Openbaar Zaaknummer: Z/23/146826

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: raad vaststellen bestemmingsplan Beschermd Wonen Veenhof

Collegedatum: 20 mei 2025

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

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

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

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

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

Eerdere besluiten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Voorstel
Advies
BIJLAGEN

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