan private partijen te laten bijdragen aan de publieke opgaven door vergunning te verlenen onder voorwaarden. In dit geval voor de huisvesting van specifieke aandachtsgroepen. Ook deelt de GMR kennis over het op gang brengen van doorstroming op de woningmarkt: wooncoach ouderen, verhuisregeling, woning delen en het levensloopgeschikter maken van woningen.

23. Als koploperregio voor het programma Een thuis voor iedereen, delen we de geleerde lessen met stakeholders. We vragen aan het Rijk om landelijke obstakels aan te pakken, die de realisatie van passende huisvesting voor aandachtsgroepen belemmeren. Dit gaat over het wegnemen van juridische en belastingtechnische hobbels voor woningdelen (kostendelersnorm, huurtoeslag etc.). Het gaat over investeringen om te komen tot zorgzame buurten, over onrendabele investeringen om nieuwbouw voor aandachtsgroepen van de grond te krijgen. En over het ontschotten van financieringsstromen tussen verschillende partijen om vernieuwing in wonen en zorg van de grond te krijgen.

Thema 4: Wonen en zorg ouderen

De landelijke opgave

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond zelfstandig kunnen blijven wonen, zijn vitale wijken nodig met voldoende passende woningen, ondersteuning en zorg. Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen wijst uit dat er de komende jaren landelijk 290.000 woningen extra nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen; als onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen. Van die 290.000 ouderenwoningen zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen, en 40.000 verpleegzorgplekken (nu: zorggeschikte woningen).[2] Bij de jaarlijkse herijking van de Woondeals zal worden onderzocht hoe de opgave ouderenwoningen zich landelijk mee ontwikkelt.

De groep ouderen doet voor circa 50% een beroep op sociale huurwoningen. Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt met Aedes dat corporaties zich inspannen voor de realisatie van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur (50%). Deze woningbouwopgave is opgenomen in de nationale prestatieafspraken. De overige 50% zal met name een opgave zijn voor marktpartijen. Zorgaanbieders en corporaties kunnen daar eventueel in (beperkte) mate aan bijdragen. Voor geclusterd wonen gaat het hier om een vrij in te vullen mix aan zowel koop- als huurwoningen; voor de overige zorggeschikte woningen geldt dat deze veelal in de middenhuur en vrije sectorhuur zal worden gerealiseerd. Hier wordt verwacht dat zorggeschikte woningen doorgaans niet in het koopsegment zullen worden gerealiseerd. De Tweede Kamer vraagt bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten[3].

De landelijke opgave ouderenhuisvesting geeft richting, maar vraagt ook om een vertaling naar regionale context voor de uitwerking en uitvoering. In het kader van de woondeal wil het Rijk samen met medeoverheden, corporaties en zorgkantoren de regionale opgave ouderenhuisvesting vaststellen. De opgave ouderenhuisvesting zal lokaal verder uitgewerkt moeten worden als onderdeel van het gemeentelijk volkshuisvestingprogramma, waarvan beoogd is dat elke gemeente dit programma per 2026 heeft opgesteld. Het is de bedoeling dat gemeenten hierin beleid opstellen omtrent doorstroming onder ouderen en benodigde zorg en ondersteuning vanuit de Wmo en Zvw.

De regionale en lokale opgave

De Groene Metropool regio Arnhem – Nijmegen is ongeveer even sterk vergrijsd als de totale provincie Gelderland en Nederland. Dat betekent dat het aantal ouderen in de regio de komende decennia sterk toeneemt. Het aantal 65-plussers neemt toe tot ruim 198.000 in 2030 (+22%) en bijna 229.000 in 2040 (+41%). Het aantal 85-plussers neemt toe tot ruim 24.000 in 2030 (+37%) en ruim 39.000 in 2040 (+121%). De dubbele vergrijzing speelt in elke gemeente.

Toename ouderen met ondersteuning- en zorgbehoefte
Hierdoor neemt ook het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg sterk toe. In de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt deze toename naar schatting **2.840** ouderen (+ 33%) over de periode 2022-2031.
Voor de groep die nu nog in verpleeghuizen terecht kan, maar in de toekomst niet meer, moeten in samenwerking met zorginstellingen (verpleeg)zorggeschikte woningen worden gerealiseerd. Deze ouderen kunnen de verpleegzorg op verschillende manieren ontvangen: intramuraal of extramuraal in al dan niet (geclusterde) zorggeschikte woningen, nultreden woningen of reguliere woningen. De

[2] Uit 'Informatiepakket BZK ouderenhuisvesting' – sept 2023
[3] De toolkit '[Dementievriendelijk ontwerpen]' biedt handvat voor dementievriendelijke bouw.

opgave is om in 2031 alle bijna 12.000 ouderen die verpleegzorg nodig hebben deze in een passende woonvorm kunnen ontvangen.

Momenteel vervullen instellingen in Arnhem, Nijmegen, Berg en Dal en Westervoort een regionale functie. Gemeenten als Rozendaal, Renkum en Heumen leunen meer op voorzieningen in de regio. In de toekomst kunnen (door de extramuralisering) dit soort patronen verschuiven.

Ook de groep met lichtere aandoeningen die leidt tot een behoefte aan 'zorg op afroep' neemt sterk toe. In de onderstaande tabel staat de *extra* opgave tot 2031 voor de toename van ouderen met behoefte aan 24-uurszorg, behoefte aan zorg op afroep en permanente rolstoelgebruikers 65+.

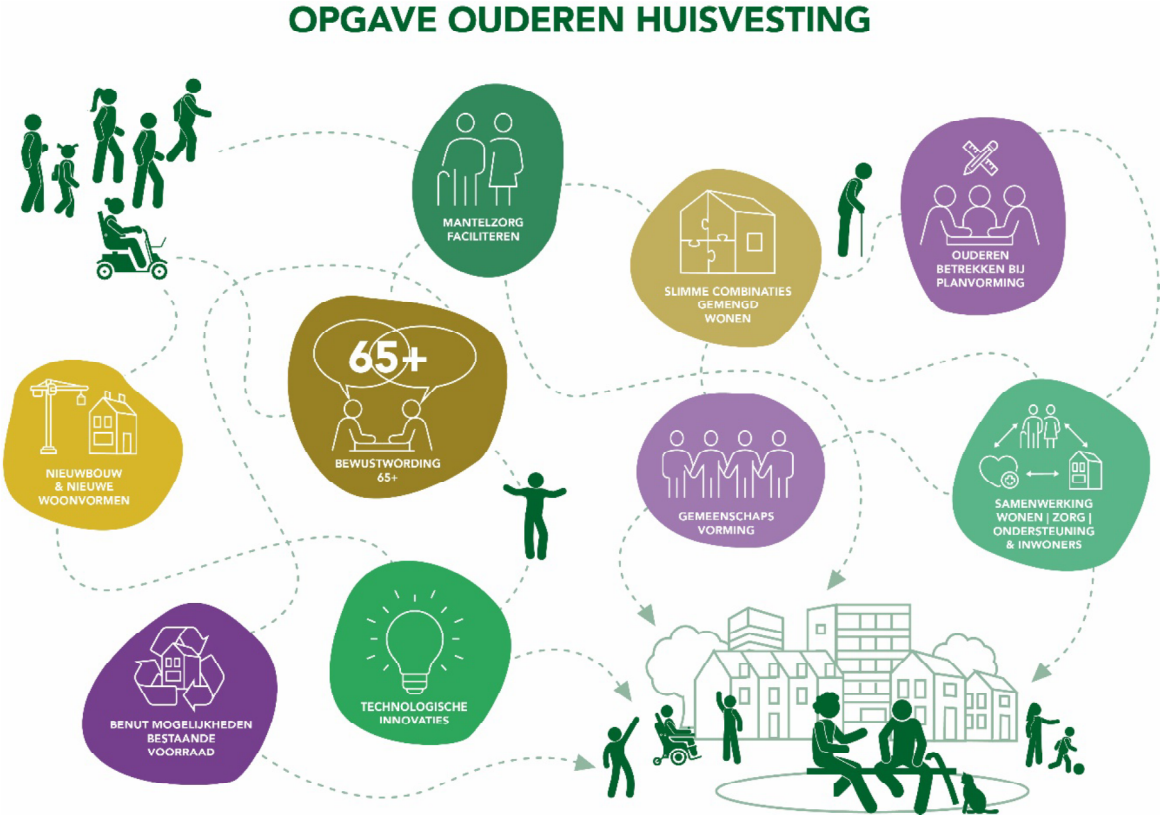
Tabel 1:
In onderstaande tabel is de extra opgave voor ouderen met zorgbehoefte tot 2031 opgenomen:

Gemeenten	**Toename ouderen met behoefte 24- uurszorg**	**Toename ouderen met behoefte zorg op afroep**	**Toename permanente rolstoel- gebruikers 65+**
Arnhem	605	435	260
Berg en Dal	145	115	60
Beuningen	85	115	50
Doesburg	80	85	35
Druten	100	125	50
Duiven	75	120	50
Heumen	50	85	30
Lingewaard	190	255	100
Nijmegen	655	520	270
Overbetuwe	135	180	75
Renkum	155	200	75
Rheden	180	110	65
Rozendaal	pm	10	pm
Westervoort	60	75	30
Wijchen	175	175	80
Zevenaar	150	165	75
Mook & Middelaar	pm	pm	pm
Totaal	**2.840**	**2.770**	**1.305**

In bovenstaande tabel kunnen dubbele aantallen zitten, tussen toename permanente rolstoelgebruikers en de overige twee categorieën. Het geeft een beeld van de toename van ouderen tot 2031 met een zorgbehoefte.

Het complete arrangement; een mix aan wonen, zorg en ondersteuning
Het is nadrukkelijk niet alleen een bouwopgave, maar ook een zorg- en ondersteuningsopgave. De opgave voor ouderen is groot en de urgentie is hoog. In de bijlage is een tabel opgenomen met een richtlijn voor de nieuwbouwopgave (op basis van cijfers uit het regionale woononderzoek Companen 2022 en Rijkscijfers), onderverdeeld in zorggeschikte woningen, geclusterde woningen en levensloopgeschikte woningen. Deze cijfers geven richting. Nieuwbouw is echter niet altijd een passend en adequaat antwoord. De mogelijkheden in nieuwbouw zijn soms beperkt en de vergrijzing zet onverminderd door. Het aanpassen van de bestaande voorraad kan een effectievere oplossing blijken, waarbij de nadruk ligt op het ombouwen van complexen naar geclusterd wonen en het levensloopbestendig*er* maken van woningen.

Maar een passende woning, is er nog geen passend arrangement. Het relatief tekort aan zorgpersoneel in de toekomst begrenst de mogelijkheden. Het vraagt pragmatisme en omdenken, om te komen tot een compleet arrangement; een mix van oplossingen aan wonen (nieuwbouw en aanpassing bestaande voorraad), zorg (zoals VPT teams in sterk vergrijsde wijken en verbinden formele aan informele zorg), ondersteuning (bijv. flexibeler toestaan van mantelzorgunits) en het inrichten van vitale wijken.



De totale opgave vraagt om een nadere uitwerking binnen de regio.

24. We onderschrijven in de regio de opgave voor ouderen. In het bijzonder de extra opgave voor ouderen die zorg en ondersteuning behoeven (zoals omschreven in tabel 1). De huisvesting van ouderen wordt door de GMR verder uitgewerkt in een regionaal uitvoeringsprogramma. De richtlijn nieuwbouwopgave (zie bijlage) is geen blauwdruk, maar richtinggevend voor een nadere invulling op lokaal niveau, waarbij de regionale optelsom klopt. Dat vergt samenwerking en afstemming om het complete arrangement van een mix aan wonen (nieuwbouw en bestaande bouw), zorg en ondersteuning uit te werken. De opgave moet worden afgestemd met corporaties en waar nodig zorgkantoor en zorgaanbieders om in de levering van verpleegzorg te voorzien.

25. Bij nieuwbouw is extra aandacht voor de opgave voor ouderen (gezien de grote behoefte tot 2030 aan levensloopgeschikte woningen, geclusterde woningen met ontmoetingsruimte en zorggeschikte woningen). De markt is verantwoordelijk voor circa de helft van de opgave. Er is behoefte aan kennisdeling met bouwers/ontwikkelaars, om zo beter aan te sluiten bij de opgave. Het is cruciaal om deze opgave verder uit te werken met relevante marktpartijen.

26. Voor de realisatie van zorggeschikte woningen voor verpleegzorg is de stimuleringsregeling voor zorggeschikte woningen (SZGW) door het Rijk geïntroduceerd. De stimuleringsregeling bedraagt maximaal €17.500,- voor een zorggeschikte woningen. Een voorwaarde voor het ontvangen van de subsidie is dat de ontwikkelende partijen, zorgkantoor en zorgaanbieders een intentieovereenkomst aangaan. Aedes heeft hiervoor een conceptovereenkomst opgesteld. Partijen maken gebruik van deze conceptovereenkomst om in aanmerking te komen voor de stimuleringsregeling.

27. Een groot deel van de opgave moet landen in de bestaande voorraad. Bij Gebiedsontwikkeling, herstructurering en renovatie zetten gemeenten in op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad naar nultreden woningen en geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimte, zodat ouderen met verminderde mobiliteit langer zelfstandig in hun huis kunnen blijven wonen. Het gaat niet alleen om het creëren van extra ontmoetingsruimten, maar juist ook om het mogelijk maken van meer activiteiten die bijdragen aan gemeenschapszin, vitaliteit en zingeving.

28. Gemeenten zetten in op gemeenschapszin en een mix van inwoners. Om de vraag naar zorg in de toekomst minder groot te laten zijn, is er een belangrijke rol voor welzijnswerk en community building.

29. Bij gebiedsontwikkeling richten gemeenten het openbaar gebied van wijken en dorpen dementievriendelijk[4] en toegankelijk in. Denk hierbij o.a. aan het zorgen voor openbare ontmoetingsplekken, het plaatsen van bankjes, het verlagen van stoepranden.

30. We komen overeen om de inzet op doorstroming te integreren in het lokale volkshuisvestingsprogramma en de prestatieafspraken. Gemeenten faciliteren samen met woningcorporaties en welzijnspartijen doorstroomcoaches/verhuiscoaches. Dit zorgt voor doorstroming en vergroot de bewustwording bij ouderen (zowel voor de sociale en voor de particuliere sector). In het regionale uitvoeringsprogramma worden verdere regionale inspanningsmogelijkheden verkend om ouderen te laten doorstromen.

31. Het vertalen van de opgave naar concrete huisvesting voor ouderen wordt door de regio gemonitord en waar nodig bijgesteld. We sluiten hierbij aan op de monitoring van de regionale woondeal. De werkgroep monitoring van de GMR pakt dit verder op. Gemeenten geven aan welke verschillende soorten ouderenhuisvesting zij gerealiseerd hebben. De regionale opgave is hierbij het uitgangspunt.

32. Het thema ‘wonen en zorg ouderen’ wordt evenals het thema vitale wijken ingebed in de overlegstructuur van de woondeal- en versnellingstafel. Daarnaast vindt tussen de regionale woon- en zorgtafels wisselwerking plaats. Dit wordt door de GMR meegenomen in de uitvoeringsplannen van dit afsprakenkader.

[4] De toolkit ‘Dementievriendelijk ontwerpen’ biedt handvat voor dementievriendelijke bouw.

Bijlagen – Regionaal Afsprakenkader Huisvesting van Aandachtsgroepen

1. Kaders

Rijksbeleid Volkshuisvesting

Het Rijk ontwikkelt beleid en wet- en regelgeving om meer de regie te pakken op de volkshuisvesting, ook als het gaat om de huisvesting van aandachtsgroepen. Onder de Nationale Woon- en Bouwagenda vallen onder andere het programma 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'. Deze programma's hebben als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Om te komen tot een goede uitvoering, pakt het Rijk hernieuwde regie over de volgende thema's:

- *Betaalbare nieuwbouw*

In de Woondeal 2.0 tussen Rijk, Provincie en gemeenten zijn al afspraken vastgelegd over de nieuwbouwopgave. Elke gemeente bouwt als onderdeel van de woningbouwopgave minimaal 30% sociale huurwoningen.

- *Een regionale huisvestingsverordening inclusief urgentieregeling*

In de Groene Metropoolregio zijn regels voor de verdeling van de sociale huurwoningen regionaal afgesproken. Deze zijn in de huisvestingsverordeningen van de regio Gemeenten vastgesteld. Alle urgentiecategorieën worden ondergebracht worden bij de huidige genoemde categorieën.

- *Evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen*

Het Rijk verplicht om tot regionale afstemming te komen over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. In dit afsprakenkader staan concrete afspraken daarover voor de Groene Metropoolregio.

Wet Versterking regie volkshuisvesting

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is in maart 2024 naar de Tweede Kamer verstuurd. Deze toekomstige wet zorgt voor de wettelijke verankering van de nationale bouw- en woonagenda. Overheden krijgen hiermee de wettelijke instrumenten in handen om met meer regie en tempo meer betaalbare woningen te bouwen. De woningnood is hoog. Deze wet maakt expliciet dat overheden samen voor voldoende woongelegenheid, ook voor aandachtsgroepen, moeten zorgen. Met dit afsprakenkader bereiden we ons regionaal voor op de wettelijke verplichting, die eraan gaat komen als de nieuwe Wet is vastgesteld.

De afspraken Woondeal 2.0 zijn het uitgangspunt

In de Woondeal 2.0 zijn ook afspraken gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen. Hierin is vastgelegd dat:

- Gemeenten hun fair share nemen in de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen.
- De koplopperregio zich gezamenlijk inzet om in 2023 te komen tot een (regionale) woonzorgvisie.

We geven hier invulling aan door dit regionale afsprakenkader over de huisvesting van aandachtsgroepen. Uitgangspunt is dat er regionale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen worden gemaakt en dat deze worden vastgelegd in de urgentieregeling (als onderdeel van de huisvestingsverordening), de lokale woonzorgvisie en in het gemeentelijk

volkshuisvestingsprogramma. Omdat dit een uitwerking is van de afspraak uit de Woondeal 2.0, is vaststellen van de afspraken een collegebevoegdheid (m.u.v. het vaststellen van de huisvestingsverordening). De raden zijn tijdens het proces meegenomen en geïnformeerd en worden ook over de te maken regionale afspraken geïnformeerd.

2. Richtlijn nieuwbouwopgave regio Wonen & Zorg ouderen

Deze tabel bevat de richtlijn voor de nieuwbouwopgave (volgens regionale woononderzoek Companen 2022 en prognoses van het rijk). Bij nieuwbouw gaat het om zowel particuliere woningen als sociale huur (verdeling 50/50).

Gemeenten GMR	Bruto Nieuw-bouwopgave Woondeal 2.0	Senioren geclusterd wonen	Opgave zorggeschikte woningen (verpleegzorg)	Opgave nultrede woningen
GMR totaal	**36.580**	**3.640**	**1.855**	**7.641**
Berg en Dal	1.160	124	109	462
Mook en Middelaar	360	65	27	124
Heumen	910	130	51	221
Wijchen	2.080	215	110	490
Nijmegen	13.070	585	351	1.397
Beuningen	1.240	143	59	313
Druten	910	124	54	213
Overbetuwe	1.070	280	110	556
Lingewaard	1.410	260	130	535
Renkum	920	195	131	425
Arnhem	9.500	761	307	1.134
Rheden	810	169	154	567
Rozendaal	10	-	5	26
Westervoort	530	137	32	183
Duiven	780	143	55	311
Zevenaar	1.520	273	126	546
Doesburg	300	39	43	137

Bij de nieuwbouwopgave voor nultredenwoningen is het streven te bouwen gelijk aan de richtlijnen voor een levensloopgeschikte woonruimte zoals omschreven bijlage 2 van de huisvestingsverordening. Minimale vereiste is nultreden.

Zie voor definities hieronder en Begrippenbepaling aandachtsgroepen en ouderen (gmr.nl).

Definities woningtypen ouderen opgave

- Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
- Levensloopgeschikte woning: Een zelfstandige woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfases met minimale fysieke inspanningen en minimale kans op ongevallen. Dit is gelijk aan de richtlijnen voor een levensloopgeschikte woonruimte zoals omschreven bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

- Geclusterd wonen: ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal vijf) waar (overwegend) ouderen zelfstandig wonen mét een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting (Bron: onderzoek RIGO i.o.v. ministeries BZK en VWS). Voor de wooneenheden gelden de richtlijnen voor levensloopgeschikt zoals beschreven in bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

- Zorggeschikte woningen: (geclusterde) woningen, waar intensieve zorgverlening mogelijk is. De woningen zijn toegankelijk en hebben voorzieningen waardoor verpleegzorg geboden kan worden. Hiervoor gelden de richtlijnen voor rolstoelgeschikte woonruimte als omschreven in bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

- Rolstoelgeschikte woonruimte: woonruimte die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

3. Evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de gemeenten in de regio, op basis van inwoneraantal

Onderstaande tabel bevat de 'urgente' aandachtsgroepen en taakstelling. In de rechterkolom staat het aantal mensen dat elke gemeenten moet huisvesten van deze totale groep, op basis van verdeling naar inwoneraantal. Zie legenda eronder voor duiding aandachtsgroepen.

Gemeenten	**Aantal inwoners per 1-1-2023**			aandachtsgroepen							**Totaal per gemeente**
Berg & Dal	34.951										**110**
Mook & Middelaar	7.989										**25**
Heumen	17.175										**55**
Wijchen	41.344										**130**
Nijmegen	179.100										**565**
Beuningen	26.235										**85**
Druten	19.178										**60**
Overbetuwe	48.266										**150**
Lingewaard	46.963										**150**
Renkum	31.358										**100**
Arnhem	163.888										**510**
Rheden	43.435										**135**
Rozendaal	1.756										**5**
Westervoort	14.944										**4**
Duiven	24.946										**80**
Zevenaar	44.645										**140**
Doesburg	11.036										**35**
Totaal (aandachtsgroep)	**757.209**	**65**	**2**	**380**	**385**	**305**	**50**	**635**	**527**	**36**	

De verdeling per gemeente vraagt nadere uitwerking binnen de gestelde randtotalen.

Legenda (tot 2030, cijfers per jaar) [1]	
	Benodigde woningen uitstroom (39) én extra vraag geclusterd wonen (26) voor bewoners met verstandelijke beperking
	Extra vraag geclusterde woningen voor bewoners met lichamelijke beperking
	Uitstroom beschermd wonen[2]
	Uitstroom Jeugdhulp met verblijf (vanaf 18 jaar)
	Uitstroom Maatschappelijke Opvang [3]
	Uitstroom Vrouwenopvang [4]
	Benodigde woningen statushouders (op basis van taakstelling 2022)
	Aantal sociaal & medisch urgenten (geplaatst in 2022)
	Aantal mantelzorg urgenten (geplaatst in 2022)

1. Voor definities en bronvermelding, zie Begrippenbepaling aandachtsgroepen en ouderen (gmr.nl)
2. De exacte cijfers uitstroom klinische geestelijke gezondheidszorg zijn niet voor handen. Deze mensen worden meegenomen met uitstroom BW.
3. De exacte cijfers uitstroom detentie- en forensische zorg is niet voorhanden. Deze mensen worden meegenomen met uitstroom maatschappelijke opvang.
4. De exacte cijfers van uitstappende sekswerkers zijn niet voorhanden. Deze mensen worden meegenomen met uitstroom vrouwenopvang.

Toewijzing

De verdeling (welke aandachtsgroepen in welke gemeenten) kan binnen de regio plaatsvinden doormiddel van de voorgestelde regionale bemiddelingstafel. Zie afspraak 17 van het afsprakenkader op pagina 6.

Sociaal-, medisch- en mantelzorg urgenten worden niet verdeeld via de regionale bemiddelingstafel (zie blauw kader in tabel). Zij kunnen na toekenning van de urgentie door de Regionale Urgentie Commissie zelf op woonruimte reageren middels het Entree systeem.

Statement Groene Metropoolregio ter ondersteuning standpunt Woonkr8 met betrekking tot huurbevriezing

Ondersteuning Woonkr8 –

Huurbevriezing maakt de Woondeal 2.0 van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen onuitvoerbaar

Op 17 april maakte Woonkr8, de samenwerkende corporaties in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, bekend dat het kabinet een onverantwoord besluit heeft genomen, door de huren van corporatiewoningen voor de komende twee jaar te bevriezen. Dit heeft namelijk enorme gevolgen heeft voor de investeringscapaciteit van corporaties om nieuwe woningen te bouwen.

De GMR Arnhem Nijmegen maakt zich net als Woonkr8 en andere partijen in het veld zoals bouwers, grote zorgen over de consequenties van deze keuze. We werken al sinds 2020 goed samen in de regio, middels de Woondeal. Onlangs hebben wij de Woondeal voorbereid, met daarin het voornemen om 45.000 woningen (mogelijk zelfs 50.000) te realiseren t/m 2034, inclusief 30% sociale huur. Dit kabinetsbesluit zet een streep door deze ambities.

De woningmarkt is gebaat bij consistent beleid en langjarige afspraken. De Groene Metropoolregio en Woonkr8 willen nog steeds graag de uitgangspunten van de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal realiseren. Stel het belang van de woningzoekende voorop, en voorkom dat de woningmarkt verder op slot komt te zitten door dit onverantwoorde besluit. Wij roepen daarom op de huurbevriezing te heroverwegen of de investeringscapaciteit van corporaties op een andere manier op peil te houden.

Dit statement wordt tevens per brief aan de minister kenbaar gemaakt.