

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Kraanvogelstraat fase 1a

Gemeente Wijchen

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Kraanvogelstraat fase 1a

Gemeente Wijchen

IDN-nummer: NL.IMRO.0296.NRDKraanvogelfa1a-VGBP

Status: vastgesteld

Datum: 30 november 2023



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Aanpak	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Plangebied	9
2.1 Omgeving van het plangebied	9
2.2 Huidige situatie	10
Hoofdstuk 3 Planvoornemen	11
3.1 Herontwikkeling	11
3.2 Voorlopig ontwerp bouwplan	11
3.3 Doelgroep	12
3.4 Parkeervoorzieningen	12
3.5 Afwijking geldend bestemmingsplan	13
Hoofdstuk 4 Beleidskaders	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Regionaal beleid	18
4.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	25
5.1 Bedrijven- en milieuzonering	25
5.2 Geluid	26
5.3 Externe veiligheid	28
5.4 Bodem	30
5.5 Geur	31
5.6 Luchtkwaliteit	31
5.7 Natuur	31
5.8 Verkeer en parkeren	34
5.9 Archeologie	35
5.10 Cultuurhistorie	39
5.11 Molenbiotoop	41
5.12 Leidingen	42
5.13 Water	42
5.14 MER beoordeling	48

Hoofdstuk 6	Juridische regeling	51
6.1	Algemene plansystematiek	51
6.2	De bestemmingen	51
Hoofdstuk 7	Economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid	53
7.1	Economische aanvaardbaarheid	53
7.2	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	53

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om een nieuw appartementengebouw en grondgebonden woningen te realiseren aan de Kraanvogelstraat in Wijchen. Hierbij worden de bestaande, verouderde bedrijfspanden gesloopt. Het appartementengebouw bestaat uit 21 appartementen in het segment middeldure huur of koop en 11 appartementen in de vrije sector.

De grondgebonden woningen zijn verdeeld in 22 woningen in de categorie middeldure huur of koop en 10 grondgebonden woningen in de vrije sector. Deze zijn verdeeld in 25 muurwoningen en 7 hofwoningen.

De ontwikkelingen maken onderdeel uit van het project Kraanvogel. Het gebied wordt getransformeerd in een aantrekkelijke woonbuurt met kleinschalige bedrijvigheid. Met de bouw van de appartementen en grondgebonden woningen wordt voorzien in een grote behoefte aan woningen in het segment "betaalbare koop". Door in de wijk een appartementengebouw te realiseren ontstaat een woonwijk met een gemengd aanbod.

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

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum in het stedelijk gebied van Wijchen, tussen de Kruisbergseweg, de Hoefsestraat en de Kraanvogelstraat. Het plangebied omvat de kadastrale percelen Wijchen, sectie I, nummers 1862, 1863, 1815, 1233, 1485 en 1484.



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



Globale begrenzing plangebied (bron: Slagboom&Peetersl)

1.3 Aanpak

De voorgenomen locatieontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een herziening van het bestemmingsplan. De voorliggende toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kraanvogelstraat fase 1a' en vormt de onderbouwing van het initiatief.

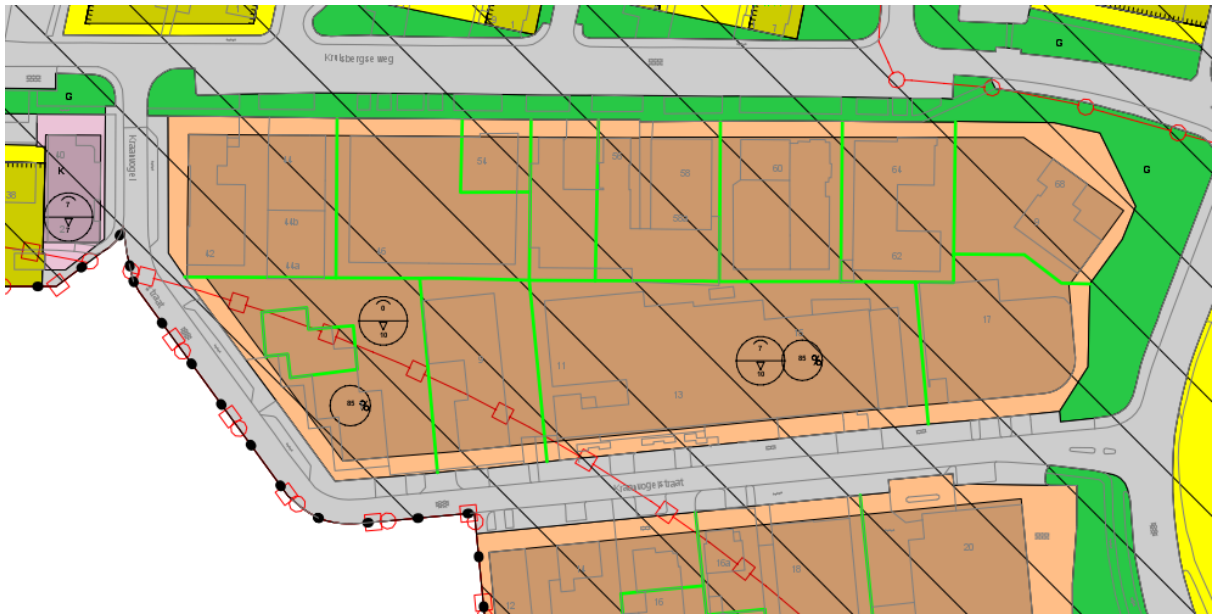
1.4 Geldend bestemmingsplan

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

In dit bestemmingsplan is het gehele plangebied bestemd als 'Gemengd'. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen voor het plangebied, één voor het meest westelijke gedeelte van het plangebied en één voor de rest van het plangebied. Voor beide bouwvlakken geldt een maximaal bebouwingspercentage van 85% en een maximale goot- en nokhoogte van 7 en 10 meter. De Kraanvogelstraat aan de zuidrand van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer - Verkeer en verblijf'

Naast deze enkelbestemming zijn de dubbelbestemmingen 'Molenbeschermingszone' en 'Archeologisch waardevol gebied' opgenomen. De dubbelbestemming 'Molenbeschermingszone' geldt slechts voor het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied.

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



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Noord-Wijchen'

1.5 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van het centrum van Wijchen en de spoorlijn Nijmegen - Den Bosch. De omgeving van het plangebied is in de jaren 1960-1980 ontwikkeld tot een bedrijventerrein met zeer diverse bedrijven. Zo zijn er een fietsenhandel, een Boerenbond, een kringloopwinkel en enkele installatiebedrijven gevestigd. De bedrijfspanden zijn opgericht tussen het jaar 1965 en 1990.

In de directe omgeving van het plangebied laat het bebouwingsbeeld zich vooral kenmerken door bedrijfspanden met tussen de 1 en 3 bouwlagen. Ten noorden van het plangebied is Vogeltjeswijk gesitueerd. Dit is een woonwijk met diverse soorten woningen (zowel appartementen als grondgebonden woningen) die voornamelijk in de periode 1965-1970 zijn gebouwd.

Ten westen van het plangebied is een relatief nieuwe woonwijk gesitueerd die is opgericht tussen 2005 en 2010. Dit woongebied bestaat zowel uit grondgebonden woningen als appartementen.

De Kraanvogelstraat verbindt de Hoefsestraat met de Kruisbergseweg. De Hoefsestraat is een belangrijke verkeersader, die de Randweg Noord verbindt met de Ringlaan. De Hoefsestraat is één van de primaire noord-zuid verkeerswegen in de kern Wijchen. Via de Hoefsestraat kan men het station en het centrum van Wijchen bereiken.



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

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied vier verschillende bedrijfspanden gesitueerd. Deze panden hebben parkeerruimte aan de Kraanvogelstraat, maar ook achter en naast de bedrijfspanden. In de huidige situatie maken de panden een gedateerde en vervallen indruk.

Alle bedrijfspanden bestaan uit één of twee bouwlagen.



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

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Herontwikkeling

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw en grondgebonden woningen.

Het appartementengebouw wordt ingevuld met 32 appartementen in totaal. Van deze 32 appartementen worden er 21 gerealiseerd als "middeldure koop" of middeldure huur (max. 187 WWS punten) en 11 in de vrije sector. Het appartementengebouw wordt aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd. Voor de realisatie van het gebouw wordt de bestaande bedrijfsbebouwing op de locatie gesloopt.

Er worden 32 grondgebonden woningen gerealiseerd. Van deze 32 woningen worden er 22 gerealiseerd als middeldure huurwoningen (max 187 WWS punten) en/of middeldure koop en 10 in de vrije sector.

De ontwikkeling van een appartementencomplex en grondgebonden woningen op de locatie Kraanvogelstraat sluit aan op de vrij recent gebouwde woonwijk ten westen van de planlocatie.

Fase 1 Kraanvogel is opgeknipt in 2 fasen gezien het ontwikkeltempo te groot is tussen fase 1a (voorliggende fase) en 1b. Deze knip is gemaakt omdat anders de ontwikkeling van woningbouw te veel vertraging oploopt, terwijl er juist ook behoefte is aan woningbouw op korte termijn, met name in het betaalbare segment. Met deze fasering is de sociale component voorzien in de vervolg fase 1b.

De doelgroep voor de woningen zijn starters/doorstromers, waarbij niet specifiek levensloopbestendig wordt gebouwd. De woningen worden conform bouwbesluit eisen gerealiseerd, dat betekent geen of lage drempels. Deuren worden voldoende breed en de trap is geschikt voor het plaatsen van een traplift.

Voor de appartementen is de doelgroep breed, maar zullen vermoedelijk vooral ouderen geïnteresseerd zijn. Deze appartementen hebben wel alle leefruimtes op één woonlaag.

3.2 Voorlopig ontwerp bouwplan

Er is voor deze locatie een bouwplan in ontwikkeling. In het voorlopig ontwerp-bouwplan bestaat de nieuwe wijk uit vijf verschillende blokken. Het appartementengebouw is georiënteerd op de Kraanvogelstraat, in het westen van het plangebied. Het overige gedeelte van het plangebied wordt gebruikt voor het realiseren van de grondgebonden woningen. Deze woningen worden in vier verschillende blokken gerealiseerd. Twee lange rijen van woningen begeleiden de Kraanvogelstraat. In het midden van de Kraanvogelstraat wordt er een toegangsweg aangelegd, die de twee achterliggende blokken met woningen ontsluit.

Het appartementengebouw zal worden uitgerust met een half verdiepte parkeerlaag met daarboven vier woonlagen. Hierbij wordt de bovenste woonlaag aan de voorzijde terugliggend uitgevoerd.

De bijbehorende verkavelingstekening is opgenomen als Bijlage 1 Verkavelingstekening bij de toelichting. Hieronder is een uitsnede van de tekening te zien.



Uitsnede verkavelingstekening Kraanvogelstraat

3.3 Doelgroep

Conform het collegebesluit, waarin principemedewerking wordt verleend, richt het voornemen zich op de bouw van 21 appartementen en 22 grondgebonden woningen in de categorie "betaalbare koop" of middeldure huur. Ook worden er 11 appartementen en 10 grondgebonden woningen gerealiseerd in de vrije sector.

De locatie is een logische plek voor realisatie van een appartementencomplex en grondgebonden woningen in de categorie "betaalbare koop" of middeldure huur, gezien de nabije ligging van de centrumvoorzieningen en het station van Wijchen op circa 5 minuten loopafstand.

3.4 Parkeervoorzieningen

Bij de woningen moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein. Op basis van de overeenkomst met de gemeente Wijchen geldt er voor het gebied een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Voor dit project zijn er in totaal 64 parkeerplaatsen benodigd.

Op basis van het verkavelingsplan, worden de parkeerplaatsen als volgt gerealiseerd:

- 20 parkeerplaatsen half verdiept onder het appartementencomplex;
- 12 parkeerplaatsen op het achterterrein van het appartementencomplex;
- 14 parkeerplaatsen achter de muurwoningen (west);
- 18 parkeerplaatsen achter de muurwoningen (oost);

Dit betekent dat er in totaal 64 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Het parkeren voor de bewoners van het appartementencomplex vindt plaats in de half verdiepte parkeergarage onder het complex, een parkeerterrein aan de achterzijde van het complex en op eigen terrein aan de Kraanvogelstraat. Het parkeren voor de muurwoningen vindt plaats achter de woningen. Het parkeren voor de hofwoningen vindt plaats op de parkeerterreinen achter de muurwoningen.

De voorzieningen voor bezoekersparkeren worden gerealiseerd in het openbaar gebied. Hiervoor geldt een eis van 0,3 plaatsen per woning. Aldus is ook daar voldoende ruimte voor in het openbaar gebied.

3.5 Afwijking geldend bestemmingsplan

De planlocatie is in het geldend bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Gemengd'. Het planvoornemen, het oprichten van een appartementencomplex met 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen, is conform deze bestemming niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het huidige bestemmingsplan te worden herzien.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening; ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Voor woningbouwplannen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd indien deze stedelijke ontwikkeling ook 'nieuw' is. Het planvoornemen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling van 32

appartementen en 32 grondgebonden woningen. Netto vindt er een toename van 64 wooneenheden plaats binnen het plangebied. Hiermee is de planontwikkeling officieel Ladderplichtig volgens de ladder duurzame verstedelijking.

Betreffende de Laddertoets gelden de volgende criteria voor het planvoornemen:

- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Vanuit de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (per 1-7-2023 geldt de Woondeal 2.0.) en de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025 wordt invulling gegeven aan de wens voor kleinschalige nieuwbouw in de kernen van de gemeente. Lokale behoefte is hierin leidend. Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van het woningbouwproject is gering. Het project faciliteert voornamelijk voor inwoners uit het dorp Wijchen en de directe omgeving. In de gemeente Wijchen is sterke behoefte aan betaalbare huurappartementen en grondgebonden woningen voor middeninkomens. De nieuwbouw zal gerealiseerd worden naast een wijk waarin een trend van vergrijzing zichtbaar is. Deze trend en de vraag naar één- en tweepersoons woningen wordt ook benoemd in de Woonvisie Gemeente Wijchen. De gerealiseerde nieuwbouw maakt het mogelijk voor middeninkomens om in Wijchen te kunnen blijven wonen.

Gesteld kan worden dat het ruimtelijk verzorgingsgebied voornamelijk beperkt blijft tot de wijk waarin het planvoornemen mogelijk wordt gemaakt. Op basis van de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025 kan er ook gesteld worden dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de criteria van de Laddertoets en ligt het planvoornemen in lijn met het Bro.

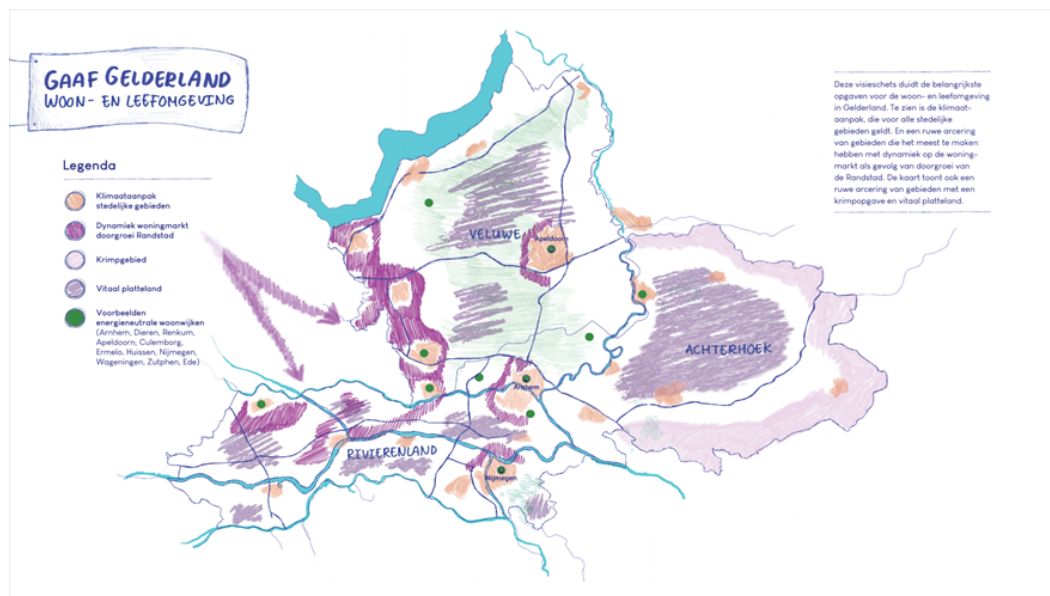
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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



Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: Woon- en leefomgeving

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

Het appartementencomplex en de grondgebonden woningen worden gerealiseerd voor de doelgroep middeninkomens. Circa éénderde van de appartementen en woningen wordt gerealiseerd in de vrije sector. Het planvoornemen voorziet in een uitbreiding van het woningaanbod binnen stedelijk gebied.

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

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd in januari 2023. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

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

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

Wonen

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

Omdat op de planlocatie reeds woningen zijn voorzien, is deze ook reeds onderdeel van het KWP. Het

vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio waarin de planlocatie is gelegen betreft de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (per 1-7-2023 geldt de Woondeal 2.0). In paragraaf 4.3.1 is toegelicht hoe het voornemen binnen deze woonagenda past.

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 WoonagendaSubregio Nijmegen en Woondeal 2.0

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

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

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

De ambities van de Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken omvatten:

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

Het planvoornemen voorziet voornamelijk in het realiseren van de eerste en derde ambitie van de Woonagenda Subregio Nijmegen. Door lokaal in te spelen op de woningbehoefte van de wijkbewoners wordt invulling gegeven aan de wens om voor de doelgroep van middeninkomens een woningaanbod te realiseren, dat zowel aansluit op de wensen van deze doelgroep qua locatie als betaalbaar is. Ook zorgt het planvoornemen voor een diverser woonmilieu in de wijk, die in de omgeving van het plangebied hoofdzakelijk bestaat uit appartementen en rijtjeswoningen. Hiermee past het plan binnen de ambities, die worden gesteld in de Woonagenda Subregio Nijmegen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategisch Kompas Wijchen 2035

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

2.1 Woningbouwopgave en versnelling

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

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

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

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

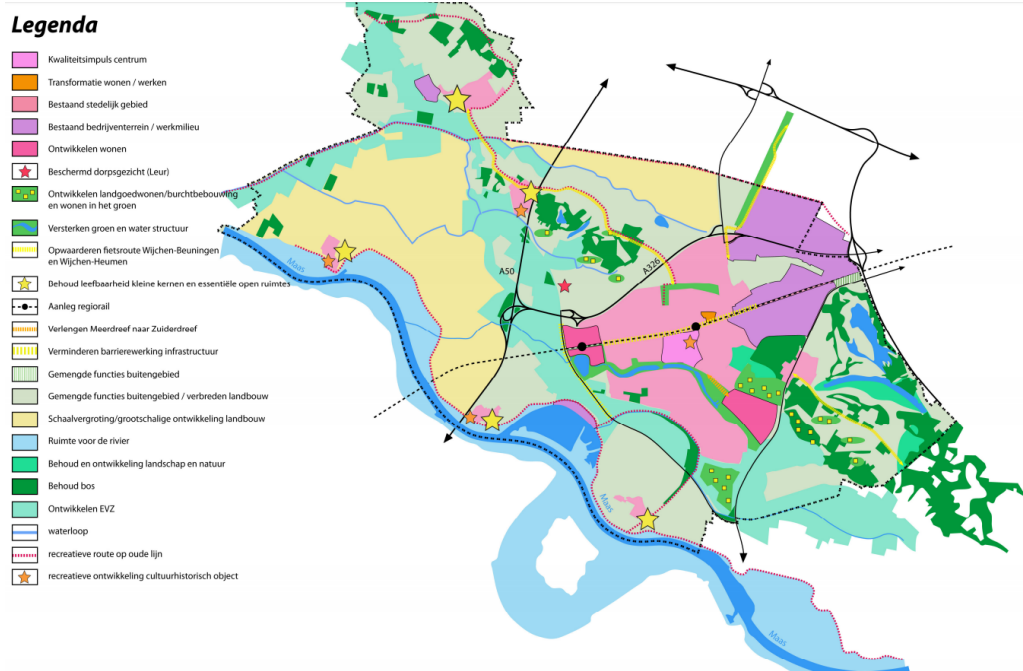
We hebben nu maar ook op de lange termijn een opgave als het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, spoedzoekers (mensen waarvoor op zeer korte termijn huisvesting noodzakelijk is), vergunninghouders (statushouders) en kwetsbare groepen (uitstroom uit maatschappelijke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

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

4.4.2 Structuurvisie Wijchen

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

De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen. De planlocatie maakt deel uit van de zone 'transformatie wonen en werken'. Binnen deze gebieden is – zoals in de gebiedstypering is opgesloten – de mogelijkheid om tot herstructurering en woningbouw te komen. Daarbij is wonen een prima invulling om verpaupering te voorkomen en nieuwe dynamiek te geven aan het gebied.



Kaart Structuurvisie Wijchen

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. De centrumdorpsse toevoeging van 64 woningen op een verouderd bedrijventerrein past als ontwikkeling in de meerledige doelstellingen van de structuurvisie.

Dit bestemmingsplan geeft een maatwerkinvulling binnen het gebied waar transformatie wordt voorgestaan. Aangesloten wordt bij de karakteristieken van het gebied en de randen. Het initiatief past daarmee binnen de Structuurvisie Wijchen, waarin de locatie ook is opgenomen als gebied met aanduiding 'transformatie wonen/werken'.

4.4.3 Visie- en ambitiedocument transformatie Kraanvogelstraat

In mei 2020 heeft de gemeente Wijchen het visie- en ambitiedocument voor de transformatie van het gebied rondom de Kraanvogelstraat vastgesteld. De gemeente is voornemens het gebied te transformeren naar een levendige buurt met wonen, werken en verblijven. De opgave bestaat uit drie onderdelen:

1. Functieverandering van bedrijven naar wonen;
2. Passende kwaliteitsimpuls;
3. Geleidelijke, gezamenlijke aanpak.



Kansen van de locatie als 'visitekaartje' van Wijchen aan het spoor

De gemeente Wijchen heeft, op basis van de Woonvisie en overleg met de leefbaarheidsgroep, vastgesteld welke behoefte er bestaat, ten aanzien van woningtypen. Bovenstaande behoeften zijn vertaald naar een indicatief basisprogramma voor sociale huur- en zorgwoningen, middeldure woningen en hoger segment huur- en koopwoningen.

(onder betaalbare woningen worden woningen verstaan die onder de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000 (peildatum 2023) liggen).

Daarnaast zijn gedeelde functies mogelijk, zoals:

- (maatschappelijke) voorzieningen (zoals zorg-, sport-, studie en werkruimten);
- passende commerciële voorzieningen en bedrijven (zoals terugkeerders);
- horeca.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen. Hierdoor ontstaat er diversiteit in de aanwezige woonmilieus en zijn de woningen aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. Ook is het ontwerp compact vormgegeven en wordt er gestreefd naar een passende, maar moderne beeldkwaliteit.

De grootste winst wordt behaald door het duurzaam transformeren van een vervallen bedrijventerrein naar een levendige woonwijk.

Hiermee wordt aangesloten op de visie en ambitie zoals vastgelegd in het visie- en ambitiedocument.

4.4.4 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 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 een- en tweepersoonshuishoudens betekent een grotere vraag naar kleinere woningen, iets wat vooralsnog veel ontbreekt in de gemeente.

De sloop van bedrijfspanden voor de realisatie van 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen

voorziet in deze transitie naar een woonmilieu met woningen voor specifieke doelgroepen. Hiermee past het planvoornemen binnen 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 centrumligging van onderhavige locatie, de goede bereikbaarheid van voorzieningen en openbaar vervoer en de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt, wordt er binnen het plangebied voorzien in 1 parkeerplaats per wooneenheid en dat er in openbaar gebied ruimte is voor bezoekersparkeren, passend in een dergelijk centrumgebied..

In paragraaf 5.8 Verkeer en parkeren 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 onverwachtse 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.

Hoe maken we dit plan of project ook natuurinclusief?

We kunnen geen aansluiting vinden bij nabijgelegen ecologische structuren, vanwege de centrumdorpsse

ligging. Wel zal er een meer duurzaam gescheiden watersysteem worden aangelegd, waardoor de nu bestaande afvoer van schoon water naar riool wordt beëindigd. Ook worden in het gebied groene buitenruimten voorzien die als vanzelf zullen leiden tot meer biodiversiteit en klimaatbeheersing in algemene zin. Bij de bouwplannuitwerking in een volgende fase zal gekeken worden naar de mogelijkheden voor bijvoorbeeld nestgelegenheid voor vogels en insecten en andere duurzaamheidsmaatregelen.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven- en milieuzonering

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

Het plan bestaat uit de oprichting van een appartementencomplex van 32 appartementen en de realisatie van 32 grondgebonden woningen. Een woning is geen hinderveroorzakend object, maar wel 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. De VNG systematiek gaat uit van richtafstanden in een rustige woonwijk. Die luiden als volgt:

- categorie 1 bedrijf: 10 meter;
- categorie 2 bedrijf: 30 meter;
- categorie 3.1 bedrijf: 50 meter.

Echter in een drukker gebied, zoals rond Kraanvogel, waar gemengd wonen, bedrijvigheid en drukkerie infrastructuur voorkomen, kan ieder afstandsstap met 1 categorie worden verkleind, wat leidt tot de volgende richtafstanden:

- categorie 1 bedrijf: 0 meter;
- categorie 2 bedrijf: 10 meter;
- categorie 3.1 bedrijf: 30 meter.

De ontwikkelingen vinden plaats in het gemengde gebied Kraanvogel. De omgeving van het plangebied betreft nagenoeg uitsluitend bedrijven, die mogelijk een hinderveroorzakende functie betreffen.

Nabij de planlocatie zijn de volgende bedrijven gelegen met bijbehorende richtafstanden bij ene gemengd gebied:

	Bedrijf	Grootste afstand gemengd gebied	Afstand tot plangebied
Kraanvogelstraat 17	Smulders Fietsen	0 (geluid)	8
Kraanvogelstraat 20	Automotive Pauwels	10 (geluid)	25
Kraanvogelstraat 20	Tango Wijchen	10 (geluid / geur)	15
Kraanvogelstraat 18	Aalbers Badkamers	0 (geluid)	15
Kraanvogelstraat 16	Mis-tat Doner Production BV	10 (geluid / geur)	21
Kraanvogelstraat 14	Weusthof Automaterialen	10 (geluid)	14
Kraanvogelstraat 12	WellSpa	0 (geluid)	12
Kruisbergseweg 68	Consultatiebureau Wijchen	0 (geluid)	25
Kruisbergseweg 62	Wesso Elektro Wijchen BV	0 (geluid)	5
Kruisbergseweg 60	Stichting Vraag en Aanbod	0 (geluid)	5
Kruisbergseweg 58	Charo Reklame	0 (geluid)	5

Kruisbergseweg 56a	Stichting Vraag en Aanbod	0 (geluid)	5
Kruisbergseweg 54	Stichting Voedselbank Wijchen	0 (geluid)	5
Kruisbergseweg 52	Jansen Rolluiken en Zonwering	0 (geluid)	5
Kruisbergseweg 46	Boerenbond / Petsplace	0 (geluid)	5
Kruisbergseweg 44A	InstalCenter van der AA - CV en Sanitairshop	0 (geluid)	5
Kruisbergseweg 42	Aalbers Speciaalzaak Verf Glas en Behang VOF	0 (geluid)	5

Milieuzonering omliggende bedrijven

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het planvoornemen omdat de werkelijke afstand tussen de bedrijven en de toekomstige woningen altijd groter is dan de richtafstanden. Daarnaast zullen de woningen daardoor niet de bedrijvigheid en de bestaande milieuruimte belemmeren.

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.

Het planvoornemen voorziet in het oprichten van 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen. Dit zijn verblijfsobjecten die worden gekenmerkt als nieuwe geluidsgevoelige object. Het plangebied ligt niet binnen de richtafstand van bedrijven en tevens niet binnen de geluidzone van zoneplichtige wegen. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer inzichtelijk gemaakt. Hiervoor is door NIPA milieutechniek B.V. een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd (rapportnr. N217513..001.002/LHO, d.d. 9 september 2021). De rapportage is toegevoegd als Bijlage 2 Akoestisch onderzoek bij de toelichting. In de onderzoeksrapportage wordt het volgende geconcludeerd:

Doel van het onderzoek is aan de hand van een prognoseberekening de geluidbelasting in het plangebied van weg en railverkeer te bepalen. Omdat het gebied nog niet definitief is verkaveld is een contourberekening uitgevoerd.

Uit het onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat binnen de groene vlakken in onderstaande figuur wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (inclusief correctie art. 110g van de Wgh) voor wegverkeerslawaaï van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Stationslaan. In dit gebied kunnen woonfuncties zonder ontheffing worden gerealiseerd. In het gele vlak wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. In dit gebied kunnen uitsluitend woonfuncties worden gerealiseerd onder voorwaarde dat er een hogere waarde wordt vastgesteld. De 48 dB contour ligt op circa 65 meter ten opzichte van de weg van de Stationslaan.



Afbeelding: de geluidcontouren voor wegverkeerslawaai peiljaar 2031 voor de Stationslaan

Binnen de groene vlakken in onderstaande figuur wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (inclusief 5 dB correctie art. 110g van de Wgh) voor wegverkeerslawaai van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Hoefsetraat. In dit gebied kunnen woonfuncties zonder ontheffing worden gerealiseerd. In het gele vlak wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB . In dit gebied kunnen uitsluitend woonfuncties worden gerealiseerd onder voorwaarde dat er een hogere waarde wordt vastgesteld.



Afbeelding: de geluidcontouren voor wegverkeerslawaai peiljaar 2031 voor de Hoefsestraat

De 48 dB contour ligt op circa 58 meter ten opzichte van wegas van de Hoefstraat. Binnen het groene vlak in onderstaande figuur wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB. In dit gebied kunnen woonfuncties zonder ontheffing worden gerealiseerd. In het gele vlak wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. In dit gebied kunnen uitsluitend woonfuncties worden gerealiseerd onder voorwaarde dat er een hogere waarde wordt vastgesteld.



Afbeelding: maatgevende geluidcontouren voor railverkeerslawaai

Het bevoegd gezag dient hogere waarden voor wegverkeers- en spoorweglawaai voor de nieuwe woonfuncties in het plangebied vast te stellen. Voor de geluidbelastingen en de motivatie wordt verwezen naar het voorgaande hoofdstuk. Er moet worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit en dat het woon- en leefklimaat in de woningen is gewaarborgd.

Conclusie: Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het planvoornemen maar dat wel een hogere grenswaardeprocedure doorlopen dient te worden.

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 ruimtelijke 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.

Het voornemen bestaat uit de sloop van de bedrijfsgebouwen om de bouw van 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Daarmee worden per saldo 64 nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd. In het kader van externe veiligheid moet worden beoordeeld of het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

Middels een korte Quicksan is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de invulling van het plangebied. Uit deze Quicksan blijkt het volgende:

Transport over het water: Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport over de weg: Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of PAG van wegen in de omgeving. Op basis van de afstand is het niet noodzakelijk de hoogte van het groepsrisico kwantitatief vast te stellen.

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische stoffen van de A73. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A73 (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Transport over het spoor: Het plangebied bevindt zich op circa 80 meter van de spoorlijn Den Bosch Diezeburg aansl. – Nijmegen. Het plangebied ligt binnen een risicocontour of PAG. Doordat het plangebied binnen een afstand van 200 meter ligt, vormt de hoogte van het groepsrisico een aandachtspunt.

Doordat het plangebied binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn ligt, moeten de risico's als volg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (toxisch scenario) worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen: Het plangebied bevindt zich niet binnen een 1% letaliteitsafstand of invloedsgebied van een buisleiding waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen: Het plangebied ligt niet binnen een veiligheidsafstand of invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving van het plangebied. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Conclusie: Er is, vanwege de ligging in het invloedsgebied van de spoorlijn Nijmegen - Den Bosch een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbare situatie met betrekking tot externe veiligheid. Om deze reden is er een onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor uitgevoerd.

5.3.1 Onderzoek externe veiligheid

De ontwikkeling ligt binnen het aandachtsgebied van het spoor. Op grond van het Bevt dient aandacht te zijn voor de verantwoording van het groepsrisico. Om een beeld te krijgen van de effecten van de betreffende spoorlijn (Route 64: Den Bosch Diezebrug aansl. - Nijmegen) is door Kragten een onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor uitgevoerd (rapportnr. 20210625-POU026-RAP-RBM 1.0, d.d. 25 juni 2021). Dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 3 Onderzoek Externe veiligheid bij de toelichting.

In dit onderzoek zijn de veiligheidsrisico's van de spoorlijn geïnventariseerd om mogelijke randvoorwaarden op te stellen waarbinnen woonbestemmingen op deze locatie mogelijk zijn. Uitgangspunt voor dit onderzoek was dat binnen het plangebied alleen kwetsbare objecten (waaronder woningen) worden toegestaan. De realisering van zeer kwetsbare objecten is daarmee niet aan de orde.

Uit het onderzoek blijkt dat er voor de spoorlijn (route 64H) geen PR 10⁻⁶-Contour of PAG van toepassing is. Deze aspecten vormen hierdoor geen belemmering voor de planontwikkeling. Ook het gemeentelijk beleid legt

geen beperkingen op aan de realisatie van woningen binnen het plangebied.

Naast het plaatsgebonden risico is de hoogte van het groepsrisico een aandachtspunt bij de planvorming.

5.3.2 Conclusie

Met het bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid voldoende in beeld is gebracht om een zorgvuldig besluit te nemen. Overeenkomstig het gemeentelijk beleid zal de gemeente deze conclusies laten toetsen door Brandweer en Veiligheidsregio.

5.4 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voor de ontwikkelingen is door NIPA milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek Kraanvogelstraat 7-15, 19 april 2023, rapportnummer N230088.004). De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder overgenomen. Het volledige onderzoek is bij deze toelichting gevoegd als Bijlage 4 Verkennd bodemonderzoek.

5.4.1 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de percelen Kraanvogelstraat 9-15 te Wijchen, kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie L, nummers 1233, 1484, 1485, 1815, 1862 en 1863, blijkt dat de bovengrond van Kraanvogelstraat 7-9 licht verhoogde gehalten aan PCB, minerale olie en PAK bevat. De bovengrond van Kraanvogelstraat 11-15, de ondergrond en het grondwater blijken niet verontreinigd te zijn met de onderzochte parameters.

Tegen de voorgenomen herontwikkeling van de locatie zijn, voor het aspect bodem, geen milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing:

- Op basis van dit rapport is de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar;
- Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001;
- Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende grondbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk.

Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn.

Op basis van de beoordeling van de bodemonderzoeken door de Omgevingsdienst is de volgende relevante toevoeging in deze toelichting opgenomen. De bodem onder de bestaande bebouwing is nog niet onderzocht. Omdat dit reeds een eis is uit de bouwverordening, is het niet nodig om hiervoor een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels. Immers is er, als aangegeven, geen verdenking op een vervuiling, zeker niet een omvang van vervuiling die de planuitvoering zou kunnen belemmeren. In het kader van de bouwaanvraag en sloopaanvraag zal, na de sloop van de panden, tevens een bodemonderzoek worden aangeleverd waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen.

5.5 Geur

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

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

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

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mens te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggend project betreft een appartementencomplex met 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen. Hierdoor blijft het voornemen ruimschoots onder de grens van 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, waardoor het planvoornemen aangemerkt kan worden als NIBM. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

Onderhavige planontwikkeling is aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de woningen niet in de weg.

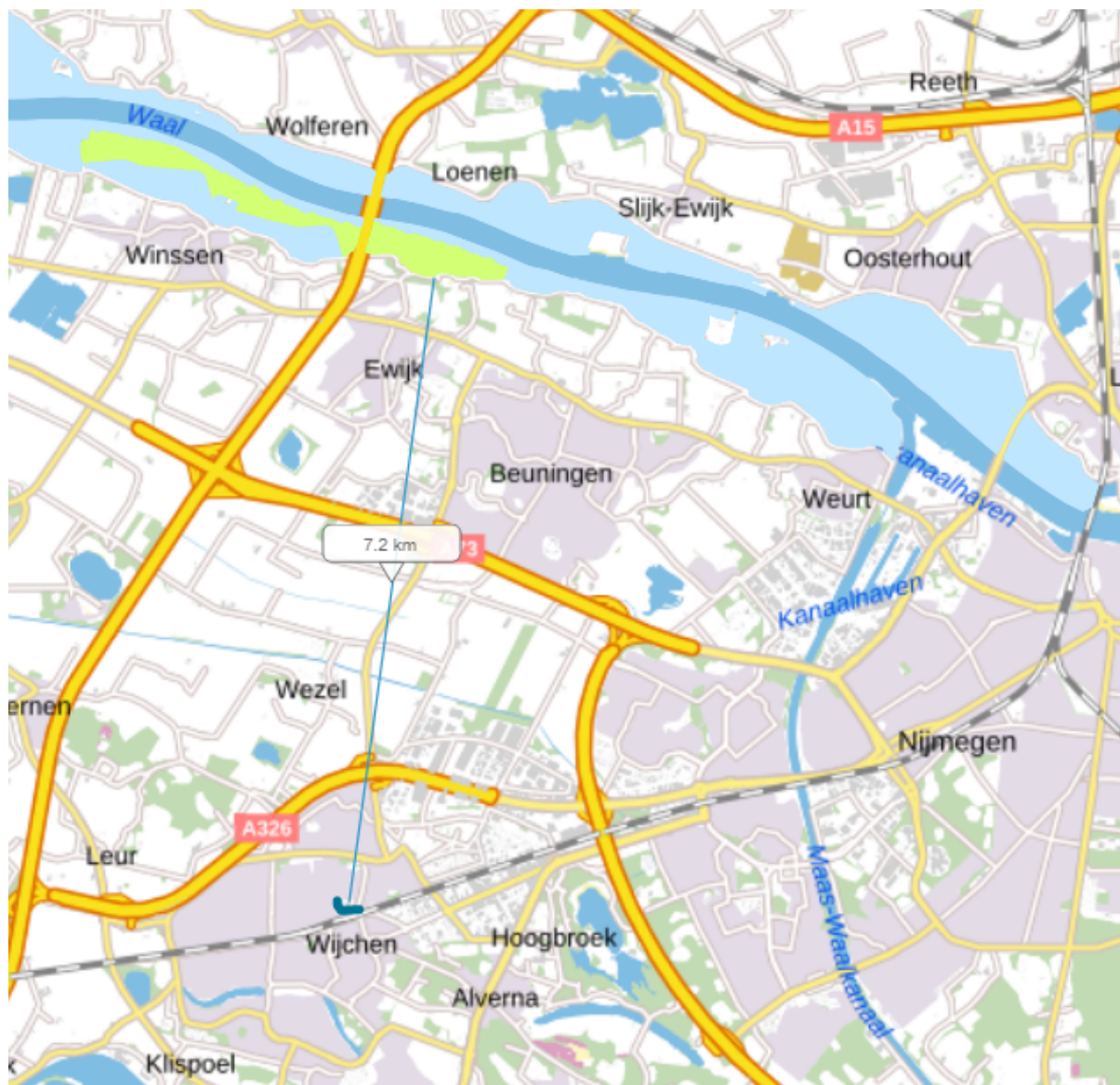
5.7 Natuur

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

5.7.1 Beschermde gebieden

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

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken, bevindt zich op circa 7.2 kilometer afstand ten noorden van de onderzoekslocatie.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied

Als een (bouw)project significant negatieve effecten veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura2000-gebied als gevolg van stikstofemissie of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist (zie artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming). Om de gevolgen van

het voornemen op omliggende Natura2000-gebieden inzichtelijk te maken, is er door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een notitie opgesteld en een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze notitie is bijgevoegd als Bijlage 5 Voortoets Wnb: stikstof bij deze toelichting.

Uit dat onderzoek blijkt dat de aanlegfase geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr genereert op Natura 2000-gebieden. Het toekomstig gebruik genereert geen depositiewaarden in Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Zowel de aanleg als het toekomstig gebruik resulteren in depositiewaarden kleiner dan 0,00 mol/ha/jr in alle Natura 2000-gebieden. Op basis van dit onderzoek zijn daarom significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege de activiteiten/ project/ plan op voorhand uit te sluiten. Zowel de aanleg als de toekomstige gebruiksfase vormen daarmee geen bedreiging voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden.

Omdat het projectgebied binnen een straal van 25 kilometer op de grens met Duitsland ligt zijn er extra rekenpunten toegevoegd. Uit deze rekenpunten komen geen resultaten die niet voldoen aan de grenswaarde.

Er is voor de voorgenomen ontwikkeling m.b.t. stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming benodigd.

5.7.2 Beschermde soorten

Door HSRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie Bijlage 6 Onderzoek flora en fauna). Hierin zijn de volgende conclusies opgenomen.

Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen vaste verblijf- en rustplaatsen van beschermde diersoorten binnen de planlocatie voorkomen. Met inachtneming van de algemene zorgplicht, is een ontheffing in het kader van het soortenbescherming van de Wet natuurbescherming niet nodig.

Gebiedsbescherming

De planlocatie heeft geen status als beschermd Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Rijntakken') is aanwezig op 7,2 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de ingreep doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Een onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-Voortoets) is niet nodig.

Hiernaast maakt de planlocatie ook geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Het dichtstbijzijnde GNN is aanwezig op circa 2,2 kilometer van de planlocatie. Het voornemen heeft door zijn aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Algemene aanbevelingen

Bij het verder uitwerken van de ontwerpen voor de openbare inrichting, gebouwen en tuinen is het aan te bevelen om de principes van natuur-inclusief bouwen ter harte te nemen. Door plantkeuze en bijvoorbeeld kleine aanpassingen als vleermuispannen, vleermuis kasten bij westgevels, nestvoorzieningen voor onder andere huismussen, mezen en onder andere zwaluwen kan de ecologische waarde verhoogd worden. Geadviseerd wordt met de verlichting rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen). Dit kan door het licht zo veel mogelijk te richten en strooilicht zo veel mogelijk te beperken.

5.7.3 Conclusie

De planlocatie en de directe omgeving heeft geen belangrijke functie voor verschillende beschermde diersoorten. Verstoring van de broedgevallen is niet toegestaan en wordt bovendien geen ontheffing voor verleend. Door buiten het broedseizoen te werken, kunnen negatieve effecten met zekerheid worden voorkomen. Het broedseizoen is een globale periode, ook broedgevallen buiten deze periode zijn beschermd. Andere beschermde natuurwaarden (soorten en/of gebieden) worden uitgesloten.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Verkeer

Voor een goede infrastructurele inpassing van het planvoornemen is een onderbouwing met betrekking tot de verkeersgeneratie uitgewerkt waarbij 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 (toerit) naar het parkeren bij het appartementencomplex en de grondgebonden woningen aan de Kraanvogelstraat te realiseren. Aan de hand van de CROW-kengetallen is voor de typen en aantallen woningen aan de hand van de digitale rekentool de volgende verkeersgeneratie bepaald:

De Kraanvogelstraat ligt in een matig stedelijk schil/overloopgebied. De maximum verkeersgeneratie per woning is 7,3 mvt. Dit voor zowel de appartementen als grondgebonden woningen. Een totaal dus van $64 \times 7,3 =$ afgerond 470 mvt. Dit betekent dat er per etmaal voor een totaal van 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen uitgegaan kan worden van 470 autobewegingen.

Uitgaand van 235 aankomende en 235 vertrekkende auto's op een etmaal, is dat een gemiddelde (verdeeld over 12 uur op een dag) van nog geen 20 auto's per uur aankomend en vertrekkend.

Om vast te stellen of de huidige infrastructuur de toename in verkeersbewegingen kan accommoderen, is ook berekend wat de verkeersgeneratie is van de aanwezige bedrijfspanden (er van uitgaande dat die conform bestemming een gemiddelde gebruiksgraad kennen), die gesloopt gaan worden voor de ontwikkeling. Voor deze berekening zijn de kengetallen van het CROW gehanteerd. Hieronder is de tabel opgenomen:

Adres	Type bedrijf CROW	Bvo	Verkeersgeneratie
Kraanvogelstraat 7-7A	bedrijf arbeidsint./ bezoekersext. (ind., lab., werkpl.)	654	65,4
Kraanvogelstraat 9	bedrijf arbeidsint./ bezoekersext. (ind., lab., werkpl.)	785	78,5
Kraanvogelstraat 11, 13 en 15	bedrijf arbeidsint./ bezoekersext. (ind., lab., werkpl.)	2750	275
Totaal:			418,9

Tabel: verkeersgeneratie te slopen bedrijven

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel, is de totale verkeersgeneratie voor de bedrijven in het plangebied circa 420 verkeersbewegingen. Uitgaand van 210 aankomende en 210 vertrekkende auto's op een etmaal, is dat een gemiddelde (verdeeld over 12 uur op een dag) van 17,5 auto's per uur aankomend en vertrekkend. Dit is bijna evenveel als de ca. 50 extra verkeersbewegingen per etmaal, ofwel 2,5 meer per uur aankomend/vertrekkend, die de nieuwe woningen en appartementen tot gevolg zullen hebben. Er kan hiermee geconcludeerd worden dat de woningen niet voorzien in een sterk toenemende verkeersdruk in de omgeving.

Bij de uitwerking van de civieltechnische inrichtingsplannen voor de openbare ruimte, zal nader afgestemd worden met de gemeente of er nog verkeersmaatregelen wenselijk zijn daar waar het plangebied aansluit op de omliggende wegen.

5.8.2 Parkeren

Om de parkeerbehoefte voor het project te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de normen voor parken zoals gehanteerd in de CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Hierin is aangesloten bij de parkeernormen voor de categorie 'schil centrum' in een 'matig stedelijk gebied'. Gezien de doelgroep en aard van de woningen, wordt aangesloten bij de cijfers voor *huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)*.

De normstelling van het CROW geeft 0,8 – 1,6 pp per appartement. Voor het plangebied is tussen gemeente en initiatiefnemers de afspraak gemaakt om een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning te hanteren.

De gehanteerde parkeernormering betreft 1 parkeerplaats per wooneenheid op eigen terrein en 0,3 parkeerplaats per wooneenheid voor bezoekers in openbaar gebied. Op basis van het verkavelingsplan, worden de parkeerplaatsen op eigen terrein als volgt gerealiseerd:

- 20 parkeerplaatsen half verdiept onder het appartementencomplex;
- 12 parkeerplaatsen op het achterterrein van het appartementencomplex;
- 14 parkeerplaatsen achter de muurwoningen (west);
- 18 parkeerplaatsen achter de muurwoningen (oost);

Voor 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen is daardoor sprake van een benodigde parkeervoorziening van 64 parkeerplaatsen. In openbaar gebied aan de Kraanvogelstraat wordt de norm van 0,3 parkeerplaats per wooneenheid voorzien.

5.8.3 Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden concluderend dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

5.9 Archeologie

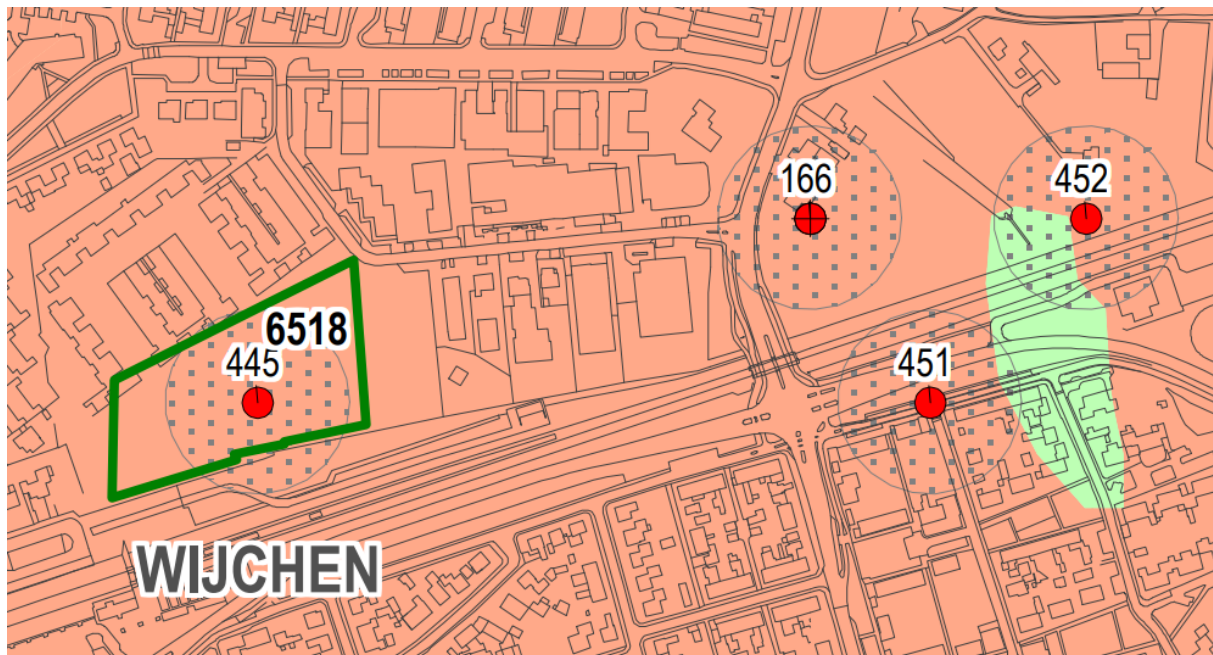
Als wettelijk toetsingskader in Europees verband is het 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk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

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

5.9.1 Archeologische beleidskaart Wijchen

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

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



Uitsnede archeologische beleidskaart Wijchen

Op deze kaart is het plangebied aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Ook bevindt zich het plangebied op korte afstand van een archeologische vindplaatsen ten zuidwesten en ten oosten van het plangebied. In gebieden met een hoge archeologische verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen met een oppervlak groter dan 60 m².

In verband met deze archeologische verwachting zijn in het geldend bestemmingsplan eerder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen. Het planvoornemen betreft een ingreep groter dan de drempelwaarde voor archeologisch onderzoek. Nadere archeologische toetsing is daarom noodzakelijk.

5.9.2 Verkennend archeologisch onderzoek westelijk plandeel

Om de archeologische verwachting in het plangebied nader in beeld te brengen is door ARC (Archeological Research & Consultancy)-rapporten een bureau- en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd op het westelijke deel van de locatie, bijgevoegd als Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek 2011 bij de toelichting (rapportnr. 2011-64, ARC bv Onderzoeksmeldingsnummer 1574-6887 (ISSN), d.d. 11 mei 2011).

Uitgangspunt van het onderzoek was dat de onderzoekslocatie op een rivierduin ligt, welke in het Laat-Glaciaal is ontstaan. Hierop worden vorstvaaggronden of loopzolgronden verwacht. Door de ligging op het rivierduin heeft de onderzoekslocatie een hoge trefkans op archeologische resten en/ of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum - Nieuwe Tijd. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn resten vanaf het Paleolithicum bekend. De meeste vonden in de omgeving hebben echter betrekking op resten uit de periode IJzertijd - Romeinse Tijd.

De onderzoekslocatie was in 1832 en 1900 onbebouwd en in gebruik als bouwland. De huidige bebouwing is tussen 1977 en 1984 gerealiseerd. Ter plaatse van de huidige onderkelderde bebouwing zijn de archeologische niveaus waarschijnlijk al verdwenen.

Op de onderzoekslocatie waren oorspronkelijk holtpodzolgronden aanwezig. Deze zijn in de helft van de boringen tot in de C-horizont afgetopt. In boring 5 is de top van de B-horizont verdwenen.

Van de verrichte boringen zijn er maar twee boringen over waarin het archeologische niveau nog intact is

(boringen 2 en 3). Er zijn geen meerdere archeologische niveaus aangetroffen. Aan de basis van de A-horizont en de top van de C-horizont is een fragment Romeins aardewerk aangetroffen. Dit fragment kan echter ook van elders aangevoerd zijn.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de bodem op de onderzoekslocatie grotendeels afgetopt is. Daarom kan in het grootste gedeelte van de onderzoekslocatie de archeologische trefkans worden bijgesteld naar laag. Slechts in twee boringen is het archeologische niveau nog intact. Ter plaatse van de boringen vinden echter geen bodemverstorende werkzaamheden plaats.

Aanbeveling

Op basis van het archeologische bureau- en inventariserend booronderzoek is er géén aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gezien het geringe deel van de onderzoekslocatie dat nog intact is en de geplande locatie van de nieuwbouw, wordt geadviseerd om de onderzoekslocatie vrij te geven.

De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft echter wel van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/ of sporten worden aangetroffen dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid, de gemeente Wijchen. Het is aan de bevoegde overheid om op basis van dit advies een selectiebesluit te nemen.

5.9.3 Bureau-, verkennend- en karterend booronderzoek oostelijk plandeel

In juni 2023 door Synthegra Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek in combinatie met een karterend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek 2023 bij de toelichting (rapportnr. P230009, Synthegra B.V. Onderzoeksmeldingsnummer 1874-9771 (ISSN), d.d. 26 juni 2023).

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Dit geldt echter alleen voor de onbebouwde delen (circa 450 m²) van het extra onderzochte deelgebied in het onderhavige onderzoek dat kadastraal bekend staat als perceel 1863, sectie I, kadastrale gemeente Wijchen. De overige percelen ten oosten zijn reeds onderzocht en dat deel is op basis van eerder dat onderzoek vrijgegeven.



S230019 Kraanvogelstraat 9-15 te Wijchen

Legenda

Plangebied

advieskaart

vrijgave in 2013

vrijgave / verstoord tot min 2,5 m -Mv

vrijgave / verstoord tot min 0,9 m -Mv

onderzoek indien dieper dan 40 cm -Mv

0 25 50 m

SyntheGra
ARCHEOLOGIE

Uitsnede van de advieskaart voor de onderzoekslocatie met in rood de locatie vervolgonderzoek

Conclusie

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is mogelijk een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Ter plaatse van de huidige bebouwing is dit niveau waarschijnlijk al verstoord en zijn eventueel aanwezige archeologische resten verdwenen, op uitzondering van de paleosol.

Aanbeveling

Geadviseerd wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P), in de vorm van een archeologische begeleiding, om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek, in de vorm van een archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

Bovenstaande vormt een selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek dienen vooraleerst te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Wijchen). Deze neemt een definitief selectiebesluit aangaande de vrijgave van het plangebied voor verdere ontwikkeling zoals omschreven in de vergunningsaanvraag.

Aldus is vooralsnog voor het deel van het plangebied waar vervolgonderzoek wordt geadviseerd, een dubbelbestemming archeologie gehandhaafd.

Selectie-advies onderzoeksbureau

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is mogelijk een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig. Het archeologisch bureau adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P), in de vorm van een archeologische begeleiding, om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden.

Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit geldt ook voor het achterste deel van het huidige gebouw, wanneer daar dieper dan 70 cm gegraven wordt voor de nieuwbouw. Ter plaatse van het voorste gebouw van de huidige bebouwing is het mogelijke archeologisch niveau waarschijnlijk al verstoord en zijn eventueel aanwezige archeologische resten verdwenen.

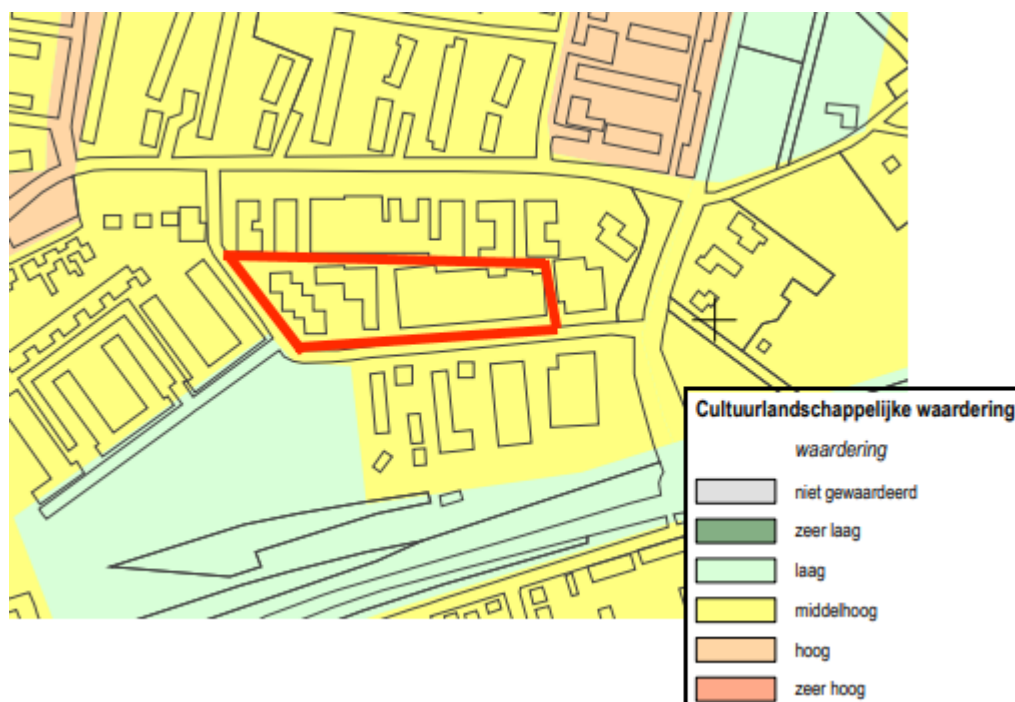
Selectiebesluit gemeente Wijchen (bevoegd gezag,)

Voor het plangebied Kraanvogelstraat 9-15 is vervolgonderzoek nodig in de vorm van proefsleuvenonderzoek. Op diverse dieptes kan namelijk nog sprake zijn van potentiële archeologische niveaus. Zie daartoe ook het selectiebesluit als opgenomen in Bijlage 9 Selectiebesluit archeologie. Daar waar dat relevant is, is in het bestemmingsplan dan ook een dubbelbestemming archeologie opgenomen.

5.10 Cultuurhistorie

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

Dit parapluplan voegt een dubbelbestemming toe aan het vigerend bestemmingsplan: 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Wijchen is het plangebied aangeduid met een middelhoge 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.



Uitsnede kaart cultuurlandschappelijke waardering (Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen)



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

De locatie van het plangebied heeft lang onderdeel uitgemaakt van het agrarische gebied ten noorden van het

centrum van de kern Wijchen. De topografische kaart van 1880 en 1940 laat zien dat het plangebied lang onbebouwd is geweest.

Voor de Tweede Wereldoorlog is de spoorlijn Den Bosch - Nijmegen aangelegd.

In de loop van de tijd is rond de jaren '60 de wijk Vogeltjeswijk ontwikkeld, ten noorden van de planlocatie. Ook is het aanwezige bedrijventerrein rond deze periode aangelegd. Hiermee heeft de omgeving van het plangebied in de afgelopen decennia een gedaantewisseling ondergaan en is de onbebouwde landelijke structuur ingeruild voor wijkontwikkeling, voornamelijk bestaand uit een variatie van grondgebonden woningen, appartementen en bedrijvigheid. Met het planvoornemen worden de bedrijfspanden gesloopt op locatie, ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex en grondgebonden woningen. Hiermee wordt meer aangesloten op de woningvoorraad ten noorden en ten westen van het plangebied. De structuur van de huidige wijk wordt hiermee niet aangetast en het voornemen wordt zorgvuldig ingepast in het wijkbeeld zonder historische waarden aan te tasten.

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

5.11 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 is vandaag de dag nog steeds in werking als korenmolen voor het malen van graan. De molenbiotoop is planologisch vastgelegd in het geldend bestemmingsplan 'Noord-Wijchen' door middel van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Ter plaatse van deze vrijwaringszone geldt, aanvullend op de voor de 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 ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de biotoop van de molen.



De Wijchense Molen

Binnen het plangebied ligt alleen een gedeelte van de locatie van het appartementencomplex binnen de molenbiotoop. De bouwhoogte zal maximaal van 15 meter bedragen. De afstand tussen het plangebied en de voet van de molen bedraagt 360 m.

De berekening van de bouwhoogte die kan worden toegestaan is als volgt:

$H_x = X/n + c * z$ ($z = \text{askophoogte vanaf de voet van de molen} = 12.75 + 3.40 = 16.15 \text{ meter}$)

$H_x = 360/50 + 0,2 \times 16.15$

$H_x = 10.43 \text{ meter.}$

Hoogteverschil tussen molen en planlocatie = $14.80 + \text{NAP} - 8.40 + \text{NAP} = 6.40 \text{ meter.}$

De toelaatbare bouwhoogte op de planlocatie is dan: $10.43 + 6.40 = 16.83 \text{ meter.}$ De windvang van De Oude Molen in Wijchen wordt niet beperkt door de bouw van het appartementencomplex met een maximale bouwhoogte van 16,5 meter en past daarmee binnen het provinciaal belang voor de molenbiotoop. Het plan past binnen ons provinciaal belang voor de molenbiotoop.

5.12 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.

5.13 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).

5.13.1 Watertoets

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

Voor dit bestemmingsplan is een digitale watertoets uitgevoerd, die bijgevoegd is als Bijlage 10 Digitale watertoets verzoekformulier en Bijlage 11 Digitale watertoets resultaatformulier bij deze toelichting. Uit deze toets blijkt dat er een normale procedure gevolgd dient te worden. De gemeente doet dit in het regulier overleg met het waterschap.

Gedurende de zienswijzenprocedure wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Daarin zal nader onderzocht en gemotiveerd worden hoe de schone en vuile waterstromen worden ingericht en welke maatregelen daartoe worden genomen. In overleg met de gemeente is vastgesteld dat het waterhuishoudkundig plan en de doorvertaling daarvan in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers definitief zullen zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.13.2 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.

5.13.3 Beschrijving watersysteem

Het plangebied is gelegen ten noorden van het centrum van de kern Wijchen. Het maaiveld varieert qua hoogte, maar ligt tussen 8,0 en 8,4 m +NAP. De bodem bestaat uit kleiige afzettingen behorende tot de Betuweformatie. Onder deze deklaag bevindt zich het eerste watervoerende pakket met een dikte van circa 20 meter. De basis van het watervoerende pakket is gelegen op 29 meter –NAP. Dit watervoerend pakket behoort tot de Formatie van Kedichem en bestaat voornamelijk uit matig en grof zand, plaatselijk met kleilagen. Onder het watervoerende pakket bevindt zich een scheidende laag met een dikte van 7 meter, behorende tot de Formatie van Tegelen, welke voornamelijk bestaat uit klei en zandige kleiafzettingen. Onder deze scheidende laag bevindt zich het tweede watervoerende pakket (bron: Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek).

Het plangebied ligt in het peilvlak CIT008. De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is 7,3 m +NAP. De gemiddeld laagste grondwaterstand GLG is circa 7,0 m +NAP (bron: bodemonderzoek Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek). In of nabij het plangebied zijn geen A-, B- of C-watgangen gelegen.

Hemelwater wordt in de huidige situatie afgevoerd naar het bestaande gemengde rioolsysteem, evenals het afvalwater.

5.13.4 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.

5.13.5 Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten

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

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

Gevolgen van/voor het plan

In het plan worden aanpassingen gemaakt aan het bestaande watersysteem. Het nu nog volledig verharde en op riool aangesloten gebied wordt ontkoppeld bij de nieuwbouwfase. Een deel van het hemelwater zal daarbij infiltreren (waar mogelijk) en het resterende deel zal gescheiden worden aangeboden voor aansluiting op een (gescheiden) rioolstelsel. Uitgangspunt is dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt. Mocht blijken dat niet de gehele opgave op eigen terrein verwerkt kan worden dan wordt onderbouwd aangegeven op welke wijze het restant wordt verwerkt (openbare ruimte). Dit wordt in samenhang ontworpen met de [parkeergarage, waarvan de verdiepte ligging moet aansluiten bij de hemelwatervoorzieningen, zonder dat overlast ontstaat.

De ruimtelijke ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding en de waterhuishouding heeft geen nadelige gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkeling.

5.13.6 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

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

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van het dak wordt primair voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Hierdoor wordt vervuiling van oppervlaktewater voorkomen.

Voor de afvoer van afval- en hemelwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluitingen op het openbare rioolstelsel. Of de bestaande aansluiting daarvoor geschikt is wordt nader bepaald.

Er worden geen waterpartijen aangelegd of aangepast. Voor het afvalwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluitingen op de openbare riolering. Voor het hemelwater wordt een tussenkomst van infiltratiekratten onder parkeerplaatsen voorzien met zo nodig een aansluiting naar het riool (gescheiden aangeboden zodat eventueel op termijn aansluiting op een gescheiden hemelwaterriool mogelijk is). Als uit de nadere onderbouwing blijkt dat een gedeelte van het hemelwater niet op eigen terrein verwerkt kan worden, dan mag dit gedeelte lozen op de openbare voorziening. Het hemelwater moet dan op maaiveldniveau aangeboden worden. Daartoe wordt een waterhuishoudingsplan uitgewerkt, waarin wordt onderzocht welke maximale maatregelen mogelijk zijn in eigen gebied (combinatie van grasdaken, onverhard terrein en infiltratievoorzieningen onder o.a. parkeerplaatsen).

5.13.7 Klimaatadaptatie

Beleidsuitgangspunten

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

Er moet gekomen worden tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Ook is het uitgangspunt dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden (zie ook waterberging). Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

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

Gevolgen van/voor het plan

In onderstaande paragraaf is het aspect waterberging verder toegelicht. Er vindt geen grondwateronttrekking plaats. Bij extreme buien, die vaker kunnen ontstaan door klimaatverandering, is er voldoende afwatering naar het eerder genoemde gemengde rioolstelsel en de infiltratiekratten, die nader toegelicht wordt in 5.13.8.

De openbare riolering van Wijchen is niet ontworpen op klimaatbuien. Dit betekent dat de eventuele afvoer van overtollig hemelwater van het particuliere terrein naar de openbare riolering nooit groter kan zijn dan de bui waarop de openbare riolering is ontworpen. Met andere woorden bij een klimaatbui blijft een deel van de neerslag op het particuliere terrein.

Doordat woningen boven straatpeil worden aangelegd en in de omgeving ook de bebouwing boven straatpeil is aangelegd, zal bij een extreme bui allereerst de straat vollopen. Bij toepassing van een parkeerkelder zal een drempel worden voorzien, zodat ook die niet volloopt.

5.13.8 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

Op basis van het Verkennend Bodemonderzoek dat op de locatie is uitgevoerd in april 2023 door NIPA blijkt dat er voldoende infiltratiemogelijkheden zijn binnen de locatie. Er zal in het plangebied een afname zijn van oppervlakten bebouwing en verharding, zoals aangegeven in onderstaande tabel.

Huidige situatie	(m ²)	Nieuwe situatie	(m ²)
oppervlak terrein	7026	oppervlak terrein totaal	7026
Bebouwing	3753	Bebouwing	2497
Verharding	3273	Verharding*excl. tuinen	1887
Totaal huidig:	14052	Totaal toekomstig:	11410

Indicatieve afname verhard oppervlak

De waterberging voor het afstromende hemelwater met infiltratiemogelijkheid wordt gerealiseerd in het plangebied. Zodoende worden hemelwater en vuilwater gescheiden afgevoerd. Omdat per saldo de oppervlakte bebouwing en verharding in het plangebied zal afnemen en er in plaats van een geheel gesloten aansluiting op het gemengde stelsel met tussenkomst van infiltratiekoffers een aansluiting wordt gecreëerd met een gescheiden stelsel voor hemelwater, zal de natuurlijke waterhuishouding ter plaatse worden hersteld. Als eerder aangegeven wordt door initiatiefnemers een waterhuishoudkundig plan uitgewerkt voor de locatie waarin wordt onderzocht hoe een zo groot als mogelijke infiltratiecapaciteit binnen de planlocatie gerealiseerd kan worden. Gezien de centrumligging en te realiseren bouwtaakstelling, zal evenwel er wellicht onvoldoende fysieke ruimte zijn om de bergings- en infiltratieopgave geheel op eigen terrein in te vullen. Zodra inzage bestaat over de mogelijkheden en oplossingen, zal het college van b&w beoordelen of er in deze situatie gemotiveerd afgeweken kan worden van het beleidsuitgangspunt om al het hemelwater op eigen terrein te verwerken.

Het watersysteem zal in de nieuwe situatie hoe dan ook meer robuust en flexibel zijn, omdat nu nog al het water versneld naar een gemengd rioolstelsel wordt afgevoerd. Daar voor in de plaats zal bij het nieuwe plan een zo groot mogelijk deel op eigen gronden geïnfiltreerd worden en alleen dat deel, waarvoor geen fysieke ruimte is voor infiltratie, gescheiden worden aangeboden en aangesloten op een (hemelwater-)afvoer.

5.13.9 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 wordt er een appartementencomplex en grondgebonden woningen gerealiseerd. Het bouwpeil van alle gebouwen binnen het plangebied is gelegen op het maaiveld, behalve het appartementencomplex. Deze krijgt een halfverdiepte parkeerkelder. Het maaiveld is ten opzichte van de omgeving licht opgehoogd en is gelegen op ca. 8 m + N.A.P. Gelet op wat gesteld is in 5.13.3, kan hiermee voldaan worden aan de eisen voor ontwatering.

5.13.10 Conclusie

Het aspect waterhuishouding levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het voornemen. Met het planvoornemen worden geen ruimtelijke ingrepen gedaan die een negatief effect hebben op de waterhuishouding. Infiltratiemogelijkheden zullen toenemen in vergelijking met de bestaande situatie. Nasder wordt onderzocht welke mogelijkheden daarvoor zijn, zowel technisch als qua fysiek geschikte ruimte.

5.13.11 Overleg met de waterbeheerder

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

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

Op 19 juni 2023 heeft een ambtelijk overleg plaatsgevonden met de gemeente Wijchen, waarin de volgende aanpak is afgesproken:

- Initiatiefnemers werken een waterhuishoudkundig plan uit voor het plangebied dat door de gemeente goedgekeurd dient te worden, alvorens vergunningen activiteit bouwen verleend kunnen worden;
- op basis van eerste verkenningen lijkt het mogelijk om de onbebouwde ruimte en de bijgebouwen (uit te voeren met grasdaken) geheel af te koppelen en met infiltratieonder parkeerplaatsen te laten infiltreren;
- inzage zal worden gegeven in bestaande en toekomstige bebouwde en verharde oppervlakten en de bestaande en toekomstige aansluitingen van DWA, specifiek ook de aanleghoogte van de parkeergarage en gevolgen voor de grondwaterstroming;
- Mogelijk zal het dakwater van woongebouwen niet kunnen infiltreren, wegens te weinig fysieke ruimte in het plangebied. Dit water zou in dat geval op een andere wijze afgevoerd dienen te worden. Meest waarschijnlijk is dat dit dan gescheiden wordt aangeboden om tijdelijk aan te sluiten op het gemengde riool, zodat bij toekomstige aanpassingen van het stelsel het hemelwater ook kan aansluiten op een hemelwatervoorziening. Daartoe worden op voorhand mogelijkheden gecreëerd om het hemelwater oppervlakkig af te voeren.
- pas na goedkeuring van het waterhuishoudkundige plan door de gemeente en waterschap, zal op basis van dit bestemmingsplan een bouwaanvraag vergund kunnen worden. E.e.a. wordt vastgelegd in een anterieure

overeenkomst. Eventuele verplichtingen voor initiatiefnemers worden aldus anterior geborgd bij vaststelling van het bestemmingsplan.

5.14 MER beoordeling

Algemeen

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

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

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

Met het planvoornemen wordt de woningbouw van 64 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 woningen in het buitengebied betreft;
- het plangebied al bestemd is met de bestemmingen voor stedelijk gebied;
- het plangebied momenteel al bouwvlakken en bouwmogelijkheden heeft.

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

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

Planbeoordeling (conform bijlage III EEG-richtlijn)

Kenmerken van het project

De realisatie van de woningen en de gebiedstransformatie van een bestaand bedrijventerrein 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 Kraanvogel 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 stikstoftoets.

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

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

6.1 Algemene plansystematiek

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

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

6.2 De bestemmingen

Het voorliggend bestemmingsplan bevat een nieuwe juridische regeling. De reden voor de bestemmingsplanherziening was is het realiseren van een appartementencomplex en grondgebonden woningen.

Binnen het plangebied komt enkel de bestemming 'Wonen (W)' voor. Op de verbeelding zijn bij deze bestemming de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld' en 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd' aangebracht. Deze aanduidingen bepalen op welke locaties de typen woningen gerealiseerd kunnen worden. Ook zijn er aanduidingen opgenomen voor de maximale bouw- en goothoogte en het maximaal aantal toegestane wooneenheden. Met een bouwvlak is de situering van de woningen vastgelegd. Ook de bijgebouwenregeling is hierop afgestemd; zowel hoofd- als bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Daarnaast is binnen de bestemming Wonen ook aanleg van paden, groen, parkeervoorzieningen en waterbergende voorzieningen mogelijk gemaakt.

Op een deel van het plangebied ligt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Binnen deze dubbelbestemming gelden er regels voor bouwactiviteiten en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Verder ligt er op de zuidwestelijke hoek de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop". Binnen deze zone gelden regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte, zodat de molen voldoende wind kan vangen om functioneel te zijn.

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid

7.1 Economische aanvaardbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Vooroverleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan zal is voorgelegd aan de vaste overlegpartners. Daaruit volgt een reactie van de provincie die als volgt luidt:

In het voorontwerp spelen de provinciale belangen wonen, klimaatadaptatie en molenbiotoop een rol. Het belang klimaatadaptatie is goed geborgd in de planvorming. Over de borging van de belangen wonen en molenbiotoop in het bestemmingsplan hebben wij enkele opmerkingen. Daarom brengen wij hierover een advies uit.

Het plan geeft veel aandacht aan betaalbare woningen. Dit is conform afspraken in de Woondeal. De Woondeal (2.0) afspraken zijn echter niet genoemd in het bestemmingsplan. Het advies is bij woningbouwplannen de afspraken uit de Woondeal 2.0 te benoemen in relatie tot de planvorming.

Naar aanleiding van dit advies is de paragraaf gemeentelijk beleid hiermee aangevuld.

Het appartementencomplex binnen de molenbiotoop heeft een maximale bouwhoogte van 15 meter. volgens de molenbiotoopberekening in de toelichting van het bestemmingsplan mag de bouwhoogte op de planlocatie niet meer bedragen dan 19.55 meter. We constateren dat de waarden in de molenbiotoopberekening onjuist zijn. Berekening is als volgt:

$$H_x = X/n + c * z \quad (z = \text{askophoogte vanaf de voet van de molen} = 12.75 + 3.40 = 16.15 \text{ meter})$$

$$H_x = 360/50 + 0,2 \times 16.15$$

$$H_x = 10.43 \text{ meter.}$$

$$\text{Hoogteverschil tussen molen en planlocatie} = 14.80 + \text{NAP} - 8.40 + \text{NAP} = 6.40 \text{ meter.}$$

De toelaatbare bouwhoogte op de planlocatie is dan: $10.43 + 6.40 = 16.83$ meter. De windvang van De Oude Molen in Wijchen wordt niet beperkt door de bouw van het appartementencomplex met een maximale bouwhoogte van 15 meter en past daarmee binnen het provinciaal belang voor de molenbiotoop. Het plan past binnen ons provinciaal belang voor de molenbiotoop. Advies is om de molenbiotoopberekening in de plantoelichting te corrigeren.

Naar aanleiding van dit advies is de paragraaf molenbiotoop hierop aangepast.

Omgevingsdialoog

Op 24 mei 2023 heeft er een inloopavond plaatsgevonden in zaal Verploegen. Van 16:30 t/m 20:30 konden omwonenden, woningzoekenden, naastgelegen ondernemers en andere geïnteresseerden informatie opdoen

over de nieuwbouwplannen op de Kraanvogelstraat in Wijchen. De behoefte aan woningen in Wijchen is groot en dit bleek ook uit de opkomst van deze informatieavond.

Tijdens de informatieavond zijn de eerste schetsen getoond van in totaal 64 woningen: 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen. De woningen zullen worden ontwikkeld door ontwikkelaars Adrie Spanjaards Bouw en Ontwikkeling (appartementen) en Van de Klok (grondgebonden woningen).

In totaal zijn er 138 geïnteresseerden aanwezig geweest verdeeld over de vijf tijdssloten.

De Kraanvogelstraat heeft een grote invloed op de omgeving, niet alleen is dit voor een groot aantal mensen de entree naar hun woonwijk. Het gebied is daarom een doorn in het oog van veel omwonenden en zien ze dit gedeelte ook als een deel van de eigen wijk. De Kraanvogelstraat zal een positief impuls aan de wijk geven. Dit gecombineerd met de interesse vanuit lokale inwoners van Wijchen die al een tijd op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning is de algehele tendens van de avond erg positief geweest.

Specifiek benoemde aandachtspunten zoals voldoende parkeergelegenheid worden meegenomen bij de verdere planuitwerking en ook bij de aanpassing van de Kraanvogelstraat die t.z.t. nog zal moeten plaatsvinden.

Aandacht voor duurzaamheid

Zoals de ontwikkelaars Van de Klok en Adrie Spanjaards aangaven tijdens het informatiemoment, is er bij de plannen voor De Kraanvogel veel aandacht voor duurzaamheid, groen, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Zo worden de platte daken voor een deel voorzien van mos of sedum, krijgen de woningen een warmtepomp en komen er in de gevels nestelgelegenheden voor vogels en vleermuizen.

Zienswijzen

Er zijn tegen het plan binnen de daarvoor geldende periode geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Het plan is juridisch ongewijzigd vastgesteld. Ambtshalve is er nog een tekstaanpassing doorgevoerd in de toelichting, paragraaf 5.13.11, waarin de afspraken zoals die gemaakt zijn omtrent het waterhuishoudkundig plan zijn beschreven.

