bestemmingsplan

Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken

Gemeente Nijkerk

TOELICHTING

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0267.BP0189-0003*
Datum:	*2022-12-15*
Contactpersoon Buro SRO:	*Dhr. H.J.M. van Arendonk | Dhr. R. van den Heuvel*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210533*
Opdrachtgever:	*Estea*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

hoofdstuk 2 Planbeschrijving 7

2.1 Geschiedenis 7
2.2 Huidige situatie 9
2.3 Toekomstige situatie 13

hoofdstuk 3 Beleidskader 21

3.1 Rijksbeleid 21
3.2 Provinciaal beleid 23
3.3 Regionaal beleid 24
3.4 Gemeentelijk beleid 25

hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 28

4.1 Besluit milieueffectrapportage 28
4.2 Bodem 29
4.3 Luchtkwaliteit 29
4.4 Geluid 31
4.5 Ecologie 32
4.6 Bedrijven en milieuzonering 34
4.7 Water 36
4.8 Externe veiligheid 39
4.9 Archeologie 40
4.10 Verkeer en parkeren 41
4.11 Duurzaamheid 43

hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 44

5.1 Algemeen 44
5.2 Verbeelding 44
5.3 Planregels 44
5.4 Wijze van bestemmen 45

hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 47
hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48

7.1 Algemeen 48
7.2 Vooroverleg 48
7.3 Zienswijzen 49

Bijlage bij toelichting 1. Beeldkwaliteitsplan Klaarwater 2 Hoevelaken
Bijlage bij toelichting 2. Inrichtingsplan Klaarwater 2 Hoevelaken
Bijlage bij toelichting 3. Verkennend bodemonderzoek Klaarwater 2 Hoevelaken
Bijlage bij toelichting 4. Geluidbelasting wegverkeer Klaarwater 2 Hoevelaken
Bijlage bij toelichting 5. Quickscan Wnb Klaarwater 2 Hoevelaken
Bijlage bij toelichting 6. Stikstofberekening AERIUS_bijlage_gebruikfase Klaarwater 2 Hoevelaken
Bijlage bij toelichting 7. Akoestisch onderzoek milieuzonering Klaarwater 2 Hoevelaken
Bijlage bij toelichting 8. Verslag en advies Adviescommissie Omgevingskwaliteit Klaarwater 2 Hoevelaken

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Zorgontwikkelaar Estea uit Ede is voornemens om het perceel Klaarwater 2 in Hoevelaken te herontwikkelen. Het voornemen is om in de monumentale boerderij 'Nieuw Plaggenhoef' een woonzorghoeve te realiseren met een nieuwe beheerderswoning ten zuiden hiervan. Tevens wordt aan de noordzijde een nieuwe vrijstaande woning beoogd.
Met de voorgenomen realisatie van een woonzorghoeve in de bestaande bebouwing op het perceel Klaarwater 2 wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de vraag naar het wonen met zorg in een dergelijke woonzorgvoorziening in deze omgeving (Hoevelaken/Nijkerk). Anderzijds wordt hierdoor de instandhouding van het monumentale boerderijgebouw op het perceel Klaarwater 2 voor vele jaren verzekerd. Op 18 december 2020 heeft Estea een principeverzoek ingediend bij de gemeente om planologische medewerking te verkrijgen bij het realiseren van haar plannen. Op 21 september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders het principebesluit genomen om onder voorwaarden mee te willen werken aan deze ontwikkeling. De gestelde voorwaarden zijn vermeld in paragraaf 2.3.

De ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen aan Klaarwater ten oosten van de kern Hoevelaken. Het plangebied bestaat uit meerdere kadastrale percelen. Het gaat hier om de kadastrale gemeente Hoevelaken, sectie C, percelen 5671 en 5674. De locatie beslaat een totale oppervlakte van ca. 8.900 m².

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging planlocatie (rood omkaderd, bron: PDOK Viewer)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

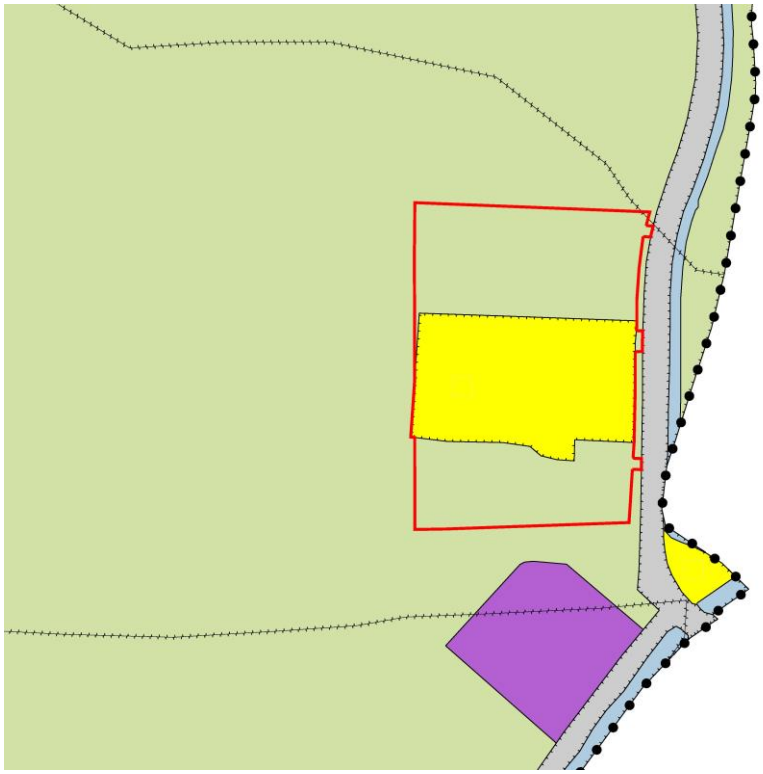
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1’ vastgesteld op 13 mei 2020. De betreffende gronden hebben in dit bestemmingsplan deels de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden’. Deze gronden zijn met name bestemd voor agrarische bedrijvigheid met instandhouding van de landschaps- en natuurwaarden. Hierbij zijn onder andere bestaande erfontsluitingswegen en -paden toegestaan. Ter plaatse zijn geen bouwmogelijkheden aanwezig, behalve voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.
Daarnaast beschikt het gedeelte van het plangebied waar de bestaande bebouwing zich bevindt over de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf en een bed and breakfast in het hoofdgebouw. Het perceel is voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument'. Op grond daarvan zijn een vergroting van de inhoudsmaat van de woning en het splitsen van een woning mogelijk.

Verder is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’, waarbij het grootste deel van het plangebied de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 6’ heeft en een klein gedeelte de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 8'.
Tevens is in het geldende bestemmingsplan de aanduiding 'overige zone - veenontginningslandschap' opgenomen. Deze geldt uitsluitend ter plaatse van de agrarische bestemmingen.

Direct ten zuiden van het onderhavige plangebied is voorts een perceel aanwezig met de bestemming 'Bedrijf - Niet Agrarisch' waar een transportbedrijf (categorie 3.1) is toegelaten.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, Veegplan 1' ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, Veegplan 1' (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast geldt ter plaatse de 'Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn' (vastgesteld 24 september 2020).

Op 30 mei 2022 heeft de gemeenteraad van Nijkerk het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2' vastgesteld. Bewust is de locatie Klaarwater 2 buiten het plangebied van 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2' gehouden. Daarmee wordt voorkomen dat het veegplan het bestemmingsplan 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken' op een niet-bedoelde manier zou kunnen overschrijven (als het veegplan door omstandigheden later dan gedacht in werking zou treden).

Het beoogde initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied daarom moeten worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daar in.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de plannen beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de projecten inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische haalbaarheid van de plannen. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de plannen, waarbij de uitkomsten van het vooroverleg zijn opgenomen.

hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de geschiedenis van het gebied en in huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Geschiedenis

De kern Hoevelaken is ontstaan door ontginning van een veen- en moerasgebied. Deze eerste ontginningsstrook is omstreeks 1100 ter hoogte van het Horstpad begonnen. Na een aantal jaren ontstond de tweede ontginningsbasis op een veenwal, de huidige dorpsstraten. De eerste ontginningsbasis, het Horstpad, is dus de oudste en heeft een cultuurhistorische waarde. Het is niet bekend waarom juist de tweede ontginning de voornaamste slagader van Hoevelaken werd. Wellicht hebben bodemgesteldheid, hoogteligging en bereikbaarheid van Amersfoort daarbij een beslissende rol gespeeld.

Het Hoevelakense land had een overwegend agrarische bevolking welke qua voorzieningen volledig was georiënteerd op Amersfoort. De grote boerenhofsteden lagen hoofdzakelijk bij de tweede ontginningsbasis, toen de 'Dorpsweg' geheten. Deze Dorpsweg werd omstreeks 1800 in opdracht van Napoleon voorzien van een verharding. Als 'rijksweg' vormde hij in die tijd een verbinding van Apeldoorn via Amersfoort met Amsterdam en Utrecht. De weg had met twee rijen kastanjebomen en een brede ontwateringssloot met vele rustieke bruggetjes aan de noordkant een landelijk aanzicht. De huidige weg Klaarwater is onderdeel van deze doorgaande route.

Bebouwing was aanvankelijk vooral gesitueerd aan het deel dat nu Oosterbeekstraat heet en nabij de aansluiting bij wat nu de Platanenstraat is, het gebied dat ook bekend staat als 'Klaarwater'. Ter hoogte van het onderhavige plangebied bevindt zich de Klaarwatersche brug in de Hoevelakensche Beek, waarvan het deel ten oosten van de Klaarwatersche brug ooit 'Klaar Water' heette.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke slagenlandschap dat rondom Hoevelaken is gelegen. Kenmerkend zijn de lange, smalle stoken grond, met veel variatie in half openheid en lange doorzichten, boomsingels, geclusterde bebouwing en bebouwingslinten. Erven liggen soms op grote afstand van de weg. Door de jaren heen zijn percelen bij elkaar gevoegd en is een deel van de oorspronkelijk beplanting op de grens van de percelen verdwenen. De aanwezige beplanting bestaat veelal uit struweel en boombeplanting.



De beken in het gebied (bron: Beken Atlas Veluwe)

Horstbeek

De Horstbeek, die op korte afstand westelijk van het plangebied stroomt, heeft een structurele functie voor waterberging en waterhuishouding. De Horstbeek is van grote betekenis geweest voor de ontginning van het veengebied tussen de Hogeweg en de Barneveldse Beek. De eerste fase van de ontginning van dit veengebied verliep zeer waarschijnlijk tot de Horstbeek, die dwars door het veengebied liep. De Horstbeek is dientengevolge vergraven en als afwatering gaan fungeren. Vervolgens zijn de opstrekkende verkavelingen doorgetrokken tot de Barneveldse Beek (tweede fase). De Horstbeek voert nu slechts nog water in het laatste deel van z'n oorspronkelijke traject, vóór de uitmonding in de Barneveldse Beek.

Zowel de Barneveldse Beek als de Hoevelakense Beek en de Esvelderbeek zijn tussen 1962-1971 rechtgetrokken. In 1926 en kort daarvoor waren al twee bochten van de Barneveldse Beek afgesneden. Daarvoor hadden de beken een meanderend verloop. Met het kanaliseren verdween ook de karakteristieke begroeiing langs de beken. Vroeger werden de beken, evenals de wegen, omzoomd door beplanting. Evenals de wegen slingerden ze zich als groene linten door het landschap; in tegenstelling tot de 'droge' groene linten die de wegen vormden, vormden de beken 'natte' groene linten. Langs de Horstbeek was de beplanting minder manifest dan langs de andere beken, hetgeen samenhangt met z'n oorspronkelijke ontginningsfunctie in het veengebied. De beplanting langs de Horstbeek bestond vermoedelijk slechts uit een enkele rij elzen.

Hoevelakense Beek

Ook deze beek heeft verschillende zijbeken. De beek stroomt ten zuiden van Hoevelaken en komt vervolgens dicht bij Amersfoort uit in de Barneveldse Beek.



Beken nabij het plangebied (bron: gemeente Nijkerk)

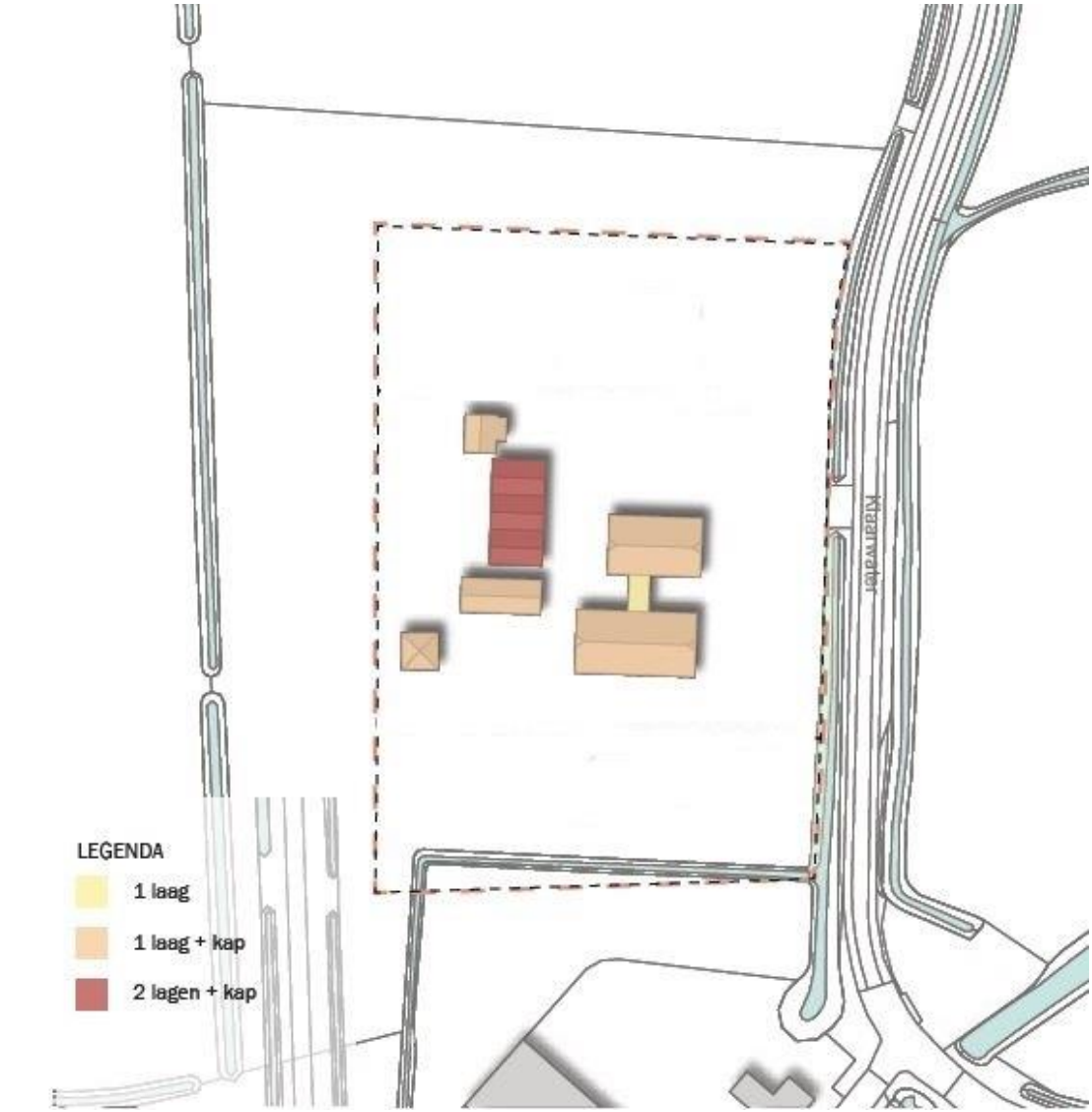
2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik voor een woonfunctie. Midden op het perceel staat de monumentale boerderij 'Nieuw Plaggenhoef'. De boerderij zelf uit 1923 en een fors stalgebouw met bakhuis uit 1924 zijn aangewezen als gemeentelijk monument vanwege de gaaf bewaarde opzet van het geheel. In de loop der jaren zijn er diverse opstallen bijgebouwd. De boerderij is in 2004 volledig gerestaureerd ten behoeve van bewoning. De boerderij verkeert dan ook in een goede staat. In 2008 is de naastgelegen stal gerenoveerd en in 2010 de veldschuur met zijn herkenbare 3-dubbele kap. Naast de veldschuur bevindt zich een zomerhuis. Achter deze veldschuur ligt een zwembad en staat een hooiberg. In 2002 zijn twee grote schuren gesloopt ten behoeve van een ‘ruimte-voor-ruimte-regeling’.



Luchtfoto bestaande situatie (bron: Landschapsadvies Gemeente Nijkerk, 20 januari 2021)

De hoofdgebouwen, de oorspronkelijke boerderij en naastgelegen stal staan op ca. 25 meter van de weg. Vanaf de weg is er duidelijk zicht op de boerderij. Bijgebouwen liggen meer naar achteren, deels achter de hoofdgebouwen. De hoofdgebouwen in het plangebied hebben één bouwlaag en een kap, terwijl de veldschuur twee bouwlagen met een kap heeft. De bebouwing wordt omringd door een grote tuin waar zich tevens enige verharding bevindt. Bij de omvorming tot woonboerderij is de agrarische uitstraling van dit erf overigens grotendeels verdwenen en is veeleer sprake van een verzorgde, parkachtige sfeer.



Bestaande bebouwing met bouwhoogtes (bron Buro SRO)

Navolgende foto's geven een impressie van het plangebied.



Impressie voorzijde, gezien vanaf het oosten (bron: Buro SRO)



Zwembad, zomerhuis en veldschuur (bron: Buro SRO)



Het zomerhuis (bron: Buro SRO)

Functies rondom het plangebied
Rondom het plangebied bevindt zich in de huidige situatie met name agrarisch grasland. Verder naar het westen ligt de kern Hoevelaken. Daarnaast liggen er tevens enkele woningen en bedrijven in de omgeving van de planlocatie. Zo is direct ten zuiden van het plangebied, op het perceel Klaarwater 4, een kleinschalig opslag- en transportbedrijf gevestigd. Het betreft hier een bedrijf met een beperkt aantal vrachtautobewegingen per werkdag. Aan de overzijde van de straat, op het adres Klaarwater 3, staat op dit moment geen woning. Het 'Beekhuisje', dat daar stond, is in 2018 gesloopt.

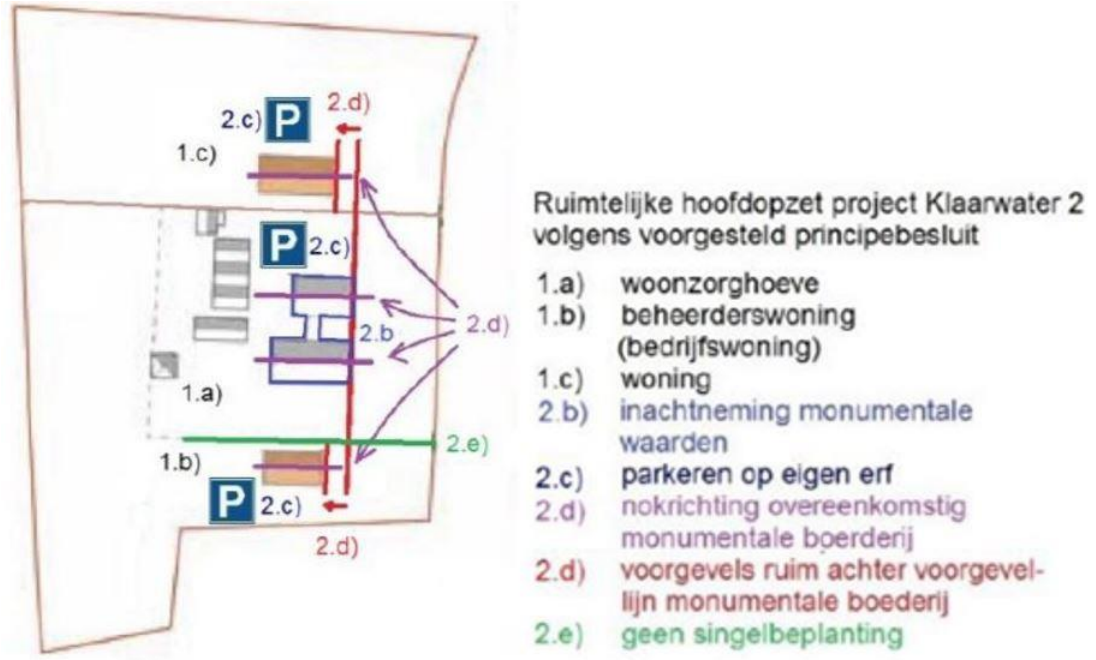
Woningbouwontwikkeling ten westen van het plangebied
Ten westen, tussen het plangebied en de kern Hoevelaken, vindt de woningbouwontwikkeling 'Klaarwater' (voorheen 'Middelaar-Oost' geheten) plaats. Hier worden de komende jaren circa 900 woningen gerealiseerd. Als gevolg van deze ontwikkeling zal de omgeving van de planlocatie veranderen van een overwegend open buitengebied naar een locatie tussen de bebouwing. Om die reden is een aansluitende zone meegenomen in de landschappelijke inpassing; zie toelichting paragraaf 2.3.2.

Ten behoeve van deze ontwikkeling en omwille van de verkeersveiligheid, wordt de weg Klaarwater aan de westkant uitgebreid met een voetpad en een fietspad. Hiervoor wordt - voor zover nodig - een aparte procedure gevolgd, maar het deel van het beoogde fiets- en/of voetpad dat voorzien is binnen het plangebied, is in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen.

2.3 Toekomstige situatie

Voorwaarden gemeente Nijkerk
Naar aanleiding van het principeverzoek voor onderhavige ontwikkeling zijn in het principebesluit van 21 september 2021 door het college van B&W de volgende voorwaarden gesteld, waaronder zij planologische medewerking aan deze ontwikkeling wil verlenen:

a. gebruikmaking van een bestemmingsplanprocedure om de drie deelontwikkelingen planologisch mogelijk te maken;
b. inachtneming van de monumentale waarden van de voormalige boerderij (gemeentelijke monument) op het perceel Klaarwater 2;
c. verplicht parkeren op eigen erf (niet op de openbare weg), volgens bijgevoegde specificaties;
d. plaatsing van de beheerderswoning en de burgerwoning met de nokrichtingen overeenkomstig de nokrichting van de monumentale boerderij en met de voorgevels ruim achter de voorgevellijn van de monumentale boerderij;
e. geen singelbeplanting (bomen) als scheiding tussen beheerderswoning en woonzorghoeve;
f. concreet uitwerken van de punten a t/m e, beeldkwaliteitsaspecten en een inrichtingsplan in de fase na het principebesluit (bestemmingsplanfase);
g. afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en zorgontwikkelaar Estea.



Ruimtelijke hoofdopzet volgens principebesluit (bron: gemeente Nijkerk)

Deze voorwaarden worden bij de ontwikkeling in acht genomen.

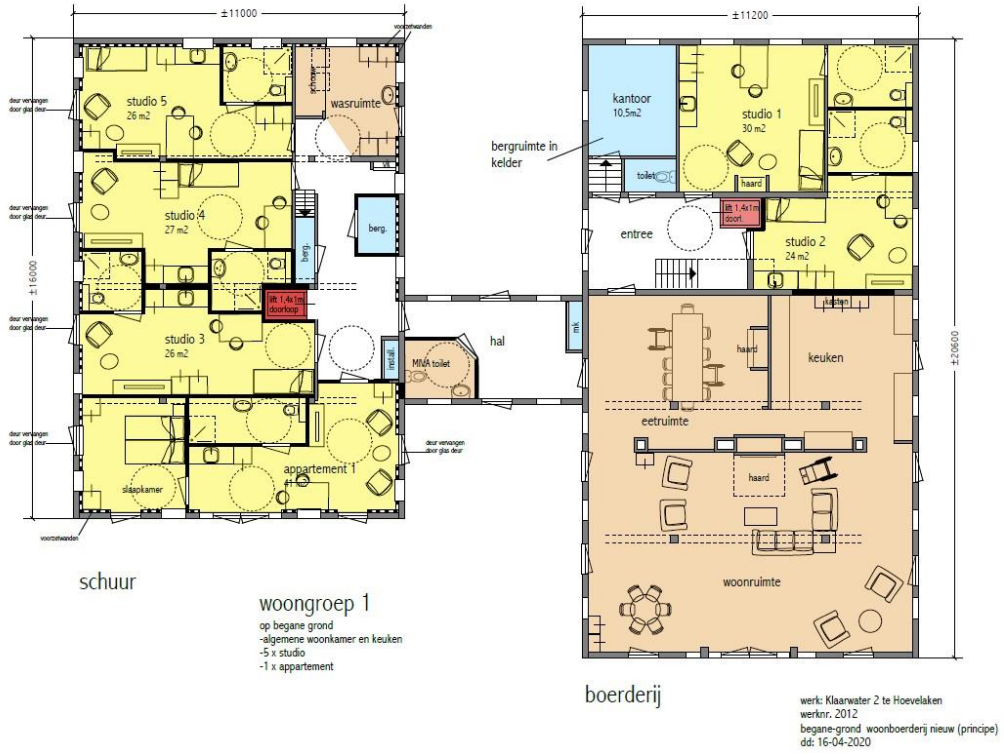
Hoofdopzet
Ten behoeve van het onderhavige initiatief, voor een woonzorghoeve, een beheerderswoning en een burgerwoning, is een bebouwingsplan en het 'Beeldkwaliteitsplan Klaarwater 2 ‘Nieuw Plaggenhoef‘ Hoevelaken' (Buro SRO, d.d. 25 oktober 2022) vervaardigd: zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1. Hieronder is de hoofdopzet weergegeven; dat vormt mede de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.



Hoofdopzet (bron: BKP, Buro SRO, 25 oktober 2022)

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing op de huidige locatie herontwikkeld tot een woonzorghoeve, met inachtneming van de monumentale waarden van de voormalige boerderij (gemeentelijke monument) op het perceel Klaarwater 2. Er zijn hier geen nieuwe gebouwen toegestaan. Ook uitbreiding van bestaande gebouwen is op dit perceelgedeelte niet toegestaan. Daarmee blijft het volledige monumentale ensemble behouden, maar krijgt het wel een andere functie.
Daarnaast worden een beheerderswoning ten behoeve van de woonzorghoeve en een vrijstaande burgerwoning beoogd.

Woonzorghoeve
Het programma van de woonzorghoeve voorziet in totaal in 18 studio's en appartementen in de bestaande bebouwing: 11 in de boerderij en stal en 7 in de veldschuur. De meeste studio's zijn voor solitaire bewoners, een klein aantal appartementen is ook geschikt voor echtparen. Het is financieel niet mogelijk om minder dan 18 woonruimten te realiseren in de gebouwen die samen de woonzorghoeve vormen: er zijn minstens 18 woonruimten nodig voor een financieel sluitende exploitatie.
Het zomerhuis en een deel van de boerderij zullen in gebruik genomen worden voor algemene voorzieningen van de woonzorghoeve. Hier worden bijvoorbeeld woonruimtes eetruimtes en een ruimte voor de slaapwacht voorzien. Onderstaande afbeeldingen tonen plattegronden van de schuur, boerderij, wagenschuur en het zomerverblijf. De bebouwing wordt met de 18 woonruimten en met de bijbehorende gezamenlijke ruimten, geheel gevuld. Dit is mede een reden waarom niet wordt voorzien in een 'interne' beheerderswoning. Er is geen plaats voor. Maar tegelijkertijd is er ook de positieve wens om de beheerderswoning buiten de eigenlijke woonzorghoeve te realiseren, om het ondernemersechtpaar de mogelijkheid te bieden van een privéleven dat niet geheel en al in het teken van de woonzorghoeve staat.



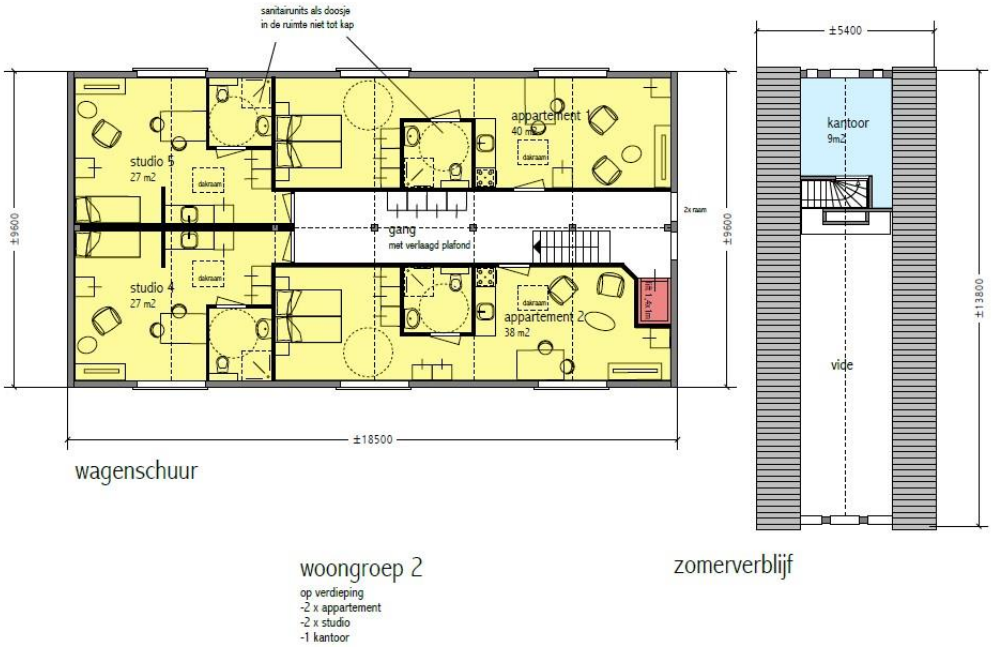
Plattegrond woongroep 1 begane grond (Bron: Wout van Vliet Bouwkundige)



Plattegrond woongroep 1 1e verdieping (Bron: Wout van Vliet Bouwkundige)



Plattegrond woongroep 2 begane grond (Bron: Wout van Vliet Bouwkundige)



Plattegrond woongroep 2 1e verdieping (Bron: Wout van Vliet Bouwkundige)

Beheerderswoning

Een beheerderswoning is onlosmakelijk verbonden met de woonzorghoeve en is ter plaatse noodzakelijk uit een oogpunt van toezicht, bewaking en controle op de bedrijfsprocessen. De aanwezigheid van de beheerder is gezien de zorgindicatie van de toekomstige bewoners ook 's nachts noodzakelijk voor het goede verloop van de bedrijfsprocessen en toezicht op de bewoners. Aan de zuidzijde van de zorglocatie is in een beheerderswoning voorzien. De beheerderswoning is ruimtelijk verbonden met het bestaande ensemble. Deze woning van één laag met kap krijgt een goothoogte van 3.5 m en nokhoogte van maximaal 8,5 m. De inhoudsmaat van het hoofdgebouw zal ten hoogste 600 m³ bedragen. De woning krijgt een eigen toerit vanaf Klaarwater.

Burgerwoning
Ten noorden van Nieuw Plaggenhoef wordt de kavel met vrijstaande woning voorgesteld voor de huidige eigenaren. Deze woning wordt ruimtelijk gescheiden van de woonzorghoeve. De woning krijgt een eigen inrit vanaf Klaarwater. Deze woning wordt middels passende beplanting gescheiden van de woonzorghoeve.
De vorm van deze woning zal vergelijkbaar zijn met de beheerderswoning en zal ook bestaan uit 1 laag met kap, met een goothoogte van 3,5 m en nokhoogte van ten hoogste 8,5 m. De inhoudsmaat van het hoofdgebouw zal ten hoogste 1.000 m³ bedragen.

Doelgroepen bewoners
De woonzorghoeve omvat 18 studio's en appartementen voor in totaal 18 bewoners/cliënten met een indicatie Alzheimer (ZZP 5 & ZZP 7). Dit zijn personen met een ernstige mate van dementie die intensieve tot zeer intensieve dementiezorg nodig hebben. De bewoners die verblijven in de woonzorghoeve, verblijven daar dan ook intramuraal. De benodigde zorg wordt vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) gefinancierd en gaat dus niet ten koste van de Wmo-financiering van de gemeente. De bewoners die gebruik maken van deze voorziening, betalen zelf voor de woonruimte. De woonzorghoeve richt zich op het middensegment van de markt. Het grootste deel van de mensen die zullen gaan wonen in de woonzorghoeve zullen uit Hoevelaken of de nabije omgeving komen. Een factor die dit woonzorgconcept uniek maakt is dat er niet gewerkt zal worden met een wachtlijst.
De dagbesteding die de zorgorganisatie biedt, is alleen bedoeld voor de bewoners die woonachtig zijn in de woonzorghoeve en is onderdeel van de zorg die vanuit de Wlz gefinancierd wordt.
De zorg wordt aangeboden middel een ISO gecertificeerd kwaliteitskader en deze wordt ingekocht bij het zorgkantoor Utrecht vallend onder Zilveren Kruis. Het toezichtbeleid geldend binnen de WTZa is geborgd via aangestelde cliëntenraad en raad van toezicht.

Wat doet Estea Zorg
Het model van Estea Zorg is dat zij samen met zorgvuldig geselecteerde zorgondernemers locaties exploiteert waarbij iedere locatie uniek is en past binnen de lokale omgeving. Om hier structuur aan te geven hanteert Estea een drietal labels. Dit zijn Osine, Fedin en Valens.
Bij het initiatief in Hoevelaken is voor het Fedin label gekozen, een kleinschalige woonvorm voor kwetsbare ouderen die niet meer thuis kunnen wonen. Daarbij wordt een familiegevoel gecreëerd door het bieden van een omgeving waar iedereen zich thuis voelt. Niet alleen de bewoners, maar ook familie, vrienden en buurtbewoners die deel willen nemen aan activiteiten of een kopje koffie komen drinken. De bewoners zelf worden betrokken bij het koken van de maaltijden en zorgtaken worden gecombineerd met bijvoorbeeld het samen bakken van koekjes of een lekkere taart. De kracht van een Fedin huis ligt in het ‘maatwerk’ dat het huis aan haar bewoners biedt. Uitgangspunt is dat de bewoner, binnen de mogelijkheden die er zijn, zoveel mogelijk kan leven zoals hij of zij dat wil, en daarbij ondersteund wordt door betrokken en deskundige medewerkers.
In de praktijk runt de zorgondernemer zijn/haar locatie samen met het team van medewerkers, families en vrijwilligers. Estea faciliteert waar nodig. Een onderdeel is het shared service center Pallas. Hier zijn alle ondersteunende backoffice gerelateerde diensten ondergebracht en de zorgondernemer kan hier op maat gebruik van maken, afhankelijk wat hij of zij nodig heeft. In het model van Estea Zorg is ook een borging opgenomen als een zorgondernemer niet functioneert of in het slechtste geval uitvalt. In dit geval is er binnen Estea Zorg voldoende expertise om hier een juiste invulling aan te geven.

De komst van deze voorziening is een waardevolle aanvulling op de zorgvoorzieningen in de gemeente Nijkerk. Gelet op de vergrijzing en het tekort op geschikte woningen voor deze doelgroep, voorziet het in de (groeiende) behoefte. Daarnaast wordt hiermee de instandhouding van het monumentale boerderijgebouw voor vele jaren verzekerd.

Parkeren
Parkeren heeft plaats op eigen terrein; er zal niet op de openbare weg geparkeerd worden. Hiertoe krijgt de woonzorghoeve tenminste 13 parkeerplaatsen op eigen erf voor personeel en voor bezoekers, waarbij er vanuit wordt gegaan dat de bewoners geen auto meer rijden. Voor zowel de beheerderswoning als de andere nieuwe woning wordt voorzien in drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Zie ook toelichting paragraaf 4.10.2.

Verkeer
De locatie wordt via drie aansluitingen op de weg Klaarwater ontsloten, waaronder de te handhaven bestaande aansluiting. Deze worden in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'ontsluiting'.
In het voorliggende bestemmingsplan wordt tevens rekening gehouden met de realisering van een vrijliggend fiets- en/of voetpad aan de westkant van de weg Klaarwater. Dit houdt verband met de realisering van de nieuwe wijk 'Klaarwater'. Hiervoor is de 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' opgenomen.

2.3.1 Beeldkwaliteit

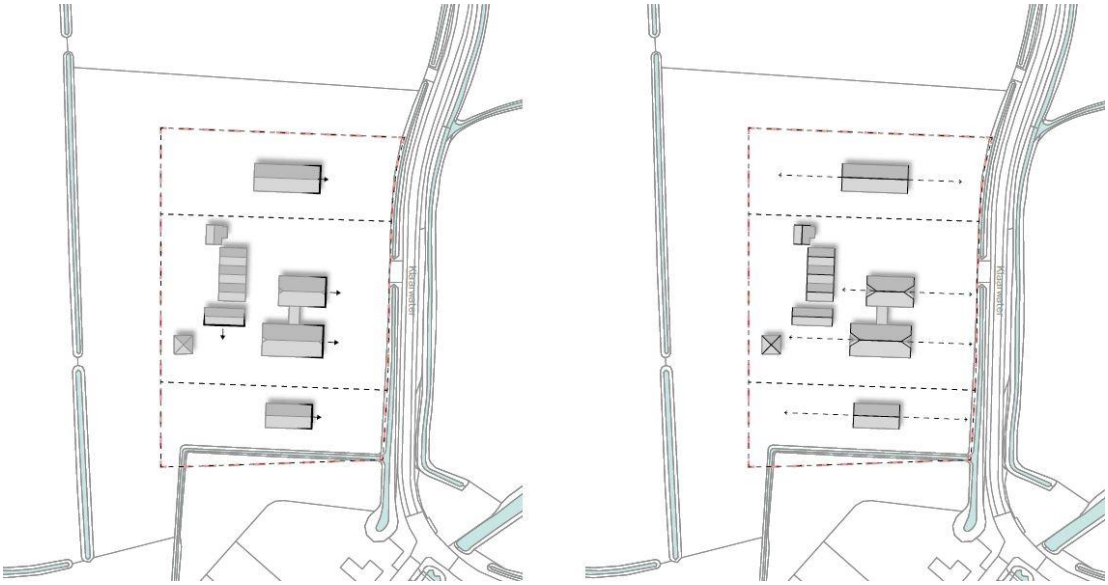
Beeldkwaliteit
Ten behoeve van dit initiatief is het 'Beeldkwaliteitsplan Klaarwater 2 ‘Nieuw Plaggenhoef‘ Hoevelaken' (Buro SRO, d.d. 25 oktober 2022) vervaardigd. Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) is opgesteld om richting te geven aan de verdere uitwerking van de plannen. Het bestaat uit een beschrijving en motivatie van het bebouwingsplan en geeft richtinggevende kaders mee voor de uitwerking van de gebouwen in de vorm van criteria voor o.a. het ensemble als totaal en de verschijningsvorm van de bebouwing. Het BKP wordt door de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk vastgesteld en vormt daarmee het toetsingskader voor de welstandscommissie. Naar aanleiding van het verslag en advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit d.d. 7 september 2022 (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 8) zijn aanpassingen in het landschappelijk inpassingsplan doorgevoerd.

Voor wat betreft de woonzorghoeve geldt dat de bestaande boerderij volledig behouden blijft en dat deze alleen intern wordt aangepast. Het ensemble van de monumentale boerderij met bijgebouwen wordt uitgebreid met de beheerderswoning, maar blijft in uitstraling en verschijningsvorm onaangetast en beeldbepalend. In het BKP worden dan ook geen beeldkwaliteitsaspecten opgenomen voor de woonzorghoeve.



Opzet en aanzicht vanaf Klaarwater (bron BKP, Buro SRO, 25 oktober 2022)

In het BKP worden kaders weergegeven voor de twee beoogde woningen, wat betreft bouwmassa en positie en oriëntatie, architectuur en kleur- en materiaalgebruik. Hierbij is van belang dat de oorspronkelijke boerderij en naastgelegen stal, als gemeentelijk monument, hun prominente positie behouden. De positionering van de twee toe te voegen woningen is dan ook 3 m terugliggend ten opzichte van de bestaande hoofdgebouwen van 'Nieuw Plaggenhoef'. Hierbij zijn ook de dakvorm en nokrichting belangrijk. Net als bij de bestaande bebouwing wordt bij de nieuwe bebouwing uitgegaan van een nokrichting haaks op de weg en van zadeldaken. Dit wordt ook als zodanig juridisch geregeld.
De goot- en bouwhoogten van de twee nieuwe woningen sluiten aan bij de aanwezige bebouwing, waarbij in het kader van dit bestemmingsplan uitgegaan wordt van maximaal respectievelijk 3,5 en 8,5 meter. Voorts worden alle hoofdgebouwen op de weg Klaarwater georiënteerd.



Positionering, oriëntatie en nokrichting (bron: BKP, Buro SRO, 25 oktober 2022)

Voor wat betreft de architectuur sluit de beheerderswoning meer aan bij de woonzorghoeve, aangezien deze daar ook en onlosmakelijk deel van uit gaat maken, met eigentijdse, traditionele architectuur in aansluiting bij Nieuw Plaggenhoef. Bij de noordelijke burgerwoning wordt uitgegaan van eigentijdse, moderne architectuur met een agrarisch karakter. Voorts wordt bij beide woningen uitgegaan van een zorgvuldige vormgeving met speciale aandacht voor o.a. entree, dakrand en accenten.

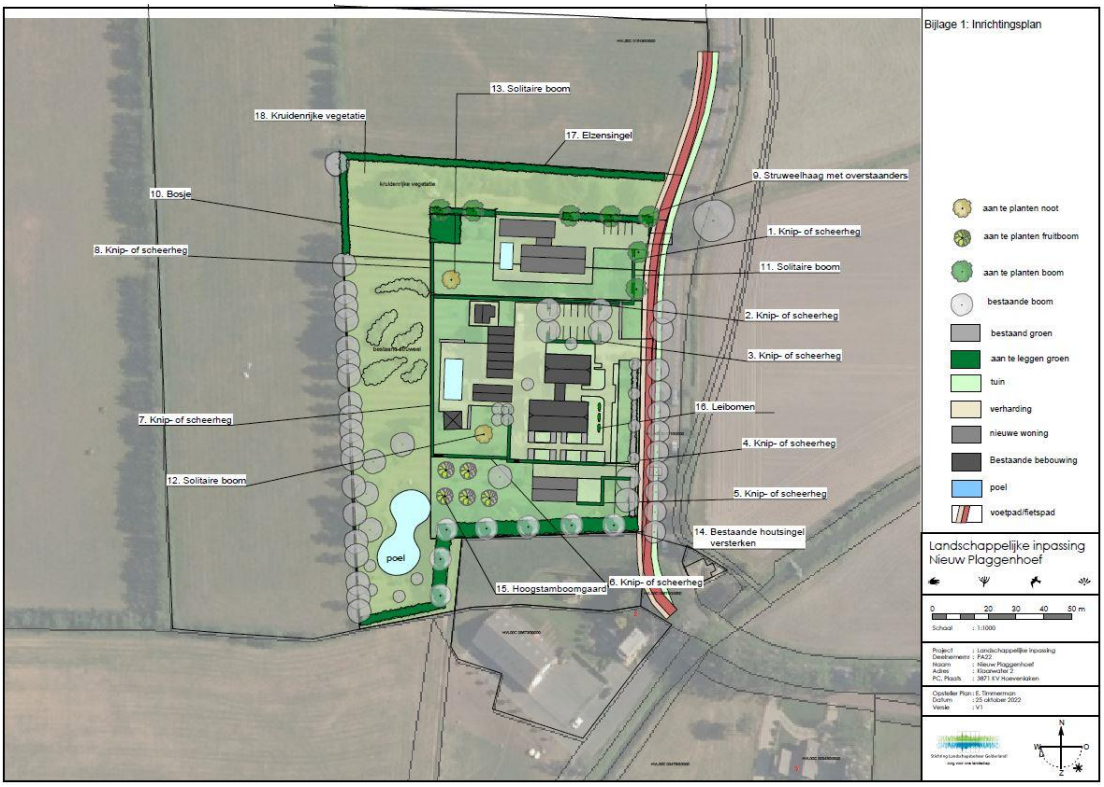
Daarnaast worden in het BKP richtlijnen gegeven ten aanzien van kleur en materiaalgebruik. Hierbij wordt de burgerwoning gezien als een meer op zich zelf staande woning waarbij wat meer mag worden afgeweken van de woonzorghoeve. Tevens wordt aangegeven dat het gebruik van hout en een rieten dak een landelijk maar modern karakter zal uitstralen.
Binnen deze randvoorwaarden ontstaat een situatie met eenheid en hebben de beoogde nieuwe woningen een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de monumentale boerderij 'Nieuw Plaggenhoef'.

2.3.2 Landschappelijke inpassing

Het initiatief gaat gepaard met het verbeteren van de erfinrichting en erfbeplanting om recht te doen aan de herkenbaarheid van de oorspronkelijke agrarische functie van gebouwen en om het omringende landschap te versterken. Voor de inrichting van de buitenruimte is door de Stichting Landschapsbeheer Gelderland een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (d.d. 25 oktober 2022): zie bijlagen bij toelichting, bijlage 2. Hierbij is rekening gehouden met aandachtspunten van Gelders Genootschap. Naar aanleiding van het verslag en advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit d.d. 7 september 2022 (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 8) zijn aanpassingen in het landschappelijk inpassingsplan doorgevoerd.

De inrichting gaat gepaard met het behoud van bestaande groenelementen, maar met het verwijderen van niet-passende soorten, zoals coniferen, laurier en sparren. Deze worden vervangen door inheemse soorten.

Door te werken met verschillende haagstructuren en het aanbrengen van een aantal typische erfelementen (zoals een hoogstamboomgaardje, een geriefbosje, beeldbepalende erfbomen etc.) wordt het traditionele onderscheid tussen voor en achter deels hersteld, conform een aandachtspunt van Gelders Genootschap.
Zo voorziet het inpassingsplan in een randbeplanting (elzen-/houtsingel), leibomen voor het oorspronkelijke hoofdgebouw en diverse hagen van veldesdoorn, eenstijlige meidoorn of haagbeuk. Ook zijn solitaire bomen voorzien, waaronder twee beeldbepalende bomen (Hollandse linde) op het 'voorerf', die zorgen voor structuur en gelaagdheid en twee beeldbepalende bomen (walnoot) aan de achterzijde, die zorgen voor schaduw en luwte op warme dagen. Tevens worden diverse toevoegingen overwogen waarmee de biodiversiteit zal toenemen, zoals een bijenhotel, nestkasten, hooiruiters en takkenrillen e.d.



Landschappelijk inpassingsplan (bron: Stichting Landschapsbeheer d.d. 25 oktober 2022)

De plannen voor het onderhavige perceel zullen gaandeweg worden opgenomen in de toekomstige woonwijk 'Klaarwater'. Aan de westzijde (achtererf) zal de openheid van het gebied daarmee verloren gaan. Vanuit landschappelijk oogpunt zou het wenselijk zijn om de zone langs de west- en noordzijde van het onderhavige perceel vrij te houden van bebouwing en hier een landschapszone te ontwikkelen. In deze landschapszone kan een poel, samen met het struweel en de aanwezige kavelbeplanting, behouden en versterkt worden. Hiermee is er een groene buffer en blijft een deel van het historische karakter van het erf behouden. Daarnaast biedt deze landschapszone ruimte voor vogels, amfibieën en tal van andere dieren. Ook kunnen cliënten van de woonzorghoeve en bewoners van de nieuwe wijk hier een ommetje maken.

hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling is relatief kleinschalig van aard, waardoor deze geen landelijke impact heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambities die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot duurzame ontwikkeling en een goede fysieke leefomgeving, doordat de woningen duurzaam van aard worden. Het plan is in lijn met de ambities die geformuleerd zijn in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en het Barro is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Gezien de beoogde ontwikkeling in een woonzorghoeve met 18 woonruimten en 2 nieuwe woningen en voorziet kan het project aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve worden hieronder de 'treden' van de ladder doorlopen.

Behoefte

Er is een grote behoefte aan woon-zorgcomplexen in Nederland en zo ook in de gemeente Nijkerk. Vanuit de woonzorghoeve bestaat de behoefte dat er ten alle tijde een beheerder aanwezig is. Hiertoe wordt de beheerderswoning aan de zuidzijde van het plangebied gerealiseerd. Omdat de bestaande bebouwing wordt herontwikkeld ontstaat de behoefte voor een nieuwe woning voor de huidige bewoners. Hiertoe wordt de noordelijke woning gerealiseerd. Qua woningtypen voorziet het initiatief in de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad van Hoevelaken en de gemeente Nijkerk. Er wordt met de voorgenomen ontwikkeling derhalve voorzien in een concrete behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: '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'. De planlocatie bevindt zich thans weliswaar niet in bestaand stedelijk gebied, maar door de beoogde ontwikkeling van de nieuwe wijk 'Klaarwater', zal dit in de toekomst wel het geval zijn. De realisatie van een woonzorghoeve, een beheerderswoning en een burgerwoning op de locatie Klaarwater 2 past immers in de beoogde ruimtelijke structuur van de nieuwe wijk Klaarwater.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De provincie Gelderland legt bij de uitoefening van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt daaraan richting gegeven.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. De schetsen zijn een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen. De ambities die hieruit volgen zijn:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Planspecifiek
Voor de beoogde ontwikkelingen is met name de ambitie voor de woon- en leefomgeving van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Daarbij zijn de volgende ambities opgesteld:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Met de beoogde ontwikkelingen wordt hier invulling aangegeven door duurzame woningbouw toe te passen. De woningen zullen voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen. Tevens wordt aangesloten bij de diversiteit aan woningvraag. Er wordt voorzien in woonruimte voor mensen met een zorgbehoefte. De beoogde ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambities van de provincie wat betreft woningbouw.

Daarnaast heeft de provincie de ambitie in 2050 klimaatbestendig te zijn. Specifiek beoogt de provincie toegerust te zijn op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. Om hieraan tegemoet te komen worden in voorliggend plan diverse maatregelen genomen, waarbij de nieuwe woningen uiteraard zullen voldoen aan de geldende duurzaamheidsnormen. Bij de woonzorghoeve worden onder andere de mogelijkheden voor zonnepanelen op de daken bekeken, voor zover dat past bij de monumentale waarden.

Ten slotte wordt voor het onderhavig bestemmingsplan vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de kaartlaag 'windenergie mogelijk' en 'grote zonneparken mogelijk' van de themakaart ‘Ruimtelijk beleid’. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland februari 2022. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek
Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaart zijn de voor de planontwikkeling relevante bepalingen geïdentificeerd. Het plangebied is verbonden met de navolgende bepalingen:

- Artikel 2.17 (eenmalige uitbreiding bestaand glastuinbouwbedrijf)
- Artikel 2.38 (instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied)
- Artikel 3.33 (verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden)

Een groot deel van deze provinciale regels is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Zo is er geen glastuinbouw of winning van fossiele energie deel van de plannen. Daarnaast zijn in de Verordening regels opgenomen over het planologisch toevoegen van nieuwe woningen (afdeling 2.1). In een dusdanig geval beoordelen Gedeputeerde Staten een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling;

Er wordt voldaan aan sub a, wat blijkt uit toelichting paragraaf 3.1.3. Ook is in toelichting paragraaf 3.2.1 aangetoond dat de planontwikkeling in lijn is met het meest recente provinciale beleid, namelijk met de Omgevingsvisie en dat onderhavige planontwikkeling, als onderdeel van de nieuwe wijk 'Klaarwater' regionaal is afgestemd.

Vanuit de Omgevingsverordening komen verder geen voor het plangebied relevante thema's naar voren. Geconcludeerd kan worden dat de verordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Uitvoeringsplan regionale woonagenda 2.0 2018-2021

In de subregio Foodvalley werken de acht gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen samen met twee provincies, onderwijs- en kennisinstellingen en ondernemers. Er wordt onder meer gewerkt aan het thema wonen. In 2018 heeft de regio het uitvoeringsplan regionale woonagenda 2.0 2018-2021 opgesteld. De focus ligt hierin op 7 thema's:

- Flexibiliteit en differentiatie in woningbouw

- Middenhuur
- Duurzaamheid
- Bestaande woningvoorraad: wonen welzijn en zorg/kwetsbare en bijzondere doelgroepen
- Transformatie en herontwikkeling
- Leefbaarheid / na-oorlogse wijken
- Monitoring

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor het toevoegen van twee nieuwe woningen en een woonzorghoeve. De woningen zullen voldoen aan de geldende duurzaamheidsnormen. Met name de focus op wonen welzijn en zorg/kwetsbare en bijzondere doelgroepen is van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Deze ontwikkeling voorziet in het toevoegen van woonruimte voor deze doelgroep.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de regionale woningbehoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 is de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk. Deze structuurvisie van de gemeente geeft in grote lijnen aan welke plannen de gemeente Nijkerk heeft voor de inrichting van de ruimte in de komende jaren met de blik gericht op 2030.

In de structuurvisie is op basis van de huidige situatie en verwachte trends ten aanzien van bevolkingsopbouw, werkgelegenheid, woningmarkt, economisch profiel, mobiliteit en ruimtelijke ontwikkelingen een visie geformuleerd voor de gemeente.

In 2030 vormt de gemeente de groene overgang van de Randstad naar de Veluwe. De kernen hebben zich gericht op de eigen behoefte op het vlak van wonen, werken en voorzieningen. De woningvoorraad is meegegroeid met de vraag vanuit de eigen bevolking en er zijn nieuwe, onderscheidende woonmilieus ontstaan in Nijkerk, terwijl de kernen van Nijkerkerveen en Hoevelaken zijn afgerond op een wijze passend bij het omliggende landschap.

In 2030 profileert Nijkerk zich met de unieke combinatie van drie identiteiten die op relatief korte afstand te ervaren zijn:

1. Stadse identiteit, waaronder de zone rondom de A28 en in mindere mate de A1;
2. Dorpse Identiteit, zoals de dorpskernen van Nijkerkerveen, Hoevelaken en de wijken aan de zuid- en oostkant van Nijkerk;
3. Landelijke Identiteit, vooral het buitengebied van de gemeente.

In de structuurvisie worden op hoofdlijnen vier strategische keuzes gemaakt ten aanzien van de gewenste ontwikkeling en profilering van Nijkerk in de regio:

a. Drie kernen met eigen cultuur en samenleving;
b. Landbouw en Landschap gaan samen;
c. Tegengaan van verrommeling in gekoesterde landschappen;
d. Ontwikkeling bedrijventerrein, na ontwikkeling van De Flier en De Driehoek wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid gevonden door herstructurering van Arkervaart Oost.
e. Aandachtsgebieden, gebieden waar juist geen grote plannen of ingrepen worden voorgesteld (de Holk, de Veenwallen, Slichtenhorst, Beulekamp);
f. Sleutelgebieden, gebieden waar nieuwe ontwikkelingen zijn gepland met specifieke opgaven die met extra aandacht en inzet richting kunnen geven aan de ambities van de gemeente.

Naar verwachting zal de raad in 2022 een omgevingsvisie voor de gemeente Nijkerk vaststellen. Vooruitlopend op deze vaststelling is getoetst aan deze omgevingsvisie.

Planspecifiek
Op de integrale toekomstvisiekaart staat voor het plangebied aangegeven: 'Beleefbaar open landschap veenontginningen'. Dit gebied wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap met rechte lange percelen gescheiden door sloten. Daarnaast is een zoekgebied landelijk wonen aangegeven voor deze locatie en wordt een verbindingsopgave tussen de kern en het buitengebied onderscheiden. In dit zoekgebied is de woningbouwontwikkeling Middelaar-oost gepland.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de bestaande bebouwing tot woonzorghoeve en de realisatie van 2 nieuwe woningen. De ontwikkeling vindt plaats op de (toekomstige) grens tussen landelijk gebied en de kern Hoevelaken. Door de verbinding met het buitengebied wordt een onderscheidend woonmilieu gevormd.

Op basis hiervan is te concluderen dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040
Op de visiekaart is voor het plangebied de landschapszone 'bescherm het slagenlandschap' opgenomen. Verder ligt rondom het plangebied een ontwikkelingsgebied wonen en is het versterken van groene verbindingen van stad naar omgeving aangegeven. Zoals hierboven beschreven is er in dit plan aandacht voor het landschap en de groene verbinding. Tevens wordt aangesloten bij de vraag naar 'wonen en zorg'. Er kan geconcludeerd worden dat het plan aansluit bij de beleidsambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie en omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+

De Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ is op 25 juni 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2015+ zijn er veel ontwikkelingen geweest op het gebied van wonen, waardoor deze visie geactualiseerd diende te worden. De druk op de woningmarkt is flink toegenomen, waardoor sommige huishoudens moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Het coalitieakkoord ‘Verbinden met Ambitie’ zet daarom in op voldoende woningen die passen bij de inwoners van de gemeente Nijkerk. Zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij is de ambitie om te sturen op de afname van wachtlijsten en de betaalbaarheid van woningen.

Voor de opbouw van de woonvisie wordt gewerkt aan de hand van vier thema’s:

1. Balans in vraag en aanbod
    i. Meer betaalbare woningen voor inwoners die door de druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden.
    ii. Voorzien in de woningbehoefte van onze eigen inwoners en hebben oog voor de doelgroepen die in de knel zitten.
    iii. Door het stimuleren van doorstroming voorkomen dat de woningmarkt verder op slot raakt.
2. Wonen en zorg
    i. Vergroten van het woningaanbod voor ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag en voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag.
3. Alternatieve en flexibele woonvormen
    i. Stimuleren van alternatieve woningtypen in de sociale en middeldure segmenten, als antwoord op de veranderende vraag en knelpunten in de huidige woningmarkt.
    ii. Flexibel schil naast de reguliere woningvoorraad om specifieke doelgroepen snel, en soms ook tijdelijk, in hun woonbehoefte te kunnen voorzien.
4. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

i. Aandacht op de verduurzaming van de woningen, zowel van corporaties als specifiek in particulier eigendom.
ii. Woningcorporaties helder inzicht in het tempo waarin de gemeente verduurzaming aanpakt, zodat ze hun activiteiten hierop kunnen baseren.
iii. De leefkwaliteit vergroten door het stimuleren van woningbouw die vergroening en ontmoeting mogelijk maakt.

Planspecifiek

De ontwikkeling van een woonzorgcomplex zorgt voor passende woonruimte voor ouderen of kwetsbare personen met een zorg- en ondersteuningsvraag. De twee nieuwe woningen zijn benodigd voor een concrete vraag als beheerderswoning en nieuwe woning van de huidige eigenaar van de locatie. Daarmee wordt aangesloten bij de Woonvisie 2020+.

hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Besluit milieueffectrapportage

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld.
De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag of de ruimtelijke procedure dient een aparte beslissing te worden genomen dat geen m.e.r. nodig is. Voor de initiatiefnemer geldt dat hij moet melden dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ook geldt dat hij hiervoor informatie moet aanleveren (aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling). Het bevoegd gezag moet vervolgens een formeel besluit nemen dat de initiatiefnemer bij zijn vergunningaanvraag moet voegen (m.e.r.-beoordelingsbesluit). Deze getrapte m.e.r.-beoordeling via een aanmeldnotitie en een beoordelingsbesluit bestaat sinds de wijziging van het Besluit milieueffectrapportage die op 7 juli 2017 in werking is getreden.
Deze procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in het Besluit m.e.r. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., dan is deze procedure niet van toepassing.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het project plan-m.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), project-m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In de bijlage van het Besluit m.e.r. is in categorie D (11.2), de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen.

Planspecifiek
Voor het plan voor Klaarwater 2 (realisatie van een woonzorghoeve, een beheerderswoning en een burgerwoning) is beoordeeld of dit behoort tot de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De realisatie van een woonzorghoeve, een beheerderswoning en een burgerwoning op de locatie Klaarwater 2 draagt qua aantallen woonruimten en woningen normaal (conform de verwachting van de ontwikkeling van de nieuwe wijk Klaarwater) bij aan het woningbouwprogramma, past qua ruimtebeslag en bebouwing in de beoogde ruimtelijke structuur van de nieuwe wijk Klaarwater, en qua woningtypen in de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad van Hoevelaken en de gemeente Nijkerk. Om die redenen is de woningbouw op deze locatie geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Door het project wordt de stedelijke ontwikkeling ter plaatse namelijk niet gewijzigd (ten opzichte van woningbouwprogramma, ruimtelijke structuur en ontwikkeling woningvoorraad).

De constatering dat dit bestemmingsplan geen ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ omvat, dus geen project is dat valt onder het Besluit milieueffectrapportage, leidt rechtstreeks tot de conclusie dat een milieueffectrapportage niet is vereist. Een (aanmeldnotitie) vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet van toepassing.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geschikt is voor de beoogde functie van het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is (gemaakt) voor de beoogde functie.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling betreft deels een wijziging naar een strenger bodemgebruik, namelijk op de locaties waar nieuwe woningen beoogd worden. Dat is niet het geval ter plaatse van de woonzorghoeve aangezien deze gronden reeds een woonbestemming hebben. Om inzichtelijk te maken of de bodemkwaliteit voldoet voor het beoogde gebruik is voor een deel van de planlocatie Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, 22 december 2021, bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging met OCB op het zuidelijke terreindeel en onverdacht voor overige parameters.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de teeltlaag ten zuiden op de locatie (0 – 0,3 m-mv, MM1 t/m MM3) is alleen in MM2 een licht verhoogd gehalte aan DDD aangetoond. Voor het overige zijn geen verontreinigingen met OCB aangetroffen.
- In de bovengrond en ondergrond (MM4 t/m MM7) van het gehele terrein zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 106) zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetoond. Deze worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ formeel bevestigd, vanwege het aangetoonde licht verhoogde gehalte DDD in MM2 van de teeltlaag. Het betreffende gehalte is echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. De hypothese ‘onverdacht voor verontreiniging’ voor de algemene bodemkwaliteit is bevestigd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor

luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Om de luchtkwaliteit permanent te verbeteren, sloot het Rijk in 2020 het zogeheten Schone Lucht Akkoord (SLA)met provincies en tientallen gemeenten. Gestreefd wordt naar een gezondheidswinst van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016. Op 26 maart 2021 is de uitvoeringsagenda 2021-2023 gepubliceerd, waarin staat welke maatregelen, pilots en activiteiten de deelnemers uitvoeren om de afspraken in praktijk te brengen.

Besluit gevoelige bestemmingen
Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

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

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ verslechtert. Indien het plan wel ‘in betekenende mate’ bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek
Met de voorgenomen ontwikkeling worden in totaal 2 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van Atlas Leefomgeving (Rijksoverheid) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van de locaties bedragen respectievelijk 18 µg/m³ PM_{10}, 10 µg/m³ $PM_{2,5}$ en 16 µg/m³ NO_2. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
    1. verzorgingstehuizen;
    2. psychiatrische inrichtingen;
    3. medische centra;
    4. poliklinieken;
    5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en actieplannen.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is de vorm die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

Naast geluid dat wordt veroorzaakt door het wegverkeer wordt er ook geluid veroorzaakt door inrichtingen, zogenaamd inrichtingslawaai. De VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering geeft een eerste indicatie of inrichtingslawaai een belemmering kan zijn voor de vestiging van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. In de navolgende paragraaf wordt hier op ingegaan.

Planspecifiek
Woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. De woningen bevinden zich binnen de wettelijke onderzoekszone van de Klaarwater en de Hoevelakenseweg. Doordat er met voorliggend plan de realisatie van 2 nieuwe woningen wordt beoogd, dient beschouwd te worden of de geluidsbronnen uit de Wet geluidhinder belemmeringen vormt voor de ontwikkelingen. Hiertoe is de geluidbelasting door wegverkeer onderzocht (Adviesburo van der Boom, 13 januari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4).

De geluidbelasting op de locatie door wegverkeer op de Klaarwater/Hoevelakenseweg bedraagt, na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh, ten hoogste 52 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op twee woningen overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

De hoogste geluidbelasting van alle wegen samen bedraagt ten hoogste 58 dB zonder aftrek op de oostgevel van de geluidbelaste woningen. De overige gevels van beide woningen zijn geluidluw.

Het verlagen van de geluidbelasting door het aanbrengen van een stil wegdek op de Klaarwater/Hoevelakenseweg is niet kosteneffectief. Het verlagen van de maximum snelheid om de geluidbelasting op de woningen terug te brengen is niet mogelijk. Afscherming van de woningen is op deze locatie landschappelijk niet haalbaar. De gemeente dient voor twee woningen een hogere waarde vast te stellen van 52 dB voor wegverkeer op de Klaarwater/Hoevelakenseweg (conform tabel III.2).

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de gemeente Nijkerk. Het treffen van maatregelen aan de bron of door afscherming stuit op financiële, civieltechnische en landschappelijke bezwaren. De twee geluidbelaste woningen hebben ten minste twee geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte aan de westzijde en/of de noordzijde. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. Voor de geluidbelaste gevels, met een geluidbelasting van meer dan 53 dB, zijn geluidwerende voorzieningen nodig. Tabel III.3 geeft een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting Lden in 2032 zonder aftrek. Deze bedraagt ten hoogste 57 dB op de hoogst geluidbelaste gevels. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt dan 24 dB.

Geconcludeerd kan worden dat er een hogere waarde aangevraagd dient te worden en dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming
Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'.

Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek
Vanuit ecologie zijn soortenbescherming en gebiedsbescherming van belang. Navolgend worden deze aspecten beschouwd.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is op 10 december 2021 door Blom Ecologie een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (zie bijlagen bij toelichting bijlage 5).

Soortenbescherming
De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone, Weidevogelgebied, Ganzenrustgebied of Beschermingszone natte landnatuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Om de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken is een stikstofberekening uitgevoerd (Buro SRO, 4 mei 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 6). Onderdeel van de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering is de bouwvrijstelling. Dit betekent dat in het vergunningstraject voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag in de gebruiksfase een rol speelt en de aanlegfase achterwege kan blijven. Omdat de twee nieuwe woningen gasloos worden uitgevoerd worden deze niet meegenomen in de berekeningen. Voor de woonzorghoeve zelf wordt wel gas gebruikt, daarom is deze meegenomen in de berekeningen. Om de NOx-emissie per jaar te berekenen zijn de standaard emissiefactoren, afgeleid van gegevens uit de Emissieregistratie, gebruikt. Als worstcase-scenario is hierbij uitgegaan van 18 appartementen, categorie 'oudere woningen'. Dit resulteert in een NOx-emissie van 22,5 kg/j dat als vlakbron is ingevoerd in de AERIUS-calculator.
Voor de verkeersbewegingen in de gebruiksfase is als uitgangspunt een totale verkeersgeneratie van 63,2 verkeersbewegingen aan licht verkeer gebruikt (zie toelichting paragraaf 4.10.1). Aangenomen wordt dat 2/3 (42,1 verkeersbewegingen) van het verkeer de Klaarwater in noordelijke richting neemt en 1/3 (21,1 verkeersbewegingen) van het verkeer via de Klaarwater naar de Hoevelakenseweg in zuidelijke richting rijdt. Uiteindelijk gaat het verkeer in beide richtingen op in het heersende verkeersbeeld.

Uit de Aeriusberekening blijkt dat er in totaal sprake is van een NOx-emissie van 24,0 kg/j. Er zijn geen resultaten hoger dan 0,0 mol/ha/j naar voren zijn gekomen. Met de ontwikkeling worden de kritische depositiewaarden op omliggende Natura 2000-gebieden niet overschreden. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Het project is uitvoerbaar wat betreft stikstofdepositie.

Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

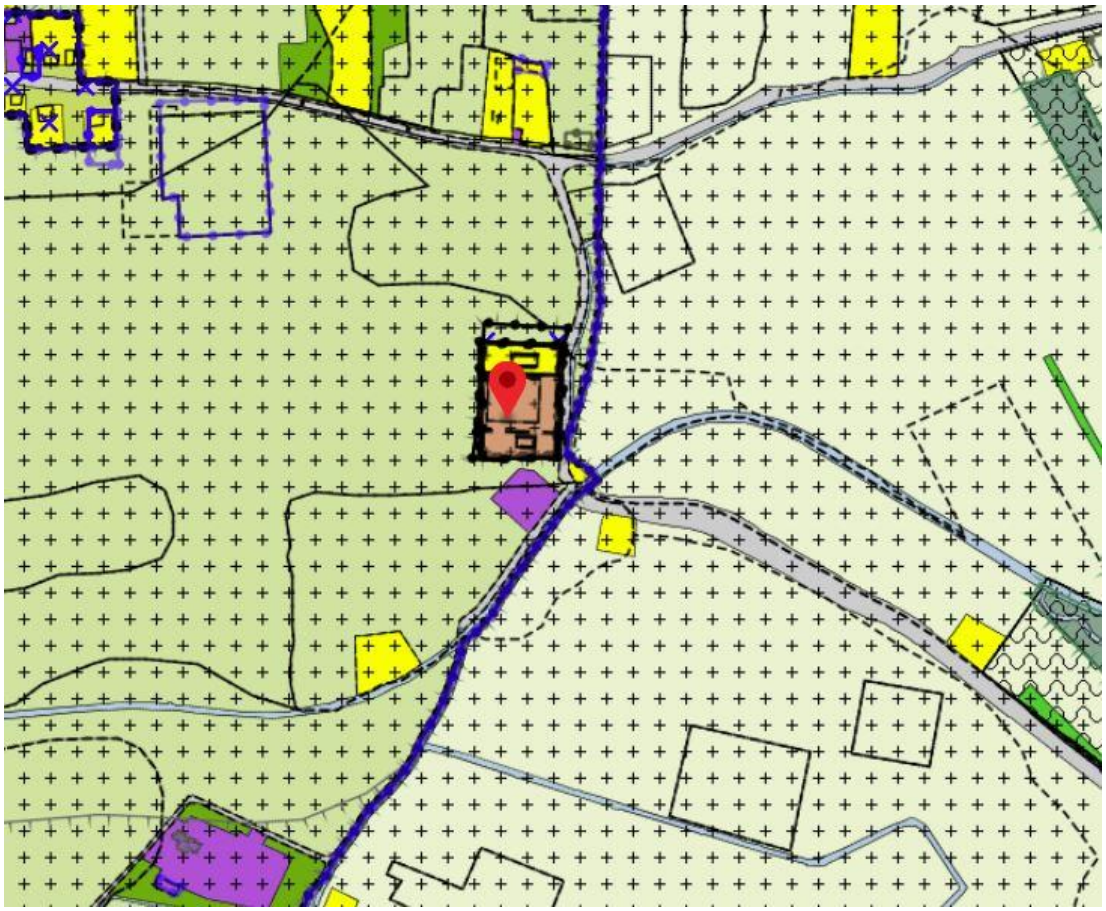
Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied'" en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

Planspecifiek

In het kader van milieuzonering moet er bepaald worden of de nieuwe invulling realiseerbaar is op de locatie en dat dit geen belemmeringen oplevert voor de omliggende bedrijven en instellingen. Hierbij worden de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Er wordt in dit verband uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Er is sprake van veel niet-woonfuncties in deze omgeving, zoals ook blijkt uit onderstaande afbeelding van de geldende bestemmingsplannen. De woonzorghoeve (een maatschappelijke voorziening) – inclusief de bedrijfswoning – draagt daar zelf aan bij, maar ook de combinatie tussen wonen en diverse soorten bedrijven in de directe omgeving.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen, met plangebied bij het rode symbool (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de omgeving zijn slechts enkele milieubelastende activiteiten aanwezig, dan wel toegestaan op basis van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. In navolgende tabel worden de verschillende locaties en activiteiten weergegeven.

Activiteit	SBI-code	Adres	Categorie	Richtafstand	Feitelijke afstand
Bestemming 'Bedrijf', specifiek: transportbedrijf	494	Klaarwater 4, Hoevelaken	3.1	30 m (gemengd gebied, geluid)	ca. 25 m
Agrarisch bedrijf	01	Klaarwater 1, Hoevelaken	3.1	50 m (activiteitenbesluit)	ca. 95 m

Bestemming 'Bedrijf', specifiek: transportbedrijf

Relevant is de nabijheid van het opslag- en transportbedrijf op het perceel Klaarwater 4, ten zuiden van het plangebied. Dat betreft een categorie 3.1 bedrijf met, uitgaande van 'gemengd gebied', een richtafstand van 0 m voor geur en met een richtafstand van 30 m voor geluid. Aan die richtafstand wordt voor wat betreft de beoogde bedrijfswoning niet voldaan. Het is evenwel mogelijk om deze afstand gemotiveerd te verkleinen.

De geluidbelasting van dit bedrijf is in beeld gebracht middels een akoestisch rapport (Adviesburo van der Boom, 20 oktober 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7). In het rapport is, in tegenstelling tot onderhavige paragraaf, uitgegaan van 'rustig buitengebied'.
Uit advies van Omgevingsdienst de Vallei (d.d. 22 februari 2021) is gebleken dat het onderhavige bedrijf een 'éénmans bedrijf met één voertuig' betreft. Daarmee is dan ook gerekend in het akoestische rapport. De betreffende bedrijfsloods is georiënteerd naar de zuidoostzijde en vanaf die weg is het perceel ook ontsloten voor de vrachtauto. Op het perceelsgedeelte van de bedrijfsbestemming dicht bij de beoogde beheerderswoning hebben geen bedrijfsactiviteiten plaats; dat is een siertuin.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT t.g.v. alle activiteiten bij het opslag- en transportbedrijf bedraagt in immissiepunt 1 bij de nieuwe beheerderswoning bij Klaarwater 2 hooguit 15 dB(A) overdag. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden.

De maximale geluidniveaus LAmax t.g.v. de vrachtwagens (2 x per dag) bedragen in immissiepunt 1 bij de nieuwe beheerderswoning hooguit 57 dB(A) overdag. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden.

De richtwaarden voor de langtijdgemiddelde en maximale geluidniveaus worden bij de nieuwe beheerderswoning niet overschreden, er zal dus een goed woon- en leefklimaat heersen. Het bedrijf wordt niet beperkt aan haar bedrijfsvoering omdat ruimschoots aan de eisen het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Gezien de conclusies zijn er geen maatregelen nodig.

De 50-dB(A)-contour t.g.v. verkeer van en naar de inrichting ligt op minder dan 2 m van de wegas. De geluidbelasting op de woningen langs de weg – binnen de invloedssfeer van het bedrijf (zie bijlage IV) - ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting van het bedrijf geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van de beheerderswoning.
In het rapport is uitgegaan van twee vrachtautobewegingen per werkdag. Er is evenwel ruim voldoende geluidruimte beschikbaar, bijvoorbeeld zes of acht vrachtautobewegingen per werkdag: dat zal geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat van de beoogde beheerderswoning. Ook wordt het bedrijf dan niet beperkt in de bedrijfsvoering.

Agrarisch bedrijf
Ten noordoosten van de locatie bevindt zich een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf heeft conform het activiteitenbesluit een richtafstand van 50 m. Gezien de afstand van ca. 95 m tussen het agrarische bouwvlak en de grens van de beoogde woonbestemming wordt hier aan voldaan.
De gemeente Nijkerk heeft in 2012 de geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld, welke deels afwijkende normen kent. In de onderhavige situatie is als vereiste minimale afstand tot objecten buiten de bebouwde kom, een afstand van 50 meter aangegeven. Vanwege het aspect geur is de dichtstbij gelegen veehouderij aan het Klaarwater 1 relevant. Voor de veebezetting bestaande uit melkkoeien en jongvee zijn geen omrekeningsfactoren voor geur vastgesteld zodat hier alleen de vaste afstand van 50 meter geldt. Aan deze afstandsnorm wordt voldaan. Dit betekent dat er geen geuroverlast van de veehouderij zal worden ondervonden en dat de veehouderij niet in de ontwikkelingsmogelijkheden zal worden beperkt.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

4.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Water Programma.

4.7.1 Generiek beleid

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de ‘watersysteembenadering’. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.7.2 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Blauwe Omgevingsvisie 2050
De driedimensionale Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) is de langetermijnvisie van Waterschap Vallei en Veluwe. Met deze BOVI zet Waterschap Vallei en Veluwe op een geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en waterinclusieve leefomgeving. Daarbij kijkt Waterschap Vallei en Veluwe integraal, grensontkennend, over de grenzen van taken en gebieden heen en werkt vanuit de drie zogenoemde waterprincipes:

- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
- Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
- Partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van Vallei en Veluwe: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.

Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027
Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) doorvertaald naar gebiedsgerichte doelen. De hoofddoelen van het BOP zijn hieronder kort beschreven.

- Waterveiligheid
    - Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.
- Watersysteem
    - Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen.
- Wonen en zuiveren
    - Een robuust proces voor het verwerken van extreme neerslag en inzameling van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.
- Circulaire economie
    - Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.
- Energietransitie
    - Het eerste energieneutrale waterschap van Nederland worden om een voorbeeld te zijn op het gebied van de energietransitie.

Keur en beleidsregels 2013
De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het waterschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. De Keur is een belangrijk instrument voor het waterschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden en te zorgen dat ze geen gevaar op kunnen leveren voor het watersysteem. Dit maakt het mogelijk om het watersysteem en de keringen voor méér te gebruiken dan alleen voor bescherming tegen wateroverlast en het creëren van een ecologisch gezond watersysteem. De gebods- en verbodsbepalingen in de Keur zijn algemeen van aard. Via algemene regels en beleidsregels zijn deze verder uitgewerkt.

4.7.3 Watertoets

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en

geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Planspecifiek
Er wordt vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. In het kader van de watertoets worden de voor onderhavig plan relevante waterthema's navolgend beschouwd.

Watercompensatie
Het Waterschap Vallei en Veluwe schrijft voor dat een toename van meer dan 1.500 m² aan verharding gecompenseerd dient te worden. Met de realisatie van de twee woningen en overige verharding is wellicht een dergelijke toename aan verharding gemoeid, in welk geval mogelijk compenserende maatregelen benodigd zijn. Ten opzichte van de bestaande situatie worden twee woningen toegevoegd, met de daarbij behorende verhardingen. De bestaande greppel aan de zuidkant van het plangebied blijft behouden. De toename aan verharding blijft evenwel onder de grens van 1.500 m², waardoor er geen compenserende maatregelen benodigd zijn.

Oppervlaktewater
In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Wel ligt aan de overzijde van Klaarwater een A-watergang, de Zwartebroekerbeek. Verder is aan de zuidkant van het plangebied een greppel aanwezig; deze blijft behouden.

Grondwater
Het waterschap adviseert om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. Met onderhavig plan wordt niet beoogd water te onttrekken en wordt er boven de GHG ontworpen.

Waterafvoer
De nieuwe woningen worden voor wat betreft het afvalwater, net als de bestaande bebouwing, aangesloten op het gemeentelijk riool. Hemelwater zal zoveel mogelijk afgekoppeld worden om bodemverdroging tegen te gaan. De bodem heeft ter plaatse van het plangebied een groot waterbergend vermogen, waardoor dit ten tijde van zware regenval niet tot wateroverlast leidt. Verder wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Conclusie
Er kan geconcludeerd worden dat waterbeleid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

Planspecifiek
Op basis van de risicokaart Atlas Leefomgeving is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken.

Transport gevaarlijke stoffen
Het plangebied ligt in de nabijheid van de A1 welke een transportroute voor gevaarlijke stoffen betreft. De afstand tot deze transportroute is met ca. 750 m dusdanig groot dat deze niet van invloed is op de planlocatie.

Inrichtingen
Uit de risicokaart blijkt verder dat er in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Buisleidingen
Ten zuiden van het plangebied zijn enkele buisleidingen gelegen. De afstand tot deze buisleidingen bedraagt ca. 750 m. Deze afstand is dusdanig groot dat deze niet van invloed is op het plangebied.

Hoogspanningslijnen
Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en

beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin overgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek
Omdat er op beide locaties bodemingrepen uitgevoerd worden is het noodzakelijk inzichtelijk te maken dat er geen archeologische waarden geschaad worden. Dit wordt navolgend beschouwd.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waarbij het grootste deel de 'specifieke vorm van waarde – 6' heeft en ter plaatse van de van de noordoostelijke punt de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 8' geldt. Op basis van de aanduidingen is geen archeologisch onderzoek nodig als de oppervlakte niet meer is dan 1.000 m² ('specifieke vorm van waarde – 6') en 10.000 m² ('specifieke vorm van waarde – 8'). Het initiatief blijft beneden de genoemde oppervlaktematen, dus wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', met 'specifieke vorm van waarde – 6' en 'specifieke vorm van waarde – 8', is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek
Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur in en rondom het plangebied.

Voor de verkeersgeneratie wordt er uitgegaan van 2 vrijstaande woningen en een woonzorgfunctie. Navolgende tabel geeft een overzicht van de verkeersgeneratie volgens de gegevens van CROW (publicatie 381) uitgaande van de gemiddelde norm, 'matig stedelijk' en 'buitengebied'.

Functie	Verkeersgeneratie per woning/ woonruimte	Aantal woningen/ woonruimten	Totale verkeersgeneratie
koop, vrijstaand	8,2	2	16,4
woonzorgcomplex (uitgegaan van serviceflat)	2,6 (60% bezoekers)	18	46,8
Totaal			63,2

De ontwikkeling zal naar verwachting zorgen voor een totale verkeersgeneratie van circa 64 verkeersbewegingen per etmaal. De locatie wordt via drie aansluitingen op Klaarwater ontsloten. Deze zijn

in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'ontsluiting'. Door de drie ontsluitingen en de beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen problemen verwacht met betrekking tot de verkeersgeneratie en de capaciteit van de wegen. Daarbij is het voornemen om de weg Klaarwater te verbreden met een vrijliggend voet- en fiets, in verband met de realisering van de nieuwe wijk 'Klaarwater'.

Daarnaast is de verkeerssituatie getoetst door de afdeling Verkeer op bruikbaarheid van de weg en het veilig en doelmatig gebruik van de weg. Voorwaarden worden gesteld aan aantal uitwegen, breedte, ligging en veiligheid. Bij het voorliggende plan zal dit naar alle waarschijnlijkheid geen probleem opleveren, mits de uitwegen niet breder zijn dan 4,0 meter. Overigens is de bestaande uitweg, vanuit het voormalige gebruik als agrarisch perceel, breder dan 4,0 m, maar een aanpassing voor de beoogde functie lijkt niet wenselijk.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Nota Parkeernormen Nijkerk 2021
De gemeente Nijkerk heeft haar parkeernormen vastgelegd in de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021. De Nota Parkeernormen is de uitwerking van het Parkeerbeleidsplan Nijkerk 2019-2024 en tevens een actualisatie van de voorgaande Nota Parkeernormen Nijkerk 2014. De nota actualiseert per gebied en per functie de parkeernormen en geeft aan onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de gestelde parkeereis.

Planspecifiek
De realisatie van de woonzorghoeve en de woningen brengt behoefte aan parkeerplaatsen met zich mee. In deze paragraaf wordt de parkeereis berekend.

De gemeente Nijkerk heeft haar eigen parkeerbeleid opgenomen in de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021. Hierin valt het onderhavige gebied onder de categorie 'Buitengebied'. De parkeernormen, zoals deze zijn opgenomen in het parkeerbeleid van Nijkerk zijn weergegeven in de navolgende tabel. Hierbij wordt voor wat betreft de woonzorghoeve aangesloten bij de norm voor 'verpleeg- en verzorgingstehuis', zoals die in de rest van de gemeente geldt.

Functie	Parkeernorm per woning/ woonruimte	Aantal woningen/ woonruimten	Totaal
koop, huis, vrijstaand	2,5	2	5,0
verpleeg- en verzorgingstehuis	0,7 (aandeel bezoekers 60%)	18	12,6

Uit voorgaande tabel blijkt dat er met de beoogde ontwikkeling op het terrein van de woonzorghoeve minimaal 13 parkeerplaatsen nodig zijn en op de beide woonkavels elk 3 parkeerplaatsen, om te voldoen aan de gestelde parkeernormen (inclusief het bezoekersparkeren). De plannen voorzien in deze aantallen op eigen terrein, waarbij er voor wordt gewaakt dat op de openbare weg wordt geparkeerd.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Duurzaamheid

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid werd tot 1 januari 2021 uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. De energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen wordt vastgelegd aan de hand van 3 eisen:
(1) De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
(2) Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
(3) Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)
De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde ‘schaduwkosten’ van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltype. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 1,0€ / m² bvo.

Nederland in 2050 vrij van aardgas
Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO2-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.
De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energieneutraal in 2050
De gemeente Nijkerk hanteert eigen richtlijnen, die in lijn zijn met haar ambities om in 2050 volledig energieneutraal te zijn. De inzet voor nieuwbouw is dat deze zoveel als mogelijk energieneutraal wordt opgeleverd (niet meer verbruikend dan zelf wordt opgewekt), en waar mogelijk zelfs energieleverend.

Planspecifiek
De woningen zullen voldoen aan de geldende BENG-norm. Bovendien worden deze gasloos uitgevoerd. Bij verbouwingen gelden andere eisen, namelijk die van het Bouwbesluit. Bij de woonzorghoeve worden onder andere de mogelijkheden voor zonnepanelen op de daken bekeken, voor zover dat past bij de monumentale waarden. Tevens wordt deze optie voor de twee nieuwe woningen bekeken.

hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen, afgezien van de dubbelbestemmingen, op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hieronder worden deze toegelicht. Tevens wordt kort ingegaan op de Algemene regels.

Maatschappelijk
De gronden waar de woonzorghoeve gevestigd wordt zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk', specifiek voor de beoogde woonzorghoeve met ten hoogste 18 woonruimten. Er is voor de woonzorghoeve een bouwvlak aangegeven, maar uitgegaan wordt van uitsluitend de bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor toevoegingen bij de woonzorghoeve. Wel wordt een beheerderswoning mogelijk gemaakt, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Voor wat betreft die bedrijfswoning wordt uitgegaan van een maximale inhoud van 600 m³ en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 8,5 m. Tevens is de nokrichting vastgelegd, met een verwijzing naar de 'Schets verplichte nokrichtingen' die is opgenomen in Bijlage 3 bij de regels.

Ten einde te voorkomen dat de afstand van de bedrijfswoning (het hoofdgebouw) tot de aangrenzende bedrijfsbestemming kleiner wordt, is hiervoor een regeling opgenomen die er op toeziet dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning niet ten zuiden van de zuidgrens van het bouwvlak en het verlengde daarvan gebouwd mogen worden.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het inrichten van de kavels overeenkomstig de kaart van het inrichtingsplan dat als Bijlage 2 bij de regels is gevoegd, waarin een woonzorghoeve en wonen in een bedrijfswoning als strijdig gebruik worden aangemerkt indien niet wordt voldaan aan de in dat artikellid opgenomen verplichtingen met betrekking tot de realisatie van groenvoorzieningen.

Verder is met het oog op het beoogde fiets- en/of voetpad aan de weg Klaarwater de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' opgenomen. Tevens zijn de bestaande en de nieuwe aansluiting op Klaarwater voorzien van de aanduiding 'ontsluiting'.

Wonen
De beoogde noordelijke woning is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is één woning mogelijk, binnen het aangeduide bouwvlak. De goot- en bouwhoogten mogen ten hoogste respectievelijk 3,5 en 8,5 m bedragen. Tevens geldt een maximale inhoudsmaat van het hoofdgebouw van 1.000 m³.
Verder worden via een omgevingsvergunning de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden voor niet-woonactiviteiten aan huis geboden. De nieuwe aansluiting op Klaarwater is voorzien van de aanduiding 'ontsluiting'.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het inrichten van de kavel overeenkomstig de kaart van het inrichtingsplan dat als Bijlage 2 bij de regels is gevoegd, waarin wonen als strijdig gebruik worden aangemerkt indien niet wordt voldaan aan de in dat artikellid opgenomen verplichtingen met betrekking tot de realisatie van groenvoorzieningen.

Ook binnen deze bestemming is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' opgenomen, voor het beoogde fiets- en/of voetpad aan de weg Klaarwater.

De 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument' is niet overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan, aangezien deze aanduiding uitsluitend toezag op een vergroting van de inhoudsmaat van de woning en op het splitsen van een woning. Beide is niet gewenst in de voorliggende situatie.

Waarde - Archeologie
Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, met de 'specifieke vorm van waarde – 6' en 'specifieke vorm van waarde – 8'. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de aanwezige archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen. De dubbelbestemming kent een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Algemene regels

In de Algemene regels is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Verder zijn er Algemene bouwregels ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen, zoals trappenhuizen en galerijen en ten aanzien van ondergronds bouwen.

Om te borgen dat blijvend voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid is een bepaling opgenomen in de Algemene gebruiksregels.

Tevens is in de Algemene wijzigingsregels een bepaling opgenomen over eventuele nieuwe wet- en regelgeving.

hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is het ruimtelijke plan financieel uitvoerbaar.

hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met relevante instanties.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen.

7.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het conceptbestemmingsplan voorgelegd aan de volgende vooroverlegpartners: Waterschap Vallei en Veluwe, Provincie Gelderland en gemeente Barneveld. Hieronder zijn de reacties weergegeven, met een gemeentelijke reactie in cursief.

Waterschap Vallei en Veluwe (ingekomen 31 mei 2022)
Het waterschap geeft aan dat er in het plangebied geen B-watergangen liggen. Er liggen wel C-watergangen omheen, met aan de westzijde de Horstbeek.
Verder wijst het waterschap er op dat nog naar het oude waterbeheerprogramma dat tot 2021 loopt, wordt verwezen. Verzocht wordt om in te gaan op de Blauwe Omgevingsvisie 2050 en het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027, waarvoor ook een voorzet wordt gegeven.
Naar aanleiding van deze reactie is paragraaf 4.7.2 Beleid waterschap Vallei en Veluwe aangepast en aangevuld.

Provincie Gelderland (ingekomen 2 juni 2022)
De provincie geeft aan dat in het plan het provinciaal belang 'Wonen' een rol speelt. Dit belang is goed meegewogen in het plan. Na de herontwikkeling 'Nieuw Plaggenhoef' biedt de initiatiefnemer een passende woonvorm voor zorgbehoevenden. Het monumentale ensemble blijft behouden. De provincie geeft aan dat als het plan niet wijzigt, het niet in ontwerp toegestuurd hoeft te worden.
Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

Gemeente Barneveld.(ingekomen 1 juni 2022)
De gemeente geeft aan geen op- en of aanmerkingen te hebben op het plan.
Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken’ heeft van 1 september 2022 tot en met 12 oktober 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen komen aan bod in een zienswijzennota waarin deze worden samengevat en van een gemeentelijke reactie worden voorzien, waarbij dan ook wordt aangegeven of het aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan er op aan te passen.
Eén van de twee zienswijzen richt zich ook tegen het Beeldkwaliteitsplan Klaarwater 2 Hoevelaken. Hiervoor wordt een aparte zienswijzenbeantwoording opgesteld.