



Toelichting

Bestemmingplan nieuwbouw Laverna

gemeente Wijchen

TOELICHTING

Bestemmingplan nieuwbouw Laverna

Gemeente Wijchen

IDN-nummer : NL.IMRO.0296.BPalvLeemweg134

Projectnummer : 007-590

Profitmanagernummer : P171349.001

Opdrachtgever : Talis

Opsteller : L.A.W. van Berkel

Status : ontwerp

Datum : 10 maart 2020



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	0
1.1	Aanleiding en doelstelling	0
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANGEBIED EN PLANVOORNEMEN	5
2.1	Voorafgaand proces	5
2.2	Gebiedsbeschrijving	6
2.3	Ruimtelijke structuur projectlocatie	9
2.4	Voornemen	10
2.5	Nieuw bestemmingsplan	12
3	BELEIDSKADERS.....	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.4	Conclusie	23
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.2	Kabels en leidingen	27
4.3	Milieu	28
4.4	Natuur	34
4.5	Verkeer en parkeren	37
4.6	Waterhuishouding.....	40
4.7	Molenbiotoop	45
5	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
5.1	Economische uitvoerbaarheid	47
5.2	Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	48
6	JURIDISCHE VERTALING.....	49
6.1	Algemene plansystematiek.....	49
6.2	De bestemmingen.....	49

BIJLAGE(N) bij de ruimtelijke onderbouwing

- Bijlage 1 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Quickscan stikstof
Bijlage 5	Aerius-berekening
Bijlage 6	Quickscan flora en fauna
Bijlage 7	Nader onderzoek vleermuizen e.a.
Bijlage 8:	Watertoets

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig ontwerpbestemmingsplan is het voornemen van Talis om op het terrein van LaVerna waar Stichting LuciVer een woonzorgcomplex exploiteert, vervangende nieuwbouw te realiseren en het terrein (deels) her in te richten. Een deel van de aanwezige bebouwing zal daartoe worden gesloopt. De vervangende nieuwbouw heeft tot doel woonzorgdiensten te kunnen bieden, die beter aansluiten bij de eisen van de doelgroep (zorgbehoevende ouderen).

Op verzoek van de gemeente heeft Talis een globaal bouwplan laten uitwerken, voor het besproken programma van ca. 90 zorgeenheden, op een wijze die aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van de locatie.

In het kader van de haalbaarheid van de vervangende nieuwbouw heeft in september 2017 een workshop stedenbouw plaatsgevonden met o.a. vertegenwoordigers van de gemeente Wijchen, Talis en Stichting LuciVer. De daarin besproken wensen en ideeën zijn, voor zover dat voor Talis mogelijk is, verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Dit concept-ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om vervangende nieuwbouw te realiseren en het terrein her in te richten. Het plan betreft de sloop van verpleegtehuis LaVerna en de nieuwbouw van 90 grote appartementen op deze plek. Het gebouw (dat de vorm van een T krijgt) bestaat grotendeels uit drie bouwlagen en één vleugel vier lagen. De vervangende nieuwbouw heeft tot doel betere zorgdiensten te kunnen aanbieden, die beter aansluiten bij de eisen van de doelgroep (zorgbehoevende ouderen). Het aantal zorgeenheden wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie. Om de ontwikkeling van de zorgvoorzieningen mogelijk te maken, is het onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

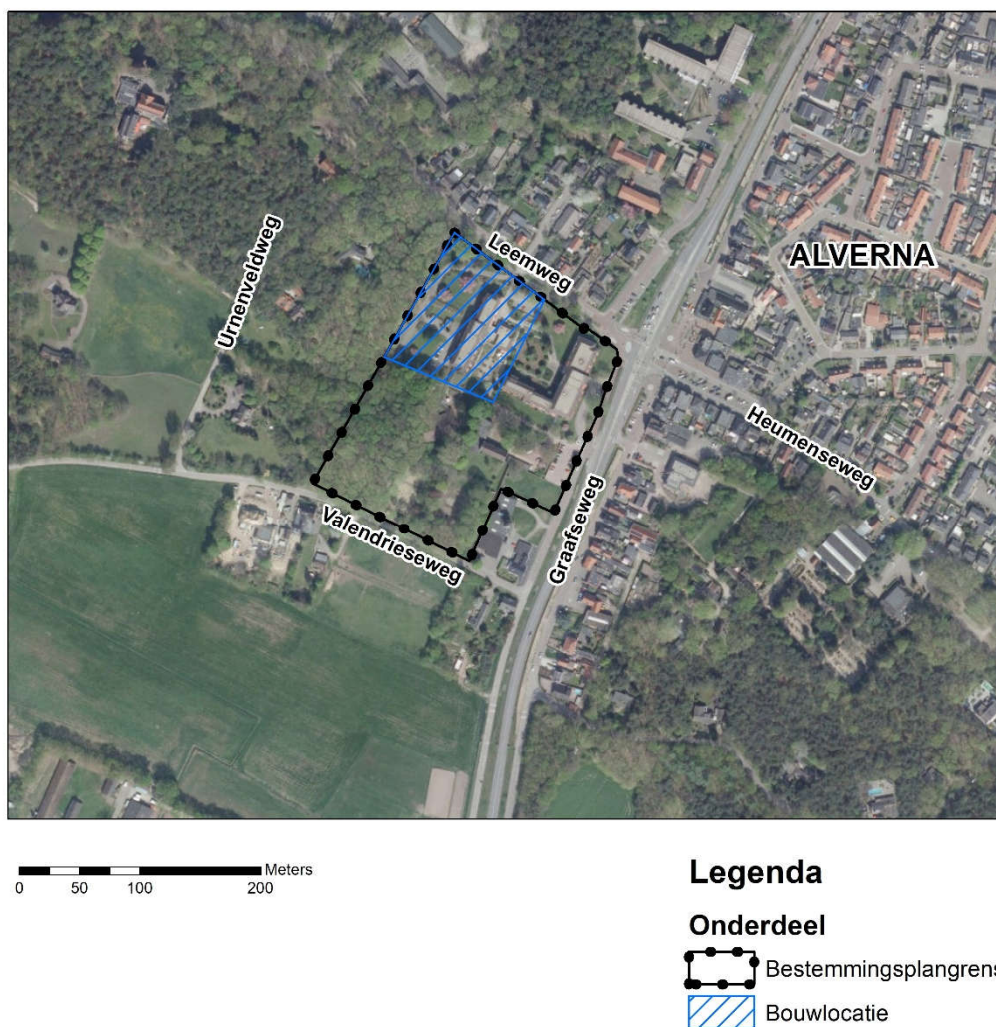
Stichting LuciVer heeft zijn wortels in het landelijke Alverna (gemeente Wijchen), een kleine tien kilometer ten zuidwesten van Nijmegen. Aan de zoom van een groene enclave, die verschillende mogelijkheden biedt om van de natuur te genieten, liggen de locaties die tezamen LuciVer vormen: La Verna, Portiuncula en Rivo Torto.

Ondanks hun groene ligging is het vanuit alle drie de locaties slechts enkele minuten wandelen naar de dichtstbijzijnde voorzieningen in Alverna, zoals een supermarkt, restaurants en winkels.

Binnen de gebouwen zijn er verschillende woonvormen – driekamer-appartementen, tweekamerappartementen en groepswoningen – waar zowel individuele cliënten als echtparen welkom worden geheten. In de voor LuciVer zo eigen persoonlijke sfeer, die gekenmerkt wordt door passie voor goed leven, worden diverse vormen van zorg en ondersteuning geboden (bron: Stichting LuciVer).

1.2 Plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Leemweg 134 te Alverna. De locatie is kadastraal bekend als Wijchen H 4763, H5211, H 4764, H4843, H 4842 en H4441 met een gezamenlijke oppervlakte van 3,74 hectare. De beoogde bouwlocatie en het herin te richten terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 1 hectare. De beoogde bouwlocatie voor de vervangende nieuwbouw heeft een oppervlakte van ongeveer 3.110 m².



Luchtfoto met begrenzing van het plangebied

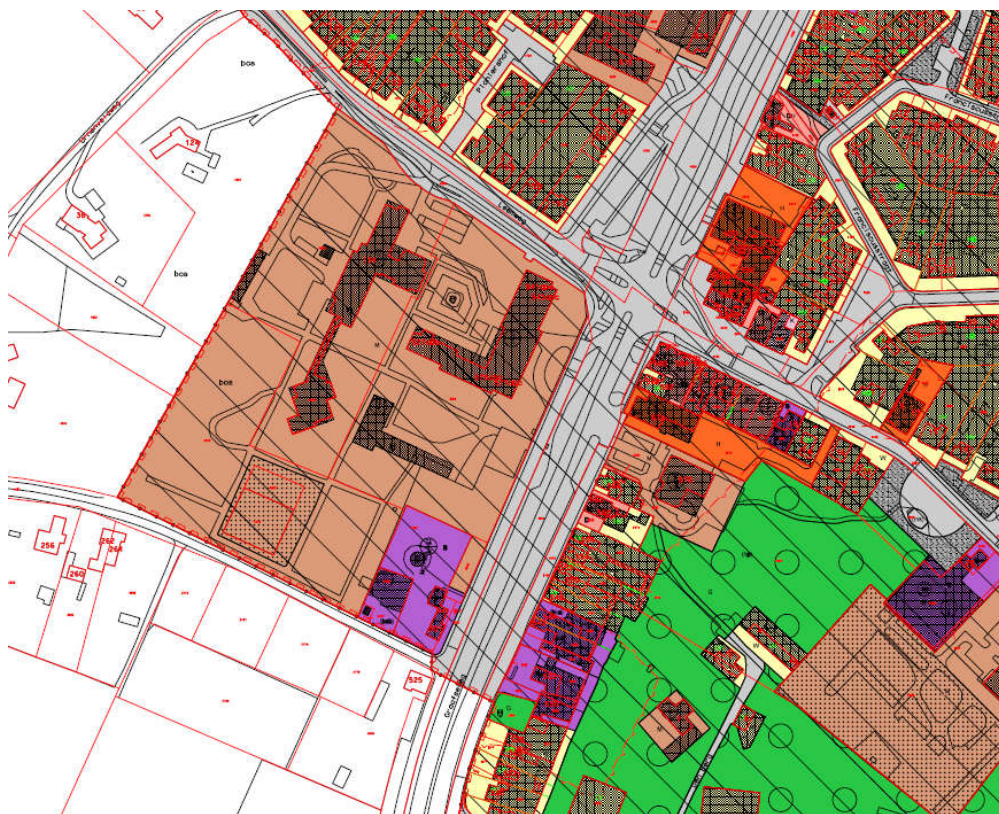
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de projectlocatie geldt het Bestemmingsplan Kern Alverna 2008. Het gehele plangebied heeft een enkelbestemming Maatschappelijk. Het aanpassen van het zorgcomplex kan functioneel binnen deze bestemming. Evenwel is met bouwvlakken de bouwmogelijkheid beperkt tot de huidige bebouwing. Dat betekent dat voor de situering van de nieuwbouw een wijziging van de bouwvlakken nodig is. Binnen het huidige bouwvlak van het te slopen gebouw zijn de maximaal toegestane goothoogte en nokhoogte respectievelijk 12 en 17 meter.

Het plangebied heeft de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied. Regels voor bouwen binnen deze bestemming zijn verwoord in artikel 12.2 van het bestemmingsplan. Daarin staat dat bouwen uitsluitend is toegestaan ten dienste van de in artikel 12.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen volledig binnen een zone van maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht, of;
- d. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 60m², behalve als de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding “archeologisch gebied (hoge waarde)”, in welk geval een oppervlak van 30 m² geldt.

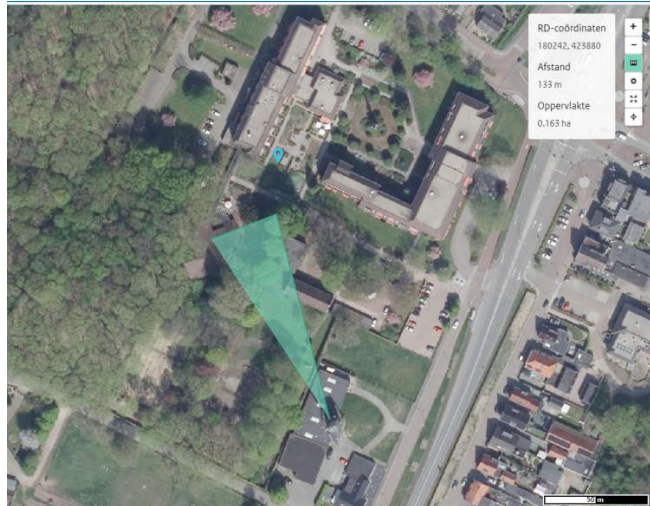
De gewenste ontwikkeling omvat een nieuw te bebouwen oppervlak groter dan 60 m², welke tevens meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt opgericht. Er dient daarom een archeologisch onderzoek plaats te vinden.



Fragment verbeelding bestemmingsplan Kern Alverna.

Ten zuidoosten van het projectgebied bevindt zich een rijksmonumentale molen. De molenbiotoop die is opgenomen in dit bestemmingsplan volgt de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland. Conform artikel 14.2.1 van het Bestemmingsplan Kern Alverna 2008 mag binnen een afstand van 100 meter van de molen geen nieuwe bebouwing worden opgericht, met een grotere hoogte dan de molenbelt.

De hoogte van de molenbelt bedraagt 2,80 meter. De beoogde nieuwbouw bevindt zich buiten de afstand van 100 meter van de molen (zie onderstaand figuur). Buiten een straal van 100 meter uit de molen geldt een rekenformule voor de toegestane bouwhoogte, die oploopt naarmate de afstand tot de molen toeneemt. Omdat de nieuwbouw binnen de molenbiotoop wordt voorzien, wordt in deze plantoelichting nader ingegaan op de wijze waarop de windvang van de molen geborgd wordt.



Zone 100 meter uit de molen

Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen

Voor het zuidelijk deel van de projectlocatie is tevens het Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 mei 2017. De aangewezen gronden betreffen een cultuurhistorisch waardevol gebied en zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Diverse werkzaamheden, zoals het aanbrengen van verhardingen, het rooien van bomen of grondwerkzaamheden, zijn omgevingsvergunningplichtig. Op deze wijze is geborgd dat ruimtelijke ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor de cultuurhistorische waarde van objecten of gebieden niet plaats kunnen vinden zonder dat het college van burgemeester en wethouders hebben geoordeeld dat de ruimtelijke ontwikkeling de aan de orde zijnde cultuurhistorische belangen niet onevenredig schaadt.

De vervangende nieuwbouw en herinrichting van het terrein is buiten het zuidelijk gedeelte van het terrein met de duiding cultuurhistorisch waardevol gebied gelegen.



Uitsnede Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plangebied en het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de juridische vertaling in de regels aan de orde.

2 PLANGEBIED EN PLANVOORNEMEN

2.1 Voorafgaand proces

Zoals in de inleiding beschreven heeft in september 2017 een workshop stedenbouw plaatsgevonden in het kader van de haalbaarheid van de vervangende nieuwbouw. Doelstelling is de onderbouwing en objectivering van positioneringsvarianten voor de nieuwbouw van LaVerna om daarmee te komen tot een verbeterde ruimtelijke inrichting. In het overleg zijn twee varianten besproken. Beide varianten bestaan uit drie vleugels rond een kern, waarbij twee vleugels in elkaars verlengde liggen en samen met de derde vleugel een 'T' vormen. In variant A liggen de lange zijden van het gebouw op de plaats van het huidige LaVerna. Deze variant lijkt dus op de bestaande situatie. In variant B is het gebouw gespiegeld en ligt dichtertegen de bosrand aan. Dit leidt daarmee tot meer verandering ten opzichte van de bestaande situatie en vraagt daarom om goede communicatie met de direct omwonenden. In de workshop zijn beide varianten besproken en afgewogen tegen elkaar.

Onderwerpen die voor de ruimtelijke beoordeling van belang zijn:

- Relatie met monumentale kloostermuur en bos;
- Woon- en leefklimaat: ruimte en lichtinval, ruimtelijke kwaliteit middengebied;
- Openbaar-privé en inscenering van de bouwvolumes op het terrein (voorkeur variant B);
- Conceptmatige visie op het terrein (voorkeur variant B).

Conclusie van het overleg is dat zowel qua stedenbouwkundig als architectonisch opzicht variant B de voorkeur heeft ten opzichte van variant A. In variant A ontstaan rond het gebouw drie gelijkwaardige ruimten, met een bescheiden en introvert karakter. Variant B leidt tot een ruimtelijker geheel met een hogere stedenbouwkundige complexwaarde door de positionering van de bouwvolumes in een meer open, campusachtige opzet. In deze opzet reageren de gebouwen ruimtelijk beter op elkaar. Er ontstaat de mogelijkheid een beter herkenbare terreinentree vanaf de Leemweg te realiseren, met een logischer parkeeroplossing en betere benutting van de voorruimte van het gebouw. Ook de kwaliteit van het middengebied en de leesbaarheid ervan is groter bij variant B, alhoewel variant A meer garantie geeft voor wat betreft ruimte en lichtinval aan de achterkant, vanwege schaduwwerking van de bosrand. Voor wat de leesbaarheid van de monumentale muur ontstaat in beide varianten mogelijkheden hier meer betekenis aan te geven, bijvoorbeeld door het mogelijk maken van een openbare route langs de muur. Hoe dan ook zal de situatie niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie, waarin de muur maar matig herkenbaar is.

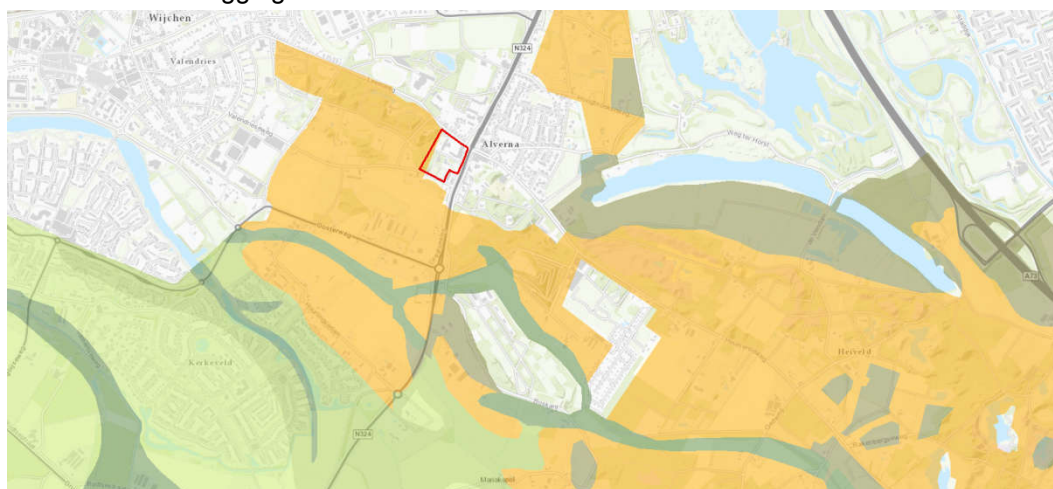
Planologisch gezien is er geen voorkeur voor één van beide varianten. Variant B ligt iets verder van de molen af en dichtert bij de hoge bosrand aan de westzijde en is minder ongunstig voor de windvang van de molen. Voor wat betreft de aspecten Flora en fauna en waterhuishouding bestaat er op voorhand geen voorkeur tussen beide varianten.

In het vervolgtraject (na wijziging van het bestemmingsplan) zullen het stedenbouwkundige plan, de terreininrichting en architectuur van de nieuwbouw verder worden uitgewerkt.

2.2 Gebiedsbeschrijving

2.2.1 Geomorfologie en bodem

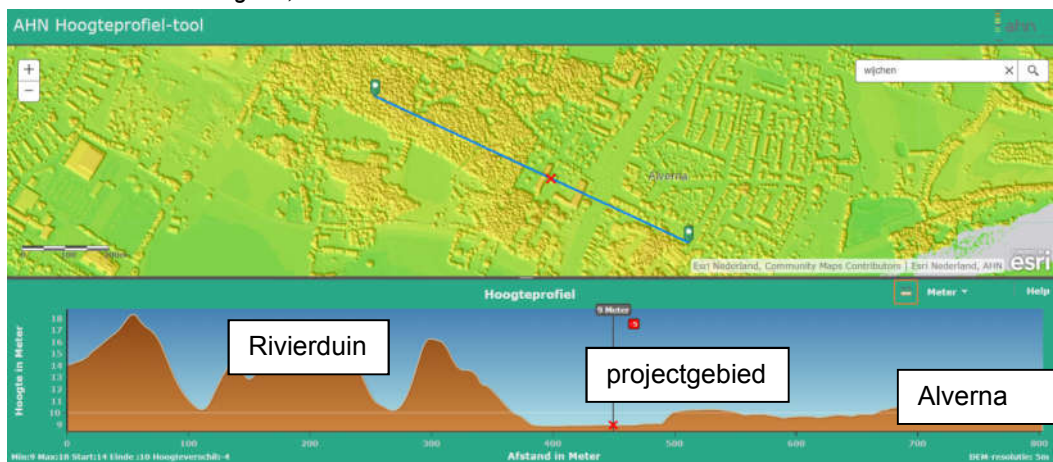
Het natuurlijk landschap rond Wijchen is in de loop van de tijd gevormd door de Maas. Dit heeft geleid tot een afwisselend landschap met oeverwallen, komgronden, restgeulen en rivierduinen. Alverna is gelegen op een deels afgegraven oud rivierduincomplex (grof rivierzand) van het Maasterras. Sommige van de duinen zijn meer dan tien meter hoog. Ten westen van de projectlocatie zijn deze natuurlijke hoogteverschillen nog prachtig zichtbaar in het bosgebied tussen de Urneveldweg en Leemweg. De hoogteverschillen bedragen hier wel 8 meter. De projectlocatie zelf ligt op circa 8,9 meter boven NAP en heeft een vlakke ligging.



Legenda

- Projectlocatie
- komgronden en overstromingsvlaktes
- restgeulen
- rivierduinen
- stroom- en crevasseruggen
- terrassen

Kaartbeeld Geomorfologische landschappen (bron: E. Rensink, H.J.T. Weerts, M. Kosian, H. Feiken & B.I. Smit 2016, Archeologische landschappenkaart van Nederland, versie 2.6, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort).



Hoger gelegen rivierduinen ten westen van het projectgebied

2.2.2 Historische ontwikkeling

De kern Alverna is het jongste kerkdorp van de gemeente Wijchen. Op de topografische kaart van halverwege de 19^e eeuw komt de naam Alverna dan ook nog niet voor. Oorspronkelijk lag ter hoogte van de historische kruising van de doorgaande weg tussen Grave en Nijmegen en de weg tussen Heumen en Wijchen een in neo-gothische stijl opgetrokken klooster dat franciscaner monniken “Alverna” doopten, vernoemd naar La Verna, de berg in Toscane. Het klooster is in de winter van 1980-1981 afgebroken. De laatst overgebleven broeders (Fransiscanen) verhuisden naar het destijds nieuw opgericht woon- en verzorgingscomplex aan de Leemweg 134.

De hoofdlijnen en contouren van het voormalige kloosterterrein zijn echter nog wel aanwezig, zoals het grootste gedeelte van de kloostermuur, een kleine begraafplaats en een klein bosgebied in de zuidwesthoek van het terrein. Dit vormen cultuurhistorisch waardevolle elementen die bij onderhavig plan gespaard en beschermd blijven. Ook staat er achter de bestaande bebouwing een lindenberceau; een restant van het voormalig kloosterterrein. De lindes die de berceau vormen zijn aangewezen als waardevolle bomen.

Na 1945 is steeds meer lintbebouwing ontstaan rondom de historische kruising van de Graafseweg en de Heumenseweg. Deze plek vormt nog steeds het centrum van het dorp; hier zijn ook de meeste winkels en horecagelegenheden te vinden. Vanaf de jaren vijftig vond op bescheiden wijze planmatige uitbreiding van het dorp plaats met (sociale) woningbouw in het noordoostelijk kwadrant van de historische kruising. Deze bescheiden ontwikkeling heeft zich daarna doorgezet met nieuwbouw van voornamelijk eengezinswoningen richting het noorden en oosten. Momenteel telt het dorp ongeveer 2.500 inwoners.

Alverna bezit daarnaast een monumentale molen uit 1887 waarvan het authentieke gangwerk nog geheel intact is. Deze staat ten zuidoosten van de planlocatie. De naam van de molen, Schoonoord, heeft vermoedelijk te maken met het oorspronkelijk religieuze karakter van het dorp. De molen is in 2006 geheel in de oorspronkelijke staat hersteld.



Uitsnede Topografische militaire kaart 1930, met het Klooster Alverna

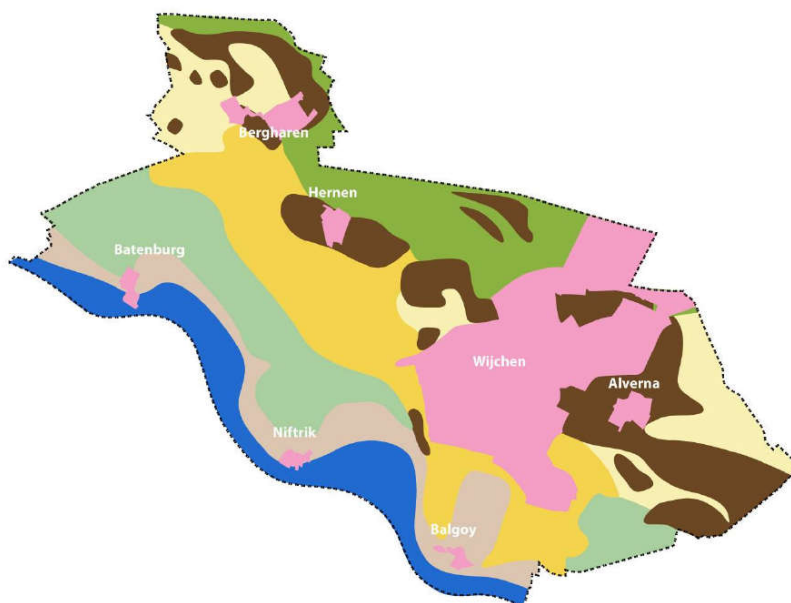
2.2.3 Landschap

Het historisch landschapstype rond Wijchen betreft oude stroomrugontginningen, overgaand naar de rivierduincomplexen rond Alverna. Zo zijn ten zuiden van Alverna oude eikenbossen aanwezig op een aardkundig waardevol rivierduincomplex. Ook de historische structuren van het landschap zijn in hoofdlijnen nog goed herkenbaar. Er is rond Alverna een aantal prachtige natuurgebieden aanwezig, zoals het Wijchense Ven en de Overasseltse- en Hatertse Vennen.

De kern Wijchen is de afgelopen decennia binnen een ring van infrastructuur (A50, A73 en A326) fors uitgebreid. Grotere groengebieden in het gebied tussen Wijchen en Nijmegen, met centraal daarin de kern Alverna, zorgen ervoor dat het groene karakter gewaarborgd blijft.

Legenda

- Waalkom
- Rivierduinen
- Oude oeverwal
- Maaskom
- Maasoeverwal
- Maasuiterswaard
- Stedelijk gebied
- Gemeentegrens



Landschapstypen gemeente Wijchen (bron Structuurvisie). Alverna ligt op een hoger gelegen en besloten rivierduincomplex (donkerbruin).

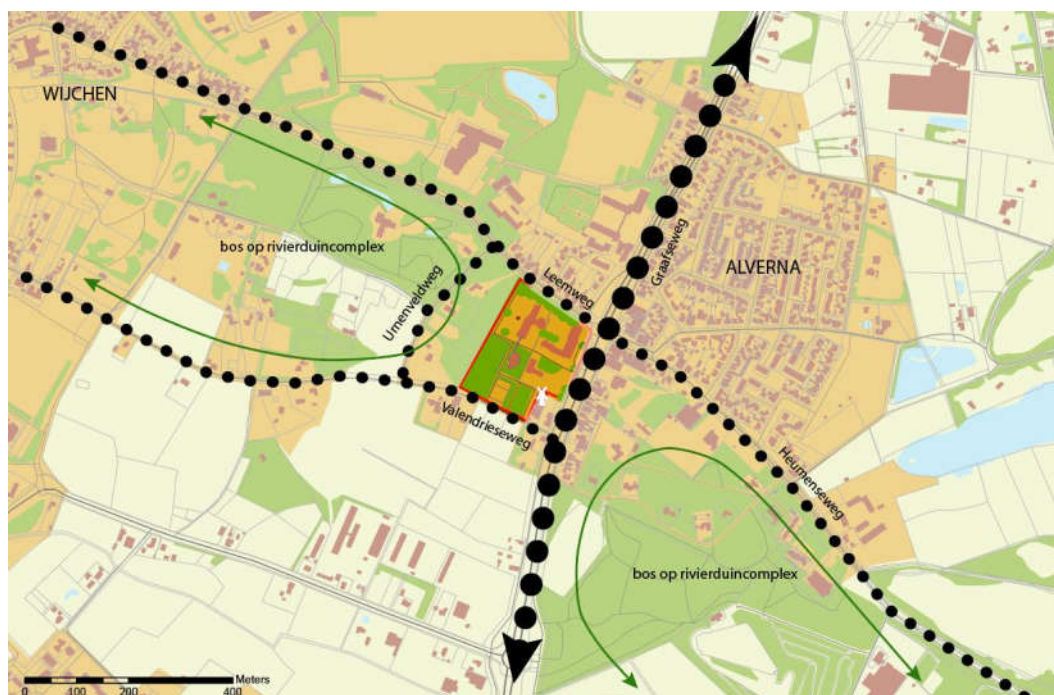
2.3 Ruimtelijke structuur projectlocatie

De planlocatie bevindt zich aan de rand van de kern Alverna, tussen de Urnenveldweg, Leemweg, Valendrieseweg en de doorgaande route Graafseweg. Het terrein wordt aan de west- en zuidzijde omsloten door een bosgebied en een voormalige kloostermuur, waardoor hier sprake is van een duidelijke begrenzing van het terrein. Aan de zuidzijde van het terrein, ter hoogte van de Valendriesweg, ligt een kleine begraafplaats in het bos.

Aan de oostzijde van het terrein bevindt zich een L-vormig woonzorggebouw aan de zijde van de Graafseweg. Westelijk hiervan bevindt zich een T-vormig gebouw met een woonzorgfunctie. Dit gebouw zal worden vervangen. Aan de zuidzijde van het terrein bevindt zich nog een kleiner gebouw dat in verbinding staat met het te vervangen gebouw via een corridor. Tussen beide grote gebouwen bevindt zich een gezamenlijke tuin en binnenplaats met bomen en plantsoen. Deze heeft een parkfunctie en is niet toegankelijk voor auto's.

Aan de zijde van de Graafseweg is een parkeervoorziening aanwezig met 24 parkeerplekken. Aan de aan de zijde van de Leemweg is een parkeervoorziening aanwezig met 20 parkeerplekken. Aan de achterzijde is een parkeerplaats aanwezig voor 15 parkeerplekken. Deze parkeerplaatsen zijn ingepast met bomen en bosplantsoen.

Het introverte terrein met verschillende ruimten, zoals de entrees, binnentuin, parkeervoorzieningen en achterkanten zijn momenteel bescheiden en verscholen en daardoor soms matig herkenbaar. Ook zijn er op het terrein loze, nauwelijks gebruikte ruimten. Hoewel de verschillende ruimtevormende elementen momenteel weinig samenhang kennen, heeft het terrein wel 'verborgen' kwaliteiten en potenties.



Ruimtelijke structuur projectgebied in relatie tot de omgeving

2.4 Voornemen

Het voornemen van Talis is om op het terrein van LaVerna waar Stichting LuciVer een woonzorgcomplex exploiteert vervangende nieuwbouw te realiseren en het terrein (deels) her in te richten. Een bijkomende wens is de locatie om te vormen van een naar binnen gekeerd terrein (introvert en gesloten) naar een meer naar buiten gekeerde (meer open en toegankelijke) plek met 'reuring'. Door de vervangende nieuwbouw op een andere wijze te positioneren wordt het mogelijk de gezamenlijke tuin beter te laten functioneren dan in de huidige situatie en meer eenheid te laten zijn met de bebouwing. Bewoners en bezoekers zitten nu vooral op de parkeerplaats bij de entree. Door de vervangende nieuwbouw op een logischer wijze te plaatsen, ontstaat tevens de mogelijkheid de ruimten aan de voorzijde van het terrein aantrekkelijker en eenduidiger in te richten.

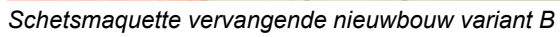
De vervangende nieuwbouw heeft tot doel woonzorgdiensten te kunnen bieden, die beter aansluiten bij de eisen van de doelgroep (zorgbehoevende ouderen). Het aantal zorgeenheden wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie.

Het programma voor de vervangende nieuwbouw bestaat uit 90 zorgeenheden, gezamenlijke woonkamer(s), ontmoetingsruimte, keukens, kantoor en facilitaire voorzieningen. Het bruto vloeroppervlak van de nieuwbouw is groter dan het bestaande gebouw.

Van de Looi en Jacobs architecten heeft het plan nader uitgewerkt in een globaal Structuurontwerp; een programmatische en architectonische studie en schetsmaquette. De twee vleugels evenwijdig aan de bosrand zullen bestaan uit drie bouwlagen. De lange vleugels zijn iets verspringend ten opzichte van elkaar geplaatst, om de grote lengte te doorbreken. De kopvleugel haaks daarop gaat bestaan uit vier bouwlagen, waarbij de verdiepingen 'zweven' boven de begane grond. In onderstaande afbeeldingen is het voorkeursmodel (variant B) verbeeld.



Van de Looi & Jacobs Architecten
 Langenlaan 27 Helden www.vandeloosjacobs.nl
 schied 11000 | datum: 05-10-2017 architect@vandeloosjacobs.nl
 telefoon 010 - 321 55 50



2.5 Nieuw bestemmingsplan

Aangezien op de planlocatie een bouwvlak is vastgesteld rond het bestaande gebouw en de herbouw een andere footprint krijgt, kan het bouwplan niet binnen het geldende bestemmingsplan gerealiseerd worden. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien, waarbij de standaarden van het bestemmingsplan Alverna worden aangehouden.

Het terrein zal specifiek bestemd worden als 'Maatschappelijk', met de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2 (totdat er een selectiebesluit is voor de nieuwbouwlocatie) en Waarde – Cultuurhistorisch Waardevol gebied. Binnen de bestemming Maatschappelijk is een bouwvlak voor de vervangende nieuwbouw aangegeven. De exacte locatie van het gebouw kan daarbinnen beperkt worden geschoven omdat het bouwvlak iets ruimer is dan het plan uit het schetsontwerp.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Het rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, voorziet in de juridische borging van nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is in 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld in 2014. Het besluit bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken, waaronder Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee, Defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Het Barro is tevens gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Op basis van jurisprudentie geldt, dat als een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt en voorziet in een behoefte dan is voldaan aan de Ladder (ABRvS 20 januari 2016; ECLI:NL:RVS:2016:125). Ook onbebouwde gronden, bijvoorbeeld sportvelden, kunnen als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt wanneer deze onderdeel zijn van openbare en sociaal-culturele voorzieningen alsmede stedelijk groen. (ABRvS 20 mei 2015; ECLI:NL:RVS:2015:1581)

Conform jurisprudentie kan worden gesteld dat er met vervangende nieuwbouw geen sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling, aangezien het gaat om hergebruik en transformatie van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied met een vergelijkbaar verstedelijkingsprogramma. De ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte aan een gelijkblijvend aantal zorgwooneenheden die beter aansluit op de wensen van de doelgroep en de eisen van de huidige tijd. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 de nieuwe Omgevingsvisie en geactualiseerde Omgevingsverordening vastgesteld.

In de omgevingsvisie stelt de provincie samen met haar partners een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Aan de hand van 7 onderwerpen geeft de provincie hier richting aan:

- Werken aan de energietransitie
- Inzetten op klimaatadaptatie
- Streven naar een circulaire economie
- Behoud en versterking van biodiversiteit
- Een goede bereikbaarheid
- Een goed economisch vestigingsklimaat
- Een aantrekkelijk, schoon en veilig woon- en leefklimaat.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. De provincie wil het landschap open, groen houden en streeft naar het op peil houden van het voorzieningenniveau. Daarnaast moet leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen worden voorkomen. Dit betekent dat bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het en het benutten van bestaande gebouwen het vertrekpunt vormt. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kunnen uitbreidingen plaats vinden aan de randen van de steden of dorpen. Het provinciale beleid is er op gericht in zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Natuur en landschap

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Dit zijn gebieden van internationaal, nationaal of provinciaal belang. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de aldaar aanwezige natuurwaarden en landschappelijke kernkwaliteiten.. Ook de ecologische verbindingzones maken deel uit van het GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. Uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is (beperkt) ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden.

Onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van vervangende nieuwbouw op en herinrichting van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief speelt in op de behoefte de maatschappelijke zorgvoorzieningen binnen de kern van Alverna te continueren en beter te laten aansluiten op de eisen van de huidige tijd. Het plan voldoet derhalve aan het provinciale omgevingsbeleid, door benutting van een bestaande bebouwingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is derhalve geen sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling.

Aangezien planlocatie is gesitueerd *buiten* de beschermingszone voor de Romeinse Limes, het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone, een Nationaal Landschap, weidevogelgebied, ganzenfoerageergebied, waardevol open gebied of grondwater-beschermingsgebied is zijn de geldende beleidsuitgangspunten voor deze gebieden niet van toepassing. De gewenste ontwikkeling past daarom binnen de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in de omgevingsvisie.

3.2.2 *Omgevingsverordening Gelderland*

De geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland van december 2018 is op 1 maart 2019 in werking getreden. 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 omgevingsverordening bevat regels voor het gebruik van de ruimte, milieu, water en provinciale wegen. Het gaat dan met name om (instructie)regels voor bestemmingsplannen over onderwerpen die vanwege het bovenlokale of (boven)regionale belang als provinciaal belang zijn aangemerkt.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan, neemt het gemeentebestuur de instructieregels in acht. Zo dient er te worden voldaan aan de Gelderse Ladder voor duurzame verstedelijking; er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Het projectgebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Dit betreft een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Aangezien de planontwikkeling in bestaand stedelijk gebied is gelegen, kan deze worden aangemerkt als inbreiding. Doordat het vervangende nieuwbouw voor een vergelijkbaar zorgprogramma betreft, is er geen toetsing aan de ladder vereist en wordt voldaan aan de eisen van de provincie.

Regels Natuur

De provincie Gelderland heeft de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) nader begrensd in de verordening. De EHS is vertaald naar het Groene Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO). Deze zijn inmiddels planologisch bindend. De GNN en GO liggen op enige afstand ten oosten van het projectgebied. Voorliggende ontwikkeling valt eveneens buiten de beschermingszone de Hollandse Waterlinie, de Romeinse Limes en Nationaal Landschap. Dat betekent dat de hierbij horende wet- en regelgeving niet van toepassing is.



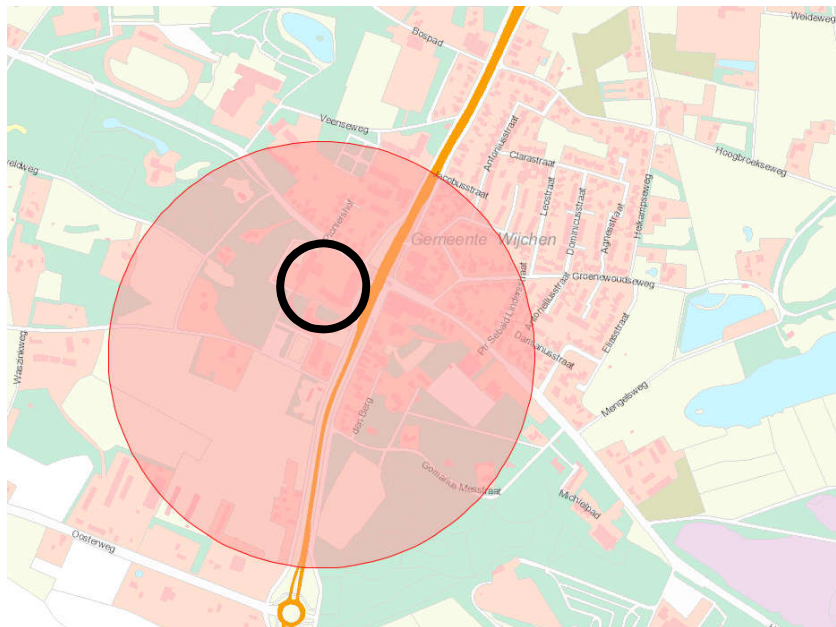
Uitsnede Omgevingsvisie kaart 4: Natuur

Molenbiotoop

Het plangebied is onderdeel van de molenbiotoop van de molen 'Schoonoord' gelegen aan de Valendrieseweg 295. Deze korenmolen heeft zijn oorspronkelijke functie als industrie- en poldermolen en is een Rijksmonument (monumentnummer 39639).

Voor de molenbiotopen bepaalt de omgevingsverordening dat bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen deze molenbiotoop enkel ontwikkelingen mogelijk kunnen maken indien de gemotiveerd wordt dat de werking van de molen niet wordt beperkt. De provincie acht bescherming van de molenbiotoop belangrijk. Daarom heeft de provincie de bescherming hiervan opgenomen in de Gelderse Molenverordening, evenals de praktische toepassing in voorschriften. Op grond hiervan wordt het bestemmingsplan, waar de bescherming van de molenbiotoop aan de orde is, getoetst aan de hand van de voorschriften behorende bij de Molenverordening. Zo is het verboden om in de molenbiotoop zonder omgevingsvergunning bouwwerken op te richten of te wijzigen, of beplantingen aan te leggen aan te planten of te hebben van zodanige aard of omvang, dat daardoor het normale of toekomstig gebruik van de molen wordt belemmerd of onmogelijk gemaakt. Ook de monumentale waarde van de molen of molenrestant mag niet worden aangetast.

De onderbouwing van voorliggend plan in relatie tot de molenbiotoop is uitgewerkt in het hoofdstuk 4, paragraaf molenbiotoop. Daaruit kan worden opgemaakt dat de plannen van sloop en vervangende nieuwbouw op een gunstigere locatie per saldo zullen leiden tot een geringe verbetering van de windvang bij de molen.



De ligging van de planlocatie ten opzichte van de molenbiotoop

Hydrologie

Het gebied ligt buiten de zone waarover de provincie afspraken heeft gemaakt over de realisatie van provinciale doelen met betrekking tot functies van grond- en oppervlaktewater of waterwinning.

Het te wijzigen bouwvlak en bijbehorende bouw mogelijkheden binnen de huidige bestemming Maatschappelijk vormen daarmee geen groter risico voor de kwaliteit van het grondwater ten opzichte van de huidige situatie. Nader onderzoek naar het mogelijke risico voor de kwaliteit van het grondwater is daarom niet van toepassing.

De planlocatie is gelegen buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelingszone, en waardevolle beschermde gebieden. De planlocatie maakt eveneens geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap, een aangeduid weidevogelgebied, ganzenfoerageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur of grondwaterbeschermingsgebied. Het ruimtelijk voornemen leidt niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening Gelderland. Verslechtering van de werking van de molen kan worden uitgesloten, omdat de toekomstige bebouwing verder van de molen af komt te liggen dan in de huidige situatie. Bovendien is het toekomstige gebouw niet hoger dan het bestaande te slopen gebouw.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie Wijchen 2025

De Strategische Visie Wijchen, die in 2007 is vastgesteld, is voor de gemeente een instrument waarmee vorm en inhoud wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Wijchen in de komende jaren.

De belangrijkste ambities voor 2025 zijn:

- verantwoorde en geleidelijke groei van de Wijchense bevolking met behoud van het eigen karakter van Wijchen;
- gedifferentieerd woningaanbod voor alle lagen in de bevolking: met specifieke aandacht voor starters en ouderen;
- verhogen kwaliteit en diversiteit woonmilieus;
- verhogen leefbaarheid: aantrekkelijke, groene en veilige woonomgeving;
- een compleet voorzieningenaanbod: op winkel- en sociaalmaatschappelijk gebied voor alle Wijchenaren;
- behoud en verbetering leefbaarheid kleine kernen.

Dit bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk binnen één van de kleine kernen van Wijchen. Het voornemen verbetert en woonkwaliteit van zorgbehoevende ouderen van de kern Alverna en is bedoeld om voor de kern het voorzieningenaanbod te behouden. Het voornemen past hiermee binnen de Strategische Visie Wijchen 2025.

3.3.2 Structuurvisie Wijchen

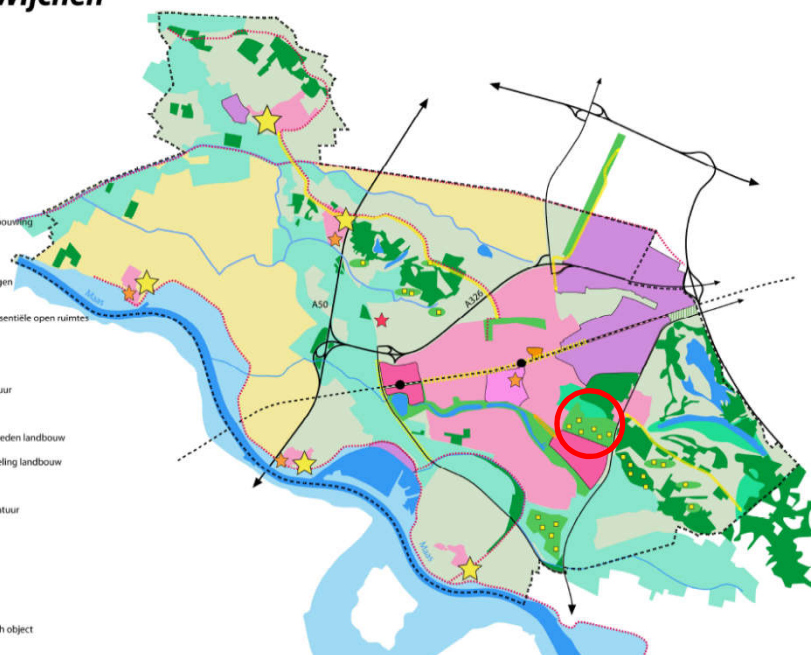
Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Wijchen de Structuurvisie Wijchen 2009 vastgesteld overeenkomstig artikel 2.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid van de gemeente weer. Inhoudelijk is de structuurvisie een vertaling van de in 2007 vastgestelde strategische visie gecombineerd met het vastgestelde relevante sectoraal beleid, recente bestuurlijke beleidsuitspraken en in uitvoering zijnde of op stapel staande projecten, inclusief een uitvoeringsparagraaf. Dit betekent dat naast de inhoud van de strategische visie ook rekening wordt gehouden met eerder vastgesteld sectoraal beleid van na 2007 zoals de handreiking ruimtelijke ordening en milieu, economisch beleidsplan, kadernota geluid, groenstructuurplan, gemeentelijk verkeers- en vervoerplan deel 1, klimaatbeleidsplan en Milieubeleidsplan.

In de structuurvisie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen, waarbij de aspecten bodem en water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, wonen, bedrijvigheid, landbouw, recreatie, verkeer en milieu behandelt.

Structuurvisie Wijchen

Legenda

- Kwaliteitsimpuls centrum
- Transformatie wonen / werken
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand bedrijventerrein / werkmilieu
- Ontwikkelen wonen
- Beschermde dorpsgezicht (Leur)
- Ontwikkelen landgoedwonen/burchtbebouwing en wonen in het groen
- Versterken groen en water structuur
- Opwaarderen fietsroute Wijchen-Beuningen en Wijchen-IJpeunen
- Behoud leefbaarheid kleine kernen en essentiële open ruimtes
- Aanleg regionaal
- Verlengen Meerdreef naar Zuidendreef
- Verminderen barriereerwerking infrastructuur
- Gemengde functies buitengebied
- Gemengde functies buitengebied / verbreden landbouw
- Schaalvergroting/grootschalige ontwikkeling landbouw
- Ruimte voor de rivier
- Behoud en ontwikkeling landschap en natuur
- Behoud bos
- Ontwikkelen EVZ
- waterloop
- recreatieve route op oude lijn
- recreatieve ontwikkeling cultuurhistorisch object



Plankaart Structuurvisie Wijchen, met rood omcirkeld het projectgebied

De structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor een periode van tien jaar. In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar ruim 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende jaren wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. De gemeente gaat daarbij uit van een compacte groei en het benutten van potenties binnen bestaand stedelijk gebied, met als nieuwe uitbreidingslocaties Wijchen-West en het in ontwikkeling zijnde wijk Huurlingsedam. De stedelijke ontwikkeling vindt zo veel mogelijk plaats zonder bestaande kwaliteiten aan te tasten en in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

Voor de kern Alverna streeft de gemeente naar landgoedwonen, wonen in het groen en “burchtbebouwing”. Voor diverse wijken in Wijchen en de kleine kernen worden dorps- en wijkontwikkelingsplannen opgesteld om op interactieve wijze samen met burgers invulling te geven aan de leefbaarheid van de kernen. Met deze opzet is aandacht voor uiteenlopende thema's zoals wonen, infrastructuur, voorzieningen en groen.

De herinrichting van het LaVerna terrein en de vervangende nieuwbouw versterken de sociaal-maatschappelijke voorzieningen in het groen in kern Alverna. Het plan past daarmee binnen de Structuurvisie Wijchen.

3.3.3 Woonvisie gemeente Wijchen 2025

Met de Woonvisie zet de gemeente een koers uit naar de toekomst. Een koers die verder reikt dan de trends van nu, waarbij de verschillende dorpen elk eigen identiteit hebben. De woonvisie gaat uit van drie speerpunten:

- Basiskwaliteit op orde
- Inzetten voor het woongenot
- Passende keuzes bij de identiteit van de plek

Woonzorgvoorzieningen

De woonzorgvoorzieningen in Wijchen concentreren zich nu sterk in Wijchen-Noord en Alverna. Het is de ambitie van de gemeente dat zorgbehoevende mensen zoveel mogelijk zelfredzaam zijn, waar nodig met ondersteuning. Een passende woning maakt daar onderdeel van uit, zonder dat deze ondersteuning ten koste mag gaan van andere woningzoekenden. Voor deze bijzondere doelgroepen (zie paragraaf 3.3 van de visie) en voor mensen met een zorgvraag is er behoefte aan een meer gevarieerd woningaanbod. Behalve een passende woning spelen ook andere zaken een rol om hen in staat te stellen zelfstandig te wonen. Denk hierbij aan begeleiding, het sociaal netwerk en de woonomgeving. Passend wonen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van woningcorporaties, zorgpartijen en de gemeente.

Het LaVerna terrein is een bestaande woonzorglocatie in de gemeente Wijchen. De gewenste ontwikkeling met vervangende nieuwbouw en herinrichting van het terrein past binnen de doelstellingen van de woonvisie. Met de vervangende nieuwbouw kan voor mensen met een specifieke zorgvraag een gevarieerd woningaanbod worden aangeboden, die beter aansluit bij de wensen van deze doelgroep.

3.3.4 *Nota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Wijchen*

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Wijchen is in werking getreden op 15 juni 2015. Deze vervangt de Welstandsnota 2013. De nota is bedoeld om mensen enthousiast te maken voor de kwaliteit van hun omgeving bij het maken van bouwplannen. Voor een aantal gewaardeerde gebieden in Wijchen zijn duidelijke criteria opgesteld waarmee nieuwe plannen beoordeeld worden. Het uiterlijk van een bouwwerk gaat niet alleen de eigenaar aan, maar ook voorbijgangers en omwonenden. Het zicht op de gebouwen en de inrichting van de (openbare) ruimte vormen immers de dagelijkse leefomgeving van inwoners en bezoekers. De kwaliteit van de leefomgeving is daarom een verantwoordelijkheid van iedereen die bouwt. De gemeente Wijchen heeft om de ruimtelijke kwaliteit te borgen, daarom een onafhankelijk dorpsbouwmeester aangesteld, die samen met initiatiefnemers het een stap eenvoudiger maakt om mooie, goede ontwerpen te maken.

Kern Alverna

Alverna is een wegdorp dat ontstaan is rond het gelijknamige Franciscanenklooster dat laat in de 19^e eeuw is gebouwd en in 1980 is gesloopt.

De Graafseweg en de Leemweg-Heumenseweg zijn de belangrijkste verbindingen. Het kruispunt heeft voor een groot deel de plaats van het dorp bepaald. Het dorp kent een aantal opmerkelijke gebouwen zoals boerderij 'De Soetenborn', boerderij 'Munnikhof' en de korenmolen 'Schoonoord'.

Het gebied rond de kruising wordt gekenmerkt door vooral individuele gebouwen met daarbinnen enkele grootschalige ontwikkelingen zoals ouderenhuisvesting. De stedenbouwkundige opzet van het historisch gegroeide wegdorp wordt als bijzonder gebied aangemerkt. Mede door locatie langs de doorgaande routes Graafseweg / Leemweg-Heumenseweg, heeft dit gebied een beeldbepalende functie en wordt daarom aangemerkt als gebied met reguliere toetsing.

Toetsingsniveaus

De gemeente hanteert daarbij een aantal toetsingsniveaus: welstandsvrij, regulier en bijzonder. Voor de kern Alverna geldt het reguliere toetsingsniveau. Dit betekent dat de toetsing aan de redelijke eisen van welstand alleen gelden voor hoofdgebouwen. Bijbehorende bouwwerken zijn welstandsvrij.

Reguliere toetsing (niveau 2) beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van een gebied. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze moeten passen in de omgeving. Het zijn met name gebieden met een planmatig karakter (bijvoorbeeld bestaande woon- en werkgebieden).

De stedenbouwkundige haalbaarheid van onderhavig plan is eind 2017 reeds besproken met de gemeente Wijchen. De beoogde bouwmassa's en bouwhoogtes zijn daarbij akkoord bevonden. In het vervolgstadium zal de dorpsbouwmeester worden gevraagd om advies te geven over het bouwplan. De commissie zal moeten oordelen of het bouwproject voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.5 Samen in verscheidenheid, beleidsnota cultuurhistorie voor de gemeenten Beuningen, Wijchen, Heumen en Druten

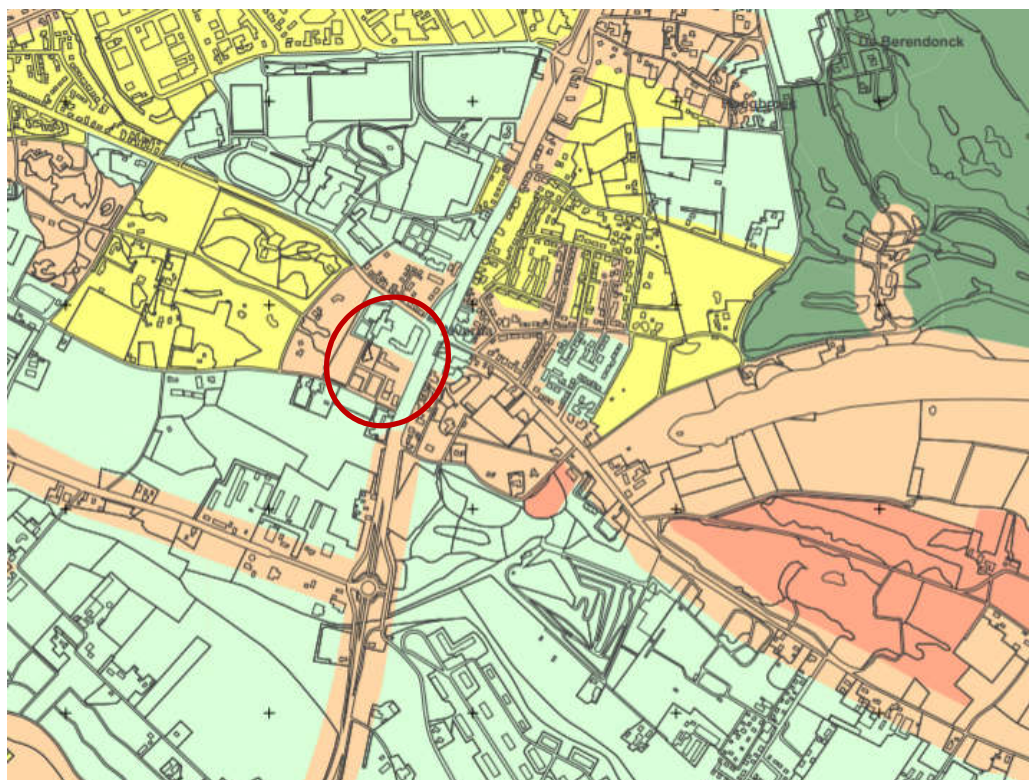
De gemeenten Heumen, Wijchen, Beuningen en Druten hebben als gevolg van de wijziging van het Bro gezamenlijk cultuurhistorisch beleid opgesteld. De nota geeft de hoofdlijnen van dit beleid weer. Het cultuurhistorisch beleid bestaat uit twee hoofdonderdelen:

- Bescherming en borging van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen;
- Uitdragen van aanwezige rijkdom door middel van faciliterend en initiërend beleid.

Borging van de cultuurhistorische waarden vindt plaats door middel van een parapluplan cultuurhistorie, dat gelijktijdig met deze nota is aangeboden aan de gemeenteraad.

De gemeenten kennen een zeer rijke geschiedenis van Merovingers, Romeinen, Karolingers, kastelen en heerlijkheden op de overgang van het Land van Maas en Waal naar het heuvelachtige Rijk van Nijmegen. De gemeenten willen het cultuurhistorisch erfgoed beschermen in al zijn verschijningsvormen: de aardkundige waarden, archeologische relictten en vindplaatsen, landschappelijk erfgoed en gebouwd erfgoed. Daarnaast gaat het om immaterieel erfgoed in de vorm van verhalen, gebeurtenissen en namen in relatie tot specifieke plaatsen in het landschap. Inmiddels is ook interesse in bescherming het landschappelijk en bouwkundig erfgoed uit latere periodes zoals de Tweede Wereldoorlog, de wederopbouwperiode. Ruilverkavelingen en, zichtbare sporen in het landschap van overstromingen van de Maas.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen vormen een cultuurhistorische analyse en waardestelling een belangrijk onderdeel. Hiervoor is in de beleidsnota een richtlijn opgesteld. Per casus kan de opzet op onderdelen verschillen. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Wijchen is het zuidelijk deel van het projectgebied hoog gewaardeerd (zie navolgend figuur). Dit betekent dat onderbouwd moet worden of de beoogde ruimtelijke ontwikkeling al dan niet een onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het betreffende gebied. Indien een ruimtelijke ontwikkeling niet in een dergelijk gewaardeerd gebied is gelegen, kan volstaan worden met een verwijzing naar de beleidsnota.



*Uitsnede cultuurhistorische waarderingskaart gemeente Wijchen (Bron: RAAP)
Het zuidelijk deel van het projectgebied is hoog gewaardeerd.*

In hoeverre een ruimtelijke ontwikkeling afbreuk kan doen aan de cultuurhistorische waarden in een gebied is afhankelijk van:

- de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling;
- de cultuurhistorische waarden in een gebied,

Indien geen sprake is van een onevenredige afbreuk van de cultuurhistorische waarden in het gebied, wordt de procedure op de gangbare wijze voortgezet. Indien mogelijk wel sprake is van een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden dient een nadere onderbouwing en cultuurhistorische analyse aangeleverd te worden. Deze wordt beoordeeld door een deskundige / monumenten- en of/ erfgoedcommissie. De deskundige kan ook adviseren over op te nemen voorschriften en/of voorwaarden.

Het zuidelijk deel van het LaVerna terrein is gelegen in de zone met een beleidsmatige vertaling van het aspect cultuurhistorie. De vervangende nieuwbouw komt echter te liggen buiten het cultuurhistorisch vlak. Dit betekent dat een nadere cultuurhistorische analyse en onderbouwing voor dit gedeelte niet van toepassing is.

3.3.6 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) legt de gemeente Wijchen haar beleid voor verkeer, vervoer en infrastructuur vast. Het GVVP deel 1 is op 30 oktober 2008 vastgesteld en parkeren maakt hier onderdeel van uit.

Omdat parkeren veelomvattend is, is gekozen om de beleidslijn van het GVVP te verbijzonderen en alle andere aspecten rondom parkeren hierin te verwoorden.

Verkeer

Het verkeerseffect als gevolg van de bestemmingswijziging is neutraal omdat het aantal zorgeenheden ongewijzigd blijft. Omdat het bestemmingsplan zich richt op vervanging van bestaand programma, zal er geen wezenlijke wijziging in het verkeerseffect ontstaan. Het terrein zal ook op dezelfde plaats ontsloten blijven aan de Leemweg als nu reeds het geval is.

Parkeren

Het beleidsplan GVVP omvat vele verschillende onderdelen rondom parkeren. Voor onderhavige specifieke ontwikkeling is van belang dat op eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen behouden blijven om het bestaande functieprogramma te kunnen faciliteren. Dit sluit aan bij het primaire gemeentelijke uitgangspunt, dat elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien.

Gelet op vorenstaande vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

3.4 Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het voornemen past binnen het beleid van de verschillende overheden.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

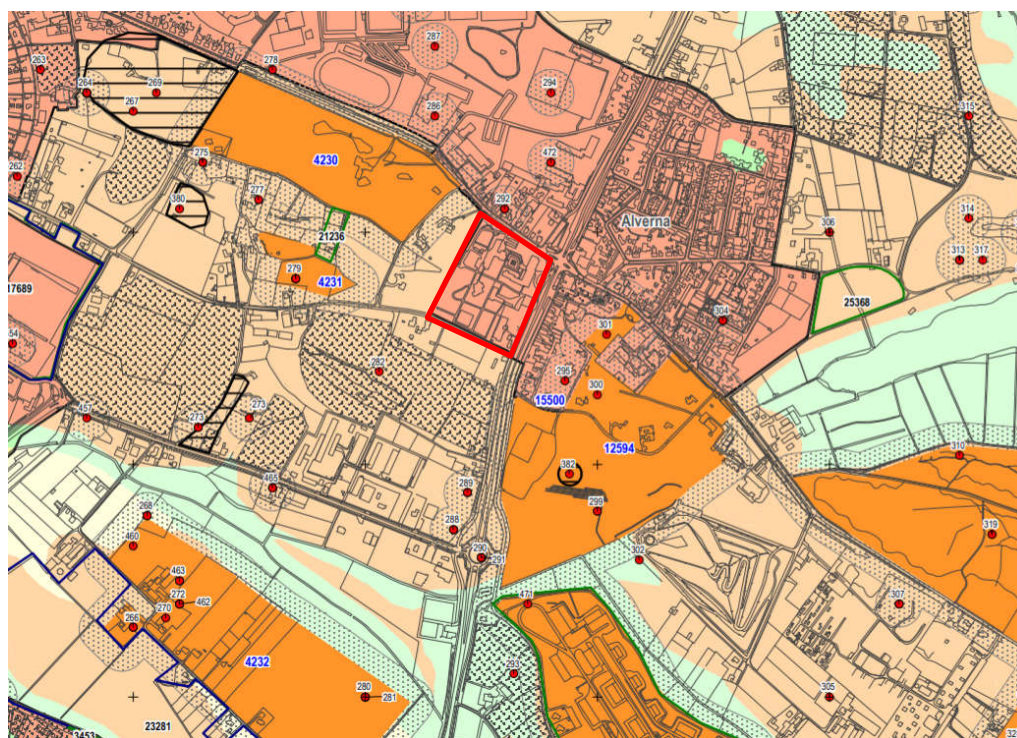
4.1.1 Archeologie

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

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Erfgoedwet. 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.

Om de bescherming op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente Wijchen een beleidsadvieskaart opgesteld (Goossens 2008). Deze kaart is de onderlegger voor het gemeentelijk archeologisch beleid en vormt het toetsingsinstrument voor archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, bouwplannen en andere bodemverstoringen.

Uit de gemeentelijke beleidsadvieskaart blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting kent (zie onderstaande afbeelding). Voor het gebied met hoge archeologische waarden geldt voor (bodem)ingrepen met een omvang van meer dan 60m² een verplichting tot archeologisch onderzoek.



Uitsnede beleidsadvieskaart gemeente Wijchen, met rood omlijnd het projectgebied

Het plangebied ligt in het operatieterrein van operatie Market Garden tijdens de Tweede Wereldoorlog. Er zijn echter geen aanwijzingen dat archeologische resten van deze operatie in het plangebied aanwezig zijn. In de directe omgeving van het plangebied liggen diverse archeologische monumenten, waar sporen van onder andere urnenvelden uit het Neolithicum, Vroeg Bronstijd en Romeinse tijd zijn gevonden. In onderstaande tabel zijn deze terreinen weergegeven:

Monumentnr.	Waarde	Toponiem
4230	Terrein van hoge archeologische waarde	Valendries; Leemweg/ Urnenveldweg
4231	Terrein van hoge archeologische waarde	Valendrieseweg
12594	Terrein van hoge archeologische waarde	Heumenseeweg
15500	Terrein van zeer hoge archeologische waarde	Gomarius Meesstraat

Bureau- en inventariserend veldonderzoek

In april 2019 heeft Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase uitgevoerd en deze na afstemming met de regio-archeoloog aangepast (**bijlage 1** bij deze toelichting, rapport 789).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een rivierduin ligt. Deze locatie is gunstig voor zowel jagers-verzamelaars als landbouwers. In het gebied kunnen daarom archeologische resten vanaf het Mesolithicum tot en met de Nieuwe tijd aanwezig zijn. De rivierduin is ter plaatse van het plangebied ongeveer één meter dik. Daaronder bevinden zich afzettingen van een Pleistoceen rivierterras. Hierin kunnen resten aanwezig zijn uit het Paleolithicum.

De rivierduin is in de loop van het Mesolithicum tot en met de IJzertijd gebruikt voor begravingen. Dit zijn meestal crematiegraven met urnen, soms bedekt door grafheuvels. Door intensief gebruik voor landbouw opgevolgd door veeteelt verschaalt de bodem en verandert het plangebied gedurende de Nieuwe tijd in heide. In 1887 wordt het klooster Alverna gebouwd. Het plangebied ligt in de voormalige kloostertuin of -erf ten westen van het kloostergebouw. De huidige hoogteverschillen tussen dit en naastgelegen terreinen doen vermoeden dat het kloosterterrein bij de bouw is geëgaliseerd en tot circa één meter is afgegraven.

In 1943 worden Russische krijgsgevangenen vastgezet in de kelders van het klooster. Langs de grensmuur wordt voor de gevangenen een latrine gegraven. Het is onbekend wat tijdens de oorlog met de gevangenen is gebeurd. In 1980 wordt het klooster gesloopt en wordt woon-zorgcomplex La Verna gebouwd. Het zuidoostelijk deel van het plangebied wordt hierbij bebouwd.

In het plangebied zijn zes boringen gezet tot in de Laag van Wijchen. Eén boring is tot 150 cm -mv gezet, drie tot 200 cm -mv, één tot 220 cm -mv en één tot 250 cm -mv. Hieruit blijkt dat de bodem minimaal tot 120 en maximaal tot 230 cm -mv verstoord is. Het verstoorde pakket bevat kachelgriet, baksteenspikkels en een aardewerkfragment uit de Nieuwe tijd, waardoor de bodemstoring in verband kan worden gebracht met de bouw en sloop van klooster Alverna en de bouw van het huidige woon-zorgcomplex. Archeologische resten van vóór 1887 zijn waarschijnlijk vergraven.

Mogelijk zijn in het terrein sporen en resten aanwezig uit de Tweede Wereldoorlog, zoals afvalkuilen en mogelijk graven.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij graafwerkzaamheden moet rekening gehouden worden met toevalsvondsten uit de Tweede Wereldoorlog. Wel zal er nog een aanvullend onderzoek naar sporen uit de Tweede Wereldoorlog worden uitgevoerd gedurende de bestemmingsplanprocedure en, afhankelijk daarvan, begeleiding tijdens graafwerkzaamheden bij de bouw of voorafgaand proefsleuvenonderzoek. Het bevoegd gezag dient hierover nog een besluit te nemen.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Omdat het bevoegd gezag nog een selectiebesluit moet nemen, zijn de archeologische dubbelbestemmingen uit de vigerende regeling vooralsnog overgenomen in dit plan.

4.1.2 *Cultuurhistorie*

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bekende waarden

In het plangebied staan geen bekende (ondergrondse) bouwhistorische waarden geregistreerd. Zoals eerder vermeld heeft het zuidelijk deel van het terrein een hoge cultuurhistorische waardering op basis van de gemeentelijke beleidskaart.

Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich de Industrie- en poldermolen Schoonoord (monumentnr. 39639). Deze korenmolen heeft zijn oorspronkelijke functie als industrie- en poldermolen en betreft een Rijksmonument (monumentnummer 39639). Deze korenmolen betreft een ronde gemetselde beltmolen uit 1887, afkomstig uit Zieuwent en na brand herbouwd in 1890 en 1944. Naast het Rijksmonument poldermolen 'Schoonoord' liggen er enkele gemeentelijke monumenten binnen of in de nabijheid van het plan (zie onderstaande foto's). Het zorgcomplex is gelegen op een voormalig kloosterterrein, waarvan de contouren nog altijd zichtbaar zijn. De restanten van dit klooster zijn aangemerkt als gemeentelijk monument en omvatten een kloostermuur, een begraafplaats, een voormalige brouwerij en een voormalige torenspits. Alle monumenten blijven behouden in de beoogde plannen. Met de vervangende nieuwbouw wordt een ruime afstand aangehouden tot aan de kloostermuren, zodat deze duidelijk herkenbaar en beleefbaar blijven in hun context als relict van het voormalige klooster.



Kloostermuur Valendrieseweg



Kloostermuur Leemweg



Voormalige brouwerij



Voormalige kerkspits

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen die een planologische bescherming kennen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Bij het toekennen van een nieuwe functie aan de betreffende locatie, dient daarom rekening gehouden te worden met milieuzonering. Het doel daarvan is enerzijds om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te garanderen, en anderzijds om bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de uitoefening van activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daartoe de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) uitgegeven. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet heeft de VNG er voor gekozen deze niet meer te herzien.

Binnen de onderhavige ontwikkeling is sprake van vervangende nieuwbouw van een bestaand woonzorgcomplex. Dit is een hindergevoelige functie.

Planologisch gezien kan het woonzorgcomplex worden vergeleken met de categorie Verpleeghuizen (gezondheids- en welzijnszorg), milieucategorie 2, hetgeen betekent dat de afstand tot (andere) hindergevoelige objecten minimaal 30 meter moet bedragen. Hieraan wordt voldaan. De dichtstbijzijnde woning aan de Leemweg ligt op een afstand van circa 40 meter, tegenover de planlocatie. Bovendien betreft dit het aspect geluid, vooral veroorzaakt door parkeervoorzieningen. Deze liggen eveneens op voldoende afstand. Regulier kunnen verzorgingshuizen, zelfs van grotere omvang, prima in woongebied worden gerealiseerd, zonder aanvullende maatregelen.

Omschrijving	Afstanden in meters					grootste afstand	categorie
	geur	stof	geluid		gevaar		
Verpleeghuizen	10	0	30	C	0	30	2

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijfsbestemmingen. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor de aan te houden afstand tussen bedrijfsfuncties en woningen.

In de tabel hierna volgt een overzicht van bedrijfsmatige inrichtingen in de omgeving:

Locatie	Functie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Oosterweg 279, Wijchen	Schraven Hoveniers BV Milieucategorie 3.1	50	510
Oosterweg 292, Wijchen	Houtcentrum Wijchen Milieucategorie 3.2	100	610
Oosterweg 302A, Wijchen	Jansen Sierbestrating Milieucategorie 3.1	50	680
Valendrieseweg 301	Zuid Nederland Piano's en Vleugels Detailhandel Milieucategorie 1	10	175
Heumenseweg 180, Wijchen	Skicentrum De Wijchenseberg Milieucategorie 3.1	50	340
Den Berg 7, Wijchen	Scouting Alverna Milieucategorie 3.1	50	270
Heumenseweg 28, Wijchen	Loeffen Tuin- en Inter. Decoraties Detailhandel Milieucategorie 1	10	330

Graafseweg 544	Kapsalon H.F. Fleuren Detailhandel Milieucategorie 1	10	190
Graafseweg 542	Schildersbedrijf Milieucategorie 3.1	30	210
Graafseweg 532	Garagebedrijf Milieucategorie 2	30	220
Heumenseweg 10	Bedrijf antiekhandel Detailhandel Milieucategorie 1	10	220
Heumenseweg 28	Handel in gebruiksgoederen Detailhandel Milieucategorie 1	10	360
Valendrieseweg 112	Voormalige veehouderij (VAB locatie)	-	810
Oosterweg 263	Voormalige veehouderij (VAB locatie)	-	430
Oosterweg 265, Wijchen	Camping Scharrelnest Milieucategorie 3.1	50	590

Aldus wordt in alle gevallen ruimschoots voldaan aan vaste richtafstanden. Bovendien betekent de huidige bestemming 'Maatschappelijk' dat het woon- en leefklimaat ter plaatse adequaat is. Een bestemmingswijziging met gewijzigd bouwvlak en vervangende nieuwbouw betekent dat de hindergevoeligheid van het plangebied niet toeneemt.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen intensieve veehouderijen. Wel bevinden zich ten zuiden van het projectgebied enkele VAB-locaties, waar de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en woningen zijn of worden ontwikkeld al dan niet in combinatie met recreatie. Het betreft de Valendrieseweg 112 en de Oosterweg 263-265.

]

Gelet op bovenstaande vaste richtafstanden en de regelgeving voor geur bij kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering, zowel hinderveroorzakend als hindergevoelig, geen belemmering vormt voor het planvoornemen en een goed woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd. Aan alle richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

4.3.2 Bodem

In het kader van de planologische wijziging heeft Aelmans ECO B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform de Nederlandse Normen NEN-5707 en NEN-5740 in het kader van de uitbreiding het zorgcomplex. Dit onderzoek is als **bijlage 2** toegevoegd aan deze toelichting. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is vaststellen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is verontreinigd, en zo ja of de concentraties van de onderzochte componenten aanleiding vormen voor het instellen van een nader onderzoek.

De locatie

De ondergrond ter plaatse is geohydrologisch onder de te verdelen in een deklaag, een eerste watervoerend pakket, de eerste scheidende laag, het tweede watervoerende pakket en de slecht doorlatende basis. De deklaag bestaat uit een 3 tot 6 meter dik pakket van fijn tot matig grove rivierzanden, waarin leem-, klei- en veenlagen voorkomen. Het bodemtype van het terrein betreft relatief arme duinvaaggronden (code Zd30-VII), met een diepe grondwaterstand (hoogste grondwaterstand dieper dan 80cm beneden maaiveld en laagste grondwaterstand dieper 120 cm beneden maaiveld) en een zeer goede doorlatendheid (k waarde >10). Aangezien ter plekke van de onderzoekslocatie de grondwaterspiegel zich op minder dan 5 m beneden maaiveld bevindt, dient tevens grondwateronderzoek plaats te vinden.

Onderzoekshypothese

Gelet op het vroegere en huidige gebruik van het terrein, het historisch onderzoek en de terreininspectie luidt de onderzoekshypothese, dat er geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden, oftewel dat de locatie als “onverdacht” kan worden beschouwd. Dit geldt eveneens voor asbest.

Boringen

Ter plaatse van onderhavig perceel zijn een 15-tal boringen in combinatie met asbestinspectiegaten systematisch verdeeld over de bouwlocatie. Hierbij is tevens een boorpunt gezet tot een diepte van 4,5 m beneden maaiveld afgewerkt met een peilbuis. De boven- en ondergrond van voornoemde boringen is analytisch onderzocht in een viertal grondmengmonsters.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Uit het veldonderzoek blijkt eveneens dat geen bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen, welke als asbestverdacht bestempeld worden.

Bovengrond

De bovengrond is analytisch onderzocht in een drietal grondmengmonsters. Visueel zijn tijdens het plaatsen van deze boringen geen noemenswaardige bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 2 en 3 blijkt, dat diverse concentraties zware metalen en PCB de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden, maar niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Dit betekent dat in de bovengrond van onderhavig perceel diverse lichte overschrijdingen zijn aangetroffen. Deze overschrijdingen zijn echter van dien aard dat deze geen directe belemmeringen opleveren voor de beoogde nieuwbouw. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet ook de ondergrond aan de achtergrondwaarden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat enkele concentraties zware metalen de betreffende streefwaarden overschrijden, maar niet de tussenwaarden of interventiewaarden. Voornoemde concentraties zijn van dien aard, dat dergelijke verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen in het ondiepe grondwater en kunnen worden bestempeld als gebiedseigen bestempeld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen en het toekomstig gebruik als zijnde woon-/zorgcomplex.

De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet bevestigd voor het gehele perceel. De aangetroffen overschrijdingen zijn echter van dien aard dat deze geen aanleiding geven tot het opstarten van nader onderzoek. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3.3 Externe veiligheid

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan dient het aspect externe veiligheid nader te worden beschouwd.

Activiteiten met gevaarlijke stoffen brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. 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. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om de productie, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld ammoniak en LPG) en het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving omdat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten nodig zijn.

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.

Externe veiligheid kent twee belangrijke toetsingscriteria waarmee het risico gekwantificeerd kan worden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Beide risico's zijn gebaseerd op een kansbenadering en zijn niet effectgericht. Dat betekent dat de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen merkbaar zijn buiten de afstanden die gelden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een definitie opgenomen van het plaatsgebonden risico (PR). Het PR is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het besluit is een norm opgenomen voor het plaatsgebonden risico.

Deze norm is een grenswaarde voor kwetsbare objecten en moet daarom door het bevoegde gezag in acht worden genomen (mag niet van worden afgeweken). Bij de vaststelling van een bestemmingplan, op grond waarvan de bouw of vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, wordt een grenswaarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans, dat door een ramp bij een activiteit met gevaarlijke stoffen of met een vliegtuig, een groep mensen, die niet rechtstreeks bij de activiteit betrokken is, tegelijkertijd omkomt. Deze maat is dus niet gericht op een bepaalde specifieke locatie of op een individuele persoon. Het groepsrisico kan toenemen door uitbreiding van risicovolle activiteiten enerzijds en door het verhogen van de personendichtheid (bijvoorbeeld door woningbouw) anderzijds.

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een bepaalde groep personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een Bevi- inrichting. Voor de onderbouwing van het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht; er zijn geen harde normen vastgelegd, alleen oriënterende waarden.

Voor de beoordeling van het 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 plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Zowel het groepsrisico als plaatsgebonden risico zullen door onderhavige herbouw niet wijzigen.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3.4 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door rail- of wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidbelasting als gevolg van de verschillende geluidbronnen. De wet maakt een onderscheid tussen de voorkeursgrenswaarde en de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Is de geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde dan legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het plan.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde, kan de gemeente ontheffing verlenen indien maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is 48 dB en de ten hoogst toelaatbare waarde is 63 dB, voor binnenstedelijk gebied. De planlocatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaai en een zone voor railverkeerslawaaï.

Door Aelmans adviesgroep is een akoestisch onderzoek met berekening gevelbelasting uitgevoerd (**bijlage 3** bij de toelichting, april 2019). Uit de geluidsberekeningen blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde wegen N324 en Valendrieseweg op geen enkele gevel van het bouwplan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Beschouwing 30 km/uur wegen

De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de 30 km/uur wegen Graafseweg en Heumenseweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan.

Ten gevolge van het wegverkeer op de 30 km/uur weg Leemweg bedraagt de maximale geluidbelasting op de noordelijke gevel 53 dB. Deze geluidbelasting is zonder aftrek.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. In de onderhavige situatie is op 4 toetspunten sprake van een gecumuleerde geluidbelasting tussen 50 - 53 dB. Op de overige 21 toetspunten is de gecumuleerde geluidbelasting < 50 dB. Hiermee kan worden gesteld dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd, dat het nieuwe woonzorgcomplex voldoet aan de wettelijke normen voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting als gevolg van de verschillende geluidbronnen. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.3.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen 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.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb. In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Aangezien het aantal zorgappartementen niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, kan er van uitgegaan worden dat het aantal vervoersbewegingen niet of nauwelijks zal toenemen. Onderhavige planontwikkeling is derhalve 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 vervangende nieuwbouw niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.4 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De wet voorziet in vereenvoudiging van de regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar de provincies en een goede aansluiting op het omgevingsrecht. De Wet natuurbescherming regelt zowel de gebiedsbescherming als soortbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij een Natura2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied betreft Rijntakken op circa 7,5 km afstand van het projectgebied. Het deelgebied Uiterwaarden Waal omvatten het winterbed van de Waal en daarmee alle uiterwaardgebieden aan de noord- en de zuidoever van de Waal van Nijmegen tot aan Zaltbommel. De rivier vormt een dynamisch systeem, een samenspel tussen natuurlijke processen en menselijk ingrijpen.

Ten oosten van het plangebied liggen de Natuurreservaten van de Wijchense Vennen en de bos- en heideterreinen van de Overasseltse en Haterse Vennen. Deze liggen binnen het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Het plangebied ligt echter buiten de begrenzing van het GNN en ligt op grote afstand van het Natura2000 gebied Rijntakken. Externe effecten op zowel het GNN als de Natura 2000 gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten, omdat er geen sprake van nieuwe activiteiten of uitbreiding van bestaande activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken op deze natuurgebieden. Nader stikstofonderzoek kan dus achterwege blijven.

Tijdens de uitvoering dient wel rekening gehouden te worden met de (potentiële) aanwezigheid van beschermde soorten, dit wordt geborgd in een ecologisch werkprotocol. Dat betekent dat de hierbij horende wet- en regelgeving niet leidt tot restricties voor de planontwikkeling.

4.4.2 Stikstof

In de notitie "quickscan stikstof"(project P171349.001, **bijlage 4** bij de toelichting) is onderzocht of deze ontwikkeling kan voldoen aan de wet- en regelgeving op het gebied van stikstof. Het bestemmingsplan voorziet in één relatief omvangrijke ontwikkeling, zijnde de bouw van een vervangend zorggebouw met 90 zorgeenheden.

De bouw van deze voorziening en het gebruik daarvan zijn getoetst aan de stikstofregelgeving zoals die op dit moment geldt.

De uitvoering dient gefaseerd plaats te vinden, zodat de nieuwbouw en sloop in de juiste volgorde kan plaatsvinden en tussentijds een deel van de bewoners van het bestaande complex kan worden overgehuisd naar het nieuwe complex. De voor voorliggende toets relevante fasering ziet er als volgt uit:

- Jaar 1: realisatie van nieuwbouw, lange strek met 60 zorgeenheden (appartementen);
- Jaar 2 (eerste helft jaar 2): verhuizing bewoners van bestaande bouw naar nieuwbouw, aansluitend sloop bestaande bouw;
- Jaar 3: (overlap tweede helft jaar 2, tot aan oplevering jaar 3): bouw dwarsstrek met 30 zorgeenheden en gezamenlijke ruimten.

Gezien het feit dat het planvoornemen niet voorziet in nieuwe activiteiten die in de gebruiksfase stikstofemissie met zich meebrengen en het feit dat er (gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura2000-gebieden) in een worstcase benadering dusdanig hoge niveaus van stikstofemissie in de realisatie- en gebruiksfase kunnen worden gerealiseerd, alvorens er sprake zal zijn van een significante toename (d.w.z. > 0,00 mol/ha/jaar, zie **bijlage 5**) in de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden, kan er niet anders dan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet behoeft te leiden tot een toename in de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden.

Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden kunnen derhalve met zekerheid worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is. Het bestemmingsplan is op dit aspect uitvoerbaar.

4.4.3 Soortbescherming

In relatie tot de Wet natuurbescherming (verder Wnb) is mogelijk sprake van overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van gebouwbewonende beschermde diersoorten. Hiervoor is eerder een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd (Staro, 2015). Uit deze quickscan bleek dat in het complex mogelijk vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van gierzwaluw, huismus of gebouwbewonende vleermuizen. In 2016 (LooPlan, 2016) is hierom nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van deze soorten en zijn de toenmalige werkzaamheden (groot onderhoud) getoetst. In 2018 is dit onderzoek herhaald (LooPlan, 2018). Talis heeft Arcadis gevraagd de quickscan uit 2015 te actualiseren (zie **bijlage 6** bij de toelichting).

Uit de quickscan is gebleken dat binnen het plangebied mogelijk beschermde soorten voorkomen:

- Broedvogels zonder jaarrond beschermd nest
- Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren
- Vleermuizen
- Algemeen voorkomende amfibieën.

Gebiedsbescherming i.r.t. Natura 2000 en het NNN is niet aan de orde.

De noodzakelijke vervolgstappen in relatie tot de Wnb zijn:

- Opstellen mitigatie- en compensatieplan: vleermuizen, algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën inclusief zorgplicht.

- Aanbrengen tijdelijke mitigatie rond het gebouw en opnemen permanente mitigatie in de nieuwbouw. Hiervoor geldt een gewenningsperiode (dit wordt nader uitgewerkt in het mitigatie- en compensatieplan).
- Aanvragen ontheffing Wnb.
- Na verkrijgen ontheffing Wnb: ontmoediging (dit wordt nader uitgewerkt in het mitigatie- en compensatieplan) en ecologische begeleiding tijdens de sloopwerkzaamheden.

Nader onderzoek Wet natuurbescherming Alverna (La Verna en Rivo Torto)

Ten behoeve van de voorgenomen sloop van complex La Verna en de bouw van een nieuw gebouw en groot onderhoud is in 2017 en 2018 nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten (zie **bijlage 7** bij de toelichting). Bij het uitvoeren van onderhouds- en of sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden zullen beschermde verblijfplaatsen worden vernietigd. In de onderstaande is een overzicht gegeven van de aanwezigheid van de aangetroffen beschermde verblijfplaatsen en de consequenties in het geval van versturende werkzaamheden.

Vleermuizen, verblijfplaatsen

GEWONE DWERGVLEERMUIS

In de onderzochte gebouwen zijn 6 zomerverblijven en 3 locaties met paarverblijven van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Met de onderzoeksinspanning, zoals die in het Vleermuisprotocol is voorgeschreven, is de verblijfplaats niet met zekerheid aan te geven. Er is een grote kans dat de zomerverblijfplaatsen ook gebruikt worden als paarverblijf. Dat de exacte verblijfplaats niet bekend is, maakt voor de wetgeving geen verschil. Omdat de verblijven in de gebouwen zijn vastgesteld, dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden verleend voordat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

LAATVLEGER

In de onderzochte gebouwen is één zomerverblijf van de laatvleger aangetroffen. Omdat de verblijven in de gebouwen zijn vastgesteld, dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden verleend voordat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

ROSSE VLEERMUIS

Nabij complex La Verna is een paarverblijfplaats van de rosse vleermuis geconstateerd. Mits deze bomen tijdens de werkzaamheden blijven staan en tussen zonsopkomst en zonsondergang niet aangelicht worden is geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Mochten werkzaamheden in de omgeving van de boom worden uitgevoerd wordt aanbevolen de soort in de ontheffing mee te nemen.

RUIGE DWERGVLEERMUIS

De ruige dwergvleermuis is slechts passerend waargenomen. Er zijn geen effecten van de voorgenomen activiteiten op de kwaliteit of kwantiteit van het foerageergebied. Voor deze soort is dan ook geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig.

Vleermuizen, foerageergebieden, migratie- en vliegroutes

Omdat de werkzaamheden alleen plaatsvinden aan de gebouwen, zullen de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden voor de foerageerfunctie van het gebied minimaal zijn. Structuren zoals bomenrijen, die van belang kunnen zijn als migratie- of vliegroute, worden niet aangetast door de geplande werkzaamheden. De werkzaamheden hebben hierop geen effect.

Gierzwaluw

Er zijn géén nesten van gierzwaluw in de onderzochte gebouwen vastgesteld. De conclusie van het onderzoek 2015 is hiermee bevestigd. Er is geen ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk. Omdat de werkzaamheden alleen plaatsvinden aan de gebouwen, zullen de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden voor de foerageerfunctie van het gebied minimaal zijn. De werkzaamheden hebben hierop geen effect.

Overige groepen

Er kunnen rond de gebouwen (in tuinen of nestkasten) en de directe omgeving hiervan (bomen, struiken etc.) ook andere algemene beschermde broedvogels voorkomen. Deze nesten zijn niet jaarrond beschermd. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart-15 augustus) uitgevoerd worden en/of de potentiële nestplaatsen vóór het broedseizoen afgesloten of ongeschikt gemaakt worden, wordt met de voorgenomen werkzaamheden artikel 3.1 lid 2, 4 (verstoring en vernietiging nestplaats) van de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd hoeft voor algemene broedvogels geen ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden verkregen mits onder genoemde stringente voorwaarden gewerkt wordt.

Op 2 december 2019 heeft initiatiefnemer de ontheffingsaanvraag besdrpoken met het bevoegd gezag. Daarbij is afgesproken dat er 2 alternatieve verblijfplekken voor de laatvlieger worden gemaakt: 1 in De Brouwerij en 1 in Rivo Torto. De plek in Rivo Torto is het meest kansrijk want lijkt het meest op de situatie in Laverna waar de laatvlieger nu zit. Maar Rivo Torto zal misschien ook een keer onderhoud krijgen, dus vandaar dat reeds nu ook het 2e alternatief wordt gerealiseerd. Ook de andere vragen van de provincie bij de ontheffingsaanvraag, zijn adequaat beantwoord en inmiddels is zicht op verlening van de ontheffing.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. Wel dienen genoemde gedragscodes te worden opgevolgd en dient de ontheffing verleend te zijn voorafgaand aan de uitvoering van het plan.

4.5 Verkeer en parkeren

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) legt de gemeente Wijchen haar beleid voor verkeer, vervoer en infrastructuur vast. Het GVVP deel 1 is op 30 oktober 2008 vastgesteld en parkeren maakt hier onderdeel van uit. Omdat parkeren veelomvattend is, is gekozen om de beleidslijn van het GVVP te verbijzonderen en alle andere aspecten rondom parkeren hierin te verwoorden. Het beleidsplan GVVP omvat vele verschillende onderdelen rondom parkeren. Voor onderhavige specifieke ontwikkeling is van belang dat zorgvoorzieningen op eigen terrein voldoende

parkeervoorzieningen worden gerealiseerd conform de gemeentelijke parkeernorm. Dit sluit aan bij het primaire gemeentelijke uitgangspunt, dat elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn in een gegeven situatie heeft het CROW kencijfers opgesteld. Voor het bepalen van een parkeerbalans, wordt de parkeernorm berekend aan de hand van parkeerkencijfers, rekening houdend met de eigenschappen en kenmerken van een locatie en de functie van de bebouwing. Als uitgangspunt is vastgelegd om in beginsel de maximale parkeernormen te gebruiken, rekening houdend met de verstedelijkingsgraden en parkeren op eigen terrein. Hiervan kan bij uitzondering gemotiveerd van worden afgeweken.

Het CROW heeft algemene parkeerkencijfers ontwikkeld (CROW-publicatie 317 ten tijde van de vaststelling van het parkeerbeleid, inmiddels geactualiseerd in de publicatie van december 2018) waarvoor een gemeente vertaalslag gemaakt moet worden. Indien binnen de planlocatie, binnen de functiecategorie 'Verpleeg- en verzorgingstehuis' 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid beschikbaar zijn, wordt aan de CROW-norm voldaan. In dit geval evenwel zal Laverna als een zorgvoorziening worden gerealiseerd, waarin uitsluitend maximaal 90 niet mobiele mensen worden gehuisvest en verzorgd. Er is dus in de nieuwe situatie voor de bewoners geen parkeerruimte benodigd, alleen voor personeel en bezoek wel. In de bestaande situatie is er geen parkeerprobleem dat wordt afgewikkeld op de omgeving/openbaar gebied. Aannemelijk is daarom dat op basis van ervaringscijfers volstaan zou kunnen worden met de bestaande parkeeromvang. Ter vergelijking: meerdere gemeenten (waaronder Nijmegen) met recent parkeerbeleid hanteren bij moderne zorgcomplexen met niet-mobiele bewoners (hoge zorgbehoefte) een parkeernorm van 0,2 per bewoner. Toepassing van de bovenkant van de bandbreedte uit de CROW zou dan ook leiden tot een overcapaciteit aan parkeervoorzieningen. Met voldoende zekerheid kan worden gesteld dat het hanteren van het gemiddelde uit de bandbreedte (0,5 tot 0,7) voldoende kan voorzien in de parkeerbehoefte, ook op de drukste momenten tijdens personeelwisselingen.

Dit betekent voor onderhavige situatie, uitgaande van een gemiddelde norm van 0,6:

- Eenheid Laverna (90 zorgeenheden) 54 parkeerplaatsen;
- Rivo Torto (86 zorgeenheden) 52 parkeerplaatsen.

Voor de ondersteunende kantoorvoorzieningen en bijeenkomstruimte heeft geen extra parkeren te worden meegenomen, omdat deze functies reeds verdisconteerd zijn in de algemeen geldende norm (kantoren en bijeenkomstruimte bij een zorg- of verpleeghuis zijn algemeen voorkomend en onderdeel van het programma, dus ook van de parkeernorm).

Totaal zijn dus volgens deze CROW-methode 106 parkeerplaatsen benodigd.

Op basis van een eerste verkenning, waarbij de mogelijkheden voor uitbreiding van parkeervoorzieningen zijn bestudeerd, is dit mogelijk. Op de locatie kunnen 106 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zoals aangegeven in navolgende afbeelding.



Dit betreft grotendeels bestaande parkeerplaatsen, behalve de weide naast de molen. Hier kan ter plaatse van de bestaande perceelstoegang midden over het perceel een toegangspad worden gerealiseerd met aan beide zijden haaks parkeren, ofwel 2 maal 18 plaatsen is 36 plaatsen.

De bestaande parkeervoorziening aan de Leemweg (20 plaatsen) wordt uitgebreid tot 24, als onderdeel van het nieuwe tuinplan dat na sloop/nieuwbouw wordt aangelegd. Nabij de Brouwerij worden de 10 parkeerplaatsen die hier nu gesitueerd zijn (o.a. in de vorm van carports) uitgebreid naar 16.

Terzijde wordt opgemerkt dat op dit moment de praktijk uitwijst dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Nu Laverna wordt vervangen (van oorsprong een verzorgingshuis, met gemiddeld meer mobiele bewoners dan in de toekomstige situatie), is het aannemelijk dat de feitelijke parkeerbehoefte beperkt zal afnemen. Daarnaast voert Talis op meerdere plaatsen actief beleid op de inzet van elektrische deelauto's. Dit wordt ook op deze locatie gestimuleerd door de aanleg van laadpalen.

Al met al is er voldoende grond om op deze locatie te volstaan met het gemiddelde van de bandbreedte van de CROW (0,6) i.p.v. het maximum (0,7).

Zoals blijkt uit voorgaande afbeelding, is er op eigen terrein voldoende ruimte om de bestaande parkeerruimte te handhaven en de uitbreiding met 46 plaatsen te realiseren. Dan nog is er rond de gebouwen Laverna (niewbouw) en Rivo Torto veel als tuinen in te richten onbebouwde ruimte.

Deze kan indien nodig ook als extra parkeerruimte worden benut, mocht in de toekomst een woonzorgvorm ontstaan die toch meer parkeervraag genereert. Dit is zeker niet voorzien op dit moment, maar planologisch is dit op basis van het bestemmingsplan theoretisch mogelijk. Ook dan echter behoeft er geen parkeerprobleem te zijn en is er op eigen terrein veel ruimte voor uitbreiding van parkeervoorzieningen.

Het feitelijk beoogde gebruik zal daarmee aansluiten op de feitelijk te realiseren parkeeraantallen op eigen terrein. Het plangebied biedt daarnaast voldoende ruimte voor een substantiële uitbreiding van parkeren op eigen terrein, bij maximale invulling van het bestemmingsplan.

De realisatie van de 106 parkeerplaatsen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via een eigen verharde inrit vanaf de Leemweg en een verharde inrit vanaf de Graafseweg. De verkeersafwikkeling van bezoekers en personeel van- en naar het complex levert geen problemen op.

Ten gevolge van de planontwikkeling is de toename in het aantal verkeersbewegingen nihil, omdat het aantal zorgappartementen in de nieuwe situatie niet toeneemt. Daarom mag worden aangenomen dat er geen sprake is van extra belasting van het onderliggende wegennet.

Gelet op vorenstaande vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

Wettelijk kader

Op grond van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Daarnaast dient vooroverleg plaats te vinden met de waterbeheerder.

Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken. Het gaat bij de watertoets niet zozeer om een toets achteraf maar om een vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder (wateradvies). Met de watertoets wordt er naar gestreeft om het reeds bestaande waterhuishoudkundig beleid goed toe te passen en uit te voeren.

In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie en vice versa. Overigens betreft de watertoets het belang van alle waterbeheerders, in dit geval vooral de gemeente en het waterschap.

Uitgangspuntennotitie Waterschap Rivierenland

Via www.dewatertoets.nl is een watertoets uitgevoerd voor dit initiatief. De resultaten zijn als **bijlage 8** 'watertoets en samenvatting watertoets' gevoegd bij deze toelichting. Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het regulier overleg tussen gemeente en het waterschap voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Op basis van deze toets kan de normale watertoetsprocedure worden gevolgd. Dit betekent dat er geen specifiek nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland.

Watertoets

Algemene projectgegevens

De planontwikkeling betreft het realiseren van vervangende nieuwbouw behorende bij een woonzorgcomplex en gedeeltelijke herinrichting van het huidige terrein (parkeren, groenvoorzieningen, tuin). Er komt 1 nieuw T-vormig gebouw met een footprint van circa 2.340 m² en 3 tot 4 bouwlagen. Het verouderde, bestaande woonzorggebouw (footprint circa 1.540m²) wordt gesloopt. Tevens zullen bestaande verhardingen (parkeerplaats en wandelpaden) deels verwijderd moeten worden (circa 2.700m²).

Ten behoeve van de herinrichting van het terrein worden verhardingen ten behoeve van een nieuwe parkeervoorziening en een gezamenlijke tuin gerealiseerd. In de bestaande situatie is het hemelwater van het te slopen gebouw nog aangekoppeld op het riool. Dat zal in de nieuwe situatie niet zo zijn. Hemelwater wordt afgekoppeld en op eigen terrein geïnfiltreerd. Per saldo is de toename aan verharde oppervlaktes (gebouwen en terreinverhardingen) minder dan 500 m² en door afkoppeling neemt de afvoer op het riool substantieel af.

Op basis van bovenstaande informatie zijn de volgende wateraspecten van belang in het plangebied.

Beleid Waterschap Rivierenland

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van afvalwater op oppervlaktewater ([Waterwet art 6.2](#)) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterbeleid gemeente Wijchen

In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Zorgplichten

De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33).

Hemelwater dient door perceeleigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevegd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet art 3.5).

Wat betreft grondwater heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Grondwater (algemeen). Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De ontwateringsdiepte van het gebied is hiervoor medebepalend.

Ontwateringsdiepte is het verschil tussen het peil van het maaiveld, het straatpeil of het bouwpeil met het grondwaterpeil. De gemiddeld hoogste grondwaterstand mag maximaal 0,50 m onder maaiveld staan, 0,70 m onder de weg en 1,00 m onder bouwpeil.

Of het plan voldoet, is dus afhankelijk van de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Op de planlocatie is een gemiddeld hoogste grondwaterstand van meer dan 0,80 m onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van meer dan 1,20 m onder maaiveld (grondwatertrap VII) bepaald. Er is dus sprake van voldoende ontwateringsdiepte..

Waterberging

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk instandhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem. Voor plannen met een toename van verharding is compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht.

Bij oppervlaktes groter dan 500 m² in het stedelijk gebied kan eventueel de vrijgestelde oppervlaktes in mindering worden gebracht. Dit dient besproken te worden met betreffende accountmanager van het waterschap.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen.

Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn.

De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. In stedelijk gebied kan de waterberging eventueel ook worden geregeld via een waterbergingsbank (indien beschikbaar).

Plannen met een toename van het verhard oppervlak in stedelijk gebied tot 1500 m² komen hiervoor in aanmerking.

Voorkeursvolgorde aanleg waterbergingscompensatie

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de landelijke trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

- Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie
- Hemelwater bergen in kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).
- Hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang) of afvoeren naar een (hemelwater)riool.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A- of B-watergang of een beschermingszone.

Waterkwaliteit (algemeen)

Uitgangspunt is het scheiden van afvalwater en hemelwater. Het afvalwater wordt naar de openbare riolering afgevoerd en het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt (geborgen en geïnfiltreerd). Er vindt geen lozing rechtstreeks op oppervlaktewater plaats.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioelstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Wijchen. Voor het aansluiten van (nieuwe) woningen en bedrijven dienen daarover nadere afspraken gemaakt te worden. In het plangebied ligt geen rioelwaterpersleiding van het waterschap.

Natuur

Het plangebied ligt (deels) in een gebied met specifieke natuurdoelen of binnen uw plan liggen specifieke wateren met ecologische doelstellingen. Als algemeen criterium geldt in deze gebieden/wateren het stand-stillbeginsel. Dit beginsel houdt in dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten (op bijvoorbeeld ecologie of waterkwantiteit) volledig worden gecompenseerd.

Aanvragen om watervergunning op dit punt zullen met name op een zeker behoud van ecologische waarde worden getoetst. Het stand-stillbeginsel geldt in de volgende gebieden:

- Natte landnatuur (EVZ, EHS, incl. TOP-lijstgebieden);
- HEN/SED-wateren (prov. Gld en Waterparels (prov.NB));
- KRW-oppervlaktewaterlichamen.

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

De planlocatie is gesitueerd op de overgang van stedelijk naar landelijk bij Alverna. De bodem van het terrein bestaat uit relatief arme duinvaaggronden (code Zd30-VII), met een diepe grondwaterstand (hoogste grondwaterstand dieper dan 80cm beneden maaiveld en laagste grondwaterstand dieper 120 cm beneden maaiveld). De grondsoort is grof rivierzand, met een zeer goede doorlatendheid (k waarde >10).

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Binnen het plangebied zijn geen oppervlaktewateren of watergangen aanwezig die in beheer zijn bij het waterschap.

Ecosysteem

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders natuurnetwerk (GNN, vroeger de EHS)) of Groene ontwikkelingszone (GO). De natte natuur heeft hier in het plangebied geen bijzondere waarde (bron: atlas gelderland).

Wel werd uit de digitale watertoets duidelijk dat met dit initiatief net de rand geraakt wordt van de toetslaag 'natuur'. Specifiek gaat het hier om de ligging aan de rand van een ruim gebied (in en oostelijk van Alverna) wat hemelwaterinfiltratie van belang is voor de natuurwaarden. Door de infiltratiemogelijkheden te vergroten (afkoppeling van het riool) wordt de situatie ten opzichten van bestaand versterkt.

Maatregelen waterhuishouding

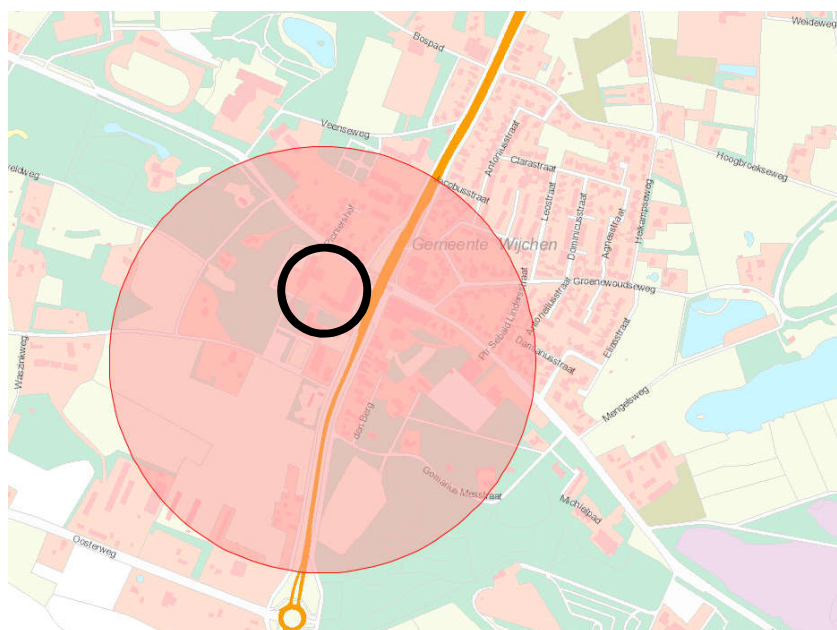
Het Laverna terrein zal gedeeltelijk anders worden ingericht en er komt vervangende nieuwbouw. Uitgangspunten voor het terreinontwerp met betrekking tot een goede waterhuishouding zijn daarbij:

- In de nieuwe situatie is het aantal bewoners, de doelgroep (zorgbehoevenden), het aantal badkamers en keukens niet of nauwelijks anders dan in de bestaande situatie. Bovendien is er in de nieuwe situatie geen grootkeuken meer aanwezig. Het is aannemelijk dat in de nieuwe situatie minder belasting op de riolering zal zijn dan in de huidige situatie. Derhalve wordt verondersteld dat de bestaande rioolaansluiting voldoende capaciteit heeft.
- Het huidige gebouw is aangesloten op het gemeentelijk rioolsysteem. Hemelwater zal in de toekomstige situatie worden afgekoppeld van het vuilwaterriool en infiltreren op eigen terrein.
- Hemelwater van terreinverhardingen stroomt niet af op het riool, maar wordt eerst voorgezuiverd door een (gras)berm, wadi of bodempassage om daarna te infiltreren. Binnen het terrein is voldoende ruimte voor infiltratie van hemelwater in de bodem van de tuin en het plantsoen.

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.7 Molenbiotoop

Het plangebied is onderdeel van de molenbiotoop van de molen 'Schoonoord' gelegen aan de Valendrieseweg 295. Deze korenmolen heeft zijn oorspronkelijke functie als industrie- en poldermolen en is een Rijksmonument (monumentnummer 39639). Voor de molenbiotopen bepaalt de omgevingsverordening dat bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen deze molenbiotoop enkel ontwikkelingen mogelijk kunnen maken indien de gemotiveerd wordt dat de werking van de molen niet wordt beperkt.



De ligging van de planlocatie ten opzichte van de molenbiotoop

De beoordeling van de toelaatbare hoogte van nieuw op te richten of te wijzigen obstakels in verhouding met de afstand tot de windmolen vindt plaats op grond van de uitkomst van de toepassing van de volgende formule:

$$H_x = \frac{X}{n} + (c \cdot z)$$

Als de hieronder genoemde waarden worden ingevuld in de formule, geeft dit een maximale bouwhoogte van $H_x = 5,86$ m.

X: afstand in meters van het obstakel tot de wieken van de molen = 140 m

n: ruwheidscoëfficiënt = 50

c: windreductiecoëfficiënt = 0,2

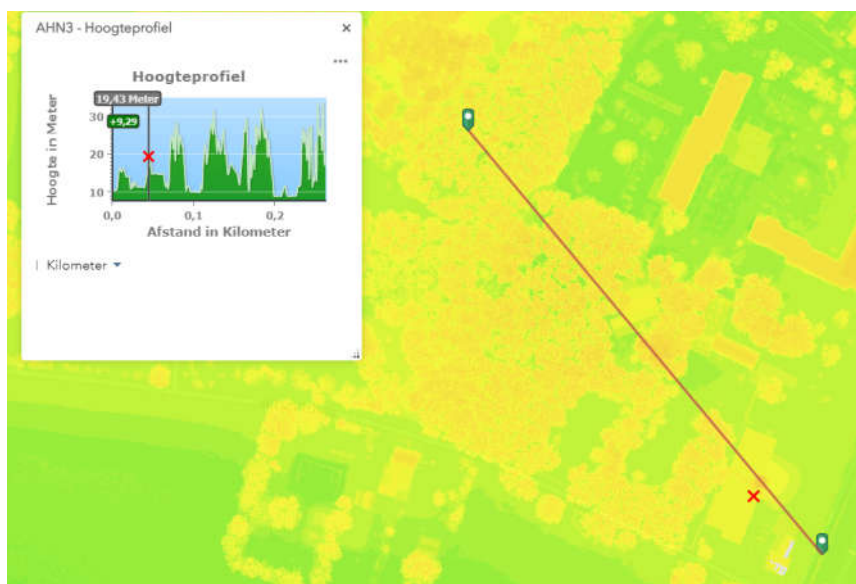
z: askophoogte in meters = 15,30 m

Op basis van bovenstaande conclusie is een nadere motivering nodig van de wijze waarop wordt voorkomen dat de windvang van de molen zal verslechteren.

De beoogde bebouwing bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen (maximaal toegestane bouwhoogte deels 12 en deels 15 meter), in plaats van de huidige 5 bouwlagen (maximaal toegestane bouwhoogte 17 meter, bestaande uit 4 lagen met kap). De bouwplannen zullen de maximale bouwhoogte van 5,86 meter (in geval van een vrije windvang) weliswaar overschrijden, maar de gewenste ontwikkeling betekent een verbetering van de molenbiotoop ten aanzien van de huidige situatie.

Dit, aangezien de beoogde bebouwing verder weg van de molen gesitueerd is dan de huidige bebouwing (circa 140 meter in plaats van circa 130 meter) en niet hoger zal worden dan de bestaande bebouwing. Daarnaast staan inmiddels zoveel bomen rond de molen dat nu al over de noordwestkant vrijwel geen wind meer kan worden gevangen in het hoogtebereik van de beoogde nieuwbouw. De nieuwbouw staat, meer dan de bestaande bouw, nabij de bosrand en deels achter het bestaande bosgedeelte op het eigen terrein. Het bosdeel tussen de nieuwbouw en de molen is vrijwel volledig bepalend voor de windvang vanuit deze richting. Bovendien is een windrichting uit het noorden (met een substantiële windkracht) weinig voorkomend

De eerste 100 meter afstand tot de molen zijn zeer belangrijk voor de windvang van de molen. De bestaande begroeiing/bomen staan op betrekkelijk korte afstand van de molen, namelijk circa 20 meter (westzijde) en meer. De hoogte hiervan varieert. De globale maximale hoogte van de bomen ligt op basis van de AHN3 hoogtekartaat rond de 25 tot 30 meter + NAP, ofwel 15 tot 20 meter boven maaiveld.



Fragment hoogtebestand AHN3 (profiel en snede)

De askophoogte van de molen ligt op 15,3 meter boven maaiveld. Dit betekent dat de bomen tot voorbij de askophoogte reiken en tot die hoogte wind kunnen afvangen, wat bijdraagt aan een verslechtering van de molenbiotoop. De bomen zijn echter enigszins luchtdoorlatend en in de winter bladverliezend. De bomen vangen hierdoor in de winter – het seizoen waarin het het hardst waait – minder wind af dan in de zomer. Hoewel de bomen vrij dicht op elkaar staan, kan er ook nog lucht stromen tussen de onderlinge bomen door. Door de seizoensgebondenheid, luchtdoorlatendheid van de bomen en de bomenrij als geheel, is het niet zo dat het effect van de bouwhoogte van het pand op de windvang van de molen volledig wegvalt tegen het effect van de bomen. Aldus is het voor de windvang van de molen van belang te constateren dat de nieuwbouw op een groetere afstand van de molen wordt voorzien en met geringere hoogte, waardoor (zij het zeer beperkt) de windvang kan verbeteren na planrealisatie.

Aan de eis van bescherming van de windvang en voorkomen van verslechtering wordt voldaan.

5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels over respectievelijk:
 1. werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied,
 2. regels omtrent het uitvoeren van de onder a bedoelde werken en werkzaamheden,
 3. een uitwerking van de regels omtrent de uitvoerbaarheid voor de woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het oprichten van een vervangende nieuwbouw en gedeeltelijke herinrichting van het terrein binnen een bestaand woonzorgcomplex betreft een door initiatiefnemers gefinancierd initiatief. De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan (leges), alsmede de uitvoering en het beheer zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Aan de gemeente Wijchen wordt planologische medewerking gevraagd; er zijn voor de gemeente geen verdere kosten verbonden.

De wijziging van de bestemming vindt plaats op gronden in eigendom van de aanvrager. De uitvoerbaarheid van het plan is in dat kader gewaarborgd. Het plan voorziet in de realisatie van vervangende bouwmogelijkheden op het terrein. Tussen de gemeente Wijchen en de initiatiefnemer is een anterieure ontwikkel- en exploitatieovereenkomst gesloten, waarin eventuele planschadeverzoeken, wederzijdse verplichtingen en kosten worden afgedekt. Er is voor dit initiatief een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. In de overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat het inrichtingsplan wordt uitgevoerd en het beheer is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee aangetoond.

De aanleg van en/of wijziging aan de openbare ruimte en/of de openbare voorzieningen door of als gevolg van het plan komen middels een anterieure exploitatieovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer. Schade aan de openbare ruimte door of als gevolg van het plan wordt privaatrechtelijk verhaald op de veroorzaker. Daarvoor zal de gemeente voorafgaand aan de realisatie met de initiatiefnemer een (technische) vooropname van de openbare ruimte doen en vastleggen.

5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

5.2.1 *Overleg omwonenden*

Door de initiatiefnemer wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure gezorgd voor afstemming met omwonenden en andere gebruikers van het omliggende gebied. De reacties op het voorontwerp bestemmingsplan zullen worden verwerkt tot ontwerp bestemmingsplan.

5.2.2 *Zienswijzen*

Het ontwerp bestemmingsplan zal vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder heeft de mogelijkheid om hierop zijn of haar zienswijze in te dienen. Eventuele inbreng zal door de gemeente Wijchen worden afgewogen voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6 JURIDISCHE VERTALING

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 omvat één perceelsbestemming: de bestemming Maatschappelijk (M). De op de verbeelding aanwezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden, waaronder inbegrepen maatschappelijke voorzieningen; maatschappelijke dienstverlening, speelvoorzieningen, een begraafplaats en de bescherming en instandhouding van de monumentale waarden van een gemeentelijke monument, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding gemeentelijk monument”. Eén en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, terreinen, beplanting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Daarnaast kent het plan een aantal dubbelbestemmingen te weten: Cultuurhistorische waardevol gebied (WR-CWG), Waarde Archeologie 1 (WR-A1) en Waarde – Archeologie 2 (WR-A2). De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, beheer en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem en/of cultuurhistorische waarden.

Het nieuw te bouwen gebouw heeft een eigen bouwvlak en is aangeduid op de verbeelding. Hierbinnen zijn de nieuwbouw/herbouw geregeld. De twee vleugels evenwijdig aan de bosrand zullen bestaan uit drie bouwlagen, met een maximale goot- en nokhoogte van 12 meter. De vleugel haaks daarop gaat bestaan uit vier bouwlagen met een goot- en nokhoogte van 15 meter. De goot- en nokhoogte van de te handhaven gebouwen bedragen 12 en 17 meter, conform het vigerende bestemmingsplan.