

Ruimtelijke onderbouwing

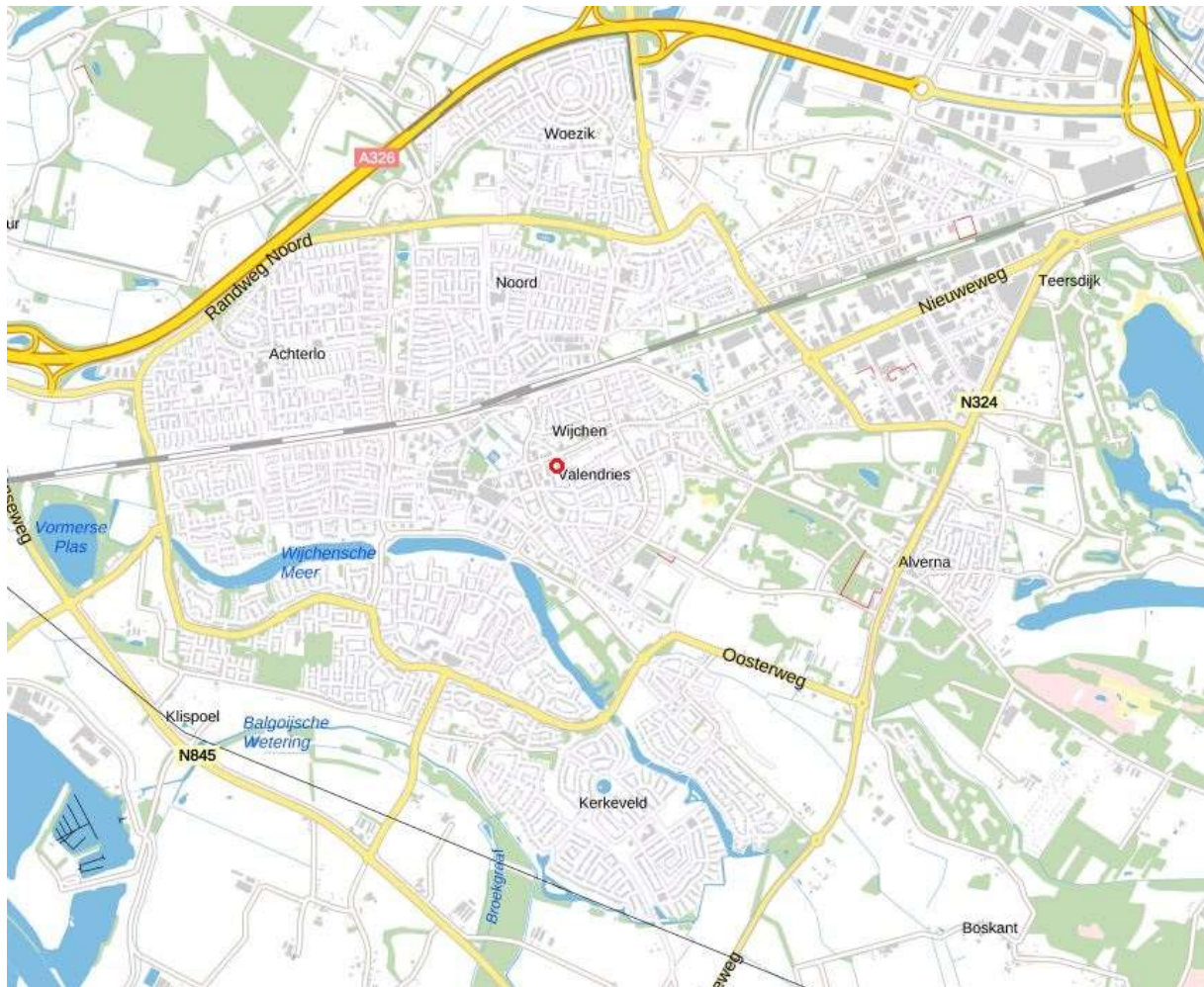
Kasteellaan 48 + 50 Wijchen

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Het initiatief	5
1.3	Locatie	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	9
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Milieu- en omgevingsaspecten	17
3.1	Algemeen	17
3.2	Bedrijven en milieuzonering	17
3.3	Bodem	18
3.4	Geluid	20
3.4.1	Wegverkeerslawaaï	20
3.4.2	Geluid omgeving	21
3.5	Luchtkwaliteit	22
3.6	Externe veiligheid	24
3.7	Waterparagraaf	27
3.8	Ecologie	33
3.8.1	Soortenbescherming en gebiedsbescherming	33
3.8.2	Gebiedsbescherming – stikstof	34
3.9	Cultuurhistorie & archeologie	36
3.9.1	Cultuurhistorie	36
3.9.2	Archeologie	37
3.10	Molenbiotoop	39
3.11	Verkeer en parkeren	40
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	42
4.1	Economische uitvoerbaarheid	42
4.2	Overleg en inspraak	42

Bijlagen bij de toelichting	43
Bijlage 1 inrichtingstekening terrein	43
Bijlage 2 milieukundig bodemonderzoek.....	43
Bijlage 3 infiltratieonderzoek en -advies	43
Bijlage 4 watertoets	43
Bijlage 5 quickscan flora en fauna.....	43
Bijlage 6 aanvullend fauna onderzoek.....	43
Bijlage 7 stikstofemissie berekening	43
Bijlage 8 archeologisch onderzoek.....	43
Bijlage 9 parkeren	43
Bijlage 10 overleg omwonenden	43
Bijlage 11 milieukundig bodemonderzoek – bodemadvies.....	43

Overzichtskaart



Globale ligging van de locatie, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Kasteellaan 48 en 50 in Wijchen ligt een dubbelwoonhuis. Het doel is om op deze locatie een kleinschalige woonvoorziening te realiseren voor bewoners met een verstandelijke en/of meervoudige beperking.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn diverse voorbereidende besprekingen geweest en is het plan voor vooroverleg ingediend geweest, hiervan is namens het College van Burgemeester en Wethouders op 5 juni 2020 de uitslag van de beoordeling verstrekt.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Centrum Wijchen 2013'. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, dient voor het plangebied een zgn. projectafwijkingsbesluit procedure te worden doorlopen. Onderdeel van een projectafwijkingsbesluit is een ruimtelijke onderbouwing, als aangegeven in Wabo artikel 2.12, lid 1 onder a3.

Het projectafwijkingsbesluit maakt het mogelijk dat hier een woongebouw mogelijk wordt gemaakt met 13 woon/zorgeenheden. Daarnaast wordt afgeweken van het bouwvlak als opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemming blijft wonen, dit wordt niet gewijzigd.

De zorgfunctie is ten behoeve van de eigen bewoners van de locatie.

1.2 Het initiatief

De aanleiding van het plan is een kleinschalig ouderinitiatief voor een gezamenlijke huisvesting van hun kinderen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking. De kinderen zijn jong volwassenen. De betrokkenheid tussen ouders en de jongeren is groot, de ouders willen een regie-rol op zich nemen voor huisvesting en dagbesteding van de jongeren.



Wooninitiatief Wijchen

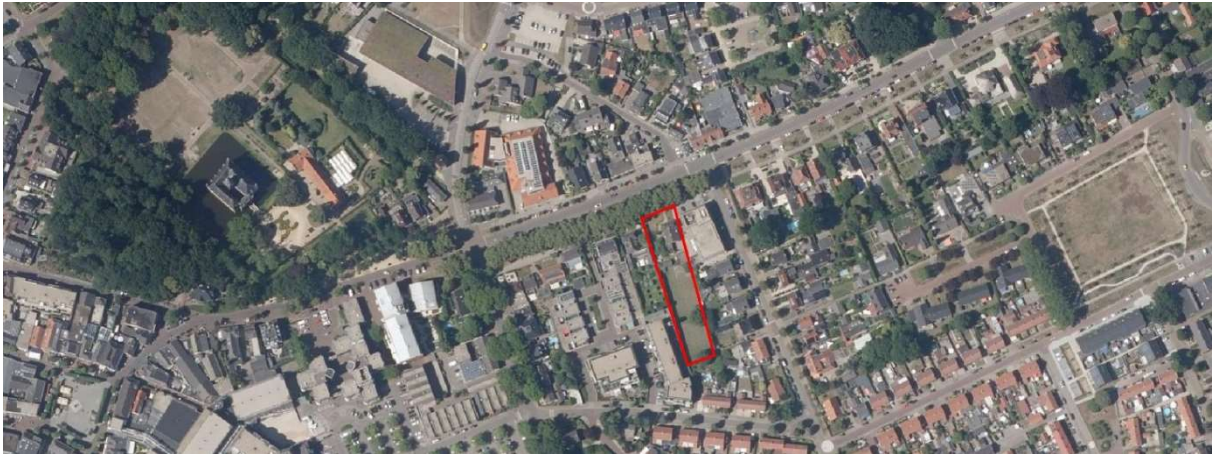
De locatie Kasteellaan 48 + 50 nabij het centrum van Wijchen is voor dit initiatief zeer geschikt:

- Het ligt nabij het centrum van Wijchen. Een aantal van de jongeren zijn werkzaam in een horeca voorziening met de missie om mensen met een beperking of afstand tot de arbeidsmarkt een mogelijkheid te bieden op arbeid. Het centrum is eenvoudig, lopend, bereikbaar vanaf Kasteellaan 48 + 50.
- De nabijheid van het centrum van Wijchen biedt mogelijkheden om de jongeren ook op andere wijzen in hun vrije tijd te participeren in de maatschappij.
- Het is een groot perceel. Er is ruimte op het achterterrein voor een gebouw voor opslag en dagbesteding van jongeren die niet extern kunnen participeren. Daarnaast is het terrein voldoende groot voor ruime parkeermogelijkheden en toegang tot het perceel.

1.3 Locatie

De locatie ligt nabij het centrum van Wijchen aan de zuidzijde van de Kasteellaan. Het centrum met het winkelgebied start ca. 150m westelijk van de locatie. Het kasteel van Wijchen ligt op ca. 200 meter afstand aan de noordkant van de Kasteellaan.

Aan de zuidkant van de Kasteellaan bestaat de bebouwing met name uit woningen, dit met uitzondering van direct oostelijk aansluitende perceel, dit is een kantoorgebouw.



luchtfoto omgeving met globale aanduiding van de locatie, bron: pdok



zicht vanaf de locatie richting centrum, het westen



zicht vanaf de locatie richting het oosten

De omliggende bebouwing zijn veel vrijstaande woningen. Op 50 meter afstand is aan de Dokter Fransenstraat ca. 10 jaar geleden een stedelijke ontwikkeling gedaan met een appartementengebouw en geschakelde rijwoningen.

Aan de overzijde van de Kasteellaan is meer sprake van menging van vrijstaande woningen en centrumfuncties als winkels en ook het gemeentehuis van Wijchen bevindt zich daar.

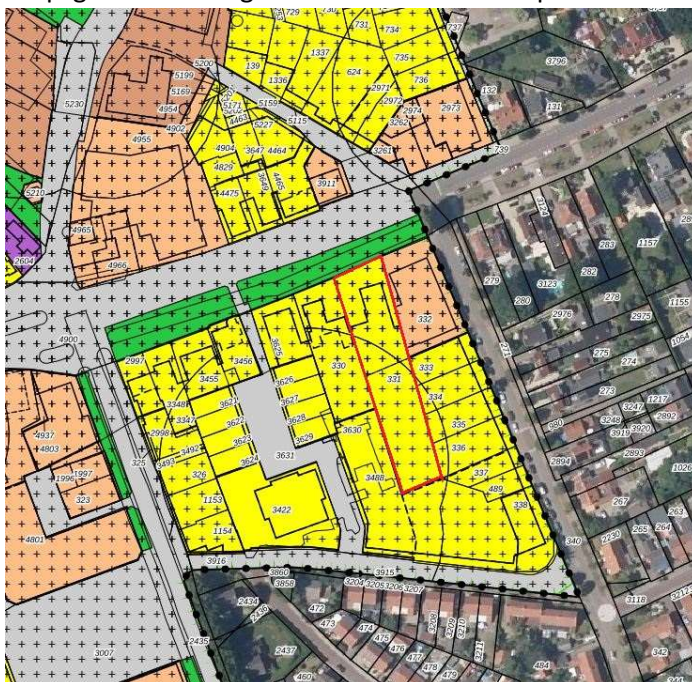
De locatie omvat de adressen Kasteellaan 48 en 50, het betreft een dubbel woonhuis, het kadastrale perceel is WCN00 – I – 331 met een oppervlakte van 2.125m². Het is een langgerekt perceel met een breedte van ca. 22,5m aan de straatzijde en een lengte van ca. 100m.



het bestaande dubbele woonhuis Kasteellaan 48 en 50

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan het plan Centrum Wijchen 2013, vastgesteld op 26 maart 2015. In dit plan is voor de locatie opgenomen de bestemming wonen, de dubbelbestemming archeologie 2 over het noordelijke deel van het terrein, de dubbelbestemming archeologie 1 over het zuidelijke deel van het terrein en de dubbelbestemming beschermd dorpsgezicht. Ook ligt het in de molenbiotoop.



	Enkelbestemming Wonen
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
	Dubbelbestemming Waarde - Bechermd dorpsgezicht
	Bouwvlak
	Bouwaanduiding vrijstaand
	Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop

Verbeelding bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013 met aanduiding van de locatie en de legenda,
bron: ruimtelijkeplannen.nl

Daarnaast is voor het hele grondgebied van de gemeente Wijchen het parapluplan Cultuurhistorie Wijchen vastgesteld op 3 mei 2017. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevol gebied.



178770.7, 424439.8

Dubbelsbestemming



Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

verbeelding parapluplan Cultuurhistorie Wijchen, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

Historie

Het zandgrondgebied waarop Wijchen ligt is een zeer oude vestigingsplaats, prehistorische en Romeinse vondsten getuigen daarvan. Na 300 na Chr. ontbreken bewoningssporen vrijwel geheel. In de Karolingische tijd duiken deze weer op; mogelijk profiteerde men nog van open water 'Het Wijchens Maasje'. Het dorp ontwikkelt zich als marktdorp te midden van verspreide 'kampen' in het bosgebied.

Het kadastraal minuutplan van 1820 geeft de situatie rond het kasteel goed weer. Het huidige Wijchen is reeds goed herkenbaar. Tot begin van de 20e eeuw verandert er niet zoveel, behoudens wat verdichting en vervanging van oudere gebouwen door nieuwe.

Omstreeks 1900 was Wijchen nog grotendeels onbebouwd. Verschillende routes liepen vanuit de kern naar de hoger gelegen rivierduin, de Valendries. De Oosterweg en de Kasteellaan waren straatwegen waarnaast lintbebouwing aanwezig was. Aan andere routes bevond zich incidenteel bebouwing.

De Kasteellaan is één van de belangrijkste in- en uitvalswegen van Wijchen. Tot 1940 was dit de Zandlaan. Pas in 1940 heeft men, bij wijze van statussymbool, besloten deze weg de Kasteellaan te noemen. Tot in de vorige eeuw was Wijchen voor de wijde omtrek de plaats voor veehandel. Op de markt werden met name paarden verhandeld. De paarden werden op de Kasteellaan aangelijnd en naar de markt gebracht.



kadastrale kaart 1875 bron: topotijdreis – kadaster



topografische kaart 1900



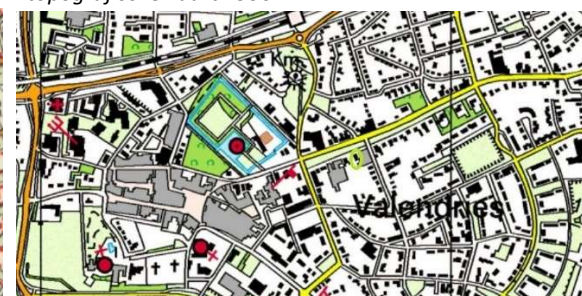
topografische kaart 1925



topografische kaart 1950



topografische kaart 1975



topografische kaart 2000

Ruimtelijke structuur

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is van verschillende soorten en typen bebouwing. Het betreft voor een belangrijk deel vrijstaande bebouwing in een lintstructuur. De bebouwing is wisselend met kop- of langsgevels gericht op de Kasteellaan.

De bestaande bebouwing in het lint is met name woningbouw en beperkt kleinschalige bedrijvigheid. Enkele overheids- en bedrijfsgebouwen komen voor, voornamelijk aan de noordkant van de Kasteellaan. Dit betreft met name ontwikkelingen uit de tachtiger en negentiger jaren.

De lintbebouwing langs de Kasteellaan markeert de loop van een historisch belangrijke route. Woningen aan de Kasteellaan zijn in verschillende tijdsperioden gebouwd. Het lint heeft zich met name in de 20^e eeuw doorontwikkeld. Enkele karakteristieke historische boerderijen wisselen af met statige herenhuizen. De open ruimte daartussen is in de tweede helft van de 20^e eeuw aangevuld met woningbouw.

De brede groenstrook aan de zuidzijde van de Kasteellaan verraadt de originele breedte van het profiel. Met name ter hoogte van het plangebied is dit profiel visueel dominant door de monumentale lindebomen.



Kasteellaan met groenstrook, lindebomen en statige huizen

Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is Kasteellaan 48 en 50, dit betreft 1 perceel met een dubbel woonhuis. Het is een langgerekt erf. Aan de Kasteellaan staat een woonhuis met een aanbouw en diversen bijgebouwen. Het achtererf is onbebouwd.

De woning is gebouwd omstreeks het begin van de 20^e eeuw. Het betreft een woning met een voor en achterhuis, naar de typologie van een T-boerderij. Het voorhuis is opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap. Het achterhuis is opgebouwd uit één bouwlaag met kap. De nokhoogtes zijn gelijk. De voorgevel ligt haaks op de weg en is symmetrisch van opzet. In de 2^e Wereldoorlog heeft het pand

veel schade opgelopen, de gehele bovenverdieping was vernietigd. In de gevels is het verschil in gevelstenen duidelijk zichtbaar tussen de beneden- en bovenverdieping. In de jaren 50 is het pand gesplitst en is het achterhuis gewijzigd naar een woning. Met name de zijgevels zijn daarbij fors gewijzigd.



Het bestaande dubbele woonhuis Kasteellaan 48 en 50

De bestaande woning met opstallen wordt gesloopt. De woning heeft geen monumentale of cultuur historische waarde. De bouwkundige staat van het geheel is matig.

2.2 Toekomstige situatie

Het ruimtelijke beleid voor de locatie, stedenbouw en welstand

De locatie maakt onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht van het centrum van Wijchen, dit is een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

1. In de Toelichting beschermd dorpsgezicht Wijchen, Gelders Genootschap, december 2009, is onder andere het volgende opgenomen:

‘De Kasteellaan vormt de hoofdas van de oostelijke dorpsaanleg en is van belang als toegangsweg naar het centrum. Het meest karakteristieke deel is gelegen tussen de Mr. Van Coothlaan in het westen en de Ringlaan in het oosten. Kenmerkend is het rechte beloop, het brede, asymmetrische profiel en de beplanting met monumentale bomen. Samen met de deels ook monumentale bebouwing geven de Kasteellaan de nodige allure. De bomen aan de zuidzijde (linden en kastanjes) staan in een brede grasstrook, die zich uitstrekt over de volledige lengte van dit deel van de Kasteellaan. De bomen aan de noordzijde (acacia’s) staan in een smalle strook tussen de rijbaan en het trottoir, in het westelijke deel onderbroken door parkeerplaatsen.

(...)

Aan de zuidzijde staat de meeste bebouwing van allure die nog wordt versterkt door het in zuidelijke richting enigszins oplopende terrein. Oude bomen op de erven versterken hier en daar het groene karakter. Aan het

westelijke deel staan enkele monumentale voorhuizen van panden met een veelal agrarische oorsprong, waarvan Kasteellaan 46 op de gemeentelijke monumentenlijst is geplaatst.'

2. In het document 'ambitie ruimtelijke kwaliteit tussen Kasteel en Wijchens Meer' van het Gelders Genootschap, d.d. september 2019, wordt ondermeer aangegeven:

'Ambities stedenbouwkundige structuur: voortbouwen op en verrijken van de historische hoofdstructuur; De Kasteellaan en de Oosterweg begeleiden met betekenisvolle bebouwing en een hoogwaardige inrichting, die de continuïteit van deze structuren beleefbaar houdt en versterkt.

Kernkwaliteiten, 'Kasteelbiotoop': Kern daarvan zijn het Kasteel, het kasteelpark met de grachten en de molen. Hiermee verbonden is de Kasteellaan, een brede, langgerekte openbare ruimte, die van oudsher wordt gebruikt voor markten en kermis. De Kasteellaan wordt begeleid met bomenrijen, oude boerderijen en villa's en modernere architectuur. Ook de archeologische structuur van de Kleine Elst als voeding van de grachten kan bij de kasteelbiotoop worden gerekend.

Ambities, 'Kasteelbiotoop':

- Respecteren en versterken van de identiteit van de kasteelbiotoop
- De inrichting en het bebouwingsbeeld van de Kasteellaan ter hoogte van het kasteel:
 - ondersteunt de samenhang met het kasteelpark en het kasteel;
 - ondersteunt ook de samenhang met het deel van de Kasteellaan ten oosten van de Meester van Coothlaan; eventuele nieuwbouw voegt zich in het bebouwingsbeeld langs de zuidzijde van de Kasteellaan qua rooilijn, ritmiek, schaal en bebouwingshoogte (max. 3-4 bouwlagen)
 - komende over de nieuwe route TKWM is het kasteel goed zichtbaar
 - het historische gegeven van de Kleine Elst kan in de beleving terugkomen.'

3. Op grond van de Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Wijchen van 18 maart 2015 geldt voor Wijchen Kasteellaan west het toetsingsniveau – bijzonder en als themagebied 'historische dorpsgebieden en linten':

De Kasteellaan is van oudsher een belangrijke route richting het centrum van Wijchen. Het westelijk deel van de laan heeft een statig breed asymmetrisch laanprofiel (aan de westkant) met daaraan statige gebouwen. De noordzijde is iets bescheidener voor wat betreft maat en schaal dan de bebouwing aan de zuidzijde. Aan de noordzijde staat de bebouwing dicht op de weg, soms met ondiepe voortuinen. De zuidzijde wordt juist gekenmerkt door een ruimere opzet met grote groene tuinen rondom.

De bebouwing heeft langs de gehele laan een zeer individueel karakter en een typische statige architectuur van begin van de vorige eeuw. Deze statige entree van het centrum van Wijchen wordt door de stedenbouwkundige opzet en bijzondere architectonische kwaliteit van de statige gebouwen aangemerkt als onderdeel van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht van het centrum van Wijchen.

Als toetsingscriteria gelden onder andere:

Omgeving: onderscheid vóórkant en achterkant

Maat/schaal: variatie zoals in het straatbeeld

Vorm/oriëntatie: straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende dakvorm, samenhang gebouwen op de kavel

Stijl/architectuur/detail: nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken

Materiaal/kleur: materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de landelijke omgeving of dorpse straat. Kleurstelling: gedekt/traditioneel, materiaalgebruik is overwegend traditioneel: baksteen, natuursteen, hout, keramische pannen, riet.



impressie van de voorgevel

Het bouwplan

Het plan betreft het vervangen van de bestaande twee-onder-een-kapper door een woongebouw. De Kasteellaan is een fraaie groene laan met een grote diversiteit aan bouwstijlen en functies. De bestaande gebouwen stralen veelal allure uit en stammen uit verschillende tijd- en daarmee stijlperiodes.

Het nieuwe woongebouw voegt zich in deze traditie. Het bestaat uit een meer eigentijds, statig kloek voorhuis en een lager achterhuis. Het gebouw refereert hiermee enerzijds aan het bestaande, T-model huis. Daarnaast krijgt het een meer klassieke hoofdopzet die goed aansluit bij de bebouwing in dit deel van de Kasteellaan.

Samen met een passende erfafscheiding, die zal uit een groene haag of een laag muurtje met hierop een zwart metalen hekwerk, een groene voortuin en hoogstaand materiaalgebruik voor gevels en dak (handvorm baksteen en gesmoorde keramische dakpannen) wordt er een woon(droom)gebouw, passend in de traditie van de Kasteellaan gerealiseerd.

Bij de uitwerking is rekening gehouden met het door het Gelders Genootschap opgestelde notitie en toelichting gedateerd december 2009. Het plan bouwt voort op de historische hoofdstructuur. De architectuur en bouwmassa sluit aan op de identiteit van de zogenaamde “kasteelbiotoop”.

Nieuwbouw aan de zuidzijde van de Kasteellaan moet zich qua rooilijn, ritmiek, schaal en bebouwingshoogte (maximaal 3 á 4 bouwlagen, voegen in het bebouwingsbeeld. De voorgevel van de nieuwbouw wordt geplaatst in de rooilijn van de bestaande woningen. Een heldere eenduidige ritmiek van de gevelopeningen en een bebouwingshoogte van 3 lagen (2 lagen met een kap) zorgen ervoor dat het plan hieraan voldoet.

De Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Wijchen van 18 maart 2015 geeft aan dat voor het westelijk deel van de Kasteellaan het toetsingsniveau – bijzonder en als themagebied “historische dorpsgebieden en linten”. Aan de criteria wordt voldaan.

Er komt weer een diepe voortuin, maat en schaal is anders dan de direct aangrenzende bebouwing. De vorm en de oriëntatie sluiten aan bij de toetsingscriteria. Zo is er bijvoorbeeld een duidelijk

onderscheid tussen voor- en achterkant. Ook de kleur en materialisatie voldoen, door de toepassing van traditionele materialen als baksteen en keramische dakpannen, aan de gestelde toetsingscriteria.

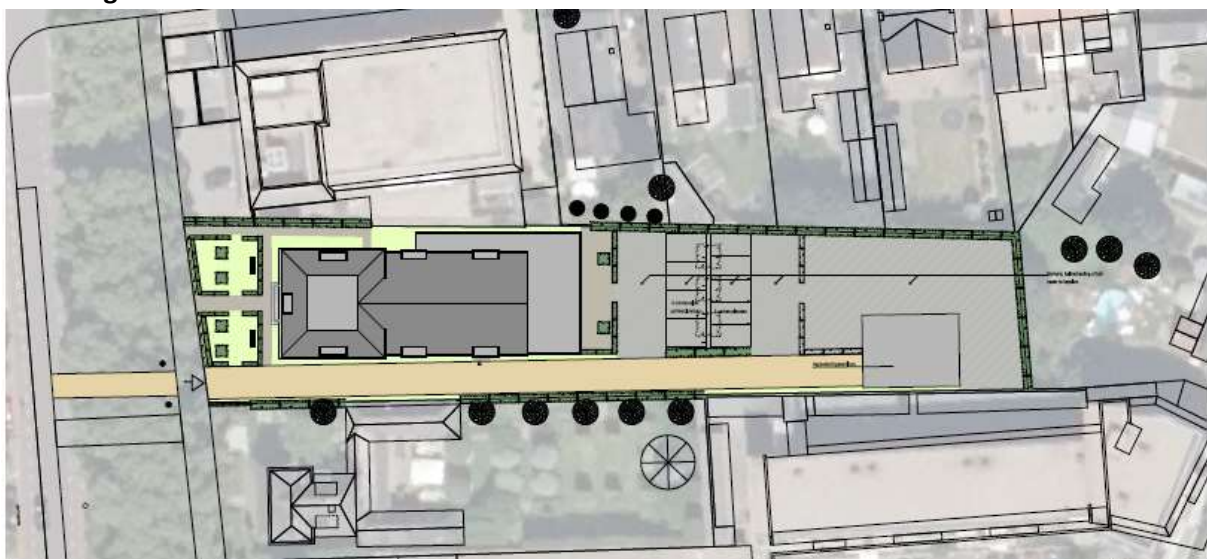
In de ontwerpfase is meermalen overleg geweest met zowel de dorpsbouwmeester als de monumentencommissie. Deze hebben erop toegezien dat het bouwplan op een goede en zorgvuldige wijze is vormgegeven en aan de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voldoet.



impressie van het straatbeeld in oostelijke richting

Aanvankelijk was het plan om het hoofdvolume aan de westzijde van het perceel te positioneren en de inrit naar het perceel aan de oostzijde. In afstemming met de omliggende bewoners, Kasteellaan en Meidoornstraat, is het bouwvolume verplaatst naar de oostzijde en de inrit naar westzijde. Op deze wijze wordt wat betreft het gebouw een wat grotere afstand tot Kasteellaan 46 gecreëerd.

Inrichting van het terrein



inrichtingsplan voor het terrein, zie ook bijlage 1

Gezien het karakter van de Kasteellaan en het beschermde dorpsgezicht, is een inrichtingsplan opgesteld, met name ten behoeve van de inrichting van de voortuin. In bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is dit inrichtingsplan opgenomen.

De inrichting van het perceel wordt passend in het straatbeeld van de Kasteellaan uitgevoerd en passend bij het karakter van het beschermde dorpsgezicht van de Kasteellaan.

Op de perceelsgrens langs het voetpad wordt een laag hekwerk geplaatst en de voortuin wordt groen uitgevoerd met hagen, gras en vaste planten. De voortuin zal ook worden gebruikt voor het plaatsen van infiltratiekratten voor hemelwater, dit is ondergronds en niet zichtbaar.

Het achterterrein wordt voor een groot deel verhard. De bewoners zijn meervoudig gehandicapt met een beperkte fysieke mobiliteit. Een goed toegankelijk terrein is van belang, de wijze van verharding van het achterterrein wordt na afloop van de bouw nader bezien.

De benodigde parkeerplaatsen worden voorzien van open grasbetonstenen, als onderdeel van de infiltratie van hemelwater in de ondergrond en daarnaast geeft deze verharding een groener aanzicht dan bijv. klinkers.

Aan de zuidkant van het perceel komt een bijgebouw, deels voor opslag van materiaal, deels te gebruiken door de bewoners voor dagbesteding.

Verkeer, toegangsinrit en parkeren

De inrit ligt in de huidige situatie aan de oostzijde van het perceel. In de nieuwe situatie komt deze aan de westzijde te liggen. Ten behoeve van de toegankelijkheid wordt een nieuwe inrit aangelegd op de openbare groenstructuur. Om te bezien of dit mogelijk is voor de wortelstructuren van de lindenbomen aan weerszijden, is onderzoek gedaan naar de wortels van deze bomen.



foto's van de sleuven voor het boomwortelonderzoek

Gebleken is dat er geen grote wortels in de bovengrond aanwezig zijn. Hierdoor kan ter plekke een inrit aangelegd worden. Met deze nieuwe inrit wordt het perceel goed toegankelijk voor autoverkeer. Rechtstreeks vanaf de Kasteellaan. Een dergelijke ontsluiting is gebruikelijk voor de

panden aan de zuidzijde van de Kasteellaan.

Het voetpad tussen de voortuinen en de openbare groenstructuur zorgt voor een veilig wandelpad voor de toekomstige bewoners naar het centrum van Wijchen.

Het parkeren wordt op eigen terrein gedaan, hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. In de paragraaf verkeer en parkeren van het hoofdstuk Milieu- en omgevingsaspecten wordt hier nader op ingegaan.

Afwijking van het bestemmingsplan, regels en verbeelding

Het nieuwe volume wordt in hoofdzaak binnen het bouwvlak op de verbeelding gebouwd. Aan de westzijde valt ca. 50m² buiten het bouwvlak.



projectie van het bouwplan op de verbeelding. Aan de westzijde is de overschrijding van het bouwvlak zichtbaar.

In de regels is opgenomen dat het bestaande aantal woningen op het bouwperceel niet mag worden vergroot. In de bestaande situatie is sprake van een twee-onder-een kap woning, 2 zelfstandige woningen. In de nieuwe situatie wordt een woongebouw gerealiseerd met 13 woon/zorgeenheden.

Voor de maatvoering is in het bestemmingsplan opgenomen dat bestaande goot- en bouwhoogte als maximum geldt. In de bestaande situatie ligt de goot op 5m hoogte en de nok op 7m. In het nieuwe bouwplan is voor de goothoogte uitgegaan van 6m en een bouwhoogte van 10m.

Aan de oostzijde wordt het achterste deel op ca. 80 cm van de perceelsgrens gebouwd, in de regels is hiervoor een minimum afstand opgenomen van 3 meter, tenzij dit noodzakelijk is voor de bouw in de bouwwijze twee-aaneen of aaneengebouwd. In het bouwplan betreft dit een eenlaagse bebouwing, waarbij rekening is gehouden met de brandveiligheid en brandoverslag ten opzichte van het buurperceel.

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Bedrijfstypes zijn hierin opgenomen op basis van de standaardbedrijfsindeling van het CBS.

In de richtlijn worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide bestemmingsvlak voor een bedrijfsmatige activiteit tot aan het bouwvlak voor woningen of andere kwetsbare objecten.

Het plan behelst het mogelijk maken van 13 woon/zorgeenheden in een woongebouw op de locatie Kasteellaan 48 en 50. De hoofdbestemming wonen blijft ongewijzigd. Er is geen sprake van een toevoeging van een milieugevoelige functie wonen.

Bedrijven in de omgeving

De locatie ligt nabij het centrum van Wijchen.

In het kader van de theoretische beoordeling is te zien dat in de nabije omgeving van de bouwlocatie diverse andere functies dan wonen mogelijk zijn op grond van het bestemmingsplan en ook aanwezig zijn. Dit zijn met name centrumfuncties, in het bestemmingsplan als gemengd aangeduid. Naast wonen valt onder gemengd dienstverlening, kantoren, detailhandel en horeca categorie 1 en 2, dat is logies, maaltijden, dranken als in een café, restaurant, hotel en pension. Op grond van de VNG richtlijn is de maximale milieucontour voor deze centrumfuncties 10 meter. Vanwege het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand worden verminderd naar 0 meter.

Eerst op grotere afstand bevinden zich andere bedrijven in de omgeving. Dat is hemelsbreed op ca. 140m westelijk aan de Kasteellaan een nutsvoorziening gebouw, ca. 250m afstand Bronckhorstlaan 11 de molen en daarna op ca. 400m afstand Kasteellaan 77 een autogarage bedrijf.

Het bouwplan valt niet binnen de milieucontouren van deze bedrijfslocaties.

Dit betekent dat het bestaande en het nieuwe woongebouw ruimschoots buiten de theoretische beïnvloedingszone van bestaande bedrijven is gelegen.



kaartje met afstanden van het plangebied tot bestaande bedrijfslocaties, bron: ruimtelijkeplannen.nl

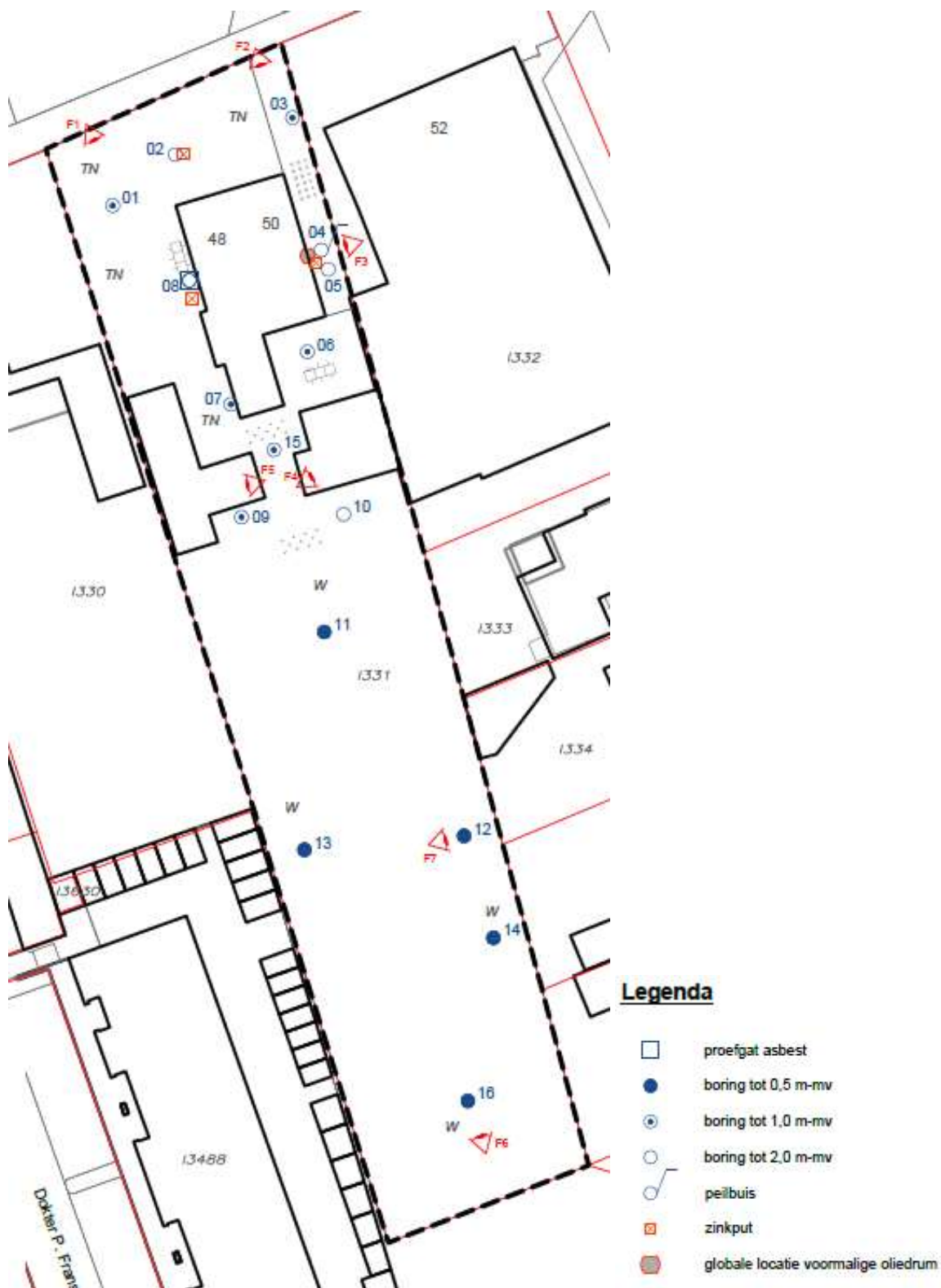
Conclusie

Het bouwplan voegt geen nieuwe milieugevoelige functie toe aan de locatie, en heeft daarmee geen invloed op de milieucontour van bestaande bedrijven. De vergroting van het woongebouw naar 13 wooneenheden heeft hierop ook geen invloed. Bedrijvigheid bevindt zich op geruime afstand van de locatie. Bestaande bedrijven worden niet nadelig beïnvloed door de planontwikkeling.

3.3 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Ortageo, 211333/R01, d.d. 18 september 2019), zie bijlage 2.

Op grond van bureau onderzoek is de locatie vooraf gekenmerkt als 'verdacht' voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging met zware metalen en/of PAK, op grond van het vooronderzoek werd verwacht dat sprake is geweest van een diffuse bodembelasting gedurende de lange periode dat op de locatie bewoning en/of bedrijvigheid heeft plaatsgevonden. Daarnaast was bekend dat oostelijk van de woning sprake is geweest van een bovengrondse oliedrum (voormalige energievoorziening woonhuis).



boorpunten kaart van het milieukundige bodemonderzoek, bron: rapport Ortageo, zie bijlage 2

Resultaten

In bovengrond wordt ter plaatse van een voormalig stookplaatsje voor zink en lood de tussenwaarde in geringe mate overschreden. Er zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarden aangetoond. In de overige grond(meng) monsters zijn geen overschrijdingen van de tussenwaarde aangetoond. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek of sanerende maatregelen.

Westelijk van de bestaande woning ligt een klein terras. In de matig puinhoudende bovengrond onder dit terras is geen asbest aangetoond.

In de bovengrond van de overige boringen zijn geen noemenswaardige puinresten waargenomen. De uitvoering van een nader onderzoek naar asbest in de grond wordt niet noodzakelijk geacht.

Wanneer grond van de locatie vrijkomt, dan moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Dit moet worden gemeld in het 'meldpunt bodemkwaliteit'. Op grond van kostenefficiëntie is het advies om vrijkomende grond zoveel mogelijk op de locatie zelf te hergebruiken.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van het bodemonderzoek samengevat weergegeven.

Omschrijving / waargenomen bijzonderheden	Traject (m -mv)	Overschrijding van de achtergrond- of streefwaarde	Tussen-waarde	Interventie-waarde	indicatieve kwaliteits-klasse (bbk)
Bovengrond rondom noordelijk deel bebouwing / geen olie-water reactie, geen bijzonderheden	0,00 - 0,75	Kwik lood	-	-	Altijd toepasbaar
Bovengrond rondom zuidelijk deel bebouwing / plaatselijk sporen baksteen	0,00 - 0,50	Zink, cadmium, lood	-	-	Industrie
Bovengrond weiland / geen bijzonderheden	0,00 - 0,50	Zink, cadmium, kwik, lood	-	-	Industrie
Bovengrond t.p.v. stookplaatsje tussen de bebouwing (boring 15) / geen olie-water reactie	0,00 - 0,50	PCB, cadmium, kwik	Zink, lood	-	Industrie
Ondergrond / geen olie-water reactie	0,70 - 1,70	-	-	-	Altijd toepasbaar
Ondergrond voormalige oliedrum en zinkput / zwakke olie-water reactie, zwakke brandstofgeur	3,50 - 4,00	-	-	-	N.v.t.
Grondwater t.p.v. voormalige oliedrum en zinkput / lichte oliegeur	4,0 - 5,0	Naftaleen	-	-	-

- = Geen parameters in gehalten boven de betreffende toetsingswaarden aangetoond

samenvatting toetsingsresultaten, bron: rapport Ortago, zie bijlage 2

Conclusie

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Na de sloop van de bestaande bebouwing dient aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd, waarbij de bovengrond conform NEN 5740 onderzocht moet worden en (indien zintuiglijke waarnemingen in de onderzochte bovengrond daartoe aanleiding geven) een asbest-in-grond onderzoek (conform NEN 5707) verricht moet worden.

Door de opdrn is in opdracht van de gemeente Wijchen het onderzoek beoordeeld, zie bijlage 11.

3.4 Geluid

3.4.1 Wegverkeerslawaaï

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft, dit is het akoestisch aandachtsgebied. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing

als een woonhuis mogelijk wordt gemaakt.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg, buiten of binnen de bebouwde kom. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een 30km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom en binnen een 30km zone. Het bestaande dubbele woonhuis wordt gesloopt en een nieuw woongebouw wordt op nagenoeg dezelfde locatie gebouwd. De voorgevel komt op vergelijkbare afstand van de weg – de Kasteellaan.

De Kasteellaan is een aanloopstraat naar het centrum van Wijchen, ruim 200 meter in westelijke richting wijzigt deze weg in een voetgangerslocatie. Bezoekend verkeer dient dan te parkeren.

De verkeersintensiteit ter hoogte van de planlocatie bedroeg in 2018 ca. 4.200 motorvoertuigen per etmaal, met een prognose naar 4.300 per etmaal in 2030. Van dit verkeer is ca. 6% vrachtverkeer. Deze aantallen zijn niet zodanig dat sprake is van een overbelasting voor de omgeving. Op de regionale verkeers- en milieukaart heeft het wegvlak een groene kleur.



etmaalintensiteiten

Etmaal intensiteiten

motorvoertuigen jaar 2018 (links) en prognose 2030 (rechts), regionale verkeers- en milieukaart, bron: gemeente Wijchen

De Kasteellaan is ter hoogte van de planlocatie voorzien van een wegdek met asfalt. Asfalt geeft een lager niveau van wegverkeerslawaai dan klinkerbestrating. De afstand tussen de Kasteellaan en de voorgevel is zeer ruim met ca. 25 meter door de tussenliggende bomenrij en het voetgangerspad. Het bestaande woonhuis is niet van recente datum. De nieuwbouw moet voldoen aan hoge energieprestatie-eisen. Deze energie-eisen hebben als neveneffect dat nieuwe woningen aanzienlijk meer geluiddicht zijn dan bestaande woningen van niet recente datum.

Conclusie

Bij het voorgenomen bouwplan is geen sprake van toevoeging van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. De nieuwbouw komt op de locatie van het huidige dubbele woonhuis.

3.4.2 Geluid omgeving

Op de locatie is in de huidige situatie een dubbel woonhuis aanwezig. Dit wordt gewijzigd naar een woonvoorziening voor 13 volwassenen. Geluidsbronnen zijn aanwezige personen en auto's.

- Personen: het betreft een woonvoorziening voor 13 volwassenen, meervoudig gehandicapt. Het betreft volwassenen, geen kinderen. Het stemgeluid van deze groep is vergelijkbaar met geluid van andere volwassenen en leidt niet tot overlast voor de omgeving. Deze groep is zowel qua

samenstelling als qua gebruik van het perceel niet vergelijkbaar met bijvoorbeeld een kinderopvang of school, waar sprake is van reguliere speeltijd en een speelplein.

- Auto's: het parkeerbeleid van de gemeente Wijchen is gebaseerd op gegevens van het CROW, op dit beleid zijn de parkeerplaatsen berekend, zie paragraaf 3.11 hieronder. Het CROW geeft voor een verpleeg- en verzorgingshuis geen gegevens voor verkeersgeneratie. Voor de functie aanleunwoning/serviceflat wordt dit wel gedaan, dit zijn zelfstandige woningen met beperkte zorgfaciliteiten. De verkeersgeneratie voor een serviceflat wordt door CROW aangegeven op 2,0 tot 2,7 per woning per etmaal. Voor 13 wooneenheden zou dat dan 26 tot 35 per dag zijn, een dergelijk aantal leidt niet tot overlast voor de omgeving.

Het achterterrein is in de huidige situatie omgeven met een hoge muur. Aan de westzijde – op de scheiding met Kasteellaan 48 en Lindenstraat – is deze 2,5 tot 3 meter hoog. Deze muur blijft gehandhaafd. Deze muur beperkt de overdracht van geluid van de planlocatie naar de omgeving en van de omgeving naar de planlocatie.

Conclusie

Het voorgenomen bouwplan leidt niet tot geluidsoverlast voor de omgeving.

3.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm).

Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM). Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen.

Planspecifiek:

Dit plan voldoet blijft ruim onder de norm NIBM en draagt op grond daarvan niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

Gevoelige bestemmingen

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide, in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken.

Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen een afstand van 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als

overschrijding van de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide. De volgende gebouwen met bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen
- kinderdagverblijven
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

Planspecifiek:

In dit plan is sprake van nieuwbouw van een woongebouw met een zorgfunctie. In de ruime zin van het woord kan het worden geschaard onder een gevoelige bestemming.

De locatie bevindt zich op ca. 1,6km hemelsbreed van de rijksweg A326, op ca. 2km hemelsbreed van de provinciale weg N848, de Drutenseweg, en ca. 1,7km hemelsbreed van de provinciale weg N324, de Graafseweg.

De locatie ligt ruimschoots buiten de bovengenoemde afstanden tot provinciale- en rijkswegen voor gevoelige bestemmingen.

Locatie specifiek

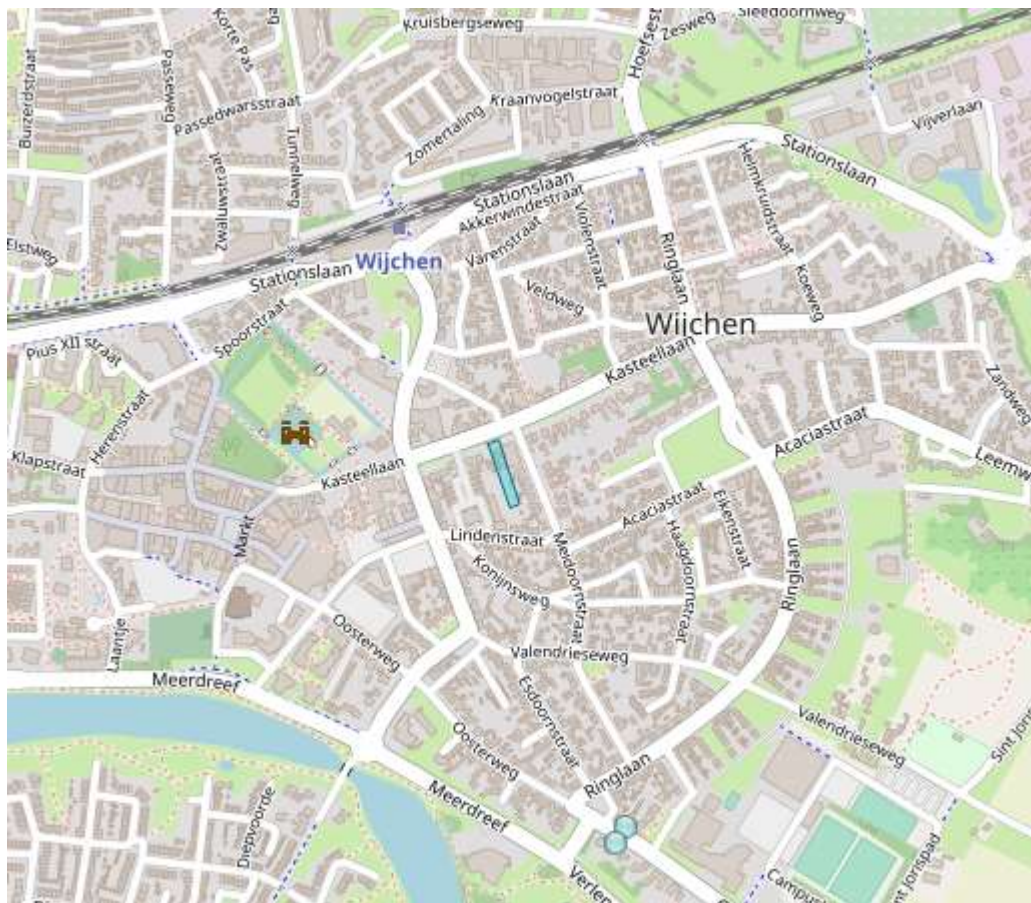
De huidige luchtkwaliteit ter plekke is getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool. Door de metingen te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het meest nabije meetpunt ligt aan de Oosterweg, op ca. 550m ten zuiden van de locatie.

Van dit punt is via de NSL Monitoringstool metingen beschikbaar en getoetst aan de grenswaarden.

	NO2 stikstof dioxide	PM10 fijnstof
gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 Oosterweg	16,5 µg/m ³	18,1 µg/m ³
grenswaarde concentratie	40 µg/m ³	40 µg/m ³

De gemeten concentraties liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit ter plaatse zijn geen belemmeringen voor het initiatief.



plangebied op kaart nsl-monitoring

3.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

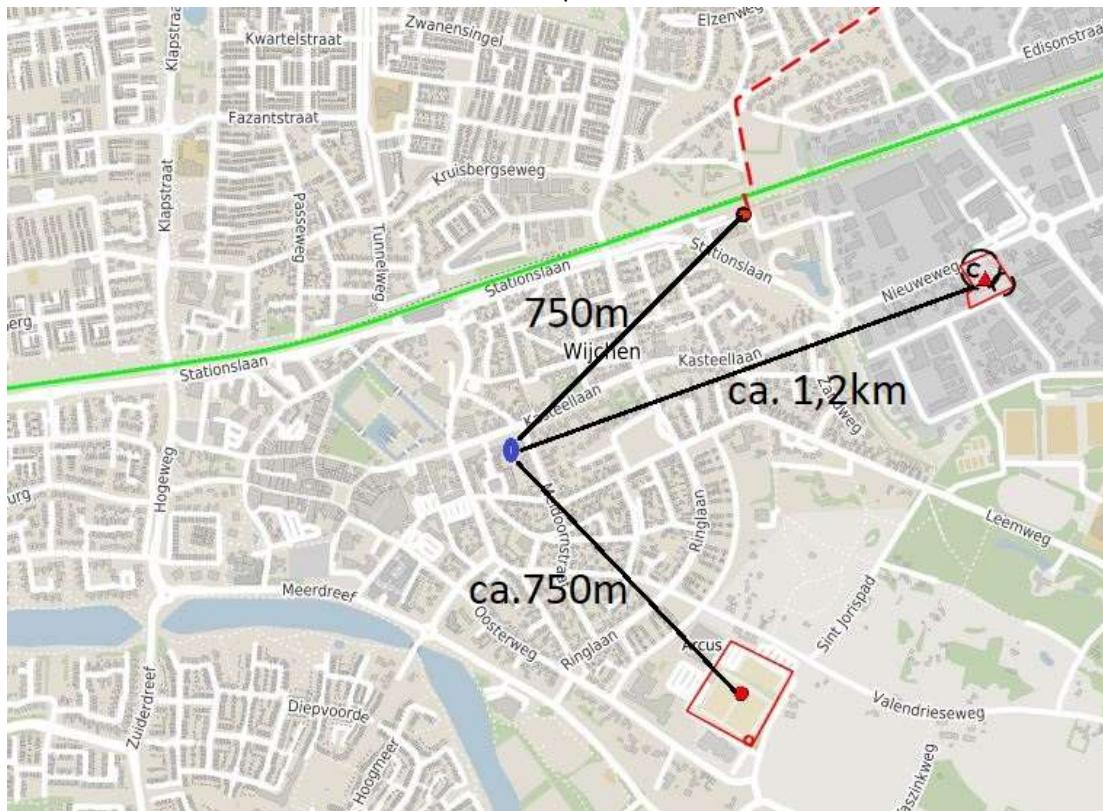
Voor (de omgeving van) de meeste risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. In artikel 1 van het Bevi is bepaald wat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn. In het besluit zijn ook het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gedefinieerd. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn veiligheidsafstanden opgenomen tot risicobronnen. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) recentelijk inwerking getreden. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In het Bevb is opgenomen, dat wanneer een nieuwe ontwikkeling in het invloedsgebied plaatsvindt (door middel van onder andere een bestemmingsplanwijziging) onderzocht dient worden of de ontwikkeling binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jr komt te liggen en dat het groepsrisico bepaald dient te worden. Kwetsbare objecten mogen niet binnen de PR 10^{-6} contour liggen.

De contour van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico betekent de afbakening van een gebied waarbinnen een risico groter is dan 1 op 1 miljoen waarbij een denkbeeldige persoon die permanent op de betreffende plek aanwezig is, dodelijk verongelukt door een ongeval.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen

de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.



Uitsnede risicokaart plangebied + omgeving (bron: risicokaart.nl, geraadpleegd d.d. 22 oktober 2020)

Op bovenstaande kaart zijn de risicovolle inrichtingen in een ruime straal rond de bouwlocatie aangegeven.

Op 750 meter ten zuidoosten is op het hockeyveld een bovengrondse propaantank aanwezig met een inhoud van 5.000 liter. Noordoostelijk op 750 meter is aan de Vijverlaan een meet- en regelstation van de Gasunie als eindpunt van een aardgasbuisleiding met een maximale druk van 40 bar. En op meer dan 1km ten oosten is een vulpunt van een ondergrondse LPG tank. Deze meest nabije risicovolle inrichtingen liggen op een zeer ruime afstand van de planlocatie, evenals de risicocontouren na deze inrichtingen.

Beleidsvisie Wijchen externe veiligheid

Door de gemeente Wijchen is een beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld, de visie is gedateerd 20 april 2016. Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van een risicobron. Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

Ontwikkeling groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden

als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure.

Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-Alert en het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van de gemeente Wijchen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen.

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het initiatief.

3.7 Waterparagraaf

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen en ontheffingen voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water (2003 en 2008).

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij waterspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Huidig watersysteem

Geomorfologie, grondwatersysteem, bodemopbouw en geohydrologie

Het planlocatie ligt in de bebouwde kom, met aansluitende bebouwing. Het plangebied kent nauwelijks hoogteverschil, aan de straatzijde ligt het maaiveld op ca. 8,7m + NAP. Dit loopt iets af tot ca. 8,6m +NAP op het achterterrein.



kaart AHN, actueel hoogtebestand Nederland

Er is wel een behoorlijk niveau verschil met de straat de Kasteellaan, deze ligt op ca. 7,9m +NAP, dit hoogteverschil verloopt via de groenstrook tussen het perceel en de straat.

Ten behoeve van het bepalen van de infiltratiecapaciteit van de ondergrond is een infiltratie onderzoek gedaan, zie bijlage 3.

De ondergrond is tot een diepte van 4m -mv onderzocht. Het hoofdbestanddeel van deze grondlaag is zand, met als nadere aanduiding matig fijn, zwak siltig. Op ca. 2m -mv is een matig roesthoudende grondlaag aangetroffen, op grond hiervan wordt de ghg (gemiddeld hoogste grondwaterstand) ingeschat op ca. 2m -mv. De stromingsrichting van het eerste watervoerende pakket is regionaal noordelijk/noordoostelijk. De locatie ligt niet in het intrekgebied van een grondwaterwinning of grondwaterbeschermingsgebied. *(bron: milieukundig bodemonderzoek, zie bijlage 2 en infiltratie onderzoek, zie bijlage 3)*

De regionale bodem opbouw na de bovenste laag van ca. 20cm wisselende (cultuur-) grond, is globaal ca. 2 meter midden en fijn zand, daarna een laag van ca. 6 meter van midden tot grof zand, gevolgd door een laag van ruim 3 meter kleiig zand en tot een diepte tot ca. 12m -NAP midden en grof zand.

Waterhuishoudkundig systeem

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid, door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand dient minstens 1,0 meter onder het vloerpeil te staan, om in het kader van geldende ontwateringsnormen de functie woning toe te kunnen kennen.

De A-, B- en C-watgangen in de omgeving maken deel uit van het peilgebied Citters, peilvak CIT008, voor dit peilvak is geen peilbesluit genomen. Op grond van de grondboringen – zie hierboven, is een ghg geconstateerd van ca. 6,7m +NAP. Om over voldoende drooglegging te beschikken, moet het aanlegpeil van het nieuwe woongebouw (vloerpeil begane grond) minimaal op 7,7m +NAP komen te liggen.

Gelet op het maaiveld niveau van het perceel, ca. 8,6m +NAP, het beoogde bouwpeil van 0.1m boven maaiveld, wordt aan de minimale drooglegging voldaan (in het bouwplan is geen ondergrondse ruimte voorzien – met uitzondering van een kruipruimte.)

Oppervlaktewater en afvalwatersysteem

In het plangebied en ruime omgeving zijn geen waterlopen aanwezig. De meest nabije watergang is het Wijchens Meer op ca. 500 meter afstand, dit is een A-watergang.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het Gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

De huidige bebouwing op het plangebied is voor wat betreft de vuilwater en hemelwater afvoer aangesloten op het openbare riool stelsel onder de Kasteellaan.

Beleidskader

De gemeente Wijchen heeft samen met Waterschap Rivierenland een strategische waternota opgesteld, gevolgd door een uitvoeringsplan. In deze nota is een gezamenlijk visie opgeschreven over

het water in de gemeente Wijchen. Het omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk Rioleringsplan, het Verbreed GRP 2018 – 2022, vastgesteld 21 december 2017.

Vanuit het gemeentelijke rioleringsplan zijn drie zorgplichten relevant voor het plangebied. Dit betreft de zorgplicht voor het hemelwater, de zorgplicht voor afvalwater en de zorgplicht voor het grondwater.

Zorgplicht hemelwater (Waterwet art. 3.5): voor het hemelwater streeft de gemeente naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Infiltratie in de bodem op eigen terrein heeft de voorkeur, gevolgd door een vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater.

Zorgplicht afvalwater (Wet milieubeheer art. 10.33): het huidige woonhuis is op het riool aangesloten. De nieuwe woning wordt voor het afvalwater eveneens op het riool aangesloten, daarbij wordt het hemelwater niet aangesloten. Hemelwater wordt op het terrein geïnfiltreerd voor de nieuwe woning.

Toepassing bouwstoffen: verontreiniging van oppervlakte- en grondwater moet worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen.

Zorgplicht grondwater (Waterwet art. 3.6): de zorgplicht van de gemeente betreft het in openbaar gemeentelijke gebied treffen van maatregelen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegevens bestemming zoveel mogelijk te voorkomen.

Op grond van het Verbreed GRP zijn perceeleigenaren zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op het eigen terrein om de nadelige gevolgen van de grondwaterstand tegen te gaan. Hij is ook verantwoordelijk voor de bouwkundige staat van de eigen woning en de waterhuishoudkundige voorzieningen op het eigen terrein.

Het plangebied ligt binnen het waterschap Rivierenland. De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing. De inhoudelijke uitgangspunten die het waterschap hanteert bij de watertoets zijn gebaseerd op de wettelijke taken die het waterschap heeft en het beleid van het waterschap voor de wijze waarop die taken zijn ingevuld. Het relevante beleid van het waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 en Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2009.

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets gedaan, zie bijlage 4 bij deze toelichting. Deze digitale watertoets is ontwikkeld door een aantal waterschappen, waaronder waterschap Rivierenland, en wordt gebruikt als hulpmiddel voor de toetsing van het plan aan het voorkeursbeleid van het waterschap. In de paragraaf 'toekomstige situatie' wordt de doorlopen digitale watertoets nader beschreven. nader beschreven.



Watertoets uitgevoerd voor waterschap: Rivierenland, in de gemeente Wijchen

toetslagen

Toon	Kaartlaag	Resultaat
☐	a_watergangen	✓
☐	a_watergangen_zonering	✓
☐	b_watergangen_met_zonering	✓
☐	buitenbeschermingszone_waterkering	✓
☐	c_watergangen_met_zonering	✓
☐	kern_en_beschermingszone_waterkering	✓
☐	persleidingen	✓
☐	rioolgemaal	✓
☐	rioolwaterzuivering	✓
☐	wegen	✓

signaallagen

Toon	Kaartlaag	Resultaat
☐	Natuur	✓
☐	Afstroming naar de rivier	✓

kaart watertoets, bron: www.dewatertoets.nl

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij alle waterhuishoudkundige belangen van zowel het waterschap als de gemeente vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

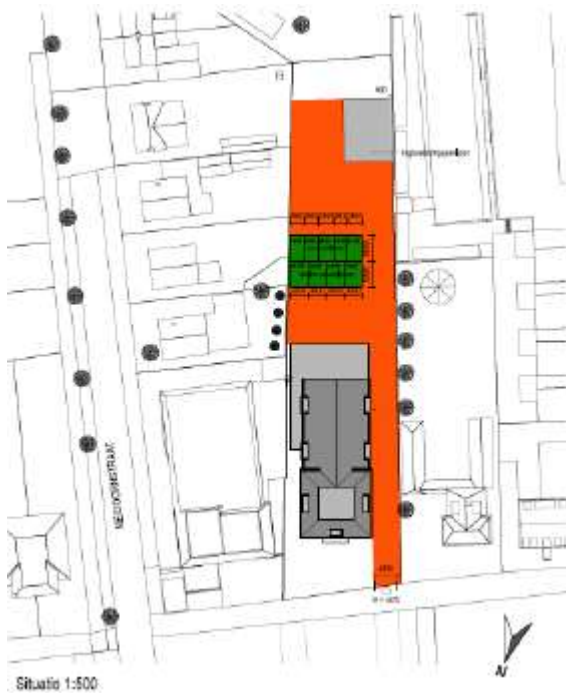
De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Het voornemen betreft de sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van een nieuw woongebouw. De planlocatie heeft een oppervlakte van 2.125m². De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 270m², dit is het dubbele woonhuis en bijgebouwen, de erfverharding in de bestaande situatie is ca. 200m². De nieuwe bebouwing krijgt een oppervlakte van ca. 635m², bestaande uit het hoofdgebouw van 527m² en bijgebouw 108m². De erfverharding in de nieuwe situatie wordt maximaal ca. 950m², mogelijk wordt dit deels gras in plaats van erfverharding. Gezien de doelgroep, meervoudig gehandicapte jongvolwassenen, is het van belang dat het achterterrein zodanig wordt ingericht dat het voor hen goed bereikbaar en bruikbaar is. In de uitvoeringsfase wordt nader bezien of gewerkt kan worden met halfverhardingen en deels grasoppervlakte in plaats van niet doorlatende verhardingen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonsteen.

Er is een infiltratie onderzoek gedaan, zie bijlage 3 bij deze toelichting. Het doel van dit onderzoek was het bepalen van de bodemopbouw en de doorlatendheid van de bodem, zodat kan worden beoordeeld of de bodem geschikt is om hemelwater te infiltreren.

Een infiltratievoorziening wordt gerealiseerd in de voortuin, de doorlatendheid van deze ondergrond is bepaald door boringen, geconstateerd is een k-waarde van 1,5 – 2,0.

Omdat in de uitvoering nader wordt bepaald in hoeverre het achterterrein wordt verhard, is voor de berekening van de benodigde infiltratiecapaciteit uitgegaan van een maximale verharding, zie onderstaande tekening.



mogelijke verharding van het terrein tbv bepaling infiltratiecapaciteit

Bij deze maximale verharding dient een infiltratiecapaciteit van 50m³ te worden aangelegd. Infiltratiekratten met afmeting van 0,8m h x 6m b x 8,4m l zijn hier voldoende voor. Dan is sprake van 11,5m² effectief infiltrerend oppervlak, dus afvoer van 127m³/dag (5,29 m³/uur) en een effectieve inhoud van 40,3m³. Op de situatietekening bij de bouwaanvraag is de infiltratievoorziening in de voortuin aangegeven.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Met voorliggende plan worden de bestaande woningen gesloopt en een nieuw woongebouw gebouwd. De bestaande erfverharding wordt verwijderd en nieuwe erfverharding wordt aangebracht. Er is sprake van een significante toename van de bebouwing en verharding.

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Zoals vermeld bedraagt de GHG ca. 2m onder maaiveld.

Er kan worden geconcludeerd dat de grondwaterstand ter plaatse van de nieuwbouw voldoet, het maaiveld hoeft niet worden verhoogd.

Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Terreineigenaren zijn volgens de Waterwet artikel 3.5 verplicht het hemelwater dat op het eigen terrein valt ter plaatse te verwerken.

Voor nieuwe woningen geldt dat het hemelwater vanaf de daken niet aangekoppeld mag worden en moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

Er wordt geen hemelwater via het riool of via het oppervlakte water afgevoerd, ook mag het niet over het oppervlak naar naburige percelen worden afgevoerd, het water moet ter plekke worden geïnfiltreerd. In de omgevingsvergunning aanvragen voor de nieuwe woningen zal dit bouwkundig nader worden uitgewerkt, en wordt daarmee onderdeel van de te verlenen vergunning.

Het plan omvat de sloop van de huidige bebouwing, een dubbel woonhuis + bijgebouwen. Daarnaast wordt de bestaande erfverharding verwijderd. Een nieuw woongebouw met zorgfunctie wordt gebouwd, met een bijgebouw. Per saldo neemt de verharding toe na voltooiing van het plan, hiervoor is een infiltratie onderzoek gedaan, de benodigde infiltratiecapaciteit wordt in de voortuin aangebracht.

Afvalwater

De 2 huidige woningen in het plangebied zijn aangesloten op de openbare riolering in de Kasteellaan. Het nieuwe woongebouw wordt hier eveneens op aangesloten. De bestaande riolering beschikt over voldoende capaciteit om het afvalwater van het nieuwe woongebouw te ontvangen. De kosten van de aansluitingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlakte-watersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater. Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Natte natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Onderdeel van het plan is dat het hemelwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd.

Drinkwaterbesparing

Drinkwaterverspilling dient te worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Bij de uitwerking van het bouwplan wordt beoordeeld in hoeverre drinkwater besparende voorzieningen toegepast kunnen worden.

Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd.

De planlocatie omvat geen cultuurhistorisch waardevol water.

Conclusie

Uit het oogpunt van het aspect water leidt het plan tot meer verharding, hiervoor wordt

infiltratiecapaciteit in het plangebied opgenomen. De ruimtelijke functies en het watersysteem zijn voldoende op elkaar afgestemd.

3.8 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden per 1 januari 2017 in de nieuwe Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie wetten verenigd, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de wet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden getroffen om negatieve gevolgen te voorkomen.

3.8.1 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Voor het initiatief is in eerste instantie een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 5. Het doel van een quickscan is om te onderzoeken of er vanuit de Wet natuurbescherming beperkingen zijn voor de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkelingen op deze locatie.

Voor wat betreft de flora worden gezien de groeiplaatsomstandigheden – tuininrichting en verharding – geen beschermde plantensoorten verwacht. In het bureauonderzoek en het veldonderzoek zijn deze ook niet aangetoond.

Voor fauna is de planlocatie mogelijk wel geschikt voor voortplantings- en/of rustplaatsen van huismussen, steenmarters en vleermuizen. Tijdens de quickscan zijn deze niet aangetroffen, maar vervolgonderzoek moet nader aantonen of deze ook daadwerkelijk aanwezig zijn.

Het plangebied ligt niet binnen het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.



ligging van het plangebied (rood) tov het Gelders Natuurnetwerk (donkergroen) en de Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen), bron: quickscan onderzoek flora en fauna

Naar aanleiding van de uitkomsten van de quickscan is aanvullend fauna onderzoek gedaan, zie bijlage 6. Dit onderzoek was gericht op het voorkomen op de planlocatie van huismussen, steenmarters en vleermuizen. In dit vervolgonderzoek zijn geen nestplaatsen van huismussen vastgesteld en ook geen voortplantings- of rustplaatsen van steenmarters.

Wat betreft de vleermuizen zijn geen het gebouw in- of uitvliegende vleermuizen vastgesteld. Wel zijn enkele foeragerende vleermuizen en dwergvleermuizen met sociale roep geconstateerd. Het plangebied omvat geen foerageergebied of vliegroute die essentieel is voor de functionaliteit van een voortplantingsplaats of rustplaats.

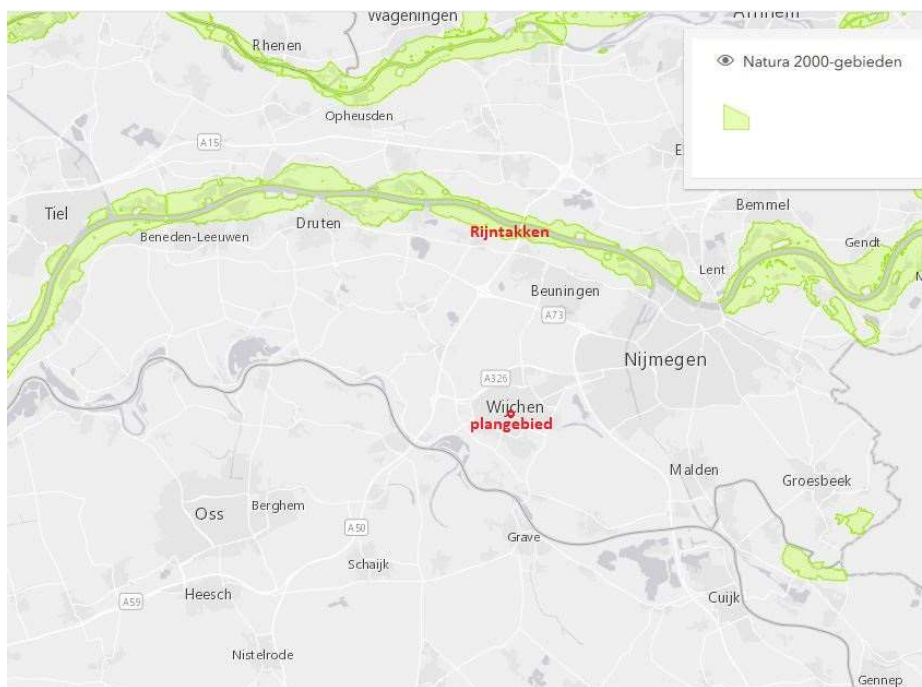
Het advies is om tijdens de werkzaamheden rekening te houden met mogelijke lichtverstoring door bouwlampen door het gebruik hiervan na zonsondergang te minimaliseren buiten de winterslaapproperiode (november tot en met februari).

3.8.2 Gebiedsbescherming – stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) werd als basis gebruikt voor de onderbouwing van effecten van stikstofuitstoot op beschermde natuurgebieden als gevolg van nieuwe activiteiten. Op 29 mei 2019 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de uitspraak gedaan dat de PAS niet mag worden gebruikt als basis voor toestemming van activiteiten, uitspraken ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604. Dit naar aanleiding van een oordeel van het Europese Hof van november 2018 dat de positieve gevolgen van maatregelen op vooraf moeten vaststaan. De PAS voldoet niet aan deze voorwaarde. Op grond van deze uitspraken dient in te worden gegaan op de effecten op relevante natuurgebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Vooruitlopend op nadere regelgeving dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van stikstof effecten op beschermde natuurgebieden.

Plan specifiek:

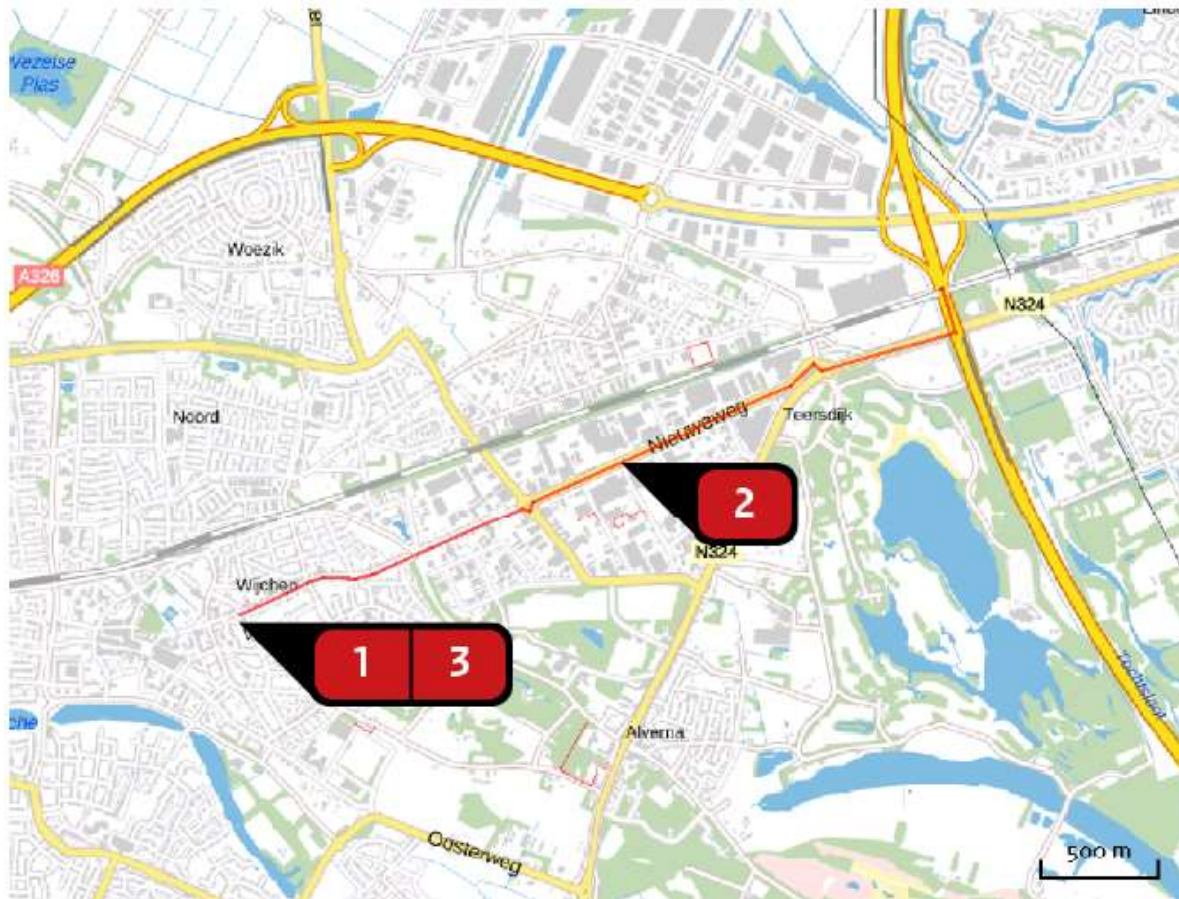
Het meest nabije natura 2000-gebied is Rijntakken, op een afstand van ruim 8 kilometer hemelsbreed.



ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebied Rijntakken, bron: natura2000 ministerie LNV, www.Natura2000.nl/gebieden

In de bestaande situatie is sprake van een dubbel woonhuis. In de nieuwe situatie is het dubbele woonhuis geamoveerd en vervangen door een woongebouw met 13 wooneenheden.

Voor de aanlegfase en de gebruiksfase van het woongebouw is een berekening gemaakt middels de Aerius calculator, zie bijlage 7.



Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	 bouwlocatie Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	< 1 kg/j	80,13 kg/j
2	 verkeer Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	133,13 kg/j
3	 stationair gebruik Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	< 1 kg/j	28,72 kg/j

emissiepunten aanlegfase: de bouwlocatie, het verkeer van bouwpersoneel + aan- en afvoer van materiaal

De uitkomst van de berekening is dat er geen depositieresultaten is boven 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er als gevolg van dit project geen significante effecten optreden bij voor stikstof gevoelige habitattypes in het natura 2000-gebied Rijntakken. Andere natura 2000-gebieden liggen eerst op veel grotere afstand van het plangebied.

3.9 Cultuurhistorie & archeologie

3.9.1 Cultuurhistorie

In de regels van het paraplu bestemmingsplan cultuurhistorie, vastgesteld op 3 mei 2017, is de locatie opgenomen als een cultuurhistorisch waardevol gebied. In de bijbehorende beschrijving is aangegeven dat in een gebied van hoge stedenbouwkundige waarde intieme geborgenheid, grote maat en stevige stedenbouwkundige dan wel landschappelijke structuur altijd 'naast' elkaar staan.

De onderlegger van dit parapluplan is de beleidsnota van de gemeente 'Samen in verscheidenheid'. Onderdeel hiervan is een cultuurhistorische beleidskaart en een cultuurhistorische waardenkaart.

Op de beleidskaart is het plangebied opgenomen als 'zone met beleidsmatige vertaling', zie ook onderstaand fragment van deze beleidskaart. Er is geen sprake van een karakteristiek of beeldbepalend gebouw.

Het plangebied heeft, zoals op de beleidswaardenkaart staat aangegeven, een middelmatige en hoge cultuurlandschappelijke waarde. Van deze kaart is hieronder een fragment opgenomen.

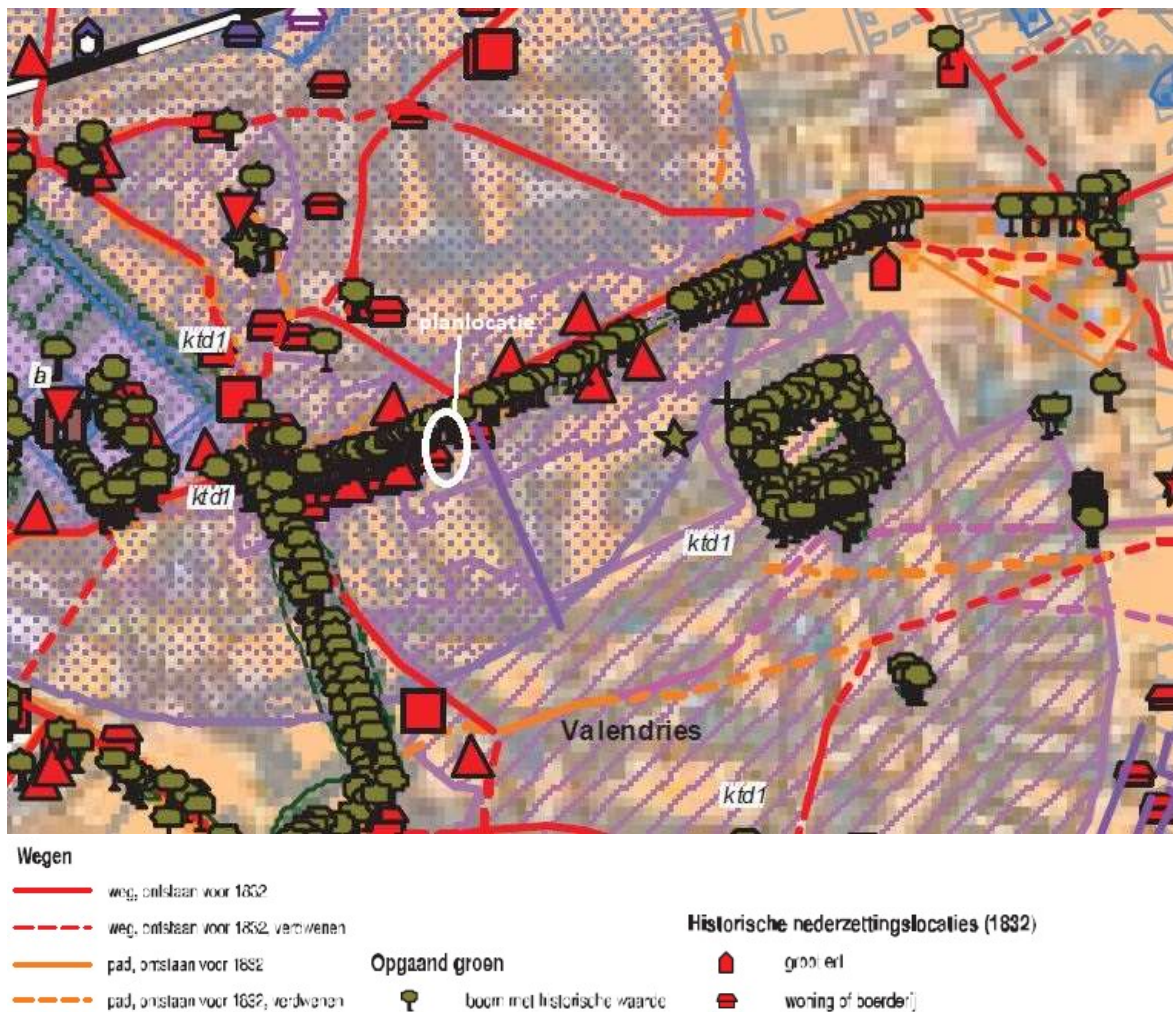


fragment cultuurhistorische beleidskaart gemeente Wijchen en legenda en aanduiding plangebied (rood)

In paragraaf 2.2 is eerder ingegaan op de cultuurhistorie en beeldkwaliteit van het gebied. De kwaliteiten van de omgeving zijn beschreven in deze voorgaande paragraaf.

Op de cultuurhistorische waardenkaart, zie onderstaand fragment, is de Kasteellaan beschreven als een weg ontstaan voor 1832, het is een historische locatie. De planlocatie ligt in een molenbiotoop, zie paragraaf 3.10 en een waardevol dorpsgezicht, zie paragraaf 2.2. In de omgeving zijn diverse gemeentelijke monumenten (het bestaande pand is niet aangemerkt als monument).

De bomen langs de Kasteellaan zijn op deze waardenkaart aangemerkt als bomen met historische waarde.

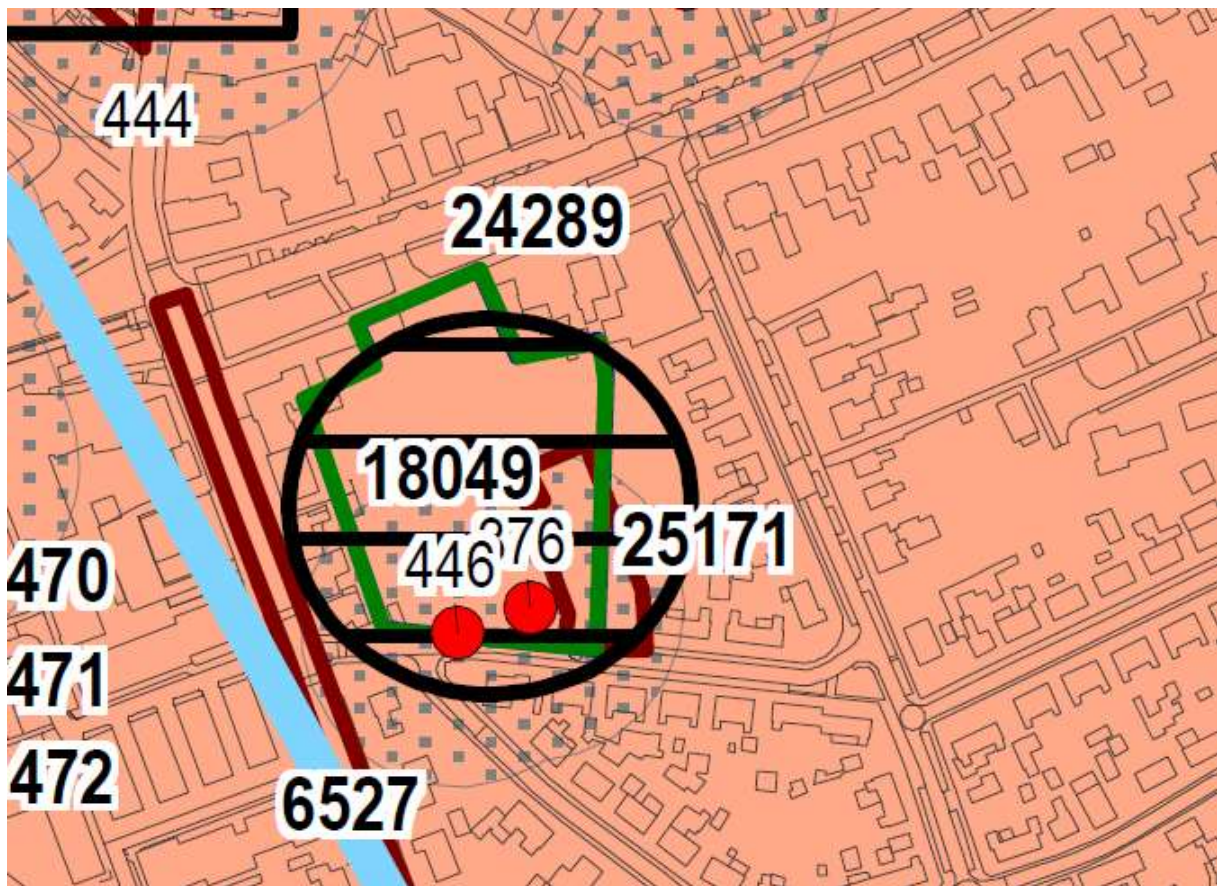


uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

3.9.2 Archeologie

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Op de beleidskaart is aangegeven dat in de nabije omgeving diverse vindplaatsen zijn aangetroffen.

Een hoge verwachting houdt in dat binnen de bebouwde kom archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 60 m² waarbij aangetoond moet worden, door middel van een rapport, hoe het met de archeologische waarden in de ondergrond gesteld is.



uitsnede archeologische beleidskaart, het plangebied ligt onder de aanduiding '24289'

In het plangebied is een verkennend bureau- en booronderzoek gedaan naar archeologische waarden in de ondergrond, zie bijlage 8 (Hamaland Advies, nr. 192595, d.d. 1 september 2020).

Bureau onderzoek

In het bureauonderzoek is geconcludeerd dat voor de planlocatie in potentie een hoge trefkans is op archeologische resten uit de periode van het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. De planlocatie ligt op een rivierduin, in de buurt van water. Op de vroegst geraadpleegde kaarten was de planlocatie in de noordzijde al bebouwd. Deze bebouwing is gesloopt en ook weer nieuwe bebouwing op de plaats is neergezet, dit zal tot verstoring van archeologische waarden in de ondergrond hebben geleid, maar niet is bekend hoe groot de verstoring is.

Op grond van de uitkomsten van het bureauonderzoek is een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Booronderzoek

Uit de resultaten van het booronderzoek is gebleken dat sprake is van een oud overstoven rivierduin. Op het rivierduin is vanaf de Vroege en Volle Middeleeuwen door plaggenbemesting een dik plaggendek ontstaan, dat afgedekt wordt door een subrecente bouwvoor uit de Moderne Tijd. In het plaggendek is een groot aantal archeologische indicatoren aanwezig die duiden op menselijke bewoning. In ieder geval vanaf de Middeleeuwen. De oude overstoven cultuurlaag in de top van het rivierduin heeft een oude datering, mogelijk in de Romeinse Tijd.

Boringnummer	Omschrijving	Datering
1	3 fragmenten handgevormd aardewerk, 1 verbrand	Late IJzertijd - Late Middeleeuwen
1	1 wandfragment gedraaid grijs aardewerk	Late Middeleeuwen (14B-15A)
2	2 wandfragmenten roodbakend aw met loodglazuur	Nieuwe Tijd (17A-18A)
3	2 fragmenten roodbakend aardewerk ongeglazuurd	Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd
3	1 fragment roodbakend aardewerk met loodglazuur	Nieuwe Tijd (17A-18A)
3	1 fragment van een ketel van een kleipijp	Nieuwe Tijd (17d-18a)
4	2 fragmenten faience	Nieuwe Tijd (17B-a8A)
4	1 fragment roodbakend aardewerk met loodglazuur	Nieuwe Tijd (17A-18A)
4	1 fragment van een ketel van een geglaasde kleipijp	Nieuwe Tijd (18A)
4	3 fragmenten vensterglas	Nieuwe Tijd (18A-19A)

overzicht van aangetroffen archeologische indicatoren in het verkennende booronderzoek, bron: rapport Hamaland.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaat geen belemmering voor het plan. Wat betreft archeologie dient voorafgaand aan de bouw vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek te worden gedaan wanneer de bodemingrepen dieper reiken dan 35cm -mv. In afstemming met de beleidsadviseur archeologie van de gemeente wordt dit gedaan door archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop. En proefsleuvenonderzoek ter plaatse van het uit te graven bouwvlak, indien nodig met doorstart naar een definitief onderzoek (= opgraving) van het bouwvlak. Dit onderzoek vindt plaats vóór de werkzaamheden van de nieuwbouw.

Afhankelijk van de uitvoeringsplanning kan dit eventueel ook in één gedaan worden: archeologische begeleiding van de sloop én van de uitgraving van het bouwvlak. Voorwaarde voor deze begeleiding is dat er voldoende tijd moet zijn voor het archeologische onderzoek tijdens de uitvoeringswerkzaamheden. Op grond daarvan heeft een proefsleuvenonderzoek de voorkeur.

In het algemeen geldt dat de dubbelbestemming Waarde Archeologie gehandhaafd blijft, dit is met name relevant voor het overige deel van het terrein.

3.10 Molenbiotoop

De planlocatie ligt binnen de invloed sfeer van de molen aan de Bronckhorstlaan in Wijchen. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor een molenbiotoop als vrijwaringszone opgenomen.

Volgens de regels van deze molenbiotoop is de maximale bouwhoogte van bouwwerken gelegen tussen 100 meter en 400 meter afstand van de molen te bepalen op grond van de concrete hemelsbrede afstand in meters, gedeeld door 50 en vermeerderd met 2,5m.

Daarbij wordt het hoogte verschil tussen de bovenzijde van de molenbelt en de bouwlocatie hierop verdisconteerd.

De bouwlocatie ligt op 250 meter afstand van de molen. De bovenzijde van de molenbelt ligt op ca. 18,5m +NAP, het maaiveld van de bouwlocatie is ca. 8,9m +NAP. Dat maakt een totale maximale bouwhoogte op grond van de molenbiotoop mogelijk van 17,1m, de berekening hiervan is: $250/50 + 2,5 + (18,5 - 8,9)$.

Het bouwplan kent een maximale bouwhoogte van 10,4m en voldoet daarmee aan de regels voor de molenbiotoop.



hoogteprofiel tussen molen en planlocatie, bron: ahn viewer

3.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van het wijzigen van de locatie van een dubbel woonhuis naar een woongebouw met zorgfunctie voor 13 personen, zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke van de Kasteellaan naar verwachting iets toenemen. Het verkeer betreft verzorgend personeel en bezoek voor de bewoners. De bewoners zelf rijden geen auto. De toename heeft geen zodanige omvang dat dit leidt tot overlast op de Kasteellaan.

Toegang

De inrit wordt van de westzijde van het perceel verplaatst naar de oostzijde, in afstemming met de omwonenden. Via de groenstrook wordt een toegang aangelegd naar de Kasteellaan. Deze toegang wordt aangelegd door de gemeente, op kosten van de initiatiefnemers. Ten behoeve van de bomen is booronderzoek naar de wortels van de bomen gedaan, zie ook paragraaf 2.2 hierboven.

Op het achterterrein is voldoende ruimte beschikbaar voor het draaien van auto's.

Parkeren

Het parkeren dient te voldoen aan het parkeerbeleidsplan van de gemeente Wijchen. Onderdeel van dit beleidsplan is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Het perceel is zodanig groot dat hier op het achterterrein in kan worden voorzien. In bijlage 9 is een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen toegevoegd aan deze toelichting.

Voor de berekening is de ligging van het plangebied bepaald matig stedelijk, centrum (bebouwde kom van Wijchen), op grond van het parkeerbeleid van de gemeente.

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is geen concrete norm beschikbaar voor een wonen met een zorgfunctie. De toekomstige bewoners – meervoudig gehandicapt – hebben geen eigen auto. Parkeren is nodig voor het verzorgend personeel en bezoek. Op grond hiervan is voor het

berekenen van de benodigde parkeerplaatsen aansluiting gezocht bij de normen voor een verpleeghuis.

Uitgaande van een verpleeghuis functie is het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen berekend op 9, waarvan de helft voor medewerkers en de helft voor bezoek. De berekening is in bijlage 9 toegevoegd.

In de situatietekening zijn deze parkeerplaatsen aangegeven. Een aantal parkeerplaatsen wordt breed uitgevoerd, met een maat voor invalidenparkeren, dit gezien de bewoners. Op het perceel is voldoende ruimte beschikbaar voor deze parkeerplaatsen. Indien gewenst kunnen meer plaatsen worden aangelegd, maar de verwachting is dat deze 9 plaatsen volstaan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel is eigendom van de initiatiefnemers, alle plankosten en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente, deze zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Indien sprake is van aanleg of wijziging aan openbare voorzieningen door of als gevolg van het plan dan worden deze verhaald op de initiatiefnemers. Dit geldt eveneens voor schade aan openbare voorzieningen door of als gevolg van het plan.

Met de initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

4.2 Overleg en inspraak

Door de initiatiefnemers zijn de omwonenden diverse malen geïnformeerd over het plan, zie bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De initiatiefnemers hebben een presentatie van de eigen organisatie en van het initiatief gegeven. Naar aanleiding van dit overleg is het oorspronkelijke plan aangepast, aanvankelijk was het plan om het nieuwe pand op de westzijde van het perceel te plaatsen, op verzoek van omwonenden is dit gewijzigd naar de oostzijde.

Op deze wijze komt het hoofdvolume op een wat grotere afstand ten opzichte van Kasteellaan 46 en de parkeerplaatsen op een wat grotere afstand van de woningen aan de Meidoornstraat.

Voor de projectafwijkingsprocedure is de uitgebreide procedure van toepassing conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Onderdeel daarvan is dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken voor een ieder ter visie wordt gelegd.

Het ontwerpbesluit heeft ter visie gelegen van 1 juli tot en met 11 augustus 2021. Er zijn in deze periode geen reacties ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 [inrichtingstekening terrein](#)
Oosterhout Architecten, d.d. 23 oktober 2020
- Bijlage 2 [milieukundig bodemonderzoek](#)
Ortageo, 211333/R01, d.d. 18 september 2019
verkennd milieukundig bodemonderzoek
- Bijlage 3 [infiltratieonderzoek en -advies](#)
Ortageo, 213444/R01, d.d. 7 oktober 2020
- Bijlage 4 [watertoets](#)
Waterschap Rivierenland, d.d. 26 oktober 2020
- Bijlage 5 [quickscan flora en fauna](#)
Buiting Advies, 19024, d.d. maart 2020
- Bijlage 6 [aanvullend fauna onderzoek](#)
Buiting Advies, 19059, d.d. 22 oktober 2019
- Bijlage 7 [stikstofemissie berekening](#)
Memo stikstof depositie, Oosterhout Achitecten + adviseurs, d.d. 15 mei 2021
inclusief Aeries calculator berekeningen
Beoordeling stikstof emissieberekening, Peutz d.d. 26 mei 2021
- Bijlage 8 [archeologisch onderzoek](#)
Hamaland Advies, 192595, d.d. 1 september 2020
verkennd bureau- en booronderzoek
- Bijlage 9 [parkeren](#)
Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen, d.d. 23 september 2020
Ambtelijk advies iz parkeren, gemeente Wijchen d.d. 5 november 2020
- Bijlage 10 [overleg omwonenden](#)
verslag van gevoerd overleg met omwonenden, verslag d.d. 15 februari 2021
- Bijlage 11 [milieukundig bodemonderzoek – bodemadvies](#)
Bodemadvies omgevingsdienst regio Nijmegen, W.Z20.109616.01,
d.d. 10 december 2020, inzake milieukundige bodemonderzoek Ortageo, zie bijlage 2