

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Spoorstraat-Herenstraat

Gemeente Wijchen

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Spoorstraat-Herenstraat

Gemeente Wijchen

IDN-nummer: NL.IMRO.0296.CTRSpoorstraatHere-DFBP

Status: vastgesteld

Datum: 13 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 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Aanpak	8
1.4 Geldend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Plangebied	11
2.1 Omgeving van het plangebied	11
2.2 Huidige situatie	12
Hoofdstuk 3 Planvoornemen	15
3.1 Herontwikkeling	15
3.2 Voorlopig ontwerp bouwplan	15
3.3 Doelgroep	15
3.4 Parkeervoorzieningen	16
3.5 Afwijking geldend bestemmingsplan	17
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	21
4.3 Regionaal beleid	22
4.4 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten- en omgevingsaspecten	31
5.1 Bedrijven- en milieuzonering	31
5.2 Geluid	31
5.3 Externe veiligheid	33
5.4 Bodem	40
5.5 Geur	41
5.6 Luchtkwaliteit	42
5.7 Natuur	45
5.8 Verkeer en parkeren	55
5.9 Archeologie	63
5.10 Cultuurhistorie	69
5.11 Molenbiotoop	72
5.12 Trillingshinder	77
5.13 Leidingen	78
5.14 Water	78
5.15 MER beoordeling	85

Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	87
6.1	Algemeen	87
6.2	Verbeelding	87
6.3	Planregels	87
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	89
Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	91

Hoofdstuk 1 Inleiding

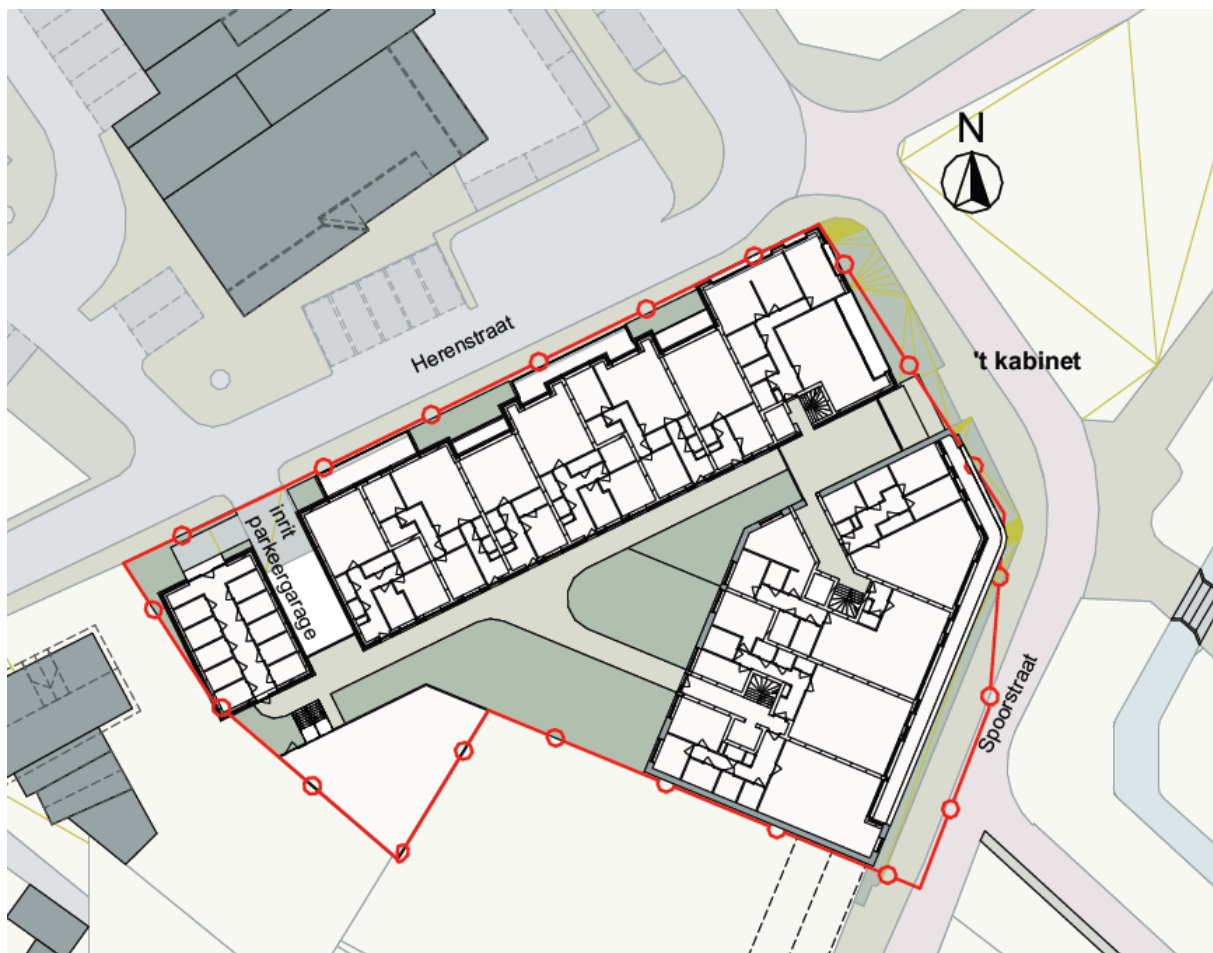
1.1 Aanleiding en doelstelling

Op de hoek Herenstraat / Spoorstraat in het centrum van Wijchen is in de huidige situatie een bedrijfspand van de Bristol aanwezig. Het bedrijfspand wordt omgeven door enkele verouderde grondgebonden woningen en bedrijvigheid. De initiatiefnemers streven naar een passende herontwikkeling voor de Bristol-locatie in het centrum van Wijchen.

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om een nieuw appartementencomplex te realiseren op de hoek van de Herenstraat en de Spoorstraat in het centrum van Wijchen. Het planvoornemen voorziet in de sloop van het oude bedrijfspand van de Bristol én de verouderde grondgebonden woningen aan de Spoorstraat en de Herenstraat om de herontwikkeling naar een appartementencomplex mogelijk te maken.

Concreet voorziet de ontwikkeling in de realisatie van een vijflaags appartementencomplex bestaande uit 51 appartementen. Om te voorzien in de parkeervraag, wordt onder het appartementencomplex een parkeerkelder aangelegd. De 51 appartementen bestaan uit 26 koopwoningen (duurkoop), 17 middenhuurwoningen en 8 huurwoningen in de vrije sector. Door de variatie in koop-, middenhuur en vrije sector huurwoningen van verschillende grootte wordt met het planvoornemen een brede doelgroep aangesproken. Op basis van een groot aantal levensloopbestendige woningen zijn de appartementen tevens geschikt voor ouderen.

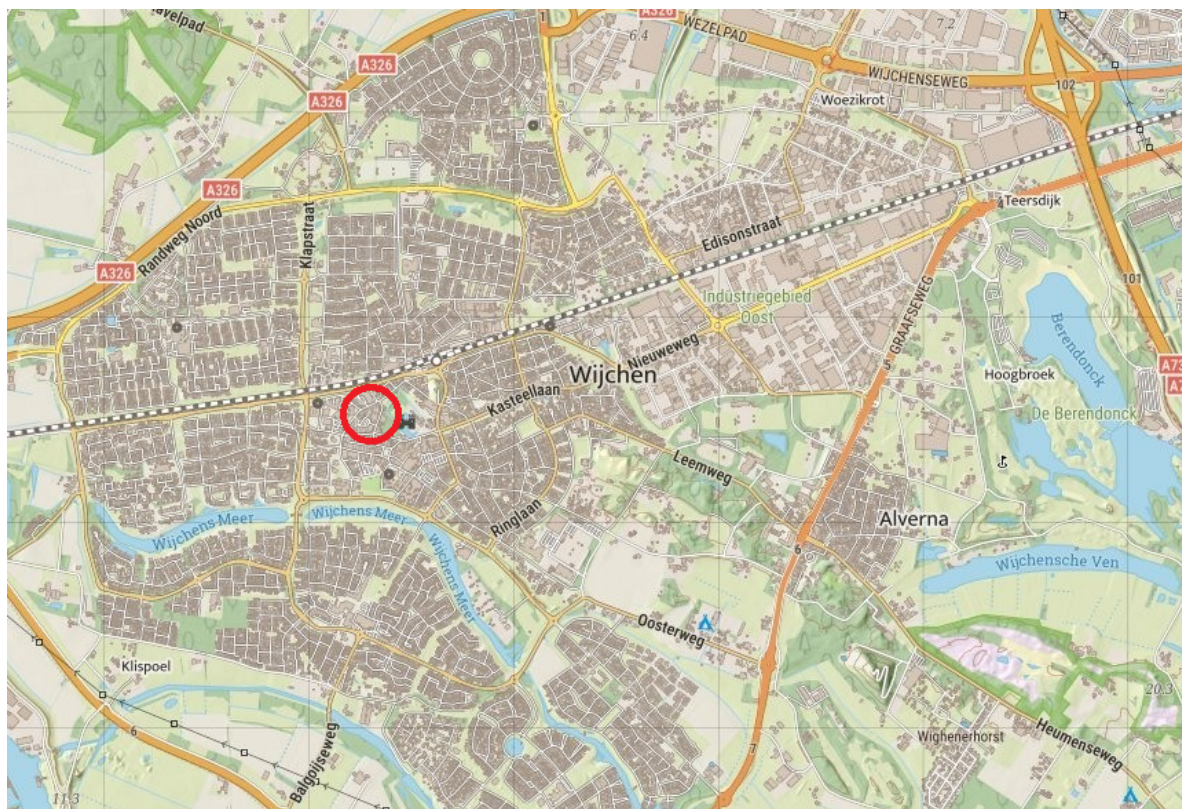
Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Met het planvoornemen wordt de huidige centrubestemming binnen het plangebied vervangen door een woonbestemming waarbinnen maximaal 51 woningen en een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd mogen worden. De ondergrondse parkeergarage wordt aan de zijde van de Spoorstraat deels buiten de contouren van de toekomstige bebouwing gerealiseerd. Deze contour is nagenoeg gelijk aan de bestaande verkeersbestemming. De verkeersbestemming zal hier worden uitgebreid om het realiseren van een ondergrondse parkeergarage mogelijk te maken. Bovengronds zal het openbare karakter behouden blijven. Hieronder is ter illustratie een schetsplattegrond opgenomen van het ontwerp. De hier opgenomen begrenzing is niet exact en wordt op details anders uitgevoerd zodat het bouwplan binnen de eigen perceelsgrens blijft.



Figuur: Plattegrond ontwerp wooncomplex (indicatief)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Wijchen op het knooppunt van de Spoorstraat en de Herenstraat. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie H, nummers 2180, 3011, 4561, 4659, 4660, 5088, 5365, 5366, 5367 met een gezamenlijk oppervlak van circa 2.230 m².



Figuur: Globale ligging plangebied rood omcirkeld (bron: kadviewer.map5.nl)

Hieronder is een luchtfoto opgenomen met de begrenzing van het plangebied.



Figuur: Luchtfoto met begrenzing plangebied rood omkaderd (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 'Spoorstraat/ Herenstraat, Wijchen' en vormt de onderbouwing van het initiatief.

1.4 Geldend bestemmingsplan

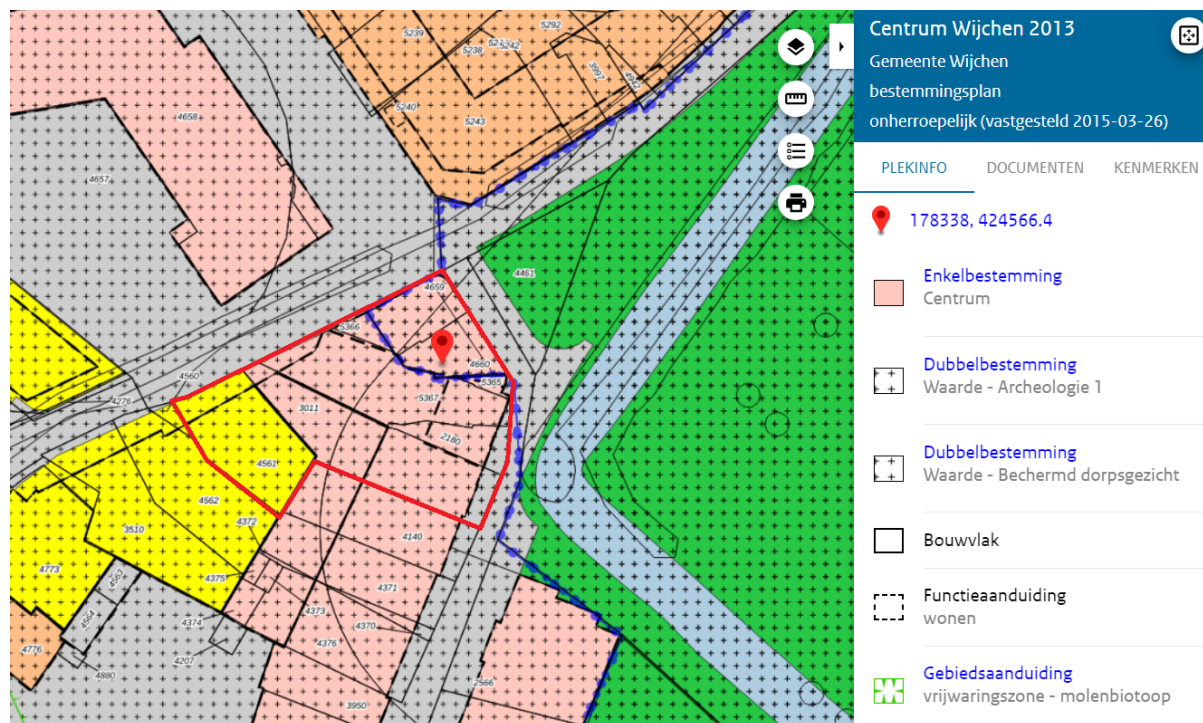
De planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Centrum Wijchen 2013' (vastgesteld, 26 maart 2015). In dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Centrum', 'Wonen' en 'Verkeer'. Naast de enkelbestemmingen zijn binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' opgenomen.

Voor het perceel met de enkelbestemming 'Wonen' binnen het plangebied is een bouwvlak opgenomen, met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Die bouwvlak heeft een maatvoering, waarmee de maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter zijn vastgelegd.

Voor de percelen met de enkelbestemming 'Centrum' is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak geldt deels een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 5,5 meter. Tevens is op de bebouwing aan de straat een maximum bouwhoogte van 8 meter van toepassing. Een perceel aan de Herenstraat heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - detailhandel op de verdieping'.

Op het plangebied is aanvullend op het bovenstaande tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' van toepassing. Hieraan wordt in paragraaf 5.11 getoetst.

Naast de bestemmingen binnen het bestemmingsplan 'Centrum Wijchen 2013' is in het Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen voor het gehele gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen.



Figuur: Fragment verbeelding 'Centrum Wijchen 2013'

1.5 Leeswijzer

Voorliggend 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 komen de juridische aspecten aan bod;
- in Hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in Hoofdstuk 8 worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Wijchen. Het centrum van van Wijchen bevindt zich grofweg tussen de spoorlijn Nijmegen - 's-Hertogenbosch, de Hogeweg, de Meerdreeg en het Kasteelpark Wijchen.

Wijchen is van oorsprong een landbouwdorp, waar bewoning ontstond in de steentijd. Later ontstonden er woonplaatsen van met name Romeinen. De huidige kern en ook de naam Wijchen stammen echter uit de middeleeuwen. Kenmerkend voor het centrum van Wijchen zijn het Kasteel Wijchen, bijbehorend Kasteelpark en de Wijchense molen.

Het historische karakter van de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied heeft de overhand in het straatbeeld. De gedetailleerde gevels van de omliggende bebouwing verzorgen in het straatbeeld een pittoresk en rijk karakter, waarbij de verspringen van geveldelen en aanbouwen als erkers, bakgoten, luiken en dakkapellen een extra dimensie aan het straatbeeld geven.

Kenmerkend in de directe omgeving van het plangebied is het open karakter van het straatbeeld, met veel vrijstaande panden (ook wel omschreven als "stadsvilla's"), grote lanen en een groen karakter. In het straatbeeld zijn veel verspringende voorgevelrooilijnen zichtbaar en komen veel subtiele hoogteverschillen tussen naastliggende bebouwing voor.

In de oriënterende fase van voorliggend plan is er een analyse van het plangebied uitgevoerd, waarna een stedenbouwkundig concept is opgesteld. In de analyse wordt uitgebreid ingegaan op de kenmerken van het plangebied en de nabije omgeving. Deze analyse is toegevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting.

Verkeerskundig wordt verkeer afgewikkeld via zowel de Spoorstraat als ook de Herenstraat naar de Stationslaan, die een verkeersader van oost naar west vormt door het stedelijk gebied van Wijchen. Deze doorgaande oost-west route ontsluit het plangebied in de richting van de A50 in het westen en de A73 en Nijmegen in het oosten.



Figuur: Globale ligging van het plangebied binnen het stedelijk gebied van Wijchen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Huidige situatie

Momenteel staat er binnen het plangebied een zogenoemde "stadsvilla", waarvan er binnen (en buiten) het beschermd dorpsgezicht van Wijchen een groot aantal gerealiseerd zijn. Zij hebben in de ontwikkeling van de kern Wijchen een belangrijke rol gespeeld in het bepalen van de stedenbouwkundige structuur. Naast deze stadsvilla is moderne bebouwing opgetrokken waarin momenteel winkels zijn ondergebracht.

De bedrijfspanden en woningen die zich aan kruising van Spoorstraat en de Herenstraat bevinden, worden aan de achterzijde verbonden met een binnenplein en tuinen. Concreet bestaat de bebouwing in het plangebied in de huidige situatie uit:

- 3 bedrijfspanden en één twee-onder-één-kapwoning aan de Spoorstraat ;
- 2 bedrijfspanden en één vrijstaande woning aan de Herenstraat.



Figuur: aanblik van plangebied gezien vanuit het Kasteelpark Wijchen (bron: analyse ontwikkellocatie)

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Herontwikkeling

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw van 51 appartementen met ondergrondse parkeergarage voor een gemengde doelgroep op het knooppunt van de Spoorstraat en de Herenstraat aan het Kasteelpark in Wijchen.

Voor de realisatie van het gebouw worden drie verouderde bedrijfspanden, een twee-onder-één-kapwoning en een vrijstaande woning gesloopt. De realisatie van deze appartementen past binnen de vernieuwing van het centrum van Wijchen, zoals met onder andere door het project 'Tussen Kasteel & Wijchens Meer'. Doel van onder andere het genoemde project is het compact houden van het winkelbestand in de kern om de bestaande winkels bezet te houden.

De ontwikkeling van een appartementencomplex op de locatie Spoorstraat/ Herenstraat sluit aan op de vraag naar meer woningen in het centrum.

3.2 Voorlopig ontwerp bouwplan

De positionering van de bestaande bebouwing binnen het plangebied en de ligging van het plangebied aan zich vormen een bijzondere relatie met het kasteel en haar tuinen. Voor een toekomstige ontwikkeling is het daarom van belang dat deze waarden erkent worden en in de vernieuwde architectuurstijl terug komen.

Doordat de locatie op het knooppunt van twee taps toelopende straten gepositioneerd is en aansluit op verschillende uitvalswegen, ontstaat er een bijzondere potentie voor accenten in de architectuur. Deze accenten kunnen de zichtlijnen benadrukken naar zowel de uitvalswegen als het kasteel en haar rijkelijk groene tuinen. Tegelijkertijd biedt een gevarieerd bebouwingsvolume van de toekomstige bebouwing met slim gepositioneerde accenten een verrijking voor de omgeving. De zichtlijnen en accentpotenties voor het ontwerp zijn in de analyse van de ontwikkellocatie uitvoering omschreven. Deze analyse is toegevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting.

Het dichtstbijzijnde woonhuis met tuin is gelegen aan de Spoorstraat 61. Door de bouwhoogte van het nieuwe plan zouden inkijk in de tuin en verminderde privacy een rol kunnen spelen. Aangezien dit perceel ten noorden van het plangebied is gelegen, zou ook schaduwwerking kunnen optreden. Om de zorgen van de bewoners weg te nemen, zijn een bezonningsstudie en een zichtlijnenstudie uitgevoerd. Deze zijn toegevoegd als Bijlage 1 Bezonningsstudie en Bijlage 2 Zichtlijnenstudie aan deze toelichting.

Uit de zichtlijnenstudie blijkt dat er geen sprake is van aantasting van de privacy, aangezien er geen direct zicht is op de tuin. Door de bestaande hoge haag en de daarachter geplaatste leibomen beschikt het perceel aan de Spoorstraat 61 reeds over een effectieve zichtbescherming, die de privacy waarborgt. De bezonningsstudie toont aan dat het beoogde bouwplan geen nadelig effect heeft op de bezonning van het perceel. Met de bezonnings- en zichtlijnenstudie willen de initiatiefnemers duidelijk maken dat de zorgen over privacy, uitzicht en schaduw serieus zijn genomen.

3.3 Doelgroep

Conform het collegebesluit, waarin principemedewerking aan voorliggend plan is verleend, richt het voornemen zich op de realisatie van 51 levensloopbestendige appartementen. De 51 appartementen bestaan uit 26 koopwoningen, 17 huurwoningen in de middenhuur sector en 8 huurwoningen in de vrije huursector.

De appartementen en de bijbehorende parkeergarage worden voorzien van een lift. Bij het ontwerp is rekening gehouden met draaicirkels van rolstoelen en rollators. De woningen worden drempelloos gerealiseerd: niet alleen bij de voordeur, maar ook de deur naar het balkon wordt drempelloos gerealiseerd. Ook de bergingen

worden zodanig uitgevoerd dat ze toegankelijk zijn voor rollators en scootmobielen. Daarnaast worden de appartementen voorzien van automatische deuropenemers, zodat de toegangsdeuren van het gebouw en de gangen niet tot belemmeringen leiden.

De definitie van een levensloopgeschikte woning is hieronder weergegeven. Deze definitie is genomen in de regels van het onderliggende plan.

"Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op dezelfde verdieping. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk. Daarnaast zijn woongebouwen voorzien van automatische deuopeners op de deuren naar verkeersruimten. Er is voldoende bereikbare stallingsruimte voor zowel fietsen met een hulpmotor als scootmobielen."

Hiermee worden de woningen levensloopbestendig ingericht en geschikt gemaakt voor bewoners in alle doelgroepen. Door de verschillende segmenten waarin de appartementen worden aangeboden, wordt bovendien met het planvoornemen een groot aantal potentiële huurders aangesproken.

3.4 Parkeervoorzieningen

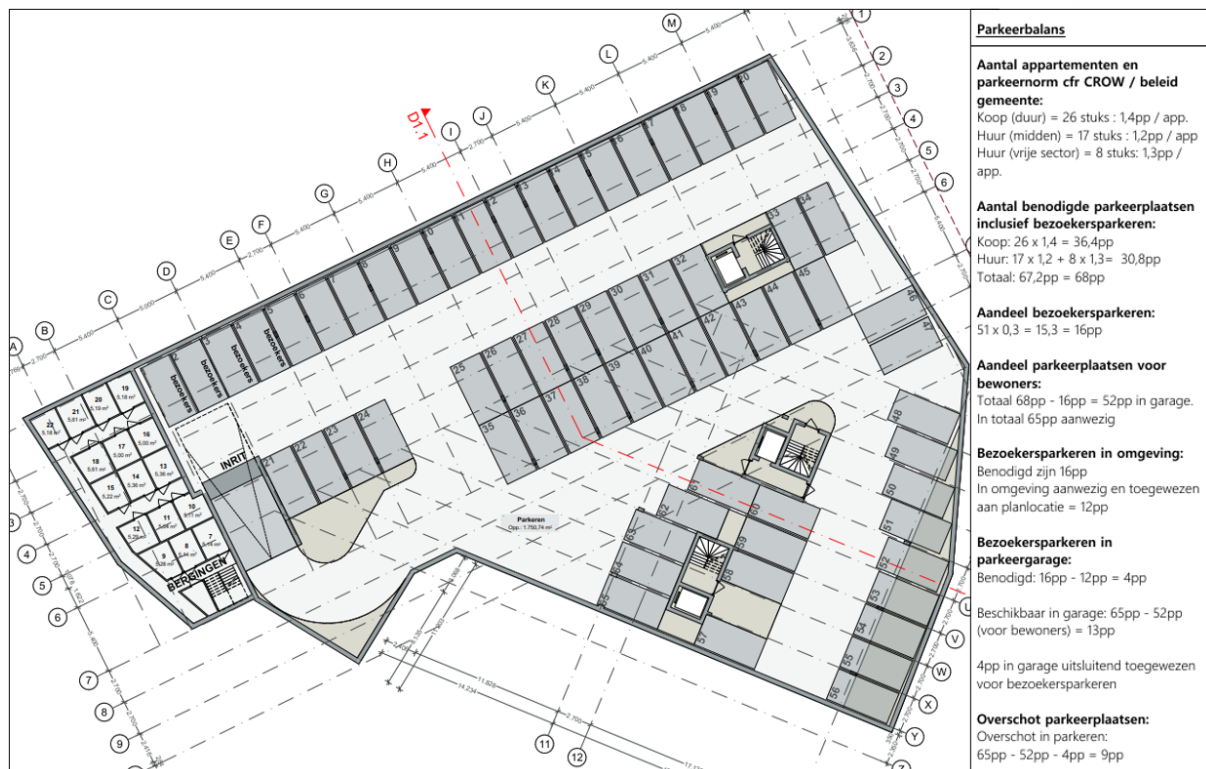
Met het planvoornemen wordt een (deels) vijflaags appartementencomplex gerealiseerd, bestaande uit 51 appartementen. Onder het appartementencomplex wordt een parkeerkelder aangelegd. Aan de noordzijde is de parkeerkelder via een inrit aan de Herenstraat ontsloten. De parkeerkelder biedt plaats aan 68 parkeerplaatsen. Daarnaast worden de bergingen voor de bewoners ook in de parkeerkelder gevestigd.

In totaal worden er voor het planvoornemen 68 parkeerplaatsen voorzien. Deze kunnen als volgt worden uitgesplitst:

- 52 parkeerplaatsen voor bewoners in de parkeergarage;
- 4 bezoekersparkeerplaatsen in de parkeergarage;
- 9 parkeerplaatsen bovenop de norm.

(12 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren in de openbare ruimte).

In paragraaf 5.8 wordt uitvoerig ingegaan op het aspect verkeer en parkeren. Op onderstaand figuur wordt de situering en indeling van de parkeergarage gevisualiseerd.



Figuur: Parkeergarage

3.5 Afwijking geldend bestemmingsplan

De ontwikkeling past (zoals reeds omschreven in paragraaf 1.4) qua functie, maatvoering en aantal wooneenheden niet rechtstreeks binnen het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging ex. artikel 3.1 Wro noodzakelijk. Met deze herziening van het bestemmingsplan dient aan de hand van deze toelichting aangetoond te worden dat de ontwikkeling voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de lange termijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende 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.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het voormalig kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie door binnen bestaand stedelijk gebied woningen te realiseren.

Een belangrijk aspect van de NOVI betreft het creëren van prettige woonmilieu's (prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'). Hierbij wordt vooral gestuurd op inbreiding in plaats van uitbreiding. Het planvoornemen past binnen dit beleid aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bebouwde kom in een bebouwde omgeving. Het betreft de herontwikkeling van verouderde grondgebonden woningen en bedrijfspanden naar een vijflaags appartementencomplex bestaande uit 51 appartementen. Hiermee wordt op termijn afwenteling op locatie voorkomen. Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard. Met het planvoornemen wordt met de aanleg van onverharde zones bijgedragen aan het klimaatadaptatief inrichten van het plangebied.

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de NOVI.

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

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Dit 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. In het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

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 nieuwe stedelijke ontwikkeling van 51 appartementen. Netto vindt er een toename van 48 wooneenheden plaats binnen het plangebied. Hiermee is de planontwikkeling officieel Ladderplichtig volgens de ladder duurzame verstedelijking.

Behoefte

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 Primos-prognose kan de gemeente Wijchen 800 nieuwe woningen bouwen. Lokale behoefte is hierin leidend. Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte.

De lokale behoefte en vraag gaat vooral om kwalitatieve en betaalbare woningen voor jongeren, (vitale) senioren, middeninkomens en mensen met een zorgvraag. Eén- en tweepersoonshuishoudens maken een groot deel uit van deze groepen. Dat vertaalt zich in een behoefte aan meer kleine en betaalbare woningen, zowel in de huursector (sociale en vrije sector) als in de koopsector.

De met het planvoornemen te realiseren levensloopbestendige appartementen maken het tevens mogelijk dat ouderen in de buurt kunnen blijven wonen. Daarnaast voorziet het planvoornemen in de behoefte aan kleinere woningen op een aantrekkelijke locatie. Zulke woningen zijn gewild bij zowel jongeren als ouderen. Met het oog op de toenemende vergrijzing, de toename van eenpersoonshuishoudens en de toename van alleenstaande ouderen kan nieuw aanbod van een- en tweepersoonsappartementen mogelijkheden bieden voor de doorstroming op de woningmarkt. Met het planvoornemen worden woningen toegevoegd aan de woningmarkt die de mogelijkheid geven (aan ouderen) om kleiner te gaan wonen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van het woningbouwproject is gering. Het project faciliteert voornamelijk voor inwoners uit het dorp Wijchen en de directe omgeving. Op basis van de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025 en de trend van vergrijzing in het gebied en vertrekkende starters en jongeren naar buiten het gebied, kan er gesteld worden dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

Binnen of buiten stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden of deze behoefte niet in stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarom is het van belang om te weten of het plangebied binnen of buiten stedelijk gebied is gelegen. In artikel 1.1.1 Bro wordt het stedelijk gebied als volgt gedefinieerd:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Wijchen. Dit is aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied dient er geen aanvullende motivering opgesteld te worden ten behoeve van de ligging van de ontwikkeling.

Het planvoornemen is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

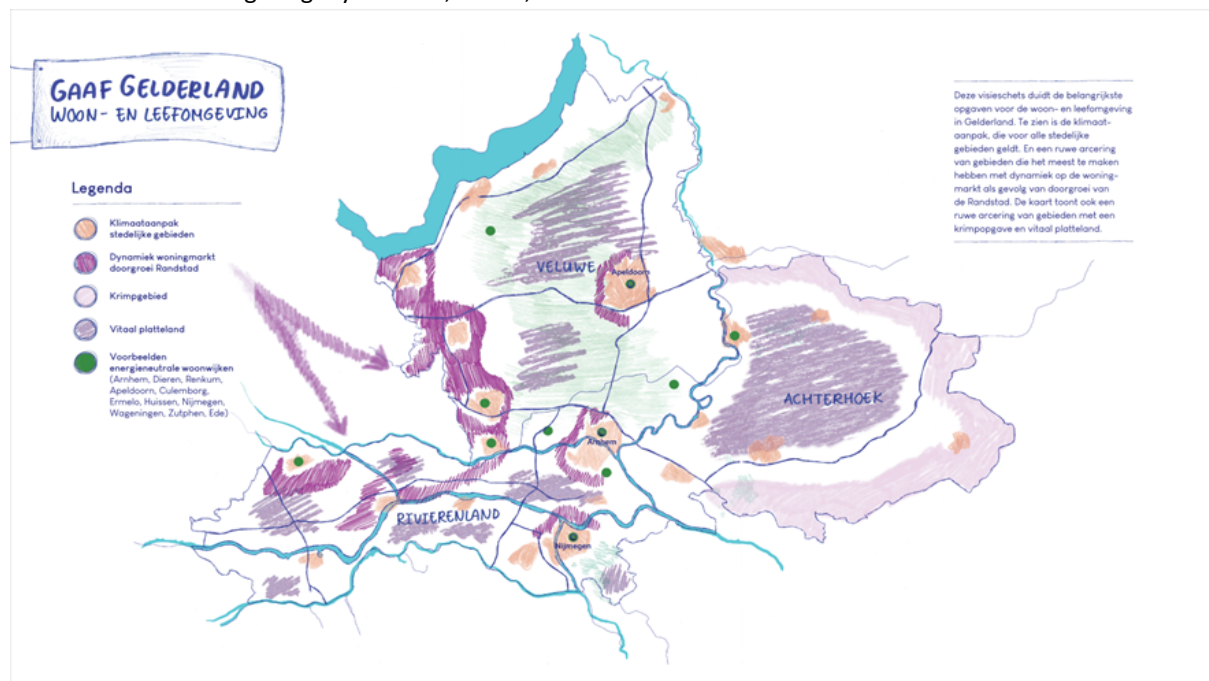
4.2 Provinciaal beleid

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



Figuur: 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.

Die 51 wooneenheden worden grotendeels levensloopbestendig gerealiseerd. Het appartementencomplex

voorziet in een divers aanbod in het dynamische centrum van Wijchen waarmee een duurzaam woningaanbod voor de toekomst van Wijchen gegarandeerd wordt. Doel is het om in de behoefte van verschillende leeftijdscategorieën te kunnen voorzien. Dit betreft het toevoegen van levensloopbestendige woningen voor ouderen en een gevarieerd woningaanbod voor jongeren én ouderen. Met het planvoornemen worden de doorstromingsmogelijkheden op de woningmarkt vergroot.

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. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 21 december 2022. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

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

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

Wonen

Voor het plangebied zijn de sectorale bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1) 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.

Omdat op de planlocatie deels al woningen zijn toegestaan, is de realisatie van woningen (van een ander type) reeds mogelijk gemaakt. Daarnaast is de locatie in het regionale beleid aangewezen voor woningen. Het vastgestelde woonbeleid voor de regio waarin de planlocatie is gelegen betreft de Woonagenda Regio Nijmegen 2018-2027. In paragraaf 4.3.2 is toegelicht hoe het voornemen binnen deze woonagenda past.

Het plangebied is conform de Omgevingsverordening Gelderland gelegen binnen een molenbiotoop. Deze zonering is doorvertaald in het geldende bestemmingsplan op locatie. Toetsing hieraan heeft in paragraaf 1.4 reeds plaatsgevonden.

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 Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens

3. Huisvesting aandachtsgroepen
4. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
5. Leefbaarheid en stadsvernieuwing
6. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
7. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Wijchen is 2.060 woningen tot en met 2030. Op dit moment is er tot en met 2030 voldoende plancapaciteit om de opgave in te vullen. Deze capaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw. Daarmee is in theorie voldoende plancapaciteit. Voorliggend plan met 51 woningen wordt opgenomen in de plancapaciteit en draagt dus bij om de gestelde kwantitatieve woningbouwopgave te behalen.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3^e betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 390.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2024). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 879,66-€ 1.157,95 prijspeil 2024). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

Er wordt gezorgd voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen.

Voorliggend initiatief sluit hiermee aan op de uitgangspunten van de Woondeal 2.0.

4.3.2 Woonagenda Subregio Nijmegen

Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen bestemmingsplan of overeenkomst is gesloten, gelden de uitgangspunten van de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen. Voorliggend initiatief is echter opgestart toen de Woondeal 2.0 nog niet van kracht was en gaat dus uit van de uitgangspunten in het regionale woonbeleid door de Woondeal 2.0; de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030.

In de woonagenda wordt onder meer gesteld dat minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment moeten worden gerealiseerd. De Woondeal 2.0 stelt dat op regionaal niveau wordt toegewerkt naar twee derde deel betaalbare huur- en koopwoningen. Met 33% van de te realiseren woningen die in het betaalbare segment vallen, sluit het initiatief aan op de uitgangspunten van de Woonagenda en werkt het toe naar de ambities van de huidige Woondeal 2.0. Daarnaast zet de Woonagenda in op ouderenhuisvesting. Dit is ook een thema in de huidige Woondeal 2.0. Ook hier sluit het plan aan omdat het initiatief voorziet in de realisatie van een deel levensloopbestendige woningen. Tenslotte voorziet het initiatief in transformatie door vervangende nieuwbouw.

Voorliggend initiatief sluit hiermee aan op de uitgangspunten van de Woonagenda Subregio Nijmegen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategisch kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'

Op 20 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Wijchen vastgesteld. Het Strategisch kompas vormt het koersdocument van de gemeente tot het jaar 2035. Het document vormt een toetsingskader voor toekomstig beleid en formuleert de opgaven van de gemeente voor deze periode. De gemeente Wijchen voorziet tot 2035 een groei naar circa 45.000 - 50.000 inwoners. De vergrijzing van de gemeente leidt tot opgaven, bijvoorbeeld door het trekken van meer jongeren. Brede welvaart en duurzaamheid zijn aspecten waar aandacht aan besteed wordt. De gemeente wil zich daarnaast nog meer richten op de verbindende rol die het heeft: inwoners, partners en ondernemers werken aan prettig wonen, werken en leven.

Speerpunten uit het Strategisch Kompas zijn:

1. Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
2. Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid;
3. Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven kwantiteit;
4. Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis;
5. Energieneutrale en fossielvrije toekomst;
6. Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners, ondernemers en partners.

Wat betreft het eerste speerpunt is het in 2035 goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van onze inwoners. Er zijn voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud. Inwoners hebben de mogelijkheid om hun eigen woning aan te passen of binnen de gemeente te verhuizen naar een woning die hen past. Daarnaast is er ruimte voor specifieke doelgroepen als ouderen en mensen met een beperking. We groeien door naar een gemeente met ongeveer 45.000-50.000 inwoners en werken aan verdere groei om ervoor te zorgen dat we de vergrijzing tegengaan en jongeren een plek kunnen geven in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan we graag een bijdrage leveren. Dit betekent dat er de komende jaren ongeveer 4.000 woningen worden bijgebouwd. Er zijn dan genoeg passende woningen beschikbaar, voor zowel de toenemende groep eenpersoonshuishoudens als de toenemende groep ouderen en jongeren. Naast het tegengaan van vergrijzing en ontgroening zien we ook een opgave in het versterken van de sociale cohesie, door onder andere nieuwe woonvormen te creëren. Doorstroming van generaties draagt bij aan passend wonen. Door een goede mix van woningen worden de wijken divers en inclusief. Dit betekent verschillende woningtypen, doelgroepen en prijsklassen naast elkaar, waardoor de wijk ook op lange termijn

veerkrachtig en leefbaar blijft. Het is belangrijk dat het dorpse karakter van Wijchen behouden blijft. Daarom vindt de uitbreiding van woningen vooral in de kern van Wijchen plaats.

Beoordeling

Het planvoornemen draagt bij aan het realiseren van verschillende ambities uit het Strategisch Kompas Wijchen 2035. Zo wordt er met het planvoornemen door de realisatie van 26 koopwoningen, 17 huurwoningen in het middensegment en 8 huurwoningen in de vrije sector bijgedragen aan de realisatie van een gedifferentieerd woningaanbod voor jongeren en ouderen in het centrum van Wijchen. Voornamelijk de centrale ligging in de nabijheid van de voorzieningen en de levensloopbestindige realisatie, zorgen ervoor dat het plan in lijn is met de speerpunten van de Strategisch Kompas Wijchen 2035.

Het plan draagt bij aan de volgende drie punten:

- Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
- Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid;
- Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie,

maatwerk en zorg dichtbij huis.

Conclusie

Het planvoornemen is hiermee in lijn met het Strategisch kompas Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'.

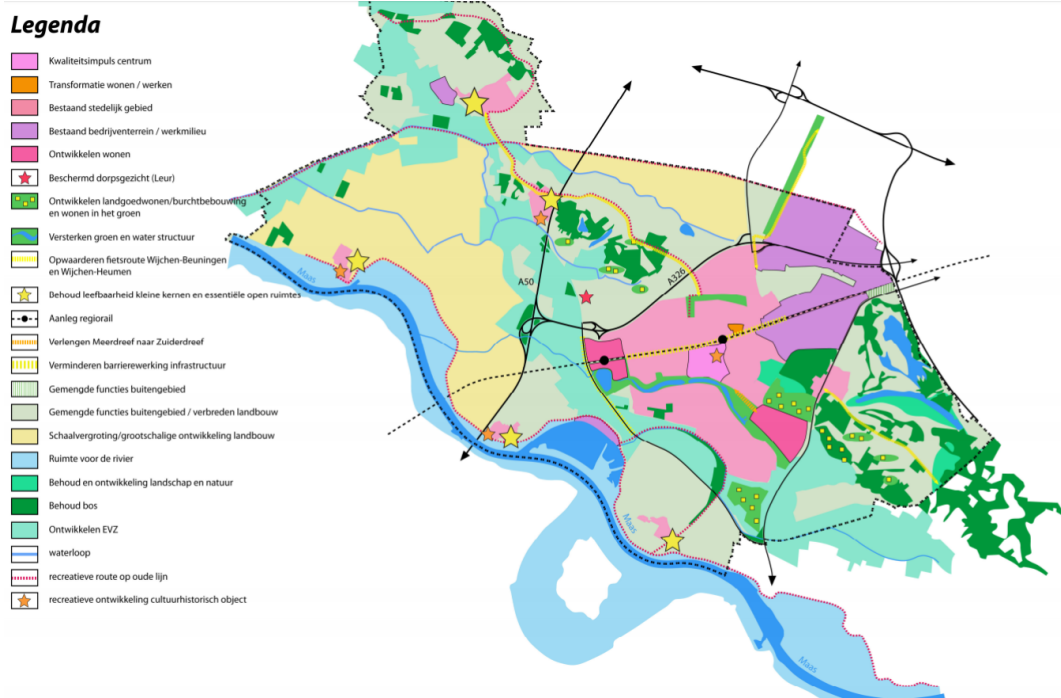
4.4.2 Structuurvisie Wijchen

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.



Figuur: Kaart Structuurvisie Wijchen

Beoordeling

Op de kaart is het plangebied gekenmerkt als 'Kwaliteitsimpuls centrum', waarbij het Kasteel Wijchen omschreven is als 'Recreatieve ontwikkeling cultuurhistorisch object'.

Dit bestemmingsplan geeft een maatwerkinvulling binnen het gebied waar transformatie of herstructurering kan worden toegepast voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarbij wordt de groenstructuur gespaard als bestaande waarde en zorgt een transformatie voor nieuwe woningaanbod en een kwaliteitsverbetering van het centrum. Een verdere toevoeging waarom het initiatief kwalitatief passend is in de Structuurvisie is het levensloopbestendig inrichting van het complex.

Definitie

De definitie van een levensloopgeschikte woning is hieronder weergegeven. Deze definitie zal opgenomen worden in de regels van het onderliggende plan.

"Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op dezelfde verdieping. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk. Daarnaast zijn woongebouwen voorzien van automatische deuropeners op de deuren naar verkeersruimten. Er is voldoende bereikbare stallingsruimte voor zowel fietsen met een hulpmotor als scootmobielen."

Conclusie

Het initiatief past daarmee binnen de Structuurvisie Wijchen.

4.4.3 Woonvisie Gemeente Wijchen 2025

De Woonvisie Gemeente Wijchen 2025 is opgesteld in februari 2017 als kader dat richting geeft aan ontwikkelingen die Wijchen raken op het gebied van woonmilieu. In deze visie wordt omschreven waar de gemeente moet bijsturen, afremmen of juist versnellen om haar doelen op het gebied van wonen te bereiken.

Op het gebied van het gemeentelijk woonmilieu zijn doelen geformuleerd voor een woningaanbod in balans. Zo wil de gemeente Wijchen voor starters, jonge gezinnen, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag meer mogelijkheden op de woningmarkt. Dit vraagt om speciale aandacht voor de woonwensen van deze groepen, maar ook om het aanpassen van het huidige aanbod op deze wensen.

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 51 appartementen voorziet in deze transitie naar een woningmarkt met kleinere woningen, bedoeld voor verschillende doelgroepen. Ook voorziet het plan in de woonbehoefte ouderen door het levensloopbestendige karakter. Hiermee past het planvoornemen binnen de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025.

4.4.4 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 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.

1. Vraaggericht aanbod
2. Samenwerking is de basis
3. Langer zelfstandig thuis wonen
4. Ontwikkelen passende woonzorg locaties
5. Spreiding, menselijke maat en verbinding met de buurt
6. Keuzemogelijkheid
7. Passende en goede zorg
8. Inwoners zelf ook aan zet
9. Fysieke leefomgeving en sociale veiligheid

Voorliggend initiatief sluit vooral aan op uitgangspunt 3 'Langer zelfstandig thuis wonen' en uitgangspunt 5 'Spreiding, menselijke maat en verbinding met de buurt'.

Langer zelfstandig thuis wonen

- De bestaande woningvoorraad (zowel van de corporaties als particulier) moet een bijdrage leveren aan het langer zelfstandig thuis wonen. Gemeente en corporaties maken afspraken over aanpassingen van corporatiewoningen en de gemeente stimuleert dat woningeigenaren tijdig zelf hun woning aanpassen.
- In het woningbouwprogramma moeten voldoende nieuwe levensloopbestendige woningen ontwikkeld worden op locaties nabij voorzieningen.
- Tevens moeten meer beschutte woonvormen voor ouderen (wonen met een plus/tussenvorm) ontwikkeld worden. Het gaat hier zowel om het gebouwconcept als de bijbehorende infrastructuur van zorg- en dienstverlening.

Spreiding, menselijke maat en verbinding met de buurt

- We vermijden concentratie van woonzorgvastgoed en zetten in op spreiding binnen de gemeente. Woonzorgvoorzieningen mogen niet te veel druk leggen op één wijk of dorp. Hiermee bevorderen we de inclusieve samenleving: gemengde dorpen en wijken met een gezonde mix aan inwoners.

- Uitzondering op bovenstaande vormen de woonservice gebieden, zoals Hof van De Elst en het woonservicegebied van LuciVer in Alverna. Daarnaast zien we kansen voor een woonservicegebied in Hart van Zuid.
- We sturen zoveel mogelijk op woonzorg locaties nabij voorzieningen. Dit gaat zowel om beschermd en beschut wonen, maar ook om ouderen die in reguliere woningen wonen.
- 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.
- Locaties voor wonen en zorg houden zoveel mogelijk verbinding met de buurt, en kunnen rekenen op draagvlak uit de buurt. Er wordt zo veel als mogelijk gezocht naar kansen om bewoners te laten meedoen in de samenleving.

Voorliggend initiatief voor het realiseren van 51 appartementen met grotendeels levensloopbestendige appartementen sluit aan bij het bovenstaande.

Met dit plan worden nieuwe levensloopbestendige woningen ontwikkeld nabij de lokale voorzieningen binnen het centrum van Wijchen. Het project bevordert bovendien door de realisatie van 51 appartementen voor een brede doelgroep de inclusieve samenleving. Hierbij is er sprake van een gemengd Wijchen met een gezonde mix aan inwoners.

Conclusie

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025.

4.4.5 Mobiliteitsvisie Druten Wijchen, duurzaam onderweg tussen Maasen Waal' en Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen 2016

De gemeentelijke Beleidsvisie is vastgesteld op 28 januari 2021 en schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar. Daarnaast wordt sinds 25 oktober 2016 het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen gehanteerd. Het parkeerbeleidsplan is op 10 mei 2016 vastgesteld en aangevuld en opnieuw vastgesteld in 2020.

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte.

Gezien de ligging van onderhavige locatie, de goede bereikbaarheid van voorzieningen en openbaar vervoeren de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt, wordt er binnen het plangebied voorzien in een parkeerhoeft ter hoogte 76 parkeerplaatsen. Dit aantal wordt deels mogelijk gemaakt door de beschikbaarheid van deelauto's.

In paragraaf 5.8 wordt verder ingegaan op het bovenstaande.

4.4.6 Beleidsplan Natuur & Biodiversiteit Wijchen

Biodiversiteit als integraal duurzaamheidsthema

Biodiversiteit en natuur zijn onlosmakelijk verbonden aan duurzame gebiedsontwikkelingen. Gelukkig heeft biodiversiteit veel koppelkansen met andere duurzaamheidsthema's als klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving, energietransitie en circulariteit. In ieder project en elke handeling zijn mogelijkheden om biodiversiteit (op termijn) te versterken. Hiervoor is het belangrijk biodiversiteit integraal op te nemen in plannen, projecten en besluitvorming.

Biodiversiteit als integraal duurzaamheidsthema staat voor een natuurinclusieve aanpak. Natuurinclusief wil zeggen dat gezorgd wordt dat plannen, projecten en handelingen een bijdrage leveren aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Tegelijk draagt dit bij aan een gezonde, evenwichtige leefomgeving én voorkomt het vertraging in het proces en onverwachte verrassingen vanuit de wet- en regelgeving.

Huidige stand van zaken

In de meeste gevallen wordt in voldoende mate rekening gehouden met de wet- en regelgeving. Bovenwettelijke maatregelen en kansen voor biodiversiteit worden echter niet opgenomen als criteria bij uitvragen vanuit de gemeente. Bij beheer en onderhoud wordt in specifieke gevallen rekening gehouden met natuurwaarden. De laatste jaren wordt biodiversiteit steeds meer meegenomen bij ontwikkelingen om een meerwaarde te creëren. Voorbeelden hiervan zijn natuurinclusief bouwen bij renovaties van huurwoningen en de komende herinrichting van het gebied tussen het kasteel en het Wijchens meer.

De gemeente Wijchen gaat stappen zetten om biodiversiteit als volwaardig duurzaamheidsthema te integreren in de organisatie. De gemeente gaat zich inzetten om natuurinclusief bouwen en handelen de norm te laten worden. Door het te stimuleren en zelf het goede voorbeeld te geven.

Overall waar gebouwd, verbouwd, heringericht en vergroend wordt liggen kansen voor biodiversiteit. Alleen door biodiversiteit standaard aan de voorzijde van het proces mee te nemen, kunnen deze kansen herkend en verzilverd worden. Dit speerpunt vergt een integrale aanpak waarbij biodiversiteit als thema beter opgenomen wordt in de besluitvorming. Zowel bij gemeentelijke projecten, uitvragen, toetsing van projecten en inrichtingen als bij beheer en onderhoud.

Planspecifieke beoordeling op basis natuurinclusiviteit

We kunnen geen aansluiting vinden bij nabijgelegen ecologische structuren, vanwege de centrumdorpsligging. Wel zal er een groen dak worden gerealiseerd dat naast de bufferwerking van hemelwater, ook een bijdrage lever aan het ecologische systeem. Naast de waterbufing in de vorm van een groen dak, wordt een meer duurzaam gescheiden watersysteem aangelegd, waardoor de nu bestaande afvoer van schoon water naar riool wordt beeindigd.

Ook worden in het gebied de buitenruimten en gevels van adaptieve maatregelen die aantrekkelijk zijn voor bijvoorbeeld de huismus, zwaluw of vleermuis. Vanuit het ecologisch bureau Buiting Advies is er gereageerd op het aspect natuurinclusief bouwen. Buiting Advies wordt in een groot aantal projecten betrokken om het advies over natuurinclusief bouwen te verzorgen. Ook binnen dit project zien wij veel kansen voor het opnemen van nestvoorzieningen voor vogels, insecten of vleermuizen. Buiting Advies is bekend met mogelijke natuurinclusieve maatregelen die genomen kunnen worden. Hiervoor moet vooral gekeken te worden naar de betreffende ontwikkelingen (met tekeningen) en de manier waarop voorzieningen in het plan ingebracht kunnen worden. Deze voorzieningen kunnen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning in een Plan van Aanpak worden voorgesteld en ingetekend. Daarnaast kan nog advies gegeven worden over in te brengen groenelementen ten behoeve van verschillende soorten (waaronder de huismus). Deze natuurinclusieve aanpak sluit aan de bij de conclusies voor het aspect soortenbescherming in paragraaf 5.7.3.

Conclusie

Bij de aanvraag omgevingsvergunning in een volgende fase, zal door middel van een Plan van Aanpak gekeken worden naar de exacte adaptieve maatregelen voor bijvoorbeeld nestgelegenheid voor vogels en insecten en andere duurzaamheidsmaatregelen.

Adaptieve maatregelen ten behoeve van een natuurinclusieve maatregelen, worden verder uitgewerkt in het PvA in het kader van de ontheffing Wnb. De aspecten soortenbescherming, ontheffing en het Plan van Aanpak, worden verder omschreven in paragraaf 5.7.3.6.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten- 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.

De indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure gaan uit van de afstand die dient te worden gehouden van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met één afstandsstep worden verkleind (uitzondering is de richtafstand voor gevaar). Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. In onderhavig geval is het plangebied door de ligging aan gebiedsontsluitingsweg de Herenstraat en de ligging nabij gemengde en centrumbestemmingen aan te merken als gemengd gebied. Hierdoor mogen de richtafstanden binnen het plangebied met één afstandsstep verkleind worden.

Het plan bestaat uit de oprichting van 51 wooneenheden. Er is sprake van reguliere woningen. Een woning is aan te merken als gevoelig object. Daarom dient ter plekke van de te realiseren woning 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 de bestemmingen 'Wonen', 'Gemengd' en 'Centrum' gesitueerd. Binnen deze bestemmingen zijn woningen, kantoren, horeca, detailhandel en dergelijke toegestaan. Deze activiteiten zijn in te delen in maximaal milieucategorie 1. Door de ligging binnen gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 0 meter. Het planvoornemen wordt van buitenaf niet gehinderd door bedrijven die afbreuk doen aan een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Omgekeerd vormt de realisatie van de 51 appartementen geen beperking in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Een appartement vormt geen hinderveroorzakend object. Hiermee wordt voldaan aan de omgekeerde werking.

Conclusie

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.

De locatie is gelegen in de wettelijke zone (akoestisch aandachtsgebied) van de Stationslaan en van de spoorlijn tussen Nijmegen en 's Hertogenbosch. De locatie ondervindt ook mogelijk een geluidbelasting van de niet geluidgezoneerde Herenstraat. Dit is een 30 kilometer per uur weg waarvan de geluidbelasting in het

kader van een goede ruimtelijke ordening is beschouwd.

De nabij gelegen Spoorstraat (buiten het winkelgebied) is geen doorgaande weg, en heeft volgens opgave een verkeersintensiteit van circa 260 motorvoertuigen per etmaal (zie bijlage akoetisch onderzoek). De weg heeft zodoende een te verwaarlozen geluidemissie ten opzichte van de Herenstraat (1760 voertuigen per etmaal) en is verder niet in dit onderzoek betrokken.

5.2.1 Akoestiek onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Door Nipa milieutechniek b.v. is er een akoetisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd (rapportnummer N222451.001/LHO, d.d. 28 november 2023, Bijlage 4). De resultaten van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Wegverkeerslawaaï gezoneerde wegen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woonfunctie een geluidbelasting van ten hoogste 46 dB inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh vanwege het wegverkeer op de Stationslaan. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een aanvraag om een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï is niet aan de orde.

Wegverkeerslawaaï niet gezoneerde 30 kilometer per uur wegen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woonfunctie een geluidbelasting van ten hoogste 60 dB vanwege het wegverkeer op de Herenstraat. De richtwaarde voor het woon- en leefklimaat wordt met ten hoogste 7 dB overschreden. Aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel is noodzakelijk.

Puntnr.	Omschrijving/hoogte (m.)	Geluidbelasting (dB)				
		1,7	4,4	7,1	9,8	12,5
1-1	voorgevel	61*	61*	61*	62*	
1-2	balkon	60*	60*	61*	62*	
1-3	voorgevel	60*	60*	61*	63*	65*
1-4	voorgevel/balkon	62*	62*	63*	64*	66*
1-5	voorgevel/balkon	62*	62*	63*	64*	66*
1-6	voorgevel	50	52	56*	60*	62*
1-7	zijgevel	57*	57*	58*	59*	
1-8	achtergevel	45	46	47	44	
1-9	achtergevel	44	45	45	45	42
2-1	voorgevel		51	55*	58*	61*
2-2	voorgevel		45	45	46	48
2-3	voorgevel		44	45	46	
2-4	achtergevel		48	48	49	
2-5	achtergevel/balkon		46	46	47	49
Richtwaarde woon- en leefklimaat		53				

Figuur: Waarneempunten met geluidbelasting L_{den} van de gevel in dB, t.g.v. wegverkeer niet gezoneerde weg (Herenstraat)

Railverkeerslawaaï

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woonfunctie de geluidbelasting ten hoogste 65 dB bedraagt. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bedraagt ten hoogste 10 dB in waarneempunt 01/4 en 1/5 op 13,5 meter hoogte. Aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan. Een aanvraag om een 'hogere waarde' is noodzakelijk. Voor de geluidbelastingen en de motivatie wordt verwezen naar het voorgaande hoofdstuk.

Gemeentelijk geluidbeleid

Niet alle appartementen kunnen gerealiseerd worden binnen de voorwaarden van het gemeentelijk

geluidbeleid. De buitenruimten (balkons) aan de zijde van de Herenstraat (noord en oostgevel) zijn geluidbelast (hoger dan de richtwaarde) en moeten middels een voorziening de mogelijkheid hebben om tot geluidluwe buitenruimte te worden getransformeerd. Dit kan bijvoorbeeld door het balkon uit te voeren met een serreachtige constructie en/of als een afsluitbare loggia die naar wens open en dicht kan worden gezet. De geluidwering van een dergelijke voorziening is in gesloten toestand circa 15 tot 20 dB.

Woon- en leefklimaat

Er van uitgaand dat er wordt voldaan aan de minimale eis op grond van het Bouwbesluit voor de geluidwering van de woning van 20 dB mag de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Met de berekende geluidbelastingen tot ten hoogste 66 dB is het woon- en leefklimaat in een aantal woningen zonder nadere maatregelen gewaarborgd. Bij de berekende geluidbelasting is een geluidwering van maximaal 33 dB vereist voor de gevels van de appartementen aan de zijde van de Herenstraat. Een onderzoek naar de geluidwering van de gevel moet dit aantonen.

In het kader van het Bouwbesluit moet ook worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de eis aan de karakteristieke geluidwering.

5.2.2 Conclusie

Om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels worden uitgevoerd. In het kader van het Bouwbesluit moet ook worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de eis aan de karakteristieke geluidwering. Voor het aspect railverkeerslawaaï is bovendien een aanvraag om een 'hogere waarde' noodzakelijk.

De nabij gelegen Spoorstraat (buiten het winkelgebied) is geen doorgaande weg, en heeft volgens opgave een verkeersintensiteit van circa 260 motorvoertuigen per etmaal (zie bijlage akoetisch onderzoek). De weg heeft zodoende een te verwaarlozen geluidemissie ten opzichte van de Herenstraat (1760 voertuigen per etmaal).

Wanneer voldaan aan de bovenstaande eisen met betrekking tot de gevelwering en railverkeerslawaaï, vormt het aspect geluid geen belemmering voor het planvoornemen. Een nader onderzoek naar de gevelwering zal worden uitgevoerd bij de omgevingsvergunning bouwen.

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.

Door het planvoornemen zal het aantal aanwezige personen binnen het plangebied toenemen. Aangezien de planlocatie op korte afstand van de spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. – Nijmegen is gesitueerd, zijn de externe veiligheidsrisico's van deze spoorlijn nader onderzocht. Daarnaast is er een verantwoording van het

groepsrisico uitgevoerd.

5.3.1 Externe veiligheid Spoor

Door Kragten is een onderzoek naar de veiligheidsrisico's van de spoortlijn uitgevoerd (Kragten, rapportnummer 20250428-POU038-RAP-RBM 3.0, d.d. 28 februari 2025, Bijlage 5). De belangrijkste kenmerken van de fN-curves zijn onderstaand samenvattend weergegeven.

	Normwaarde*	Aantal slachtoffers	Frequentie
Spoor – Huidig	0,00033/jaar	210	$7,5 \times 10^9$ / jaar
Spoor – Toekomstig	0,00033/jaar	210	$7,5 \times 10^9$ / jaar

* Normwaarde: de maximale waarde van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde. De maximale waarde wordt berekend als het product van de frequentie met het kwadraat van het aantal slachtoffers. Een normwaarde > 0.01 betekent een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Figuur: Samenvatting kenmerken fN-curves

Uit de resultaten blijkt dat zowel vóór als na planrealisatie sprake is van een groepsrisico dat lager is dan de oriëntatiewaarde (OW), zelfs lager dan $0,1 \cdot OW$. Er is geen sprake van een rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico.

Op grond van de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Wijchen, ligt het plangebied binnen zone 2 van de spoortlijn. Voor kwetsbare gebouwen binnen deze zone geldt een zware verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

5.3.2 Verantwoording groepsrisico

Door Kragten is er bovendien een verantwoording van het groepsrisico opgesteld (Kragten, rapportnummer 20250428-POU038-NOT-VGR 2.0, d.d. 28 april 2025). Deze is toegevoegd als Bijlage 6 bij deze toelichting.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een spoortlijn en een weg, waardoor conform het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) invulling gegeven moet worden aan de verantwoordingsplicht. In de Beleidsvisie wordt voor de verschillende verantwoordingsniveau's aangegeven hoe de invulling van deze verantwoording uitgewerkt dient te worden. Ter plaatse van het plangebied is er op basis van de beleidsvisie sprake van een zware verantwoordingsplicht.

De bijbehorende verantwoordingsaspecten bij een zware verantwoording zijn weergegeven in de volgende tabel.

verantwoording aspect	Standaardverantwoor ding	lichte verantwoording	zware verantwoording
Nut en noodzaak	standaardtekst	verwijzing naar ruimtelijke onderbouwing	onderzoek naar nut en noodzaak en alternatieve locaties
Bronmaatregelen	standaardtekst (geen maatregelen)	globale beoordeling van mogelijke bronmaatregelen	alle mogelijke bronmaatregelen worden beoordeeld kosten-batenanalyse concreet plan voor implementatie (o.a. omgang met juridische obstakels)
Ruimtelijke maatregelen	standaardtekst (geen maatregelen)	Project-specifieke beoordeling vluchtwegen, bestrijdbaarheid, functie analyse alle mogelijke optimaliseringsopties (in en buiten plan)	Project-specifieke beoordeling vluchtwegen, bestrijdbaarheid, functie analyse alle mogelijke optimaliseringsopties (in en buiten plan) kosten-batenanalyse implementatieplan (bijv. wijze van implementatie maatregelen buiten plangebied)
Objectgerelateerd e maatregelen	standaardtekst (geen maatregelen)	algemene beschouwing (voor plan als geheel) van (on)mogelijkheid maatregelen	specifieke analyse (per object/deelgebied) mogelijke maatregelen kosten-batenanalyse implementatieplan (o.a. omgang met juridische obstakels)
Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid	standaardtekst (geen maatregelen)	Advies veiligheidsregio inwinnen en beoordelen	Advies veiligheidsregio inwinnen en beoordelen

Figuur: Nadere specificatie verantwoording (bron: Beleidsvisie)

De algemene beschouwing van het plan is hieronder verder uitgewerkt.

Personendichtheid binnen invloedsgebied

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een spoorlijn. Als gevolg van de ontwikkeling wijzigt de personendichtheid binnen het plangebied. In de huidige situatie zijn op de planlocatie een winkelfunctie, een sportfunctie en woningen aanwezig. Deze functies worden vervangen door woonfuncties. In de toekomstige situatie worden binnen de planlocatie 51 woningen gerealiseerd. Als gevolg van het planvoornemen neemt de personendichtheid af in de dagperiode, maar toe in de nachtperiode.

Hoogte groepsrisico

Uit de kwantitatieve berekeningen blijkt dat de hoogte van het groepsrisico van het spoor lager is dan de oriëntatiewaarde (OW), zelfs lager dan $0,1 \cdot OW$. Als gevolg van de planvorming heeft geen rekenkundige invloeds op de hoogte van het groepsrisico.

Maatgevende scenario's

Als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en door buisleidingen dient binnen de planlocatie rekening gehouden te worden met verschillende scenario's.

BLEVE-scenario

Een BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tankwagon, of -container met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Bij een toxische plas zal deze vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Noodzaak ruimtelijke ontwikkeling

Het plan omvat de realisatie van woningen. Door de sloop van de bestaande woningen en bedrijvigheid, wordt de mogelijkheid gecreëerd om meer woningen op deze centrale locatie te realiseren. Aangezien binnen de gemeente Wijchen vraag is naar woningen, sluit dit aan bij deze woningbehoefte.

Ruimtelijke veiligheidsmaatregelen

Het plangebied valt geheel binnen het invloedsgebied van het spoor. Het plaatsen van de bebouwing buiten het invloedsgebied van het spoor is dan ook geen optie. Aangetoond is dat de planvorming geen rekenkundige invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico waardoor zowel vóór als na de planvorming sprake is van een laag groepsrisico. Ruimtelijke veiligheidsmaatregelen zijn dan ook niet aan de orde.

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen aan de spoorlijn zijn doorgevoerd in het kader van het Basisnet Spoor. Hierdoor is de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het spoortransport de afgelopen jaren gedaald.

Object gerelateerde veiligheidsmaatregelen

Het planvoornemen betreft de realisatie van een appartementengebouw. Het plan betreft vervangende nieuwbouw op een locatie die door bestaande bebouwing wordt afgeschermd van de spoorlijn.

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De bestrijdbaarheid en beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar moeten zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar zijn. Opgemerkt wordt dat de vaststelling van het bestemmingsplan geen invloed heeft op de bereikbaarheid en bluswatervoorziening ter plaatse van de risicobronnen.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's

voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men nodig heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar de plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Bestrijdbaarheid per scenario

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagon of -container meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

Ten behoeve van het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen, -wagon of -container tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust. Hiervoor dient voldoende bluswater nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Bij een ongeval met toxische gasen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxische scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Doordat het plan vervangende nieuwbouw betreft, heeft de planvorming geen invloed op de bereikbaarheid van zowel de risicobronnen als het plangebied.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe functies voorzien die specifiek gericht zijn op minder zelfredzame personen. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie op eigen kracht in veiligheid kunnen brengen danwel in veiligheid gebracht kunnen worden door valide personen.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen per scenario

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten. Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt. Bij een koude BLEVE op het spoor of weg, ter hoogte van het plangebied, is van zelfredzaamheid geen sprake, aangezien onmiddellijk onherstelbare schade zal ontstaan. Aangezien het echter lijnbronnen betreft waar een incident zich overal kan voordoen, kan indien een incident verder weg plaatsvindt, wel sprake zijn van zelfredzaamheid.

Indien een warme BLEVE dreigt ter hoogte van het plangebied, is de vluchttijd ook bijzonder kort. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de weg en de spoorlijn af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing zelf.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer lagere kans hebben te overlijden dan personen die zich bevinden in de buitenlucht (PGS3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg, het spoor en

het water is schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Het onderhavige plan betreft een nieuwbouwplan waar hoge eisen aan de luchtdichtheid gesteld worden. Aanwezige luchtbehandelingsinstallaties moeten met één handeling zijn uit te schakelen. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. De toxische wolk kan van alle kanten komen, waardoor het nodig is dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Het gebied kent naar bijna alle richtingen vluchtroutes.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's BLEVE en toxisch). In geval van een calamiteit is het van levensbelang aanwezig tijdig gewaarschuwd worden.

Volgens de Wet veiligheidsregio's draagt het bestuur van de Veiligheidsregio er zorg voor dat de noodzakelijk informatie wordt verschaft ter voorkoming en bestrijding of beheersing van een ramp. De Veiligheidsregio adviseert hierin de gemeenten. In het regionaal beleidsplan dient uitgewerkt te zijn hoe binnen de regio aan risicocommunicatie vorm gegeven wordt.

5.3.3 Advies Veiligheidsregio en Brandweer Gelderland-Zuid

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies te worden voorgelegd aan de regionale Brandweer dan wel de Veiligheidsregio.

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport dient de VRGZ in de gelegenheid te worden gesteld advies uit te brengen. De aanvullende adviezen van de brandweer of veiligheidsregio dient de gemeente Wijchen mee te wegen in haar besluitvorming.

Vanuit de Brandweer Gelderland-Zuid is er op 28 november 2023 een reactie ontvangen. De reactie van de Brandweer Gelderland-Zuid is toegevoegd als Bijlage 7.

Beoordeling Brandweer

In de nabijheid van de planlocatie zijn de volgende relevante risicobronnen aanwezig (bron: EV Signaleringskaart)

De planlocatie ligt in zijn geheel binnen het invloedsgebied (gelegen binnen de 200 meter zone) van een basisnetroute spoor. Het betreft de spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. – Ressen Noord. De afstand tot objecten in het plangebied +/- 120 meter.

Het betreffende spoortracé heeft geen plasbrandaandachtsgebied. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het toekomstig explosieaandachtsgebied, resteert het volgende scenario.

Scenario-omschrijving: ketelwagon LPG



Figuur: Scenarioboek Externe veiligheid NIPV

Het maatgevende scenario binnen het explosieaandachtsgebied is een koude BLEVE die wordt veroorzaakt door een externe beschadiging, bijvoorbeeld een botsing. Dit is een explosie die kan voorkomen als een houder met een vloeistof onder druk openscheurt. Afkorting 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion'. Hierdoor scheurt de ketel op. LPG komt vrij en ontsteekt direct. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. De effecten van een koude BLEVE zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking. Deze effecten kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken.

Groepsrisico

Uit het onderzoek 'Externe veiligheid spoor – Spoorstraat/Herenstraat te Wijchen' blijkt dat er geen rekenkundige toename is van het groepsrisico in de huidige- en toekomstige situatie. Het groepsrisico blijft daarmee onder 0,1 x de oriëntatiewaarde. Wij zijn daarbij uitgegaan van de cijfers en de fN-curve zoals getoond in afbeelding 4 van de rapportage. Gelet op de uitkomst van het groepsrisico is slechts lid 2 artikel 8 Bevt van toepassing. Er dient daarbij ingegaan te worden op de maatregelen ter beperking van het groepsrisico en de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan. Tevens is er sprake van een zware verantwoording gelet op de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Wijchen.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Gelet op de geografisch (beperkte) omvang van het plan zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw een advies volgen inzake de bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

Conclusie

Op basis van de aangeleverde documenten voor het bestemmingsplan: Spoorstraat-Herenstraat te Wijchen heeft de Brandweer Gelderland-Zuid het volgende geconstateerd:

- Er is in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan voldoende ingegaan op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid;
- Over de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening wordt in een later stadium geadviseerd.

5.3.4 Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect Externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

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.

5.4.1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Voor voorliggende ontwikkeling is er door Buro Antares is een Verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de percelen gelegen aan de Herenstraat 36 en 42 en de Spoorstraat 53 en 57 te Wijchen (Buro Antares, rapportnummer MRO\400333\24-03-2020\Versie 2, d.d. 24 maart 2020, Bijlage 8). De resultaten hiervan zijn hieronder weergegeven.

Verkennd bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan geconcludeerd dat de bovengrond ter plaatse van de boringen 04 en 07 sterk verontreinigd is met PAK. De omvang van de PAK-verontreiniging en de eventuele spoedeisendheid dient vastgesteld te worden middels de uitvoering van een nader bodemonderzoek conform de NTA-5755. Afhankelijk van de omvang van de verontreiniging wordt bepaald wie het Bevoegd gezag is voor deze bodemverontreiniging (gemeente Wijchen <25 m3 of provincie Gelderland >25 m3). Nadat de omvang van de verontreiniging is vastgesteld dient ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op locatie eerst de verontreiniging gesaneerd te worden. Dit kan eventueel middels een BUSmelding of een saneringsplan, welke goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag.

Verder kan geconcludeerd worden dat de overige bovengrond licht verontreinigd is met kobalt, lood, nikkel, minerale olie, PAK en/of som PCB's en dat de ondergrond en het grondwater geen verhoogde gehalten/concentraties bevatten.

Verkennd asbestonderzoek

Op basis van het uitgevoerde asbest in bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat in de bovengrond ter plaatse van het bedrijfs-/winkelpand en in het puin afkomstig uit boring 03 geen asbest is aangetoond.

Wel is in de bovengrond van het buitenterrein een asbestconcentratie van 1,0 mg/kg ds. gewogen aangetoond. Deze asbestconcentratie ligt ruim beneden de interventiewaarde/restconcentratienorm van 100 mg/kg ds., maar ook nog ruim beneden de norm voor nader asbestonderzoek van 50 mg/kg ds., waardoor het uitvoeren van een nader asbestonderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van het uitgevoerde asbest in bodemonderzoek zien wij geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

5.4.2 Nader bodemonderzoek conform NTA-5755

Door Buro Antares is er een nader onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de aangetroffen verontreinig tijdens het verkennend bodemonderzoek. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 9 bij deze toelichting.

Op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat binnen de projectlocatie ter plaatse van de boringen 04, 04.1 en 07 sprake is van een sterke bodemverontreiniging met PAK.

Ter plaatse van de boringen 04 en 04.1 is de bodemlaag 0,22 tot 0,70 a 1,10 m-mv sterk verontreinigd met PAK. De omvang van de sterke bodemverontreiniging met PAK is afgeperkt tot gehalten beneden de interventiewaarde. In de boringen 04.2 en 04.5 is er sprake van een overschrijding van de tussenwaarde en in 4 afperkende boringen zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarde aanwezig.

Ter plaatse van boring 07 is de bodemlaag 0,08 tot 1,20 m-mv sterk verontreinigd met PAK. De omvang van de

sterke bodemverontreiniging met PAK is afgeperkt tot gehalten beneden de interventiewaarde. In boring 07.4 is er sprake van een overschrijding van de tussenwaarde en in 4 andere boringen zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarde aanwezig.

De aangetoonde verontreinigingen met PAK zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de visueel aangetroffen bijmengingen met kolengruis. De totale omvang van de sterke bodemverontreiniging met PAK binnen de projectlocatie wordt ingeschat op ongeveer 62,5 m³, waardoor er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigd). Uit het vooronderzoek blijkt dat op de locatie al jarenlang bedrijvigheid aanwezig is, waardoor ervan uitgegaan kan worden dat de aangetoonde bodemverontreiniging met PAK voor 1987 is ontstaan. Hierdoor is er sprake van een 'historisch' geval.

Op basis van de conclusies van het nader bodemonderzoek geldt het volgende:

Op basis van de onderzoeksresultaten is er momenteel sprake van een milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw door de aanwezigheid van de sterke bodemverontreiniging met PAK. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de projectlocatie dient de aangetoonde bodemverontreiniging met PAK gesaneerd te worden tot deze voldoet aan het beoogde gebruik (functie wonen). Geadviseerd wordt om de saneringsvoorbereiding op te starten. Het is namelijk niet toegestaan om werkzaamheden in de sterke bodemverontreiniging uit te voeren zonder toestemming van het bevoegd gezag, in dit geval de Provincie Gelderland. Vanwege de voorgenomen ontwikkelingen adviseren wij om een BUS-melding of een saneringsplan op te laten stellen en ter goedkeuring in te dienen bij het bevoegd gezag.

Na instemming van het bevoegd gezag kan de startdatum gemeld worden aan het bevoegd gezag. Vervolgens kan de bodemverontreiniging volgens de geldende wet- en regelgeving worden gesaneerd. De sanering moet begeleid worden door een BRL SIKB 6000, protocol 6001 erkend adviesbureau en de sanering mag alleen door een BRL SIKB 7000, protocol 7001 erkend aannemer uitgevoerd worden.

Gezien het beoogde toekomstige gebruik, “functie wonen”, dient als saneringsdoelstelling in de BUSmelding of saneringsplan de kwaliteitsklasse ‘wonen’ opgenomen te worden. Dit houdt in dat naast de sterk verontreinigde grond (circa 65 m³) ook de grond welke geclassificeerd is als klasse ‘industrie’ (circa 500 m³) ontgraven en afgevoerd dient te worden naar een erkend verwerker.

5.4.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, maar dient de grond bij de realisatie van voorliggend plan conform de conclusies van het nader bodemonderzoek gesaneerd te worden.

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 Activiteitenbesluit 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.

Beoordeling

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van woningen, 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.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Luchtkwaliteit

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk), de AMvB 'Niet in betekenende mate' (het Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM. Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet voldaan worden aan de geldende grenswaarden en luchtkwaliteitseisen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂) ¹	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Figuur: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 51 appartementen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het 'Besluit niet in betekenende mate' onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Onderhavige ontwikkeling betreft geen permanente toevoeging aan de woningvoorraad, maar is redelijkerwijs wel met een dergelijke ontwikkeling gelijk te stellen.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is eveneens gekeken naar de concentraties stikstofdioxide (NO₂)

en fijnstof (zowel PM_{10} als $PM_{2,5}$) ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling. Om een goed beeld te krijgen van deze concentraties is gebruik gemaakt van de resultaten uit kaarten van de Atlas Leefomgeving, een initiatief van de Rijksoverheid. De Atlas Leefomgeving biedt informatie over de kwaliteit van de Nederlandse leefomgeving. Om de huidige stikstofdioxide en fijnstof (PM_{10}) concentraties in beeld te brengen zijn actueel luchtkwaliteitskaarten beschikbaar. Voor fijnstof ($PM_{2,5}$) bestaat er geen kaart van de actuele $PM_{2,5}$ -concentratie, hierom is gekozen om gebruik te maken van de meest recente concentratiekaart uit 2021.

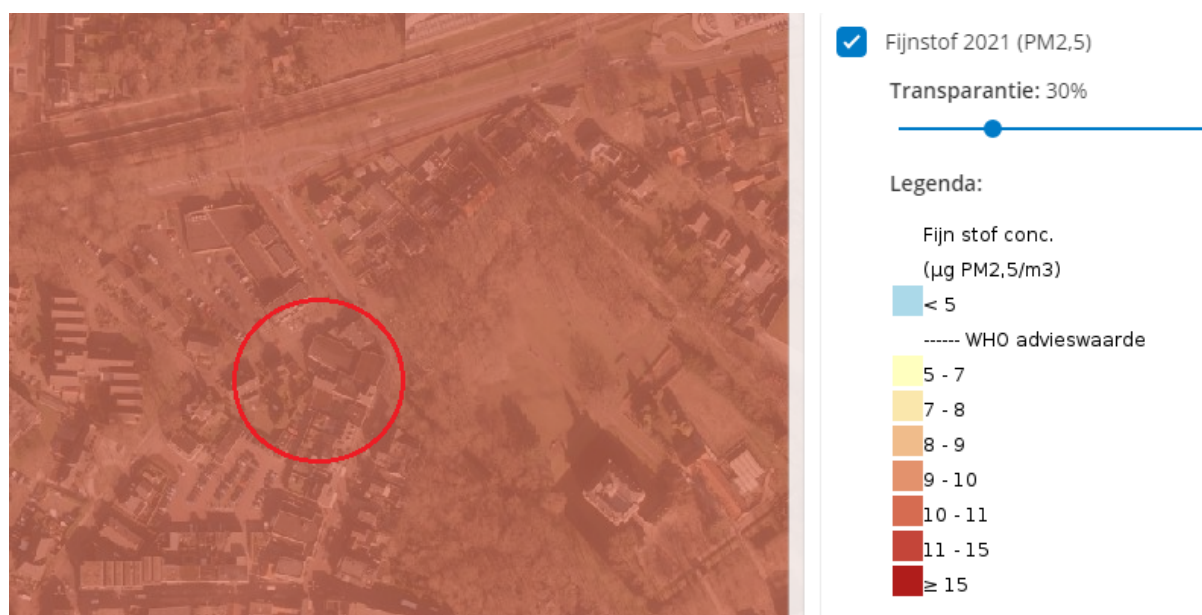
De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) adviseert veel lagere concentraties fijnstof voor een gezonde leefomgeving. Zij adviseren sinds 22 september 2021 de volgende normen: $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} en $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ $PM_{2,5}$.



Figuur: Uitsnede Actuele concentratie stikstofdioxide in Nederland (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur: Uitsnede Actuele concentratie fijnstof PM_{10} in Nederland (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur: Uitsnede kaart Fijnstof 2021 $\text{PM}_{2,5}$ (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit bovenstaande kaarten blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ter plaatse van de locatie niet overschreden worden. De bijdrage van het initiatief op de luchtkwaliteit is verwaarloosbaar/ niet aanwezig en er wordt geen NO_2 , PM_{10} of $\text{PM}_{2,5}$ producerende activiteit op locatie mogelijk gemaakt.

Voor fijnstof $\text{PM}_{2,5}$ geldt dat de concentratie met (10-11) boven de WHO advieswaarde ligt, maar dat deze nog steeds ruim aan de gestelde Europese-norm van maximaal $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ $\text{PM}_{2,5}$ voldoet en hierom geen

belemmering vormt voor het planvoornemen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Natuur

De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Om kwetsbare soorten te beschermen bevat de Wnb enkele verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren, en het beschadigen van voortplantings- of rustplaatsen. Dit houdt concreet in, dat voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen zoals het verwijderen van bebouwing en beplanting en het bouwen dient te worden vastgesteld of daarin, of in de directe nabijheid beschermde soorten aanwezig zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient daarom te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten.

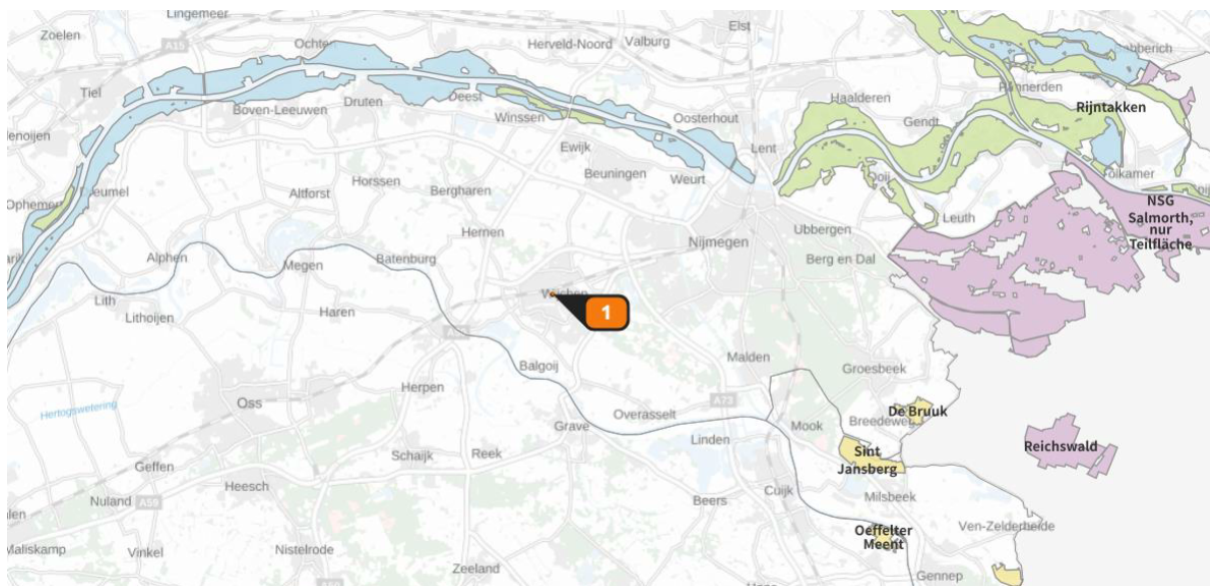
5.7.1 Gebiedsbescherming

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

Natura 2000-gebieden

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Hierdoor is er uitsluitend sprake van externe werking.

Gezien de kleinschalige aard van het planvoornemen (planologisch mogelijk maken van de bouw van één gebouw binnen bestaand stedelijk gebied) en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden Rijntakken (ca. 7,8 km), Sint Jansberg (ca. 14,5 km); Vogelschutzgebiet 'Unterer Niederrhein' (ca. 15,2 km) en De Bruuk (ca. 16,2 km), is geen sprake van verstoring door licht, trilling, optische verstoring of verstoring door mechanische effecten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op voorhand echter niet uit te sluiten. Derhalve is een nadere beoordeling stikstofeffecten uitgevoerd, zie hiervoor paragraaf 5.7.2 van deze toelichting.

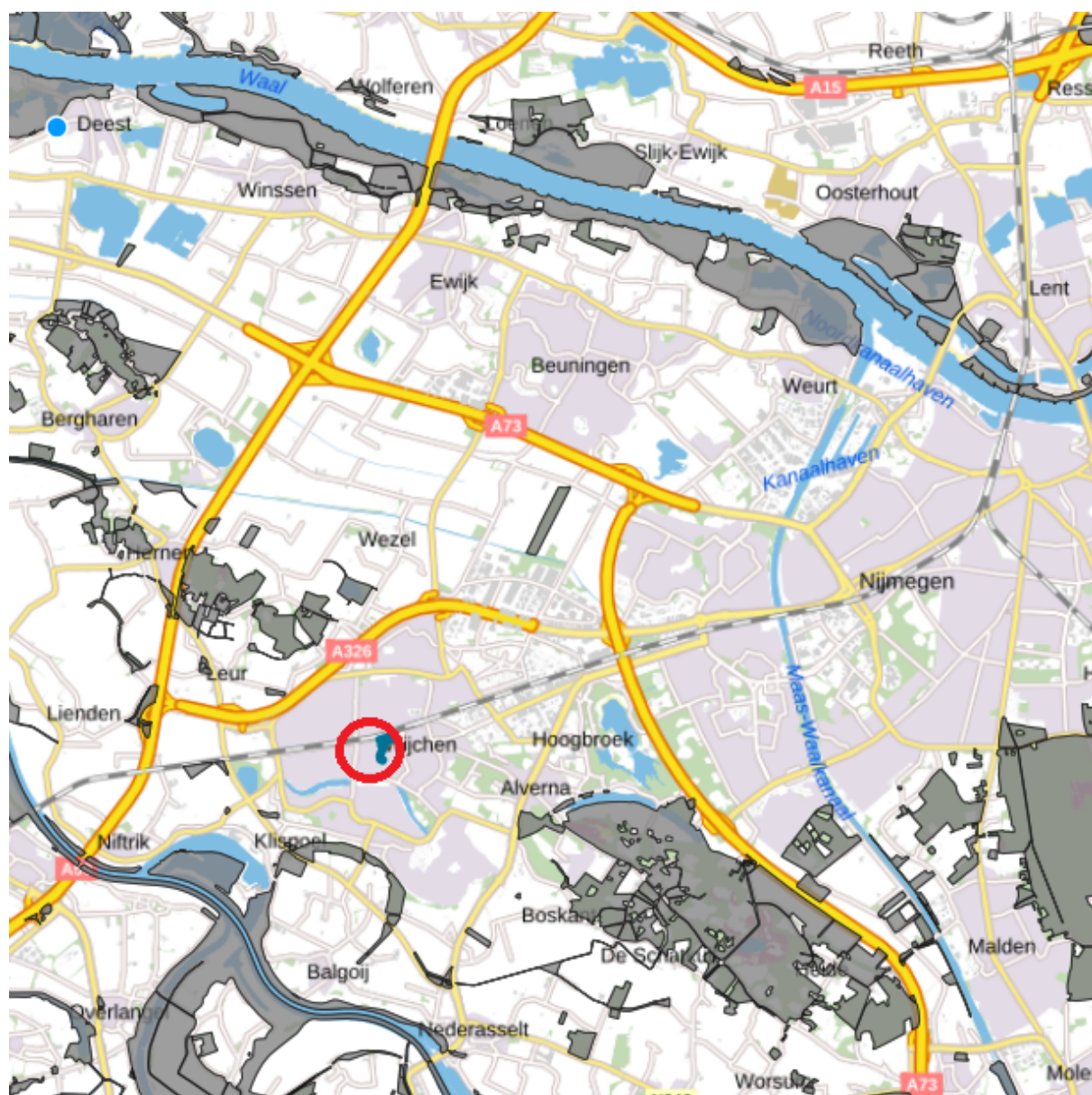


Figuur: Ligging plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden

Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied ligt, overeenkomstig de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023), niet in het Gelders natuurnetwerk. Daarom is er met het voornemen geen sprake van aantasting van NNN.

Doordat het plangebied eveneens niet is gelegen binnen het NNN, is er uitsluitend sprake is van een externe werking. Op een afstand van circa 2,2 km ten oosten van het plangebied is het Gelders Natuurnetwerk gelegen. Ten zuiden van het plangebied is op circa 1,4 km afstand ook een onderdeel van Gelders Natuurnetwerk gelegen.



Figuur: Ligging plangebied t.o.v. NNG

Gezien de relatief kleinschalige aard van het voorgenomen plan en de afstand is het uit te sluiten dat het

voornemen een (significant) negatief effect heeft op de kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Gelderland.

5.7.2 Stikstof

Gezien de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en uit te voeren activiteiten, sloop en nieuwbouw, zijn geen directe effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten. Wel kan een mogelijk indirecte effect stikstofdepositie optreden.

Daarom is een afzonderlijke notitie beoordeling stikstofeffecten opgesteld (Pouderoyen Tonnaer, rapportnummer P204641, d.d. 29 oktober 2024, Bijlage 10). Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen negatieve effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is.

Bouwfase

Er worden met het voornemen 51 appartementen gerealiseerd op het achtererf van het plangebied. 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 realisatiefase is een worst-case scenario uitgewerkt. Er is in dit kader aansluiting gezocht bij de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' opgesteld door het Rijk, bijgevoegd in bijlage 1 van deze handreiking. Hierin wordt voor de realisatie van woningen een gemiddelde emissie in de realisatiefase verondersteld van 3 kg NO_x/jaar. Voor de realisatie van appartementen, welke kleiner zijn, zal de emissie echter lager uitvallen: eengezinswoningen zijn gemiddeld 1,6 keer zo groot als appartementen. Er worden met het bouwplan appartementen van verschillende formaten gerealiseerd. Daarom is aangenomen dat de emissie per appartement voor de bouwfase gemiddeld 2 kg NO_x/jaar zal bedragen. Voor 51 appartementen bedraagt de totale emissie tijdens de bouwfase 102 kg NO_x/jaar.

Gebruiksfase

Het project zal gasloos worden uitgevoerd. In de gebruiksfase is derhalve alleen sprake van een verkeersgeneratie.

Met het planvoornemen worden 51 appartementen gerealiseerd. De locatie ligt in het 'centrum' van een 'matig stedelijk' gebied. Gelet op de maximale norm op basis van de CROW, wordt voor de gebruiksfase uitgegaan van de volgende verkeerscijfers.

Type woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie	Totaal Verkeersgeneratie
Koop (Duur)	26	7,2	187,2
Huur Midden	17	3,6	61,2
Huur Vrije Sector	8	5,5	44
Totaal	51		292,40

Figuur: Verkeersgeneratie

Op basis van de maximale CROW-norm bedraagt de verkeersgeneratie voor de 51 appartementen 293 verkeersbewegingen per etmaal.

Ten aanzien van het modelleren van verkeerstromen in de Aeries 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. Er wordt verondersteld dat het verkeer via de Herenstraat op de Stationslaan zal afwikkelen, waar het verkeer niet langer te onderscheiden is van het heersend verkeersbeeld. Daarbij wordt een stagnatiepercentage van 10% verondersteld.

Naast de verkeersbewegingen dient ook de koude start van de voertuigen te worden bepaald. Er wordt aangenomen dat de helft van de verkeersgeneratie een koude start betreft. Dit resulteert in 147 koude starten.

Conclusies

De bovenstaande gegevens zijn ingevoerd in de AERIUS calculator (versie 2024). Uit deze berekening 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 Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase worden uitgesloten.

5.7.2.1 Conclusie Stikstof

Het bouwplan leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden kunnen op basis van het voorgaande worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is.

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Wet Natuurbescherming (Wnb) van toepassing. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Tevens geldt onder de Wet Natuurbescherming dat bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden moet worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Met voorliggend plan wordt de bestaande bebouwing binnen de planlocatie volledig gesloopt. Om vast te stellen of er geen negatieve gevolgen zijn voor aanwezige flora en fauna, zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze worden in de onderstaande paragrafen toegelicht.

5.7.3.1 QuicksanFlora & Fauna (1)

In het kader van het planvoornemen is een eerste Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd ter plaats van de bebouwing van huisnummer 36 (Buiting advies B.V., rapportnummer 19063, d.d. juni 2019, Bijlage 11).

Hieronder is de conclusie van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 11.

Door de voorgenomen sloop worden mogelijk geschikte voortplantings- en/of rustplaatsen van huismussen, gierzwaluwen, steenmarters en vleermuizen aangetast. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of er voortplantings- en/of rustplaatsen van deze soorten aanwezig zijn.

5.7.3.2 Aanvullend Fauna onderzoek (1)

Op basis van de resultaten van de Quicksan Wet natuurbescherming is een vervolgonderzoek (Buiting Advies B.V., rapportnummer 2020-062, d.d. oktober 2020, Bijlage 12) uitgevoerd. Dit onderzoek is op 4 december 2023 aangepast.



Figuur: Weergave onderzoekslocatie

De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn hieronder weergegeven. Het volledige onderzoek is als Bijlage 12 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Huismus, gierzwaluw, steenmarter

Tijdens het onderzoek is geen voortplantings- of rustplaats van een huismus, gierzwaluw of steenmarter vastgesteld. Uit dit onderzoek blijkt daarmee dat de voorgenomen werkzaamheden niet zullen leiden tot vernieling of beschadiging van een voortplantingsplaats of rustplaats van de steenmarter. Van een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de steenmarter, gierzwaluw en steenmarter is dan ook geen sprake.

Vleermuizen

Paarverblijfplaats

Tijdens het onderzoek is een paarverblijfplaats van twee gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Het verstoren of vernietigen van vaste rust- of verblijfplaatsen is niet toegestaan.

Het aanvragen van een ontheffing op de Wet Natuurbescherming is noodzakelijk om de geplande werkzaamheden uit te voeren.

Vliegroutes en foerageerplaatsen

Tijdens het onderzoek is binnen het plangebied is geen essentiële vliegroute vastgesteld.

Er zijn foerageerplekken nabij het kasteel vastgesteld. Voorgenomen plannen hebben geen effect op deze gebieden en hebben geen invloed op de functionele leefomgeving.

Het verdient de aanbeveling om tijdens werkzaamheden rekening te houden met de aanwezigheid van vleermuizen door het plangebied (en omgeving) tussen zonsondergang en zonsopkomst niet extra te verlichten.

Conclusie

Bij doorgang van de werkzaamheden is het aanvragen van een ontheffing met betrekking tot vleermuizen noodzakelijk. Dit gaat om een ontheffing voor het vernielen van een paarverblijfplaats met twee individuen. De ontheffing wordt aangevraagd bij de Provincie Gelderland, welke momenteel een doorlooptijd van 20 weken kent.

Bij tijdelijke mitigatie van paarverblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode van 6 maanden voor de aanvang van het paarseizoen. Dit betekent dat de voorzieningen uiterlijk half februari aanwezig moeten zijn alvorens er aangevangen kan worden met werkzaamheden.

5.7.3.3 QuicksanFlora & Fauna (2)

Met het bovenstaande onderzoek is nog niet het gehele plangebied afgedekt. Om deze reden is er een verdere Quicksan uitgevoerd ter plaatse van de huisnummers 28,30 en 32 aan de Herenstraat (Buiting Advies B.V., rapportnummer 2020-176, d.d. januari 2021, Bijlage 13). Dit onderzoek is op 4 december 2023 aangepast. Hieronder is de conclusie van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 13.

Negatieve effecten op huismussen, vleermuizen en steenmarters kunnen als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden niet worden uitgesloten. Voor deze soortgroepen is aanvullend onderzoek noodzakelijk om vast te stellen of deze soorten gebruik maken van het gebouw.

5.7.3.4 Aanvullend Fauna onderzoek (2)

Op basis van de resultaten van de Quicksan Wet natuurbescherming is een vervolgonderzoek (Buiting Advies B.V., rapportnummer 2021-018, d.d. 28 oktober 2021, Bijlage 14) uitgevoerd.



Figuur: Weergave onderzoekslocatie

De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn hieronder weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 14 bij dit bestemmingsplan.

Huismus en steenmarter

Tijdens het onderzoek is geen voortplantings- of rustplaats van een huismus of steenmarter vastgesteld. Wel zijn huismussen in de tuin aangetroffen. De huismussen hadden echter geen binding met de woning. Het groen dat verdwijnt betreft geen onderdeel van hun essentiële leefgebied. De constatering dat het verdwijnende groen geen onderdeel van het essentiële leefgebied uitmaakt, wordt verder onderbouwd in paragraaf 5.7.3.5.

Uit dit onderzoek blijkt daarmee dat de voorgenomen werkzaamheden niet zullen leiden tot vernieling of beschadiging van een voortplantingsplaats of rustplaats van de steenmarter.

Van een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de huismus en steenmarter is dan ook geen sprake.

Vleermuizen

Tijdens het onderzoek zijn geen voortplantings- of rustplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Uit dit onderzoek blijkt daarmee dat de voorgenomen werkzaamheden niet zullen leiden tot vernieling of beschadiging van voortplantings- of rustplaatsen van vleermuizen.

Van een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de steenmarter, gierzwaluw en steenmarter en vleermuizen is dan ook geen sprake.

Vliegroutes en foerageerplaatsen

Tijdens het onderzoek zijn binnen het plangebied geen essentiële vliegroutes of foerageerplaatsen vastgesteld.

5.7.3.4.1 *Advies op basis van de algemene zorgplicht*

Broedperiode

De werkzaamheden die bestaan uit vellen van bomen en struiken of andere werkzaamheden die tot verstoring kunnen leiden van broedende vogels dienen buiten de indicatieve broedtijd (1 maart - 31 juli) uitgevoerd te worden. Echter is het ook buiten de indicatieve broedperiode is nog mogelijk dat vogels broeden. Daarnaast zijn coniferen jaarrond groen, waardoor een visuele inspectie lastig is. Om uit te sluiten dat er gebroed

wordt dient een check uitgevoerd te worden door een ecooloog of er geen in gebruik zijnde nest aanwezig is, maximaal drie dagen voordat de werkzaamheden van start gaan.

Aanwezige bomen

De in het openbaar gebied aanwezige bomen moeten blijven gehandhaafd. Omdat ze vlak tegen het plan aan staan is het noodzakelijk hier tijdens de bouw afdoende beschermende maatregelen voor te treffen.

Deze maatregelen moeten, niet alleen dienen voor de bescherming van stam en kroon, maar ter bescherming van de ondergrondse groeiplaats. De maatregelen voor de bescherming van de ondergrondse groeiplaats, beschermen tegen het optreden van verdichting van de bodem door bouwverkeer en plaatsen materiaal of materieel. Dit alles geldt ook voor het groen en de bomen aan de overzijde van de straat.

5.7.3.4.2 *Conclusie ecologische onderzoeken*

Met de uitvoering van de twee aanvullende onderzoeken is de gehele onderzoeklocatie onderzocht. Op basis van de resultaten zal er een ontheffing voor dwergvleermuizen moeten worden aangevraagd voor de locatie van het eerste aanvullende onderzoek bij de Provincie Gelderland. Dit betreft de kadastrale percelen, gemeente Wijchen, sectie H, 2180; 3011; 4659; 4660; 5365; 5367. Deze percelen behoren bij de huisnummers, Herenstraat 36 en 40 en de Spoorstraat 49; 51; 53; 55 en 57.

5.7.3.5 **Notitie Essentieel leefgebied voor de huismus**

De gemeente heeft in de conceptfase van het voorliggende plan gereageerd op het nader ecologisch onderzoek aan de Herenstraat 28,30 en 32. In het onderzoek is geconstateerd dat de huismussen geen binding met de woning hadden en het groen dat verdwijnt geen onderdeel van hun essentiële leefgebied betreft. Vanuit de gemeente Wijchen werd gevraagd om deze constatering verder te onderbouwen. De ecooloog van Buiting Advies is gevraagd om hierop te reageren. De reactie op de vraag van de gemeente is hieronder uitgewerkt.

In het naderonderzoek (Bijlage 14) wordt geconcludeerd dat in de woning geen nestgelegenheden van huismus zijn aangetroffen. Hiermee wordt een functie als voortplantingsplaats binnen de onderzochte woningen op basis van het Aanvullend onderzoek voldoende uitgesloten. Tevens wordt gesignaleerd dat in de tuin huismussen zijn waargenomen. Vervolgens wordt de conclusie getrokken dat deze huismussen geen directe binding met de woningen hebben. En dat klopt natuurlijk omdat er in de woningen geen nestlocaties van huismus zijn aangetroffen.

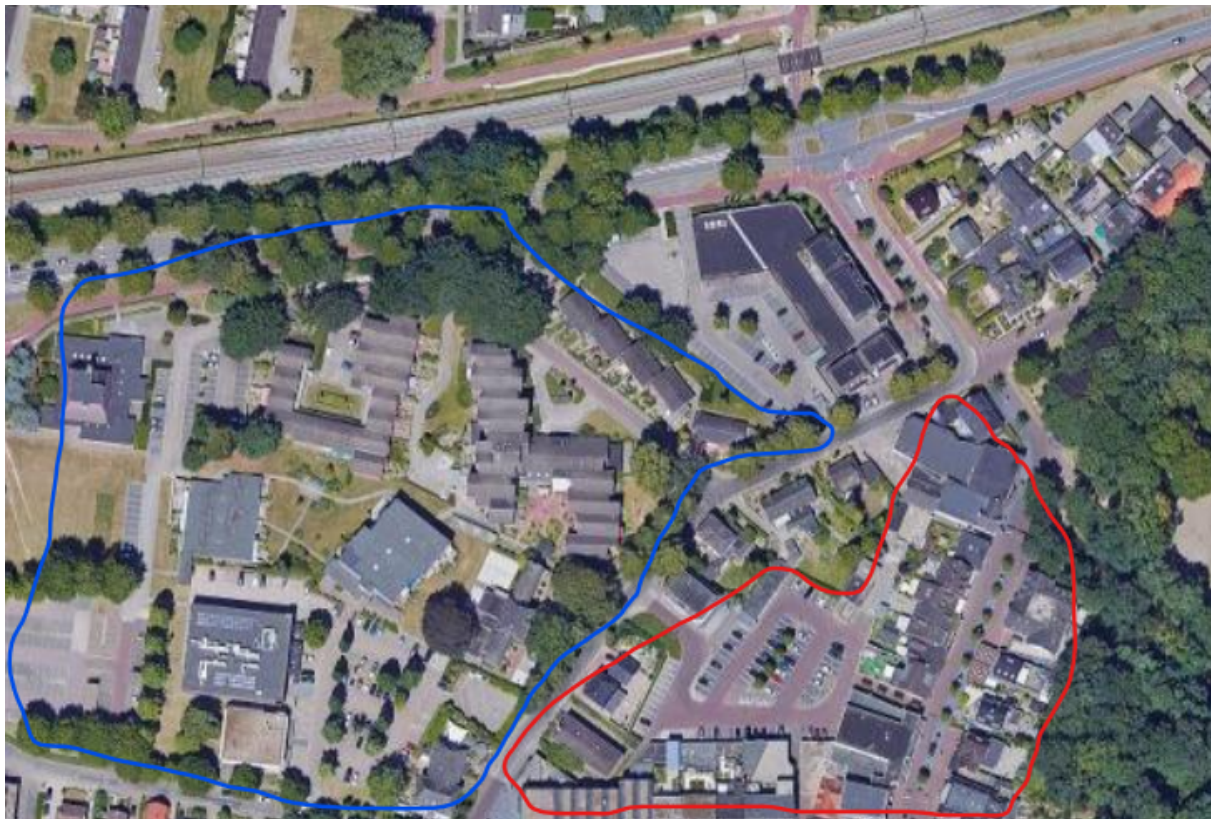
Is het groen dat verdwijnt ook geen onderdeel van het essentiële leefgebied?

Waarnemingen van huismussen in de tuin impliceert in ieder geval dat het plangebied door huismus bezocht wordt. Tijdens het onderzoek is goed opgelet hoe huismussen verder gebruik van het plangebied maken (dus rustend in struiken, foeragerend in het plangebied etc.) en ook hoe het gebruik van de omgeving is. Als bijlage is de afbeelding uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) met waarnemingen van huismus in de laatste 5 jaar toegevoegd. Deze waarneming worden weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur: Uitsnede waarnemingen Huismus (Bron: NDDF)

Op de bovenstaande kaart is te zien dat de meeste waarnemingen van huismus westelijk, redelijk ver van het plangebied, liggen. In die omgeving is de groenopbouw ook veel geschikter voor huismus. Dat laat ook de als onderstaande afbeelding met 'geschiktheid huismussen' zien.



Figuur: Geschiktheid huismussen, waarbij blauw geschikt is en rood niet geschikt (Bron: Buiting Advies)

Rond het plangebied (in rood) is sprake van een meer versteende omgeving, terwijl meer (noord)westelijk (blauw) wel geschikt leefgebied aanwezig is. Huismuspopulaties zullen waarschijnlijk in het versteende gebied (rood) niet genoeg dekking en voedsel kunnen vinden, ondanks dat hier mogelijk wel kansrijke broedplaatsen liggen (vandaar dat in QS huismus niet kan worden uitgesloten, terwijl Naderonderzoek toch uitwijst dat er geen nestlocaties aanwezig zijn, alhoewel het dak wel geschikt is).

Concluderend ligt het plangebied waarschijnlijk aan de randzone van een huismussenpopulatie. Of de waarneming in de tuin incidenteel is geweest of dat de tuin inderdaad een deel uit maakt van de functionele leefomgeving is niet eenduidig te beantwoorden. Wat we wel weten is dat het om een beperkte hoeveelheid 'groen' gaat en dat er in westelijke richting veel geschikt leefgebied aanwezig is. Leefgebied dat ook wordt gebruikt. Ons voorstel is dan ook om in de nieuwbouw (voldoende) nestlocaties voor huismus op te nemen en de groene omgeving rond de bebouwing (vooral) als leefgebied voor huismus in te richten. De kans is dan groot dat het leefgebied van huismus hierdoor in oostelijke richting wordt uitgebreid. Het creëren van leefgebied voor huismus kan (naast het aanbrengen van nestlocaties) door:

Ontwikkelen van dekkingsmogelijkheid

- Aanplant van doornige struiken als vuurdoorn en meidoorn, groenblijvende heesters, klimplanten als klimop of wingerd, beukenhagen, en dergelijke binnen 5 à 10 meter (bij voorkeur binnen 2,5 meter) van plekken waar gevoerageerd wordt.
- Aanplant van opgaand groen binnen 5 à 10 meter (bij voorkeur binnen 2,5 meter) van de plekken waar (door het realiseren van nestlocaties) gebroed kan worden.

Ontwikkeling van slaapgelegenheid

- Aanbrengen van groenblijvende gevelbegroeiing of ander verticaal groen, bijvoorbeeld met vuurdoorn, klimop en aanplant van groenblijvende heesters (bijvoorbeeld liguster, hulst) of coniferen (bijvoorbeeld

taxus).

Ontwikkeling van plekken waar gefoerageerd kan worden

- In stand houden of ontwikkelen van overhoekjes of stroken ruigte met onkruid als bron voor zaden en kleine zachte insecten;
- Extensiever beheer van gazons door het terugbrengen van de maaifrequentie naar 1 maal per jaar. Het maaien vindt niet in het najaar plaats.

5.7.3.6 Ontheffing

De ontheffingsaanvragen zijn reeds ingediend voor Buiting Advies. De Provincie Gelderland heeft de aanvraag inmiddels verwerkt. De samenvatting van de ontheffingsaanvraag is toegevoegd als Bijlage 15 bij deze toelichting. De periode waarvoor de ontheffing wordt aangevraagd, begon op 1-5-2022. De periode waarvoor de ontheffing is aangevraagd, eindigt op 1-5-2025.

Alle vereiste werkzaamheden om te voldoen aan de ontheffing zijn uitgevoerd. De Provincie Gelderland is gevraagd om de ontheffing te verlengen, omdat de datum van 1 mei 2025 niet haalbaar is.

5.7.3.7 Conclusie Soortenbescherming

Beoogd wordt dat de werkzaamheden, waarvoor een ontheffing is aangevraagd tot mei 2025 zijn afgerond. Op basis van de verleende ontheffing vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor de periode tot 1 mei 2025.

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zal een plan van aanpak worden aangeleverd waarin alle zaken rondom de ontheffing en het mitigatieplan staan. In dit PvA zal verwerkt worden uitgewerkt dat er rekening gehouden wordt met de huidige bomen en bestaand groen, zodat zorg gedragen wordt voor de bescherming hiervan tijdens de werkzaamheden.

In de omgevingsvergunning moet op aanraden van de gemeente een tekening en PvA komen over hoe de bomen beschermd worden. Met hekwerken onder de kroon- en stambescherming. Op bouwtekeningen moeten deze bomen ook weergegeven worden, zodat er voldoende rekening mee gehouden wordt. In de omgevingsvergunning moet de ontheffing Wnb toegevoegd worden. Daarbij moet in tekeningen en plannen duidelijk worden hoe de mitigerende maatregelen en maatregelen uit de ontheffing worden toegepast.

Met behulp van dit PvA, wordt voor het verkrijgen van den omgevingsvergunning aangetoond, hoe invulling wordt gegeven aan alle voorschriften uit de ontheffing, de voorgaande ecologische onderzoeken en de algemene zorgplicht. Dit PvA sluit aan de in paragraaf 4.4.6. besproken aspecten duurzaamheid en natuurinclusief bouwen.

Bij naleving van de vereisten bij de omgevingsvergunningsaanvraag binnen de ontheffingstermijn vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor het planvoornemen. Binnen de bestemmingsplanprocedure bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie van het project.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Beleid in de gemeente Wijchen

De gemeente Wijchen vraagt om het toepassen van een aantal beleidsstukken die betrekking hebben op het aspect verkeer en parkeren. De belangrijkste aandachtspunten vanuit de gemeente Wijchen zijn het parkeren en de ontsluiting.

5.8.1.1 Mobiliteitsvisie 2020-2030 'Duurzaam onderweg tussen Maas en Waal'

Het gemeentelijke mobiliteitsbeleid van Druten en Wijchen lag tot nu toe vast in twee afzonderlijke Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplannen (GVVP's). Veel van de hierin opgenomen doelstellingen en uitvoeringsplannen zijn inmiddels gerealiseerd, dan wel aan herziening en/of harmonisatie toe. Om het hoofd te bieden aan de steeds grotere opgaven waarvoor de gemeenten staan en in te spelen op sociaal-maatschappelijke en technologische ontwikkelingen, hebben de gemeenten Druten en Wijchen besloten samen te werken. Ook op het gebied van mobiliteit. De 'oude' mobiliteitsplannen van de gemeenten zijn daarom niet alleen geactualiseerd, maar ook samengevoegd tot één mobiliteitsbeleid.

Voordat de gemeente Wijchen een beleid kan maken is er echter een visie nodig. De gemeente Wijchen heeft nu een visie gemaakt voor toekomstig verkeersbeleid in de vorm van de mobiliteitsvisie 'Duurzaam onderweg tussen Maas en Waal'. In deze visie is rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen zoals zelfrijdende auto's en de gevolgen van woningbouw.

De mobiliteitsvisie heeft vijf belangrijke punten om de ambities op het gebied van mobiliteit te kunnen verwezenlijken:

1. Leefbaarheid in de gemeente
2. Bereikbaarheid tussen de kernen
3. Verbonden met de regio
4. Duurzaam verplaatsen tussen Maas en Waal
5. Verkeersveiligheid

De gemeente zet binnen de kern Wijchen in op de fietser en voetganger, waarbij we ervoor zorgen dat voorzieningen goed met de auto bereikbaar blijven. De bereikbaarheid tussen alle kernen in Wijchen is van groot belang. Elke verkeersdeelnemer moet tussen de kernen kunnen reizen. De gemeente wil daarnaast verbonden blijven met de regio. Het openbaar vervoer en de fiets zijn in 2030 een realistisch alternatief voor de auto voor reizen van en naar de belangrijkste bestemmingen in de omliggende regio's. Ook zet de gemeente in op duurzaam verplaatsen. Dat wil zeggen dat in 2030 voor iedereen een duurzame manier van vervoer beschikbaar is. En natuurlijk is verkeersveiligheid een overkoepelend en belangrijk punt.

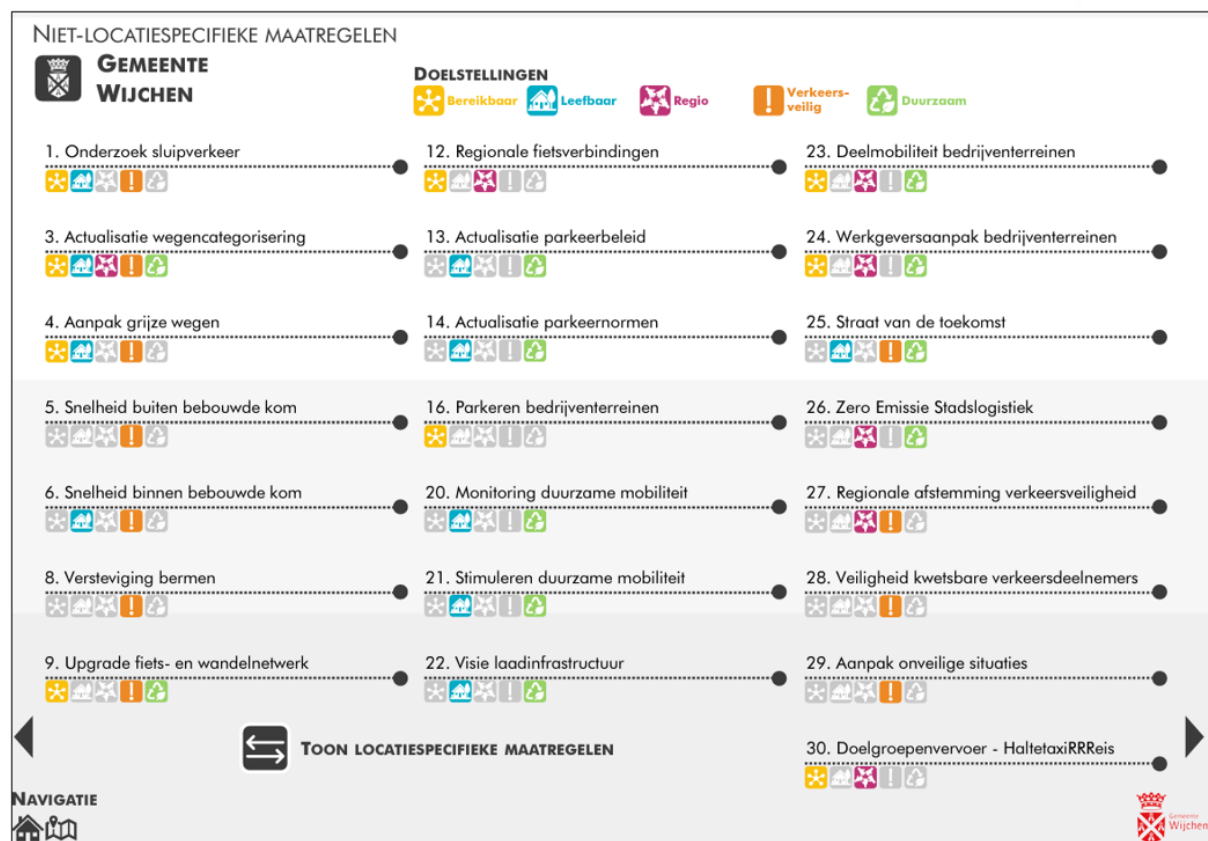
5.8.1.2 Mobiliteitsplan Wijchen (Uitwerking Mobiliteitsvisie)

Het mobiliteitsplan is het vervolg op de mobiliteitsvisie en geeft antwoord op de 'hoe-vraag'.

- Welke maatregelen worden genomen om de wensen en ambities van de gemeenten Druten en Wijchen waar te maken?

In het mobiliteitsplan heeft de gemeente een lijst aan maatregelen opgenomen. Deze lopen uiteen van het actualiseren van het parkeerbeleid tot het veiliger maken van bepaalde wegen. En van het verstevigen van bermen tot het stimuleren van duurzame mobiliteit.

De maatregelen voor de gemeente Wijchen om de doelstellingen te bereiken zijn hieronder opgenomen.



De doelstellingen en bijbehorende maatregelen op basis van het mobiliteitsplan

5.8.1.3 Parkeervisie Wijchen

De 'Parkeervisie Wijchen' sluit aan op het Mobiliteitsbeleid. Het parkeerbeleid van Wijchen zet in op een passende parkeercapaciteit voor inwoners en bezoekers. Daarnaast stimuleert het duurzame mobiliteit door het faciliteren van goede voorzieningen voor de fiets, deelauto's en elektrische auto's.

De Parkeervisie is een integraal beleidsdocument dat verschillende facetten van parkeren belicht. In het beleidsplan komt onder andere het centrumgebied aan bod en wordt ingegaan op het parkeren van auto's, fietsen, grote en/of zware voertuigen en de gehandicaptenvoertuigen.

In het vastgestelde mobiliteitsplan komen de volgende uitgangspunten naar voren:

1. Gratis parkeren voor iedere doelgroep. Parkeren in Wijchen is gratis. Ook in de twee parkeergarages.
2. De bereikbaarheid met de auto blijft belangrijk. Ook stimuleren we het delen van gezamenlijke voorzieningen zoals deelauto's. Hiermee kan de parkeervraag in woonwijken veranderen en spelen we in op een milieubewuste manier van bouwen en leven.
3. Parkeren van grote voertuigen is niet toegestaan met uitzondering van enkele locaties op bedrijventerreinen en voor het laden en lossen in de kernen of winkelgebieden.

5.8.1.4 Beleidsregels Parkeernormen Wijchen (2024)

Het actualiseren van het parkeerbeleid is als actie opgenomen in het Mobiliteitsplan Wijchen en het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Mobiliteit (MUP). De beleidskaders zijn op 20-06-2024 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Parkeervisie Wijchen'.

Op 15 juli 2024 zijn de 'Beleidsregels Parkeernormen Wijchen' door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn

parkeernormen voor verschillende functies opgenomen.

Door middel van een Omgevingsplan met een dynamische verwijzing naar deze beleidsregels zijn de parkeernormen van toepassing verklaard, met normen die afgestemd zijn op de ligging van de locatie en de functionele invulling. Doel van de actualisatie van de parkeernormen was om deze zo vast te stellen dat ze recht doen aan de huidige en toekomstige situatie ter plaatse.

Welke parkeernormen er voor een gebied gelden is onder andere afhankelijk van de stedelijkheidsgraad. De stedelijkheidsgraad wordt bepaald op basis van de omgevingsadressendichtheid (aantal adressen per km²), kortweg OAD van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In een gebied met een hoge OAD is het aanbod – en de kwaliteit – van andere vervoerswijzen over het algemeen groter dan in een gebied met een lage OAD. Daarom worden in een gebied met een hoge stedelijkheidsgraad lagere parkeernormen toegepast.

De gemeente Wijchen valt qua stedelijkheidsgraad -in zijn geheel- in de categorie 'weinig stedelijk'. Niet elk gebied heeft echter deze stedelijkheidsgraad (OAD).

- de bebouwde kom van Wijchen en Batenburg valt onder 'matig stedelijk';
- de bebouwde kom van Bergharen, Hernen en Balgoij valt onder 'weinig stedelijk';
- de bebouwde kom van Niftrik valt onder 'niet stedelijk'
- het buitengebied van de gemeente Wijchen valt onder 'niet stedelijk'.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen de stedelijke zones (centrum, schil, rest bebouwde kom en buitengebied) van de kernen in de gemeente. Hoe dicht bij het centrum, des te beter normaliter de kwaliteit en het aanbod van overige vervoerswijzen en des te lager dus de parkeernorm kan zijn.

Wijchen is op basis hiervan onderverdeeld in een aantal stedelijke zones. Dit zijn gebieden die qua geografische ligging, ruimtelijke kenmerken en stedelijke dichtheid zorgen voor een bepaald mobiliteitspatroon en bijbehorende parkeervraag. De begrenzing van het centrumgebied Wijchen is weergegeven in een aparte bijlage. De overige gebieden binnen de bebouwde kom vallen onder de zone 'rest bebouwde kom'. Alles buiten de planologische bebouwde komgrenzen valt onder 'buitengebied'. In onderstaande tabel is de indeling samengevat weergegeven.

Gebied	Stedelijkheid	Stedelijke zone
Centrum kern Wijchen	Matig stedelijk	Centrum
Bebouwde kom van Wijchen en Batenburg	Matig stedelijk	Rest bebouwde kom
Bebouwde kom van Bergharen, Hernen en Balgoij	Weinig Stedelijk	Rest bebouwde kom
Bebouwde kom van Niftrik	Niet stedelijk	Rest bebouwde kom
Buitengebied	Niet stedelijk	Buitengebied

Figuur: Overzicht stedelijkheidsgraad en stedelijke zones

Voor de ontwikkeling 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer' zijn specifieke parkeernormen vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze parkeernormen blijven onverminderd hetgeen gesteld in deze beleidsregels van

kracht.

5.8.1.5 Beleidsregels uitwegen Gemeente Wijchen 2023 (1 mei 2023)

In de nota beleidsregels uitwegen is de te doorlopen procedure voor de activiteit uitweg opgenomen. Deze beleidsregels gelden voor openbare wegen (Wegenwet) die in eigendom en beheer zijn van de gemeente Wijchen. Ook zijn de toetsingscriteria voor het verlenen van een (omgevings-)vergunning en de inrichtingseisen van uitwegen opgenomen.

Het doel van deze beleidsregels is een eenduidig beleid hanteren voor de inrichting van uitritten in de openbare ruimte en het beoordelen van aanvragen voor (omgevings-)vergunningen voor de activiteit 'uitweg'. Voor de uniforme inrichting van de uitritten en uitwegen worden de CROW-publicaties als basis gebruikt. De inrichting openbare ruimte moet voldoen aan de laatste CROW eisen.

5.8.2 Uitgangspunten

Op basis van de '*Beleidsregels Parkeernormen Wijchen (2024)*' is de locatie aangeduid als Centrum Wijchen. Naast de parkeernormen op basis van '*Beleidsregels Parkeernormen Wijchen (2024)*' dient er voor het project met betrekking verkeer te worden aangesloten bij de verkeersnormen van de CROW (publicatie 381). Voor het besluitgebied en het voornemen wordt aangesloten bij koop (duur), huur (midden) en huur (vrije sector) in een matig stedelijk, centrum gebied.

5.8.3 Verkeer

Voor een goede infrastructurele inpassing van het planvoornemen is een onderbouwing met betrekking tot de verkeersgeneratie uitgewerkt. Hier is rekening is gehouden met het effect van het wegvallen van de bestaande functies en de nieuwe verkeersgeneratie als gevolg van het woningbouwplan.

Gekozen is om de toegang naar de parkeergarage bij het appartementencomplex aan de Herenstraat te realiseren. Aan de hand van de CROW-kengetallen is voor de typen en aantallen woningen aan de hand van de kengetallen de verkeersgeneratie bepaald. De uitkomsten met betrekking tot de verkeersgeneratie is hieronder weergegeven in een resultatentabel.

Type woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie	Totaal Verkeersgeneratie
Koop (Duur)	26	7,5	195
Huur Midden	17	3,6	61,2
Huur Vrije Sector	8	5,5	44
Totaal	51		300,20

Figuur: Verkeersgeneratie

De Herenstraat ligt in een matig stedelijk gebied in het centrum. De maximale verkeersgeneratie is 7,5 motorvoertuigen (mvt) voor de koopappartementen. Voor de huurappartementen duur betreft dit een maximale verkeersgeneratie van 5,5 mvt. Bij de middenhuur appartementen is dit 3,6 mvt.

Volgens de CROW norm is de verkeersgeneratie $(26 \times 7,5 = 195) + (17 \times 3,6 = 61,2) + (8 \times 5,5 = 44) = 300,20$ verkeersbewegingen. Afgerond moet er dus rekening gehouden worden met 300 verkeersbewegingen per dag. Uitgaand van 150 aankomende en 150 vertrekkende auto's op een etmaal, is dat een gemiddelde van ca. 12,50 auto's per uur aankomend en vertrekkend.

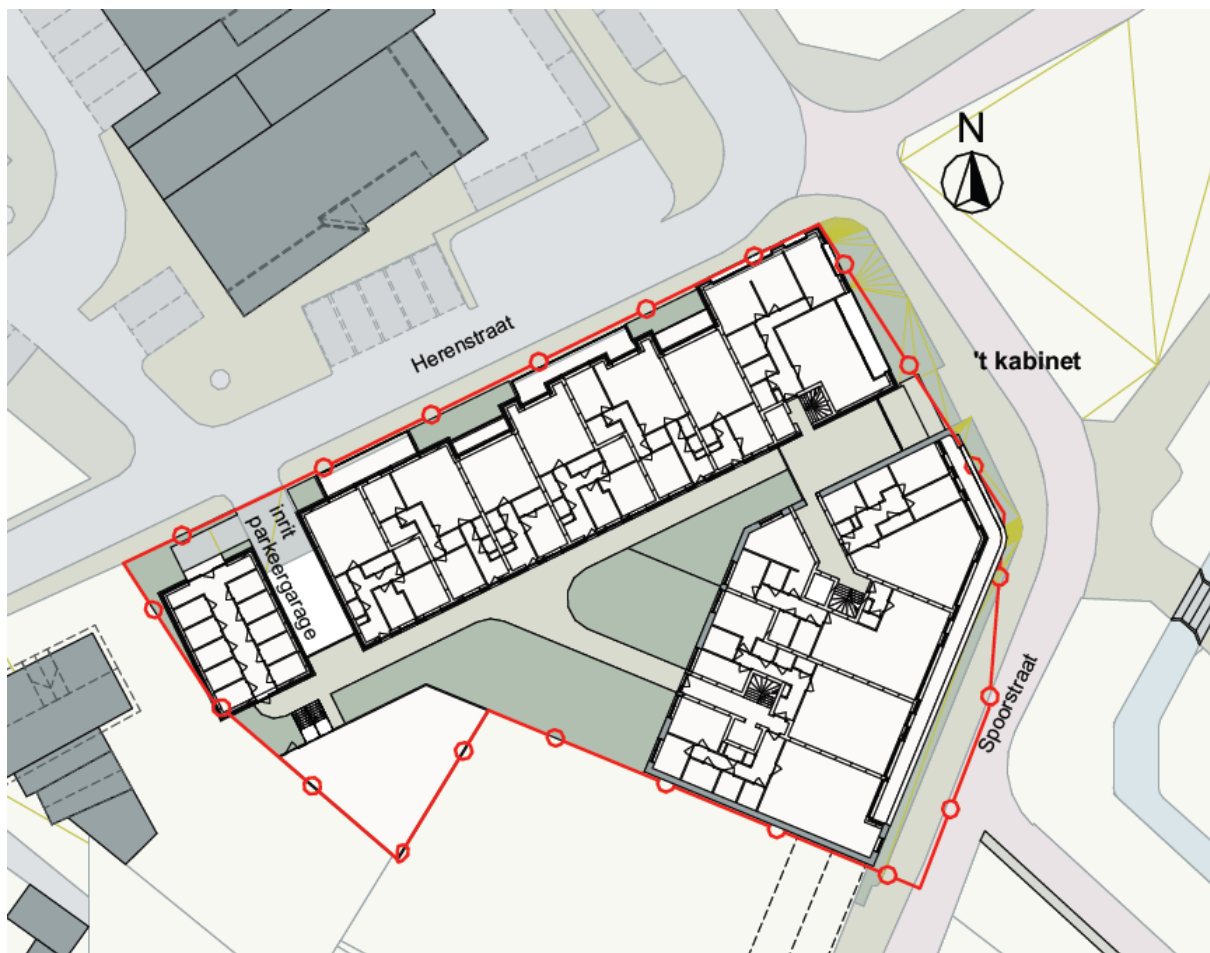
In de huidige situatie zijn er bedrijven en woningen gesitueerd die eveneens verkeer generen. Bovendien is de locatie gelegen in het centrum, waar vele bezoekers de winkels en horeca bezoeken. Deze bezoekers zorgen in de huidige situatie niet voor een hinderlijke verkeersdruk. Door de bestaande verkeersintensiteiten in het centrum, kan geconcludeerd worden dat de woningen niet voorzien in een sterk toenemende verkeersdruk in

de omgeving.

Ontsluiting

De ontsluiting van de parkeergarage wordt gerealiseerd aan de Herenstraat, schuin tegenover de poort. De inrit zal een breedte hebben van circa 5,40 meter, waardoor ruimte wordt geboden voor twee auto's. Omdat auto's bij een breedte van circa 5,40 meter gelijktijdig in- en uit kunnen rijden, ontstaat er op de Herenstraat geen verkeershinder. Rondom het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Door de lage snelheid ontstaan er geen risicovolle situaties. Verkeersmaatregelen ter plaatse van de ontsluiting aan de Herenstraat worden hierdoor niet noodzakelijk geacht.

Er zijn tekeningen van de aansluiting ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente Wijchen. De tekeningen van de parkeergarage zijn akkoord bevonden door de gemeente Wijchen. De gemeente Wijchen is akkoord met zowel het aantal parkeerplaatsen als met de vormgeving en situering van de inrit naar de parkeergarage aan de Herenstraat.



Plattegrond ontwerp wooncomplex met ligging in- en uitrit parkeergarage ter illustratie

5.8.4 Parkeren

Om de parkeerbalans voor de locatieontwikkeling aan de Spoorstraat/ Herenstraat op te maken, is het woonprogramma getoetst aan de bestaande en toekomstige situatie. De vergelijking met uiteindelijke verschilberekening is in onderstaande onderbouwing uitgewerkt.

5.8.4.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er een parkeerbehoefte voor 7 (gemiddeld) middeldure reguliere woningen, 673 m² winkelvloeroppervlak en 230 m² sportvoorziening (fitness). Daarbij is een maatgevende parkeerbehoefte berekend van maximaal 17.03 parkeerplaatsen, ofwel afgerond naar boven 18 parkeerplaatsen.

In de bestaande situatie is er op eigen terrein voorzien in 6 parkeerplaatsen, c.q. mogelijk te parkeren auto's. Deze mogelijkheden zijn aan de Herenstraat, links (1) en rechts (5) van de fitnessstudio, zie ook navolgend beeld. Dit impliceert dat de overige behoefte van 12 plaatsen is opgelost in het openbaar gebied. Aan de Spoorstraat zijn ter hoogte van het plangebied geen parkeergelegenheden.

5.8.4.2 Toekomstige situatie

Benodigde parkeerplaatsen inclusief bezoekersparkeren

In het woningbouwprogramma wordt het gebied gekenmerkt als matig stedelijk, centrum gebied.

In de toekomstige situatie is er een parkeerbehoefte voor:

- 26 koop appartementen (etages, gemiddeld middelduur in de CROW categorisering);
- 17 huurappartementen midden huur (etages, gemiddeld middelduur in de CROW categorisering)
- 8 huurappartementen vrije sector (etages, huur duur in de CROW categorisering).

De gehanteerde norm voor koop/ duur is 1,4 parkeerplaatsen. De huurappartementen worden gesplitst in middenhuur met een parkeernorm van 1,2 per appartement en in huur duur (vrije sector) met een parkeernorm van 1,3 per appartement. Daarbij is een maatgevende parkeerbehoefte berekend van maximaal 67,2 parkeerplaatsen, ofwel afgerond naar boven 68 parkeerplaatsen. De berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen is weergegeven in onderstaande tabel.

Type woning	Aantal	Parkeernorm	Totaal parkeerplaatsen
Koop (Duur)	26	1,4	36,4
Huur Midden	17	1,2	20,4
Huur Vrije Sector	8	1,3	10,4
Totaal	51		67,2 parkeerplaatsen

Tabel: Bepaling parkeeropgave

Parkeerplaatsen bewoners

Volgens de CROW-normen wordt voor bezoekersparkeren 0,3 parkeerplaats per woning gehanteerd. Dit betekent dat er voor 51 appartementen afgerond 16 parkeerplaatsen nodig zijn ($51 * 0,3 = 15,3$). Deze parkeerplaatsen zijn al inbegrepen in het totaal aantal van 68 parkeerplaatsen.

Oorspronkelijk was het plan om alle bewoners in de parkeergarage te laten parkeren. De garage biedt voldoende ruimte om 52 parkeerplaatsen voor bewoners op eigen terrein te realiseren.

Dit betekent dat er in totaal 52 parkeerplaatsen voor bewoners in de parkeergarage worden voorzien.

Parkeerplaatsen bezoekers

Voor de geplande ontwikkeling is er een behoefte aan 16 (of 15,3) parkeerplaatsen voor bezoekers. Aangezien er al 12 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn, is besloten dat deze parkeerplaatsen ook in toekomst mogen worden gebruikt voor het bezoekersparkeren.

Dit resulteert in een resterende behoefte van 4 (of 3,3) parkeerplaatsen. Omdat het gebruik van openbare ruimte voor parkeren niet mag toenemen, moeten er minimaal 56 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd om aan de totale parkeerbehoefte van 68 te voldoen. Naast de 52 parkeerplaatsen voor bewoners biedt de parkeergarage ruimte voor 4 bezoekersparkeerplaatsen.

Omdat niet alle bezoekers gebruik kunnen maken van de parkeerplaatsen in de garage, worden de overige bezoekersparkeerplaatsen op de 12 bestaande openbare parkeerplaatsen behouden. De parkeerdruk op het openbare terrein blijft gelijk, aangezien de 12 bestaande parkeerplaatsen al in gebruik zijn en de overige 56 parkeerplaatsen op eigen terrein komen. Zo wordt voldaan aan de totale parkeerbehoefte van 68 parkeerplaatsen.

Een visuele weergave van de toekomstige parkeergarage en het gedetailleerde ontwerp zijn te vinden in Bijlage 16.



Figuur: Uitsnede parkeergarage

Overschot parkeerplaatsen

In de parkeergarage worden in totaal 65 parkeerplaatsen gerealiseerd. Van deze plaatsen zijn 52 gereserveerd voor bewoners en 4 voor bezoekers, waardoor er een overschot van 9 parkeerplaatsen blijft (65 - 52 - 4 = 9).

Deze 9 parkeerplaatsen kunnen worden verhuurd aan omwonenden of bewoners met meerdere auto's, of ze kunnen worden gebruikt om een groter aantal bezoekers op te vangen, wanneer ze niet zijn verhuurd. Dit overschot biedt dus een buffer die voor verschillende doeleinden kan worden ingezet.

Akkoord gemeente

De gemeente heeft haar goedkeuring gegeven voor de bovenstaande parkeeroplossing, aangezien de parkeerdruk op het openbare terrein niet zal toenemen. Zowel in de bestaande als toekomstige situatie blijft de parkeerdruk op het openbare terrein 12 parkeerplaatsen. In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd

dat de parkeerdruk op het openbare terrein niet mag toenemen en dat er minimaal 4 parkeerplaatsen in de parkeergarage voor bezoekers moeten worden gereserveerd.

5.8.4.3 Conclusie

Met de ruime parkeergarage, die zowel de parkeerbehoefte voor bewoners als voor een deel van de bezoekers op eigen terrein oplost, en de 12 openbare parkeerplaatsen voor bezoekers, wordt voldaan aan de parkeeropgave. Het parkeren vormt daarom geen belemmering voor het plan.

5.9 Archeologie

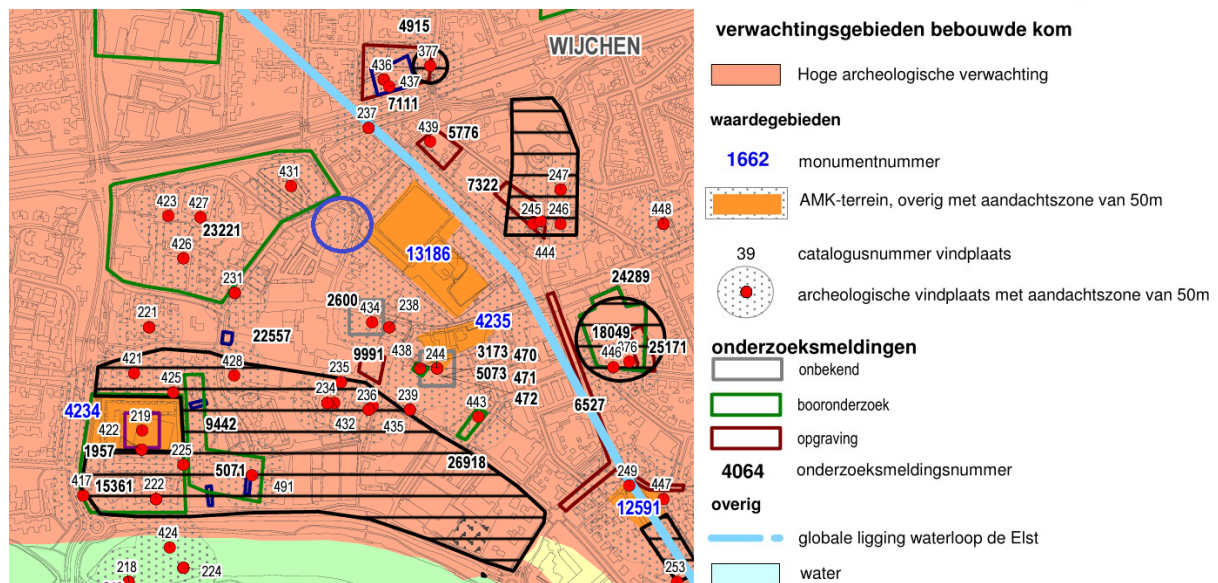
Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk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

Sinds 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. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). 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.

De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

Archeologie beleidskaart Gemeente Wijchen

Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Wijchen heeft in 2010 een erfgoedverordening met een in 2009 door RAAP Archeologisch Adviesbureau opgestelde bijbehorende archeologische beleidskaart. Deze archeologische beleidskaart vormt de onderlegger voor het Wijchense archeologiebeleid en is het gemeentelijk toetsingsinstrument voor archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, bouwplannen en andere bodemverstoringen. Op deze kaart wordt een archeologische verwachtingswaarde toegekend aan een plangebied.



Figuur: Archeologische beleidskaart (Bron: 2009)

Op deze kaart is het plangebied aangewezen als een gebied met een hoge archeologische verwachting, mede door de ligging van de Laag van Wijchen en het feit dat vlak naast een archeologisch zeer waardevol terrein dat is opgenomen in de Archeologische Monumenten Kaart (AMK).

Op korte afstand van het plangebied is eerder onderzoek verricht. Op deze kaart zijn enkele vindplaatsen weergegeven in de directe omgeving. Hierbij zijn sporen vondsten uit de Romeinse tijd tot en met de Nieuwe tijd aangetroffen.

Volgens de kaart is archeologisch onderzoek verplicht bij een ingrepen met een oppervlakte groter dan 60m². Aangezien het planvoornemen voorziet in een ontwikkeling groter dan 60m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.9.1 Archeologisch Bureau- en inventariserend veldonderzoek

Resultaten bureauonderzoek

bestemmingsplan Spoorstraat-Herenstraat

Sinds het ontstaan van de rivierduinen in het Laat Paleolithicum is het gebied geschikt voor bewoning. In en rondom Wijchen en het plangebied zijn vindplaatsen bekend uit de Bronstijd tot en met de Middeleeuwen en zijn vondsten gedaan die op zijn vroegst dateren uit de prehistorie. Aan het begin van de 19e eeuw is bebouwing aanwezig in het plangebied. Mogelijk heeft deze bebouwing middeleeuwse voorlopers, mede gezien de aanwezigheid van het aangrenzende kasteelterrein waar al bebouwing heeft gestaan in de 14e eeuw. De 19e eeuwse bebouwing wordt rond 1900 gesloopt. De oudste huidige bebouwing dateert uit 1937 en 1938.

Archeologische verwachting

Tijdens het booronderzoek zijn vijf boringen gezet met einddieptes tussen 320 en 450 cm -mv. Hieruit blijkt dat de bodem bestaat uit rivierduinafzettingen op rivierafzettingen (de Laag van Wijchen) en Pleistocene beddingafzettingen.

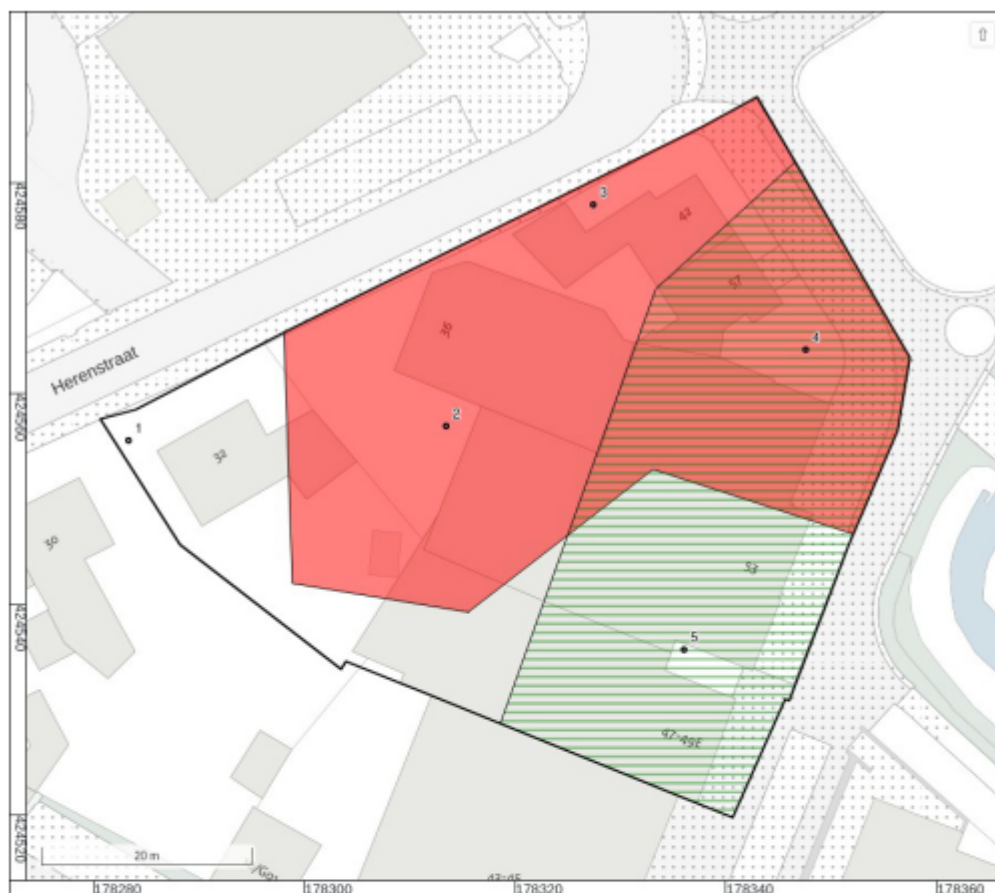
Aanbevolen wordt om eventuele archeologische resten op te sporen (kartering) en daarna te waarderen. Rondom boorpunten 2, 3 en 4 betreft dit de resten in de top van rivierduinafzettingen en de eventuele resten van historische erven. Bij boorpunten 1 en 5 betreft het resten uit het Paleolithicum op de overgang van de rivierduinafzettingen naar de Laag van Wijchen.

Archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen in de top van de rivierduinafzettingen zullen zich voornamelijk manifesteren als een sporenniveau. Dit geldt tevens voor de resten van historische erven uit de Nieuwe tijd. De meest geschikte methode voor het karteren en waarderen van dergelijke resten is een proefsleuvenonderzoek. Omdat de zone gedeeltelijk bebouwd is, wordt aanbevolen om het onderzoek uit te voeren na de sloop van de huidige bebouwing.

Archeologische resten uit het Paleolithicum zullen zich voornamelijk manifesteren als een strooiing van artefacten. Dergelijke resten zijn op te sporen door middel van een karterend booronderzoek of proefputten. Gezien de diepteligging van het niveau wordt aanbevolen eerst een karterend booronderzoek uit te voeren. Mogelijk is dit niveau ook onder de bebouwing nog intact, dus dienen de boringen na de sloop van de huidige bebouwing uitgevoerd te worden in de groen gearceerde zone in onderstaand figuur. Het waarderen van eventuele archeologische resten in dit niveau zou daarna met proefputten moeten worden gedaan.

Advies

In het midden, noorden en oosten van het plangebied kunnen nog archeologische resten van historische erven en resten in de top van rivierduinafzettingen aanwezig zijn. Door de beoogde ingrepen kunnen eventuele archeologische resten vergraven worden. Bureau voor Archeologie adviseert om in deze zones een proefsleuvenonderzoek uit te voeren met het doel eventuele archeologische resten te karteren en te waarderen, zoals weergegeven in onderstaand figuur.



Eenheid	Verwachting	Archeologische niveau	Toelichting
	Geen archeologische verwachting.	-	Vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
	Archeologische resten van jager-verzamelaars in een vegetatielaag in de top van de Laag van Wijchen of de basis van de rivierduinafzettingen.	C	Karterend booronderzoek na de sloop van de huidige bebouwing.
	Resten van historische bebouwing (boorpunt 4 en omgeving) en resten van landbouw- en staatssamenlevingen onder de A-horizont (zone rondom boorpunten 2 en 3).	A en B	Proefsleuvenonderzoek na de sloop van de huidige bebouwing.

Figuur: Verwachtingen en advieskaart op basis van het bureau- en veldonderzoek (Bureau voor Archeologie, Rapportnr. 1286)

De werkwijze van het proefsleuvenonderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

In het zuiden en oosten van het plangebied kunnen archeologische resten uit het Paleolithicum aanwezig zijn op de overgang van de rivierduinafzettingen naar de Laag van Wijchen, zoals weergegeven in bovenstaande figuur. Bureau voor Archeologie adviseert om in deze zone na de sloop van de huidige bebouwing een

karterend booronderzoek uit te voeren met het doel eventuele archeologische resten te karteren.

5.9.2 Selectieadvies Onderzoeksbureau

Door Bureau voor Archeologie wordt aanbevolen om eventuele archeologisch resten op te sporen (kartering) en daarna te waarderen.

Proefsleuvenonderzoek

Archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen in de top van de rivierduinafzettingen zullen zich voornamelijk manifesteren als een sporenniveau. Dit geldt tevens voor de resten van historische erven uit de Nieuwe tijd. De meest geschikte methode voor het karteren en waarderen van dergelijke resten is een proefsleuvenonderzoek in de rode zone in figuur 30. Omdat deze zone gedeeltelijk bebouwd is, wordt aanbevolen om het onderzoek uit te voeren na de sloop van de huidige bebouwing.

Karterend booronderzoek

Archeologische resten uit het Paleolithicum zullen zich voornamelijk manifesteren als een strooiing van artefacten. Dergelijke resten zijn op te sporen door middel van een karterend booronderzoek of proefputten. Gezien de diepteligging van het niveau wordt aanbevolen eerst een karterend booronderzoek uit te voeren. Mogelijk is dit niveau ook onder de bebouwing nog intact, dus dienen de boringen na de sloop van de huidige bebouwing uitgevoerd te worden in de groen gearceerde zone in bovenstaand figuur. Het waarderen van eventuele archeologische resten in dit niveau zou daarna met proefputten moeten worden gedaan.

5.9.3 Selectiebesluit Gemeente Wijchen

Aan de hand van het bureau- en inventariserend veldonderzoek is er een selectieadvies afgegeven. Het bovenstaande selectieadvies van Bureau voor Archeologie wordt overgenomen door het bevoegd gezag de gemeente Wijchen.

Dit betekent het volgende:

- Er is een proefsleuvenonderzoek nodig in de rode zone op bovenstaande advieskaart uit het archeologisch rapport. Dit moet gebeuren na de sloop van de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing moet in verband hiermee zonder extra bodemverstoringen worden uitgevoerd.
- In de groen gearceerde zone zijn karterende boringen nodig om het diepste potentiële archeologische niveau in kaart te brengen en proefputten om eventuele archeologische resten te waarderen.
- Deze onderzoeken moeten gezamenlijk een rapport opleveren waaruit de archeologische waardering van het plangebied blijkt. Als blijkt dat er sprake is van behoudenswaardige archeologische vindplaats(en), dan is vervolgonderzoek nodig (archeologische opgraving).

5.9.4 Conclusie & Aanpak aanvullend onderzoek in het kader van de herontwikkeling

Na de sloop van de huidige bebouwing dienen er karterende boringen en onderzoek in de vorm proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd op basis van de advieskaart uit het archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek.

De werkwijze van het proefsleuvenonderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Doordat dit pas na de sloop kan gebeuren heeft het selectieadvies geen invloed op de bestemmingsplanprocedure. Wel wordt de verplichting opgenomen om het bovenstaande besluit op de volgen.

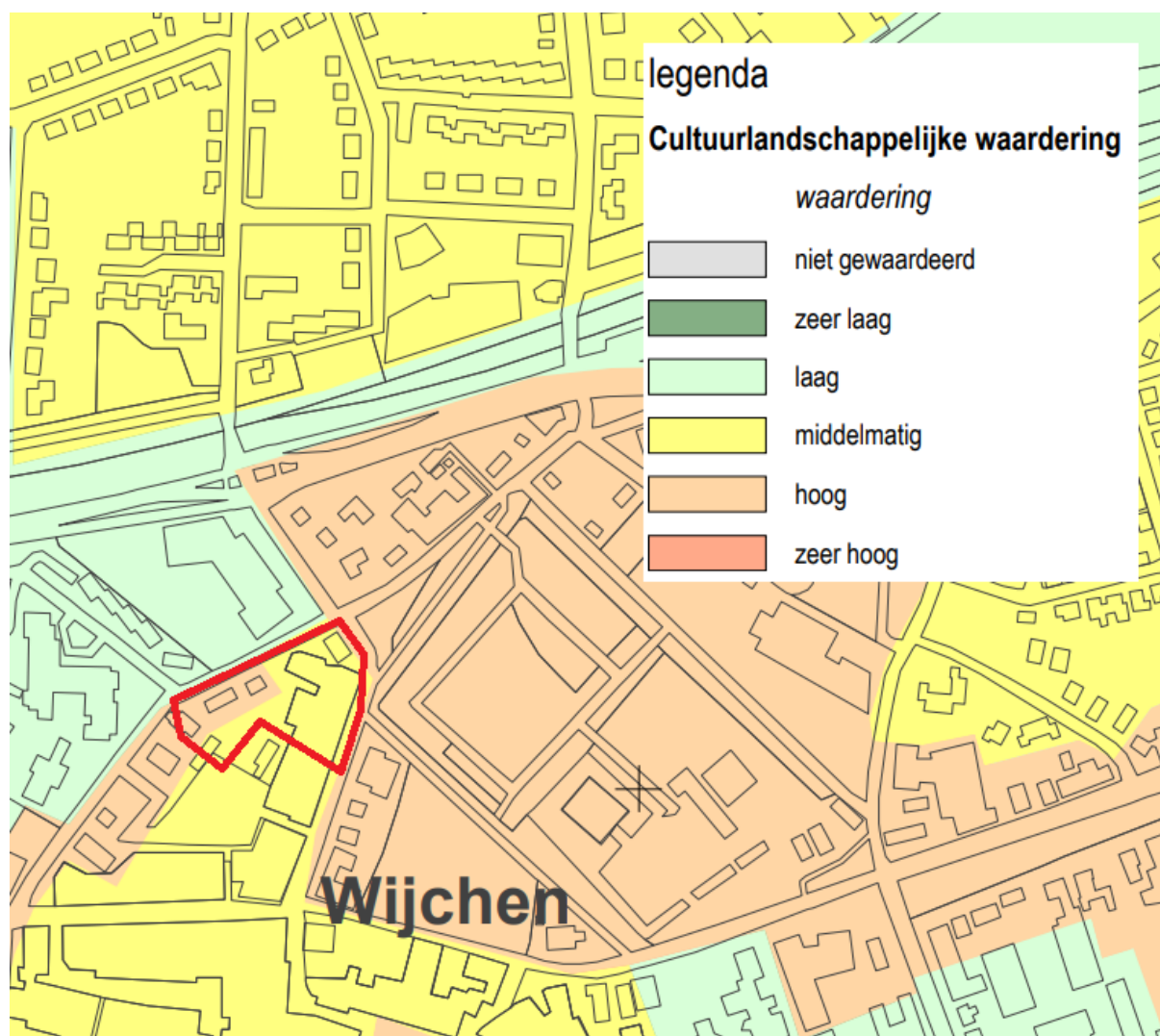
Het aspect archeologie is zodoende afgesloten tot na de vaststelling en begin van de herontwikkeling.

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'. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Wijchen is het plangebied aangeduid met een middelmatige tot hoge cultuurhistorische waarde.

In een gebied van middelhoge stedenbouwkundige waarde is dat verband in potentie aanwezig of nog herkenbaar maar aangetast. Het zijn gebieden met een gemiddelde cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting, en/of enige relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren.



Figuur: Uitsnede cultuurlandschappelijke waardering (Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen)

Het centrum van Wijchen en het beschermd dorpsgezicht vormen een interessant en belangrijk gebied. Om deze reden is er door Pouderoyen Tonnaer al in de voorbereidsfase van het project een Cultuurhistorisch

onderzoek uitgevoerd (projectnummer P204641, d.d. oktober 2021, Bijlage 19). De Resultaten, conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Resultaten

Algemeen

Het centrum van Wijchen en het beschermd dorpsgezicht vormen een interessant en belangrijk gebied. Het oorspronkelijke historische dorpscentrum langs de twee hoofdaders gelegen nabij het Wijchens meer hebben invloed op het dorps karakter dat in grote delen van Wijchen terug te vinden is. Voor dorpsbewoners heeft het centrum een speciale betekenis, niet alleen de winkelstraten en horeca zijn hier te vinden, ook de cultuurhistorie van Wijchen met het Kasteel, de molen en de omliggende straten is hier terug te vinden. Het dorp is vanuit de kern aan de Markt en het Kasteel uitgegroeid tot wat het nu is, een waardevol gebied dat zich onderscheidt ten opzichte van de omliggende gebieden. Het bouwkundig oog ziet in de huidige dorpskern nog steeds de restanten terug van de oorspronkelijke structuren. De aanwezigheid van oude karakteristieke bebouwing en openbare ruimte met verwijzingen naar vroegere tijden zorgt voor een interessante cultuur binnen de dorpskern. Het historische dorpsweefsel is terug te vinden in de korrelgrote, fijnmazigheid en materiaalgebruik terwijl de 20e -eeuwse ontwikkeling Wijchen wel een nieuw gedaante heeft gegeven. De drie periodes waaruit Wijchen is opgebouwd, van agrarisch dorp, tot fabrieksdorp naar de naoorlogse ontwikkeling weven naadloos in elkaar over en vormen het geheel van tegenwoordig. Door middel van de Toelichting beschermd dorpsgezicht is in 2009 een goede stap gezet voor het handhaven van het cultureel materieel erfgoed, want het is van grote waarde voor Wijchen om deze structuren in stand te houden.

Waardering van stedenbouwkundige inpassing

Dat gezegd hebbende, is voor het dubbelpand Spoorstraat 57 Herenstraat 42 geconstateerd dat de relatie en verankering binnen het beschermd dorpsgezicht nauwelijks terug te vinden is. Het gebouw is in haar bouwvorm, ruimtelijke functie en als entree van het winkelgebied van Wijchen een markant element in de route naar het dorpscentrum. Tegelijkertijd vormt het pand een op zichzelf staand element zonder een context van bebouwing met een historische betekenis. Bovendien zorgt de afscheiding van het dorpsgezicht door het kasteel met dichte bebouwing ervoor dat een sterke relatie met de verdere bebouwing in dit deel van Wijchen achtergesteld is geraakt. Wij vinden dan ook nader beschouwd de gekozen begrenzing van het dorpsgezicht ter plaatse niet logisch; het bestaande gebouw maakt deel uit van bebouwingswanden langs straten waarvan het wegbehoor en de rooilijnen historische betekenis hebben, maar de bebouwingsstructuur niet. De belangrijkste functie van het gebouw is dat het onderdeel is dat het uitmaakt van de gevelwanden langs routes van noord naar zuid over de Herenstraat vanaf de Stationslaan en van oost naar west over de Spoorstraat langs het de kasteeltuin. Het gebouw staat hierbij meer in het zicht als waardig visueel eindpunt dan als hoogwaardig historisch gebouw. Waar de waarde beter is terug te vinden in de aanliggende openbare ruimte, het wegbehoor de rooilijnen daarbij en het contrast met het kasteelpark. De routes langs en tussen de bomenlanen door bieden een aantrekkelijke entree van het winkelgebied en de zichtlijnen naar het kasteel toe zorgen voor een interessant punt om het dorp te verkennen.

Waardering van architectonisch beeld ten opzichte van de bebouwde omgeving

Net zoals het ontbreken van een voormalige relatie met het beschermd dorpsgezicht kan dit ook gezegd worden over de relatie met de bebouwde omgeving. De naastgelegen bebouwing van Bristol en Jumbo zorgen ervoor dat de potentie van de noordelijke entree in enige mate wordt verzwakt, met name de achterkantarchitectuur zorgt voor onaantrekkelijke gevels op een locatie waar je dit niet zou verwachten. Hetzelfde gebeurt door de achterkant van de Bristol, waar de relatie van het hoekpand met de woningen Herenstraat 26 tot 32 wordt onderbroken door witte achterkantarchitectuur. Een betere samenhang binnen de verschillende gebouwen zou een sterkere stedenbouwkundige structuur kunnen bieden binnen het straatbeeld van de Herenstraat. In de huidige situatie is het gebouw samen met vergelijkbare panden in haar omgeving niet meer dan een laatste overblijfsel uit de vooroorlogse geschiedenis, verdere stedenbouwkundige historische verwantschap is in de bebouwde omgeving niet meer afleesbaar.

Advisering

Uit de conclusie blijkt dat de huidige stedenbouwkundige omgeving van het plangebied zodanig is veranderd (in met name de 20e eeuw) dat de sterke historische stedenbouwkundige relatie met de omgeving en de gebieden benoemd in de beschermde dorpskern is afgezwakt. De drie tijdperiodes die het dorp Wijchen hebben gemaakt tot wat het is hebben gezorgd voor afbrokkeling van de oorspronkelijke samenhang. Het advies om bij nieuwe ontwikkelingen op de locatie van het plangebied terug te verwijzen naar het verleden zal hierbij lastig uit te leggen zijn en zal ook redelijkerwijs niet uitvoerbaar zijn in deze schil rond het centrum. Door de voornaamste functie als entree van het winkelgebied over de Spoorstraat en de recent aangelegde brug naar het kasteelterrein is het aannemelijker om de focus van nieuwe ontwikkeling te leggen op deze routes, dit kan bijvoorbeeld invloed hebben op de oriëntatie en relatie met het dorpscentrum. Kijkend naar de aanvulling op de routes naar het zuidoosten lijkt het logisch om op de locatie een ondersteunde en begeleidende rol te kiezen voor bebouwing (bestaand of nieuw) met een juiste inpassing in de ruimtelijke setting in dit deel van Wijchen. Hieruit kan worden geadviseerd om:

- Spoorstraat 57 en Herenstraat 42 te behouden dan wel nieuwbouw te plegen waarbij historisch bepaald wegbeloop, rooilijnen en het realiseren van meer samenhangende gevelreeksen ter versterking van de aanlooproute naar het centrum vereist zijn. Tegelijkertijd is behoud van de asymmetrische wegopzet met enerzijds kasteelpark en anderzijds de bebouwingsreeks van belang, waarbij panden naar het kasteelpark en de weg worden gericht.
- Het Bristol gebouw, en met name de achterkantarchitectuur aan de Herenstraat, te amoveren.
- De oriëntatie onderdeel te maken van de hoek waarin het pand zich bevindt, het pand heeft een begeleidende rol en het is aan te raden dit voor alle langslopende routes in stand te houden.
- De korrelgrootte te laten aansluiten op het dorpscentrum.
- Een waardige relatie te bieden met het kasteelterrein en tegelijkertijd eventuele vervangende nieuwbouw een betere samenhang te geven met omliggende bebouwing als deel van een bebouwingsreeks.
- Eventuele nieuwbouw ondergeschikt te maken aan het kasteel en het kasteelterrein.

Conclusie

De betekenis van de bebouwing Spoorstraat 57 en Herenstraat 42, gezien vanuit de historische stedenbouwkundige beoordeling, is beperkt tot het element op zich, als zijnde een laatste element met historische betekenis in een verder meer recent getransformeerd bouwblok. Het stratenbeloop, de rooilijntoepassingen en de relatie met het kasteelpark zijn behoudenswaardig en te respecteren. Het gebouw draagt verder niet bij aan de historische stedenbouwkundige context. De betekenis is wat dat betreft nihil vanuit stedenbouwkundig oogpunt, omdat een historische bebouwingsstructuur verwijzend naar het verleden, niet realistisch is en niet terug kan komen in deze omgeving. Vanuit dat oogpunt is behoud van de huidige bebouwing ook niet vereist en is sloop en vervangende bebouwing aanvaardbaar, zolang rooilijnen, wegbeloop en zichtrelatie met het park (park – en straatgerichte voorgevels) worden gerealiseerd.

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.



Figuur: 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 al in 1880 onderdeel uitgemaakt van de bebouwde kom in het centrum naar het kasteel. De topografische kaarten laten zien dat het plangebied teruggaand tot 1880 bebouwd is geweest. Het centrum heeft zoals hierboven omschreven door de loop der jaren een gedaantewisseling ondergaan. Hierbij zijn gebouwen gesloopt en herbouwd en mee gegroeid met de tijd. Met het planvoornemen worden panden gesloopt om weer aan te sluiten bij de huidige vraag. Hiermee wordt meer aangesloten op de huidige tijd en de benodigde woningvoorraad in de centrumomgeving van Wijchen.

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

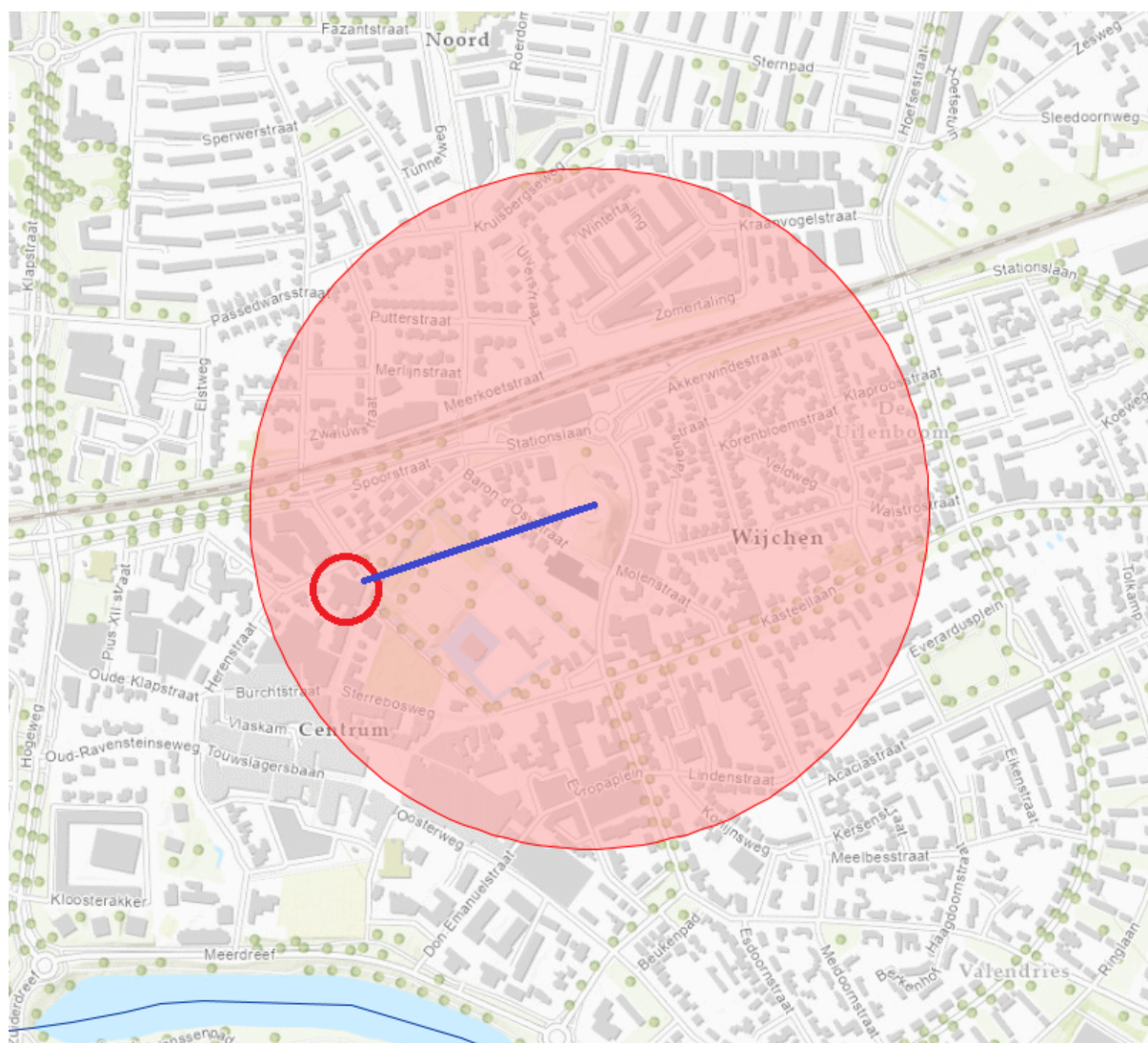
5.11 Molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de Wijchense Molen. De Wijchense Molen is gebouwd in 1799 in opdracht van de kasteelheer van het Kasteel van Wijchen. De molen wordt nog steeds gebruikt als korenmolen. In het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Wijchen 2013' is ter bescherming van de molenbiotoop de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen.



Figuur: De Wijchense Molen

Ter plaatse van de vrijwaringszones gelden, aanvullend op de voor deze gronden aangegeven bestemmingen, nadere regels voor het beschermen van de functie van de molen als werktuig en van de waarde als landschapsbepalend element. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de biotoop van de molen.



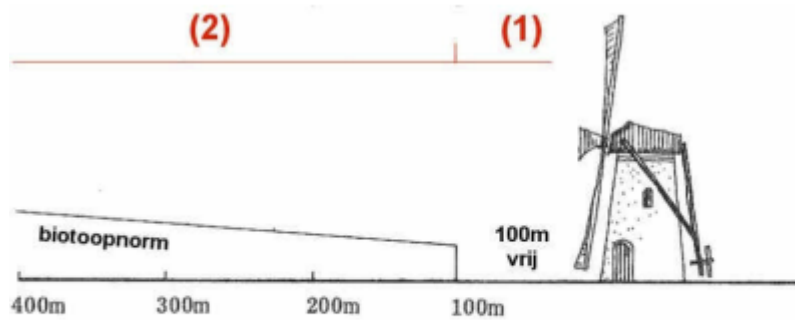
Figuur: Ligging molenbiotoop en molen ten opzichte van het plangebied

De aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' is overgenomen in het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer'. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden voorwaarden voor nieuwe bebouwing. In één van de uitwerkingsregels is opgenomen dat bij uitwerking een maximale bouwhoogte moet worden gehanteerd, die op de verbeelding is opgenomen als maatvoering. Bij het bepalen van deze maximale bouwhoogte is vooraf beschouwd of de molenbiotoop wordt gerespecteerd.

Voor het bepalen van de bouwhoogtes binnen een molenbiotoop worden binnen de Gelderse Molenverordening, afhankelijk van de afstand tot de molen, verschillende criteria gehanteerd. Er gelden drie categorieën op basis van de afstand tot de molen.

I. Afstand: 0-100 meter

Op een afstand van 100 meter vanaf de molen en het gebied binnen een straal van 100 meter vanaf de molen mag de hoogte van objecten niet meer bedragen dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek.



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de molenbiotoop (grondzeiler)

Figuur: Visuele weergave van de normen

II. Afstand: 100 tot 400 meter

Vanaf een afstand van 100 meter vanaf het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht of mag geen beplanting aanwezig zijn met een hoogte die meer bedraagt dan een bepaalde maximale hoogte (= H_x). Deze hoogte komt tot stand op basis van de volgende formule: $H_x = (X / N + C * Z) + \text{peilverschil}$.

Bij deze formule geldt het volgende:

- $H(x)$ = maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (m);
- x = afstand van een obstakel tot de molen (m);
- n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie;
- c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie;
- Z = askophoogte (in meters) = ((Lengte gevlucht / 2) + (stelling- of belthoogte)).

Voor de stelling- of belthoogte geldt dat het maaiveldniveau van de toegangsdeur maatgevend is. Dat is in dit geval onderkant belt.

III. Afstand: Groter dan 400 meter

- Bij een afstand boven de 400 meter wordt de molenbiotoop losgelaten

5.11.1 Motivering van de bouwhoogte

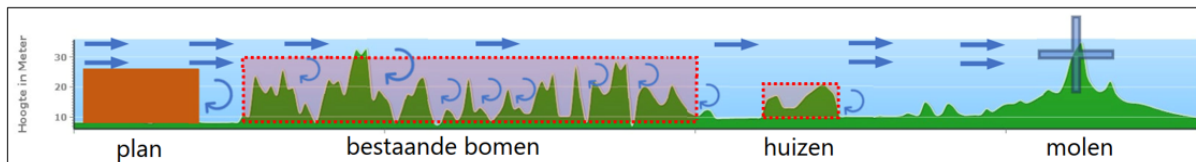
Voor dit planvoornemen geldt dat de oostelijke perceelsgrens zich op 280 meter en de westelijke perceelsgrens op circa 300 meter van de molen bevindt. Binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen moet de bouwhoogte worden bepaald met behulp van de molenbiotoopformule.

In de ontwerpfase van het voorliggende plan heeft de provincie Gelderland vastgesteld dat het bouwplan hoger is dan de toegestane maximale bouwhoogte volgens de biotoopformule. Daarom is een nadere onderbouwing gevraagd. Peutz B.V. heeft om deze reden een onderzoek uitgevoerd (Referentie: OO/JGZ//17189-2-NO-002, d.d. 6 november 2024) om de invloed van het bouwplan op de windvang van de Wijchense Molen te bepalen. Aan de hand van een berekening met statistische windgegevens en een aanvullende kwalitatieve beschouwing is het effect van het plan op de windvang van de molen inzichtelijk gemaakt. De volledige notitie is toegevoegd als Bijlage 21 Bepaling invloed op windvang Wijchense Molen bij deze toelichting. De bevindingen op basis van het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

De situatie

De planlocatie ligt 290 meter ten west-zuidwesten van de molen. De geplande bouw heeft een hoogte van 18,3 meter, terwijl de bomen tussen de locatie en de molen ongeveer 25 meter hoog zijn. Het plan is hoger dan de omgevingsbebouwing, maar lager dan de bomen.

In het onderstaande hoogteprofiel is te zien dat de impact van de geplande bebouwing op de windaanvoer van de molen minimaal is, aangezien bestaande bomen al verstoringen veroorzaken.



Figuur: Hoogteprofiel volgens de AHN, hoogtes t.o.v. NAP

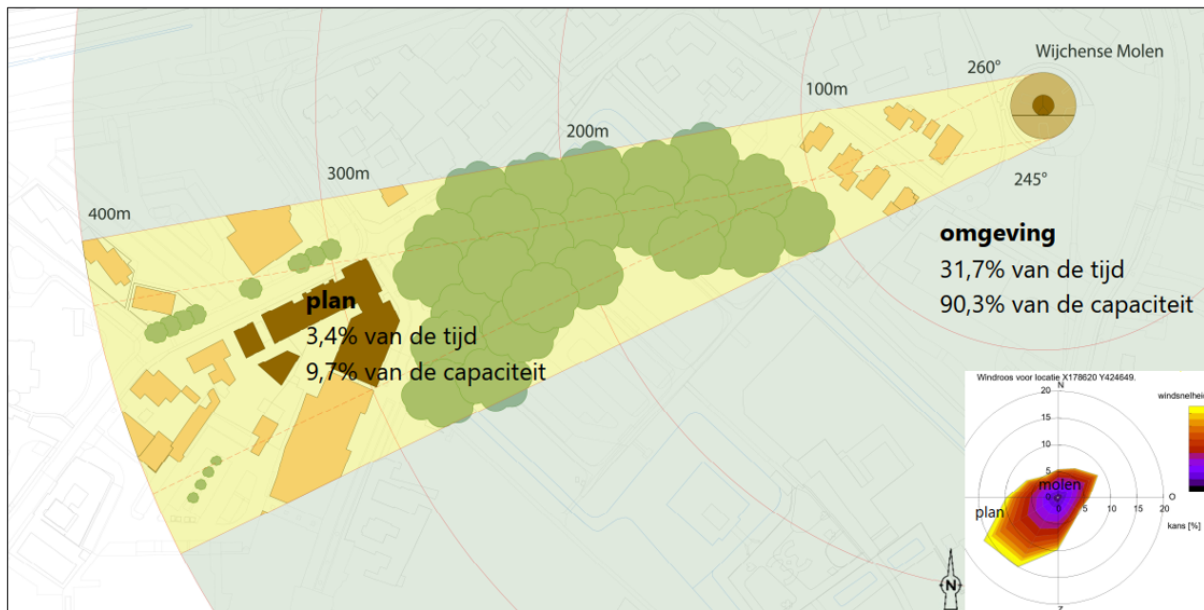
Het windklimaat

Voor de beschouwing van het windklimaat op de locatie van de molen wordt gebruikgemaakt van een windstatistiek volgens de NPR 6097:2006 "Toepassing van de statistiek van de uurgemiddelde windsnelheden voor Nederland". Met behulp van de bijbehorende software wordt voor de specifieke locatie een windstatistiek berekend op basis van meteogegevens van verschillende meteostations en gegevens over terreinruwheden tot 6 km afstand van de molen. De terreinruwheden van het omliggende gebied worden per categorie weergegeven, waarbij de kleur de terreinruwheid aangeeft. Rood staat bijvoorbeeld voor de locatie aan de Spoorstraat voor 'Stedelijk bebouwd gebied'.

De windroos in de notitie is gebaseerd op de met de NPR 6097 berekende windstatistiek op 60 meter hoogte boven de molen. In de windroos wordt de kans op wind uit een bepaalde richting weergegeven, evenals de verdeling van windsnelheden binnen de betreffende richtingen. Hieruit blijkt onder meer dat de wind bij de molen relatief vaak uit het zuidwesten komt. De planlocatie bevindt zich in de westzuidwestelijke windsector, waar hogere windsnelheden minder vaak optreden. Deze gegevens beïnvloeden de beoordeling van de windaanvoer.

Bepaling Windaanvoer

Op basis van de windstatistiek is het potentieel voor windaanvoer bij de molen in de sector van de geplande bebouwing berekend. De molen functioneert bij windsnelheden tussen 5 m/s en 15 m/s op een hoogte van 30 meter. Het windaanbod uit de sector van de geplande bebouwing kan de molen slechts 3,4% van de tijd beïnvloeden. In de onderstaande figuur is de hoeksector weergegeven waarin de geplande bebouwing een belemmering voor de windaanvoer kan veroorzaken.



Figuur: Overzicht windaanbod bij de molen

Impact op de molen

De geplande bebouwing blokkeert de wind uit de sector 245°-260°, wat 7% van de tijd voorkomt. Van deze tijd valt 47% binnen het bruikbare windsnelheidsbereik van de molen, wat neerkomt op 3,4% van het jaar (ongeveer 299 uur). De rest van de tijd komt de wind uit andere richtingen of is te zwak. In totaal kan de molen 35,1% van de tijd bruikbare wind benutten, waarvan 9,7% uit de richting van het bouwplan komt.

5.11.2 Conclusie

De invloed van de geplande bebouwing op het windaanbod voor de molen is minimaal. In de praktijk zal dit geen merkbaar verschil opleveren in vergelijking met de huidige situatie, vooral omdat de grote bomen tussen de molen en het bouwplan al aanzienlijke verstoringen veroorzaken.

Daarmee voldoen de uitwerkingsregels aan de molenbiotoop, en is het belang van de molen als werktuig en de waarde van de molen als landschapsbepalend element gewaarborgd.

Op basis van het bovenstaande heeft het planvoornemen geen negatieve invloed op de molenbiotoop en vormt de 'molenbiotoop' geen belemmering voor het voorliggende bestemmingplan.

5.12 Trillingshinder

Voor het aspect trillingen wordt teruggegrepen op een onderzoek van Peutz ten behoeve van bestemmingsplan CPO Duurzaam Wonsick Wijchen (Peutz b.v., rapportnummer H-7525-3-RA, d.d. 2 oktober 2020, Bijlage 20). Dit plan bevindt zich op ca. 1 kilometer van het planvoornemen langs dezelfde spoorweg. Net als deze locatie is de locatie aan de Sleedoornweg/ Kelvinstraat te Wijchen gelegen binnen een afstand van 100 meter van de spoorlijn Nijmegen-Wijchen. Op deze afstand is er een verhoogde kans op trillingshinder in het plangebied.

Het onderzoek van Peutz b.v. voor de locatie aan de Sleedoornweg/ Klevinstraat op ca. 1 kilometer van het plangebied aan de Spoorstraat/ Herenstraat geeft een beoordeling van de verwachte trillingen in de woningen. Door Peutz zijn in de periode 6 t/m 14 augustus 2020 metingen in de bodem van het plangebied verricht ter hoogte van de woningen die het dichtst bij de spoorlijn zijn geprojecteerd.

Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat de, in het kader van trillingshinder, in woningen na te streven waarden voor nieuwe situaties (herhaald voorkomende trillingen) kunnen worden overschreden.

De nieuwbouwlocatie van het bestemmingsplan CPO Wonsick was net als het planvoornemen aan de Spoorstraat/ Herenstraat gelegen in de kern van Wijchen en sluit aan op bestaande bebouwing en vult een bestaande reeds bebouwde ruimte op. De spoorlijn gaat dwars door de kern van Wijchen en dat betekent dat er veel bestaande woningen zijn die veel dichterbij de spoorlijn zijn gelegen dan deze nieuwbouwlocatie. Volgens het onderzoek van Peutz wordt op de nieuwbouwlocatie voldaan aan de normen die gelden in bestaande situaties.

Door bij het ontwerp van de woningen rekening te houden met de mogelijkheid dat er trillingen optreden, kan trillingshinder door treffen van technische maatregelen worden voorkomen. Er is, gezien de conclusie dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en met technische maatregelen bij de uitvoering van de bouw een goed woon- en leefklimaat geborgd kunnen worden, geen aanleiding om hiervoor aanvullende bepalingen op te nemen in de bestemmingsplanregels.

5.13 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.

5.14 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).

5.14.1 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, de resultaten hiervan zijn bijgevoegd als Bijlage 22 bij deze toelichting. Uit deze toets blijkt dat er een korte procedure gevolgd dient te worden. De gemeente doet dit in het regulier overleg met het waterschap.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies. Een aanvraagformulier is vanwege het geringe waterschapsbelang in dit geval niet nodig.

5.14.2 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.

5.14.2.1 Beschrijving watersysteem

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Wijchen. Het maaiveld varieert qua hoogte, maar ligt tussen NAP +8,0 m tot NAP +8,8 m. Het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie is hiermee gelegen op circa NAP +8,4 m.

De regionale bodemopbouw en de geohydrologische situatie in het gebied van de onderzoekslocatie zijn samengevat in onderstaande tabel.

Pakket	Diepte (m-mv)	Samenstelling
Deklaag (Formatie van Boxtel)	0,00 – 2,50 2,50 – 4,50 4,50 – 5,10	Zand, matig fijn, zwak siltig Zand, zeer fijn, matig kleiig en plaatselijk kleilagen Zand, zeer grof, sterk grindig
1 ^e watervoerend pakket (Formatie van Kreftenheye)	5,10 – 23,20	Zand, matig fijn tot uiterst grof, zwak tot sterk grindig
1 ^e watervoerend pakket (Formatie van Waalre)	23,20 – >30,00	Zand, matig fijn tot uiterst grof, zwak tot sterk grindig

Figuur: Schematische voorstelling van de (hydro)geologische situatie (DINOloket, boring B45F0082)

Het freatisch grondwater in de omgeving van de onderzoekslocatie heeft een niveau van circa NAP +5,7 m. Het grondwater stroomt, indien het niet wordt beïnvloed door lokale factoren zoals ligging van sloten, putten, de aanwezigheid van zandlichamen voor kabels en leidingen of funderingen e.d., in westelijke richting, waarbij mogelijk invloed van de Maas kan worden verwacht.

Doordat de locatie zijn in de bebouwde centrumomgeving van Wijchen bevindt is de originele bodemsoort geroerd. Op basis van bodemkaarten blijkt dat de gronden rondom het centrum van Wijchen voornamelijk bestaan uit grof zand. Uit de beoordeling van globale bodemeigenschappen per te onderscheiden bodemlaag van een bemonstering binnen de locatie valt ook op dat de grond voornamelijk als zandig omschreven kan worden.

Diepte (m-mv)	Samenstelling
0,00-0,23	Beton
0,23-1,40	Zand, matig fijn, zwak siltig
1,40-1,70	Zand, matig fijn, zwak grindig
1,70-2,20	Zand, matig fijn, zwak siltig
2,20-2,60	Zand, matig fijn, zwak siltig, brokken klei
2,60-4,10	Klei, sterk zandig

Figuur: globale bodemopbouw plangebied

Het plangebied ligt in het peilvak CIT008. De grondwaterstand, gemeten met behulp van een peilbuis, bedraagt 2,70 m-mv. Dit komt neer op circa NAP +5,7 m (Bron: bodemonderzoek Bijlage 8). In of nabij het plangebied zijn geen A-, B, of C-watgangen gelegen. Op circa 120 meter ter noorden van het plangebied ligt een B-watgang langs het spoor. Op circa 400 meter van het plangebied bevindt zich het Wijchens Meer dat gekenmerkt is al A-watgang.

In de huidige situatie wordt het afvalwater en hemelwater afgevoerd naar de gemeente riolering in de Herenstraat en de Spoorstraat. Op basis van Streetsmart (Cyclomedia) lijkt in de omliggende straten enkel een gemengd rioolstelsel aanwezig.

5.14.2.2 Waterbeleid en waterbeheer

Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de Strategische waternota Wijchen zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het Gemeentelijk rioleringsplan beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater

Een perceelegeenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Besluit lozing afvalwater huishoudens art. 7 en 10 en Activiteitenbesluit art. 2.1 en 2.2). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de perceelegeenaar voor een zo milieuvriendelijk mogelijke manier van verwerking of verwijdering van het afvalwater. De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wm art 10.33).

Zorgplicht hemelwater

Een perceelegeenaar is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein of voor het eventueel lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor het inzamelen, transporteren en verwerken van het hemelwater, mits doelmatig (Waterwet art. 3.5).

Zorgplicht grondwater

Een perceelegeenaar is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. Als dit niet mogelijk is treft de gemeente maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Zorgplicht oppervlaktewater (Waterschap)

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (A-, B- en C-water) heeft de perceelegeenaar een vergunning van het waterschap nodig (Waterwet art. 6.2). Een perceelegeenaar (of aanliggende perceelegeenaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (B- en C-water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van A-watgangen. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watgangen danwel in of nabij een waterkering heeft een perceelegeenaar een Keur-ontheffing van het waterschap nodig.

5.14.2.3 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

Ondanks de hoge bebouwings- en verhardingsdichtheid, door de ligging in het stedelijk centrumgebied, is het toch mogelijk geweest om binnen het plangebied ruimte te vinden het hemelwater op het eigen terrein te verwerken (bergen en infiltreren). Hierdoor wordt het grondwater aangevuld, wordt geen onnodig schoon water naar de afvalwaterzuivering getransporteerd en wordt de openbare riolering minder zwaar belast. Het plan levert aldus een positieve bijdrage aan de waterhuishoudkundige situatie.

5.14.2.4 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.

Er worden geen waterpartijen aangelegd of aangepast. Voor de afvoer van afvalwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluitingen op het openbare rioolstelsel.

Uitgaande van een toename van 51 appartementen, met een gemiddelde bezetting van 2,5 personen die gedurende 10 uur 12 l/ uur per inwoner aanbieden, bedraagt de hoeveelheid vuilwater die aangeboden wordt vanuit het plangebied:

- Toekomstige afvoer VWA: $51 \times 2,5 \times 12 \text{ l/uur} = 1.530 \text{ l/uur} = 1,53 \text{ m}^3/\text{uur} = 0,42 \text{ l/s}$.

Het vuilwater van het plangebied dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Of de bestaande aansluiting daarvoor geschikt is, wordt bij de aanvraag Omgevingsvergunning nader bepaald. Voor de waterhuishouding en daarmee het bestemmingsplan heeft dit verder geen (negatieve) gevolgen.

De belevingswaarde van water is hier niet relevant, omdat water bewust geen onderdeel uitmaakt van de openbare of onbebouwde private ruimte. Daarnaast is de watervoorziening, in het kader van dubbel ruimtegebruik, bewust als ondergrondse infiltratievoorziening onder de bebouwing aangebracht.

5.14.2.5 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 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

De gemeente Wijchen heeft in 2021 een maaiveldanalyse (stresstest) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de directe omgeving van het plangebied gevoelig is voor water op straat bij extreme neerslag. Bij een bui van 70 mm kan er behoorlijk wat water op straat komen te staan. Op basis van onderstaande uitsnede kan worden geconcludeerd dat er aandacht besteed moet worden aan de gevoeligheid van het plangebied bij extreme neerslag.



Figuur: Uitsnede maaiveldanalyse ter plaatse van het plangebied

Om de gevolgen van klimaatbuien en de bestendigheid van het plan hiertegen in kaart te brengen, is door Buro BOOT een notitie mini-stresstest - water over maaiveld (rapportnr. P22-1290-001; d.d. 12 februari 2024; Bijlage 24) uitgevoerd. De mini-stresstest richt zich op het hemelwater over het maaiveld bij een extreme bui. Met deze analyse wordt gekeken naar de kwetsbaarheid van het plangebied bij een extreme situatie. Aan de

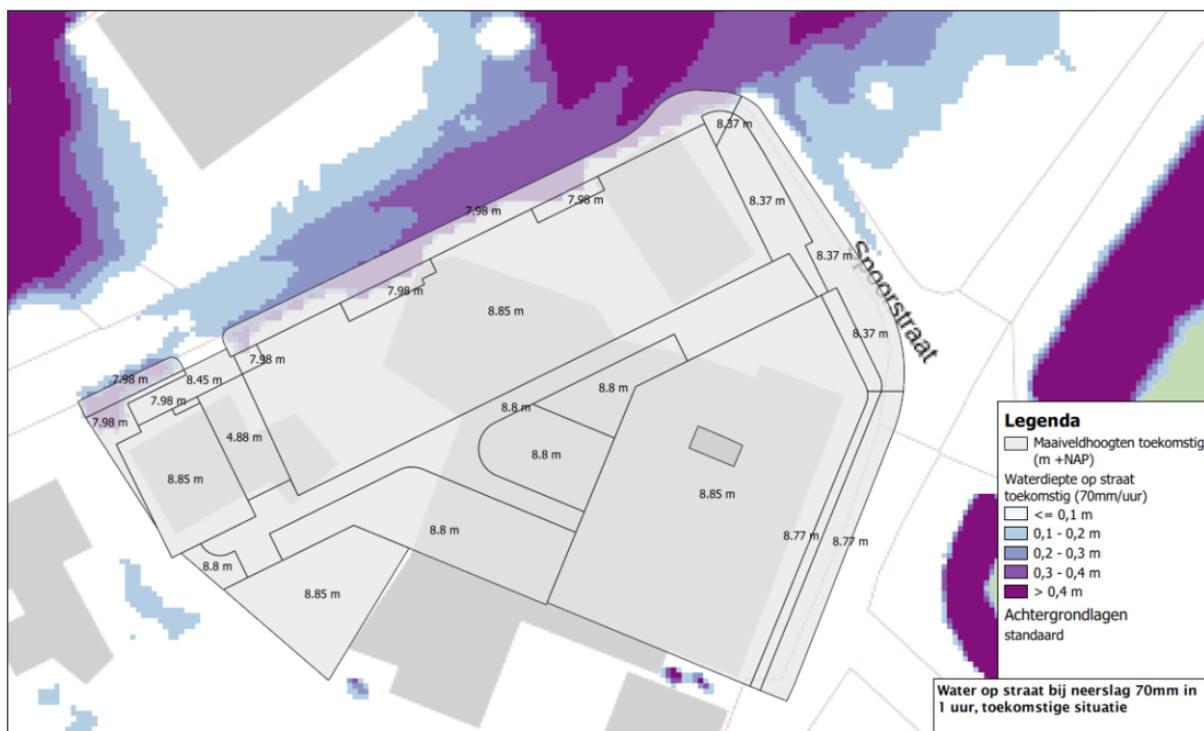
hand van de stresstest kunnen eventueel maatregelen worden getroffen om toestromend hemelwater uit omringend gebied tegen te houden voordat het voor overlast kan zorgen binnen het plangebied.

Op basis van de stresstest wordt geconcludeerd dat bij de gebruikte neerslagsituatie (70 mm in 1 uur), de aangehouden toekomstige maaiveldhoogtes en een volledig gevuld rioolstelsel er oppervlakkig geen water vanaf de Spoorstraat of de Herenstraat het plangebied instroomt. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat hemelwater dat valt binnen het plangebied, daarbinnen wordt verwerkt volgens de eisen van de gemeente.

De hemelwatervoorzieningen op het particuliere terrein zijn ontworpen om een klimaatbui met $T = 100 + 10\%$ volledig te verwerken (bergen en infiltreren). De bouwpeilen zijn daarnaast zodanig bepaald dat bij een klimaatbui ook geen overtollige neerslag van de openbare ruimte naar het particuliere terrein (parkeerkelder) kan afstromen.

In de modellering is rekening gehouden met een drempel ter hoogte van de inrit van de parkeergarage aan de Herenstraat, met een hoogte van NAP +8,45 m. Dit is 0,25 m hoger dan het huidige maaiveldniveau van de Herenstraat. Door de drempel bij de ingang van de parkeergarage wordt voldoende water tegengehouden om inundatie van de parkeergarage te voorkomen. Tevens heeft het toekomstige maaiveldniveau aan de Spoorstraat voldoende hoogte om ook aan de oostzijde instromend hemelwater tegen te houden.

Onderstaande figuur geeft de toekomstige situatie weer zoals deze is bij een extreme neerslagsituatie van 70mm in 1 uur en een volledig gevuld rioolstelsel.



Figuur: Toekomstig water op straat bij 70mm/ 1 uur en een gevuld rioolstelsel

Doordat de hemelwatervoorzieningen een klimaatbui met $T = 100 + 10\%$ volledig kunnen verwerken en het bouwpeil en de drempel ter hoogte van de parkeergarage voldoende hoog zijn, is het plangebied bestand tegen de effecten van klimaatverandering, zoals wateroverlast. Wel wordt geadviseerd om tijdens de nadere planuitwerking rekening te houden met het instromende hemelwater vanuit het plangebied zelf naar de parkeergarage en om hier afdoende afvoerende maatregelen voor te treffen.

5.14.2.6 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfiltreerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Gevolgen van/ voor het plan

Buro BOOT is een rapportage met de titel 'Weging van het waterbelang' (P22-120-003; d.d. 5 september 2024; Bijlage 23 opgesteld. De belangrijkste zaken ten aanzien van de bergingsopgave worden hieronder samengevat. Voor verdere details wordt verwezen naar het volledige rapport van Buro BOOT (Bijlage 23).

Ten aanzien van de waterberging concludeert het rapport dat het verhard oppervlak in het gebied 2.285 m² bedraagt. Op basis van de gestelde eisen geldt er een bergingsopgave van 70 mm (66,4 mm) per m² verhard oppervlak, wat neerkomt op een benodigde berging van 160 m³.

Het plan voorziet in een bergings- en infiltratievoorziening met een inhoud van 163 m³, waarmee wordt voldaan aan de gestelde bergingseisen.

5.14.2.7 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.

Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van bodemdaling als gevolg van grondwaterstands daling (verdroging) of –fluctuatie (zie ook Klimaatverandering). Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan

Met het voornemen worden er grondgebonden woningen in de vorm van een appartementencomplex gerealiseerd. Het bouwpeil van alle gebouwen binnen het plangebied is gelegen op het maaiveld, behalve het appartementencomplex. Deze krijgt een verdiepte parkeerkelder.

Vanuit het beleidsplan water en riolering van de gemeente Wijchen zijn er richtlijnen betreft het omgaan met water bij ontwikkelingen. Op basis hiervan dient voldoende ontwateringsdiepte aanwezig te zijn. De GHG binnen het plangebied ligt op circa NAP +5,7 m. Op basis van de ontwateringseisen dient het niveau van de

rijbaan naar minimaal circa NAP +6,4 m te gaan. Het maaiveld binnen het plangebied is gelegen op NAP +8,0 m à NAP +8,8 m. Met de huidige maaiveldhoogte wordt dus ruimschots aan de ontwateringsdiepte voldaan.

De eerste woningen zijn ten opzichte van de straat licht opgehoogd en gelegen op ca. NAP +8,4 m. Gelet op wat gesteld is in 5.14.2.1, kan hiermee voldaan worden aan de eisen voor ontwatering.

5.14.2.8 Overleg met de waterbeheerders

Voor voorliggend plan dient er overleg plaats te vinden met de waterbeheerders, de gemeente Wijchen en het Waterschap Rivierenland.

Op basis van een overleg met de gemeente Wijchen is er advies ingewonnen ten aanzien van het aspect 'Water'. Vanuit de gemeente zijn op basis van een eerste beoordeling een aantal adviespunten ontvangen. Deze zijn hieronder weergegeven.

- Er moet aandacht besteed worden aan de maaiveldanalyse van de gemeente. Hieruit blijkt dat het gebied gevoelig is voor overlast door hevige buien. Er dient aangetoond te worden dat het plan hier geen effect op heeft en dat mogelijk water op straat geen effect heeft op het plan.
- Er dient een indicatie gegeven te worden van hoe hoog de drempel voor de parkeergarage gaat worden om instromend water te voorkomen. Dit dient ook in de conclusie benoemd te worden, aangezien dit een belangrijk punt is om overlast te voorkomen.
- Er dient in overleg met de gemeente gegaan te worden voor de verplichting om het hemelwater op het eigen particuliere terrein te verwerken.

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.

Voor de voorliggende bestemmingsplanprocedure is een digitale watertoets uitgevoerd. Uitkomst de watertoets blijkt dat er een korte procedure gevolgd dient te worden. De gemeente doet dit in het regulier overleg met het waterschap.

Aangezien met dit plan geen waterschapsbelangen worden geraakt, het plan van zeer geringe schaal is en voldoet aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap evenals het ingewonnen advies van de gemeente, is na het doorlopen van de digitale watertoets geen aanvullend overleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap acht dit in gevallen als deze ook niet nodig.

5.14.2.9 Conclusie

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

5.15 MER beoordeling

Algemeen

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

Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een

m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR).

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

Met het planvoornemen wordt de woningbouw van 51 woningen 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 buitengebied betreft;
- het plangebied al bestemd is met de bestemmingen voor stedelijk gebied;
- het plangebied momenteel al bouwvlakken en bouw mogelijkheden 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 woningen en de gebiedstransformatie van een bestaande centrumomgeving 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 Spoorstraat/ Herenstraat in het centrumgebied. 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 stikstioftoets.

Conclusie

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

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, dat zoveel mogelijk is afgestemd op de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Wijchen. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP2012.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben nagenoeg alle gronden binnen het plangebied de bestemming 'Wonen' met bijbehorend bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen.

Waar de ondergrondse parkeergarage aan de Spoorstraat buiten de bebouwingscontour wordt gerealiseerd, blijft de bestemming 'Verkeer' behouden. Om ter plaatse een ondergrondse parkeergarage mogelijk te maken is hier de aanduiding 'Parkeergarage' toegevoegd.

Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de analoge verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens op basis van de BGT/BAG.

6.3 Planregels

De planregels zijn opgesteld op basis van de landelijke standaarden zoals vastgelegd in het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). De planregels zijn conform deze standaard verdeeld in vier hoofdstukken, te weten hoofdstuk 1 'Inleidende regels', hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', hoofdstuk 3 'Algemene regels' en hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'.

Hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn vrij algemeen van aard en worden niet nader beschreven in deze paragraaf. Onderstaand wordt de gebruikte bestemming toegelicht, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels.

Verkeer (Artikel 3)

Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming is inhoudelijk (nagenoeg) gelijk aan de bestemming van het vigerende plan 'Centrum Wijchen 2013', zoals vastgesteld op 26 maart 2015.

Verschil met de verkeersbestemming uit het vigerende bestemmingsplan is dat er binnen de verkeersbestemming van dit plangebied tevens een ondergrondse parkeergarage is toegestaan. Het gaat hier om de geplande parkeergarage die voor het grootste deel binnen de bestemming 'Wonen' is gelegen. Deze parkeergarage bestaat maximaal uit één bouwlaag.

Wonen (Artikel 4)

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn binnen het bouwvlak gestapelde levensloopbestendige woningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' in het aangegeven aantal overeenkomstig de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Daarnaast zijn gerelateerd aan de woonbestemming: erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen én nutsvoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming is de aanduiding 'parkeergarage' aangebracht. Ter plaatse van deze aanduiding mag een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd. Deze parkeergarage mag maximaal één bouwlaag hebben.

Artikel 5 tot en met Artikel 8 bevatten de in het plangebied geldende dubbelbestemmingen. Deze zijn overgenomen uit het bestaande planologische regime.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wro dient tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Tussen de gemeente Wijchen en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst en planschade overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten en afwenteling van eventuele planschade. De (eventuele) kosten zijn hiermee in voldoende mate anderszins verzekerd. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen voldoende is gegarandeerd.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen bestaat uit de herontwikkeling van bestaande grondgebonden woningen en bedrijfspanden naar een appartementencomplex bestaande uit 51 appartementen. De 51 appartementen bestaan uit 26 koopwoningen, 17 huurwoningen in de middenhuur sector en 8 huurwoningen in de vrije huursector. Hiermee is sprake van een breed aanbod voor een brede doelgroep. In Hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan het geldende Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid én in Hoofdstuk 5 is aangetoond dat met voorliggend plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiermee is sprake van een maatschappelijk aanvaardbaar plan.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen omwonenden, bedrijven, dorps- en stadsraden en andere geïnteresseerden of belanghebbenden reageren op het plan. In dezelfde periode is ook overleg gevoerd met andere overheden over het plan. De resultaten van de terinzagelegging kunnen leiden tot aanpassingen, verbeteringen of wijzigingen van het plan.

