Zienswijzennota

ontwerp-bestemmingsplan ‘Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken’

1. Zienswijzen

1.1 Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan ‘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. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 31 augustus 2022 bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn afkomstig van:

A. de heer J.Th. de Jongh, De Veluwe Raadpleging, Postbus 77, Leusden, voor zijn cliënten, , bij brief d.d. 5 oktober 2022, ontvangen op 6 oktober 2022;
B. de heer M. Klijnstra, Lexence advocaten, Amstelveenseweg 500, Amsterdam, voor zijn cliënten, , bij brief d.d. 10 oktober 2022, ontvangen op 11 oktober 2022.

Hieronder wordt over deze zienswijzen gesproken als over zienswijze A en zienswijze B. In deze geanonimiseerde versie van de zienswijzennota zijn de namen en adressen van de cliënten (namens wie de zienswijzen zijn ingediend) weggelaten.

1.2 Behandeling zienswijzen

De zienswijzen zijn beide binnen de termijn ingediend, ter attentie van de gemeenteraad, inhoudelijk gemotiveerd en voorzien van adres- en contactgegevens. Als gevolg hiervan zijn beide zienswijzen ontvankelijk.

De verschillende bezwaarpunten uit de zienswijzen A en B zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarnaast is aan elk afzonderlijk punt een conclusie toegevoegd waarin is aangegeven of er wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van het desbetreffende punt, en zo ja, welke wijzigingen dan.

1.2.1 Zienswijze A

Zienswijze A bevat de volgende bezwaarpunten (de nummering komt niet uit de zienswijze):

1. onjuiste uitgangspunten van de twee geluidsonderzoeken bij het bestemmingsplan;
2. onjuiste bevindingen onderzoek wegverkeerslawaai met betrekking tot de bedrijfswoning en de burgerwoning;
3. onjuiste bevindingen onderzoek industrielawaai / milieuzonering met betrekking tot de bedrijfswoning;
4. belemmering van het transportbedrijf in zijn groei of verandering;
5. waardevermindering van het perceel;
6. verloren gaan van het werk dat in het transportbedrijf is gestoken;
7. problemen voor .

Zienswijze A.1. Onjuiste uitgangspunten van de twee geluidsonderzoeken bij het bestemmingsplan

Het punt van bezwaar luidt dat ten onrechte wordt uitgegaan van de bestaande situatie van het transportbedrijf op het aan het plangebied grenzende perceel. In plaats daarvan moet worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden die de bestemming biedt: ‘Bedrijf – Niet Agrarisch’, met de nadere bestemming ‘Transportbedrijf’, milieucategorie 3.1.

De omschrijving in de plantoelichting, paragraaf 2.2: “[…] een transportbedrijf met één vrachtauto die 1 x per werkdag (’s-ochtends) vertrekt en aan het einde van de werkdag weer terug komt”, wordt ook los van bovenstaande opmerking onjuist geacht. De omschrijving “aan het einde van de werkdag” is soms namelijk ook ’s nachts.

Ook vindt er ten dienste van het transportbedrijf opslag plaats.

Deze onjuiste uitgangspunten zorgen voor onjuiste bevindingen in de twee geluidsonderzoeksrapporten die bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Reactie gemeente:
In paragraaf 2.2. is geen wezenlijk onjuiste beschrijving van het huidige functioneren van het bedrijf gegeven (‘gemiddeld’ klopt de beschrijving), maar wel een te simpel, te absoluut geformuleerde omschrijving. Daarom is deze omschrijving in paragraaf 2.2 aangepast.

Zie verder ook onder het kopje ‘Zienswijze A.3’.

Conclusie:
Bezwaarpunt A.1 geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan:

- *In paragraaf 2.2. van de plantoelichting wordt de omschrijving: “[…] een transportbedrijf met één vrachtauto die 1 x per werkdag (’s-ochtends) vertrekt en aan het einde van de werkdag weer terug komt”, veranderd in: “een bedrijf met een beperkt aantal transportbewegingen per dag”.*
- *Ook wordt in paragraaf 4.6 van de plantoelichting het nodige veranderd. De in het akoestische rapport in bijlage 7 van de toelichting vermelde bedrijfstypering van ‘één vrachtwagen per dag’, dat als uitgangspunt voor de berekeningen in dat rapport wordt gebruikt, wordt nu gerelativeerd. Er wordt geconstateerd dat er is geluidsruimte is voor aanzienlijk meer vrachtautobewegingen – bijvoorbeeld zes of acht – dan die eerder vermelde twee verkeersbewegingen per werkdag (gebaseerd op één vrachtwagen die één keer per dag vertrekt en één keer per dag terugkomt). Zes of acht vrachtautobewegingen per werkdag zullen geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat van de te bouwen bedrijfswoning ten zuiden van de woonzorghoeve. Ook wordt het transportbedrijf daardoor niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.*

Zienswijze A.2. Onjuiste bevindingen onderzoek wegverkeerslawaai met betrekking tot de bedrijfswoning en de burgerwoning
In bijlage 4 bij de plantoelichting is het onderzoeksrapport over wegverkeerslawaai gevoegd: ‘Geluidbelasting door wegverkeer op locatie Klaarwater 2 te Hoevelaken’, d.d. 13 januari 2022, door Adviesburo Van der Boom (bijlage 4 bij de plantoelichting).

Het punt van bezwaar luidt als volgt. In het verrichte onderzoek wordt het geluid op de gevels van de bedrijfswoning en de burgerwoning[1] (het geluid dat afkomstig is van het verkeer dat rijdt over de weg Klaarwater) slechts berekend aan de hand van een meting van de huidige situatie. Daarentegen zou van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan moeten worden uitgegaan.

Reactie gemeente:
Zoals staat in het rapport ‘Geluidbelasting door wegverkeer op locatie Klaarwater 2 te Hoevelaken’, is bij het bepalen van de geluidbelasting door wegverkeer uitgegaan van een berekening van de

[1] De bedrijfswoning en de burgerwoning die ten gevolge van dit bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden.

geluidbelasting uitgaande van verkeersgegevens zoals die gelden voor het jaar 2032. De gebruikte gegevens zijn afkomstig uit een gemeentelijk verkeersmodel voor 2030 en opgehoogd met een percentage autonome groei van 1% per jaar voor het jaar 2032. De berekening van de geluidbelasting heeft plaatsgevonden met rekenmodel volgens de rekenregels die zijn vastgelegd in het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012. De geluidbelasting is vervolgens getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

De berekening is correct uitgevoerd.

Conclusie:
Bezwaarpunt A.2 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze A.3. Onjuiste bevindingen onderzoek industrielawaai met betrekking tot de bedrijfswoning
In bijlage 7 bij de plantoelichting is het onderzoeksrapport over industrielawaai / milieuzonering gevoegd: 'Akoestisch onderzoek woning Klaarwater 2 te Hoevelaken (milieuzonering)', d.d. 17 februari 2022, door Adviesburo Van der Boom.

Het punt van bezwaar is het volgende. De richtafstand voor geluid tussen het transportbedrijf op het naburige perceel (bestemmingsvlak) en de meest nabije gevel van de nieuwe bedrijfswoning moet op grond van de tabel bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' minstens 50 meter bedragen (bij een omgevingstype 'rustig buitengebied'). In het onderzoeksrapport wordt deze afstand echter gemotiveerd verkleind. Er wordt berekend dat de geluidsbelasting die feitelijk uitgaat van het trasportbedrijf, niet rechtvaardigt dat er 50 meter afstand in acht moet worden genomen.

Ook dit vormt een beperking van de mogelijkheden tot uitbreiding of verandering die het transportbedrijf op grond van het bestemmingsplan heeft.

Reactie gemeente:
Bij het akoestisch onderzoek (bijlage 7 bij de plantoelichting) is toereikend gemotiveerd dat de berekende geluidbelasting in dit geval acceptabel is. Ook dient in overweging te worden genomen dat ter plaatse – rond de weg Klaarwater – sprake is van het omgevingstype "gemengd gebied" (in paragraaf 4.6 van de plantoelichting wordt hierop ingegaan). In het akoestisch onderzoek (bijlage 7) is uitgegaan van 'rustig woongebied'. Bij omgevingstype 'gemengd gebied' geldt er geen richtafstand van 50 meter voor geluid, maar 30 meter. Hierdoor blijft een maximale representatieve invulling van het bedrijfsperceel met het transportbedrijf mogelijk. Zie voor verdere uitleg: onder het kopje 'Zienswijze A.4'.

Conclusie:
Bezwaarpunt A.3 geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan:

- *invoegen van een nieuw lid b in artikel 3.2.2 van de planregels[2] om uitbreidingen van de bedrijfswoning over de zuidelijke grens van het bouwvlak heen uit te sluiten (om de afstand tot*

[2] Artikel 3.2.2 is als volgt aangepast:
- 1 letter veranderen aan het einde van lid a:
  a. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd achter de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, met inachtneming van de bepalingen onder b tot en met i;
- Invoegen een nieuw lid b:
  b. aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd achter de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, maar niet ten zuiden van de zuidgrens van

het bedrijfsperceel, in casu het bestemmingsvlak 'Bedrijf – Niet Agrarisch', ten zuiden van de bedrijfswoning niet verder te verkleinen);
- *een toelichting op het bovenstaande in paragraaf 5.3 van de plantoelichting.*

Zienswijze A.4. Belemmering van het transportbedrijf in zijn groei of verandering
De punten A.1, A.2 en A.3 leiden tot een beperking van de mogelijkheden tot uitbreiding of verandering die het transportbedrijf op grond van het bestemmingsplan heeft.

Reactie gemeente:
Het transportbedrijf functioneert al jarenlang op een bescheiden manier (met 1 vrachtwagen). Het maximaal toegestane aantal vierkante meters bebouwing (424 m^2), inclusief overkappingen, is, dienovereenkomstig, beperkt. De mogelijkheden tot uitbreiding of verandering van het bedrijf zijn dus al sterk beperkt. Er treedt dan ook nauwelijks inbreuk op als er een geluidsgevoelige functie (althans de grens van het bouwvlak voor die geluidsgevoelige functie) op circa 23 meter afstand van de noordelijke punt van het bestemmingsvlak 'Bedrijf – Niet Agrarisch' wordt gerealiseerd. Daar ligt het zwaartepunt van het bedrijf niet. Het is daarom ook geen logische plek voor nieuwe bebouwing of nieuwe bedrijfsactiviteiten.

De punten A.1, A.2 en A.3 leiden praktisch dus nauwelijks tot beperkingen.

Conclusie:
Bezwaarpunt A.4 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze A.5. Waardevermindering van het perceel
De punten A.1, A.2, A.3 en A.4 leiden tot een waardevermindering van het perceel en het transportbedrijf dat zich daarop bevindt. Dat zal blijken bij het overdoen van het bedrijf aan een opvolger, of verkoop van het bedrijf.

Reactie gemeente:
Mocht er een waardevermindering van het perceel optreden ten gevolge van het bestemmingsplan, dan kunnen de eigenaren van het transportbedrijf in verband daarmee een planschadeverzoek indienen bij het college van b&w. Het indienen van een planschadeverzoek kan vanaf het moment dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, tot vijf jaar na die datum.

Conclusie:
Bezwaarpunt A.5 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze A.6. Verloren gaan van het werk dat in het transportbedrijf is gestoken
Al het werk dat in het bedrijf is gestoken, zal op deze manier niet het beoogde resultaat hebben.

Reactie gemeente:
Wij hopen voor de eigenaars van het transportbedrijf dat dit niet zo zal zijn.

---

het bouwvlak en het verlengde daarvan; de bepalingen onder c tot en met i dienen in acht te worden genomen;
- vernummer de leden b t/m h tot:
  c t/m i.

Conclusie:
Bezwaarpunt A.6 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze A.7. Problemen voor
Doordat het perceel bij opvolging of verkoop op deze manier onvoldoende opbrengt, komen ernstig in de problemen. De gemeente wordt verzocht om een oplossing.

Reactie gemeente:
De gemeente beperkt het bedrijf nauwelijks extra, gelet op hoe het bedrijf al wordt beperkt door het bestaande bestemmingsplan. Door het nieuwe bestemmingsplan vast te stellen zal de gemeente de waarde van het bedrijf niet of slechts in een geringe mate beïnvloeden.

Conclusie:
Bezwaarpunt A.7 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

1.2.2 Zienswijze B
Zienswijze B bevat de volgende bezwaarpunten (de nummering komt niet uit de zienswijze):

1. toeneming (geluid)hinder;
2. toeneming verkeer;
3. verslechtering van de luchtkwaliteit;
4. verslechtering van natuurwaarden;
5. onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving van ;
6. geen inzicht in juistheid uitgangspunten van de verrichte onderzoeken;
7. meer effecten op de luchtkwaliteit door de 18 appartementen c.q. studio's in de woonzorghoeve;
8. onjuiste veronderstellingen in verband met verkeersgeneratie;
9. meer stikstofdepositie dan waargenomen;
10. quickscan Wet natuurbescherming niet representatief;
11. onjuiste aannames voor verkeer en parkeren;
12. bij demente patiënten meer familiebezoek;
13. te weinig rekening gehouden met verkeer van leveranciers en ondersteunende diensten;
14. aantasting van het woongenot van de bewoners van ;
15. wegen niet geschikt voor de toeneming van het verkeer;
16. het project maakt deel uit van de wijk Klaarwater;
17. het project is m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Zienswijze B.1. Toeneming (geluid)hinder
Het bestemmingsplan zal leiden tot toeneming van (geluid)hinder.

Reactie gemeente:
Het is niet te verwachten dat op het perceel , hemelsbreed gelegen op circa 380 meter afstand van het plangebied 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken', directe geluids- of andere hinder zal ondervinden vanuit dat plangebied. Ook niet te verwachten is extra (geluids)hinder ten gevolge van de verkeerstoename op de verkeersweg ter hoogte van het genoemde woonadres. In paragraaf 4.10 van de plantoelichting staat: "De ontwikkeling zal naar verwachting zorgen voor een totale verkeersgeneratie van circa 64 verkeersbewegingen per etmaal."

Daarvan gaan gemiddeld 42,1 verkeersbewegingen in noordelijke richting (de richting van het genoemde woonadres). Het is onwaarschijnlijk dat uit die 42,1 verkeersbewegingen per etmaal extra hinder voortkomt, ervaarbaar op een woonperceel dat op meer dan 700 meter rijafstand van het plangebied is gelegen. In ieder geval zal er geen structureel ernstige hinder uit voortkomen. De stelling dat het bestemmingsplan zal leiden tot toeneming van (geluids)hinder, is dus, met het oog speciaal gericht op de locatie , overwegend onjuist te noemen. Wat betreft andere locaties, met name locaties in de directe nabijheid van het bestemmingsplangebied, is op de hinderaspecten uitgebreid ingegaan in de verrichte onderzoeken (onderzoeksrapporten bij de plantoelichting) en in de plantoelichting.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.1 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.2. Toeneming verkeer
Het bestemmingsplan zal leiden tot toeneming van het verkeer.

Reactie gemeente:
Dat klopt. In paragraaf 4.10 van de plantoelichting staat hierover: "De ontwikkeling zal naar verwachting zorgen voor een totale verkeersgeneratie van circa 64 verkeersbewegingen per etmaal." Op zichzelf vormt dit geen (valide) punt van bezwaar. Dit is gewoon de verwachte bijdrage aan het wegverkeer ten gevolge van het plan.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.2 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.3. Verslechtering van de luchtkwaliteit
Het bestemmingsplan zal leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

Reactie gemeente:
In paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling getoetst aan de wettelijke en regelkaders die gelden voor luchtkwaliteit: "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. […] Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling." De gedachte dat het bestemmingsplan zal leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit vindt hierin geen steun.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.3 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.4. Verslechtering van natuurwaarden
Het bestemmingsplan zal leiden tot verslechtering van natuurwaarden.

Reactie gemeente:
In paragraaf 4.5 van de plantoelichting wordt de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling getoetst aan de Wet natuurbescherming: "De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. […] Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. De gedachte dat het bestemmingsplan zal leiden tot verslechtering van natuurwaarden vindt hierin geen steun.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.4 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.5. Onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving van de bewoners van
B.1, B.2, B.3 en B.4 zullen leiden tot onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving van
.

Reactie gemeente:
Naar aanleiding van bezwaarpunt B.1 is geconstateerd: het is niet te verwachten dat op het perceel , hemelsbreed gelegen op circa 380 meter afstand van het plangebied 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken', directe geluids- of andere hinder zal ondervinden vanuit dat plangebied. Ook niet te verwachten is extra (geluids)hinder ten gevolge van de verkeerstoename op de verkeersweg ter hoogte van het genoemde woonadres. De beantwoording van bezwaarpunt B.2 sluit daarbij aan. Naar aanleiding van bezwaarpunt B.3 is geconstateerd: het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Naar aanleiding van bezwaarpunt B.4 is geconstateerd: de beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Bezwaarpunt B.5 wordt daarom als volgt beantwoord: op grond van deze vier overwegingen valt niet in te zien hoe dit project kan leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving van .
Overwegingen die wel kunnen leiden tot die conclusie, worden in de zienswijze verder niet geboden.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.5 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.6. Geen inzicht in juistheid uitgangspunten van de verrichte onderzoeken
Er is geen inzicht in de juistheid van de uitgangspunten van de verrichte onderzoeken.

Reactie gemeente:
Bezwaarpunt B.6 geeft vooraf een typering wat de 'kern van het probleem' is dat wordt geïdentificeerd in de bezwaarpunten B.7 tot en met B.13, namelijk: geen inzicht in de juistheid van de uitgangspunten van de verrichte onderzoeken. *Maar naar aanleiding van bezwaarpunt B.7 wordt geconstateerd: er is niet bewezen dat de 18 appartementen c.q. studio's extra effecten hebben op de luchtkwaliteit. En naar aanleiding van bezwaarpunt B.8 wordt geconstateerd: uit de aangevoerde overwegingen blijkt niet dat er onjuiste veronderstellingen aan de berekening van de verkeersgeneratie ten grondslag liggen. Naar aanleiding van bezwaarpunt B.9 wordt geconstateerd: er wordt geen bewijs geleverd voor het bezwaarpunt dat er – via 'meer' verkeersgeneratie – wel meer stikstofdepositie zal plaatsvinden*

dan verwacht. Naar aanleiding van bezwaarpunt B.10 wordt geconstateerd: een quickscan op grond van de Wet Natuurbescherming hoeft niet uitgevoerd te worden door middel van 'meer' veldbezoeken (op quickscan kan zelfs zonder problemen worden opgesteld zonder veldbezoek). Naar aanleiding van bezwaarpunt B.11 wordt geconstateerd: er is niet aangetoond dat er onjuiste aannames voor verkeer en parkeren zijn gedaan in verband met het type zorg dat hier aan de orde is. Naar aanleiding van bezwaarpunt B.12 wordt geconstateerd: de parkeernorm voor serviceflats/aanleunwoningen is een adequate norm om te gebruiken bij woonruimten voor dementerende mensen. Naar aanleiding van bezwaarpunt B.13 wordt geconstateerd: in het toegepaste CROW-kencijfer (een verkeersgeneratie van 2,6 verkeersbewegingen per woonruimte) is in een voldoende mate rekening gehouden het verkeer door leveranciers en ondersteunende diensten. Samenvattend: in de zienswijze wordt geen bewijs geleverd voor de suggestie dat de uitgangspunten van de onderzoeken die zijn verricht voor het bestemmingsplan 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken', onjuist zouden zijn, althans dat er geen inzicht zou zijn geboden in die uitgangspunten (om de juistheid ervan te kunnen bepalen). De plantoelichting, en de bijlagen bij de plantoelichting, bieden voldoende inzicht in de uitgangspunten van de verrichte onderzoeken.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.6 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.7. Meer effecten op de luchtkwaliteit door de 18 appartementen c.q. studio's in de woonzorghoeve
Er zijn meer effecten op de luchtkwaliteit ten gevolge van de 18 appartementen c.q. studio's in de woonzorghoeve dan onderzocht.

Reactie gemeente:
In paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling getoetst aan de wettelijke en regelkaders die gelden voor luchtkwaliteit: "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. […] Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling." Impliciet wordt de verbouwing van de monumentale boerderij ook meegenomen in deze overweging. De verbouwing wordt niet expliciet genoemd omdat het een veel minder ingrijpend bouwproject is dan de bouw van de twee woningen. De 18 appartementen c.q. studio's hebben dus geen extra effecten op de luchtkwaliteit.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.7 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.8. Onjuiste veronderstellingen in verband met verkeersgeneratie
Er worden verkeerde veronderstellingen gehanteerd in verband met de verkeersgeneratie.

Reactie gemeente:
In paragraaf 4.10 van de plantoelichting wordt de verkeersgeneratie als volgt onderbouwd:
"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."
Bezwaarpunten B.11, B.12 en B.13 worden naar voren gebracht om te onderbouwen dat er onjuiste veronderstellingen aan deze berekening ten grondslag liggen. Maar naar aanleiding van bezwaarpunten B.11 en B.12 wordt geconstateerd: het is niet ongebruikelijk om bij woonruimten voor demente(rende) mensen de parkeernorm voor serviceflats/aanleunwoningen te hanteren. Het is een adequate norm. En naar aanleiding van bezwaarpunt B.13 wordt geconstateerd: in de vermelde verkeersgeneratie van 2,6 verkeersbewegingen per woonruimte is ook het verkeer door leveranciers, en ondersteunende diensten verdisconteerd. Daar is in een voldoende mate rekening mee gehouden. Uit de beantwoording van de bezwaarpunten B.11, B.12 en B.13 blijkt niet dat er onjuiste veronderstellingen aan de berekening van de verkeersgeneratie ten grondslag liggen.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.8 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.9. Meer stikstofdepositie dan waargenomen
Door B.8 vindt er meer stikstofdepositie plaats dan wordt waargenomen.

Reactie gemeente:
Naar aanleiding van bezwaarpunt B.8 is geconstateerd: de aangevoerde overwegingen bewijzen niet dat er onjuiste veronderstellingen aan de berekening van de verkeersgeneratie ten grondslag liggen. Dus de suggestie dat er meer verkeer gegenereerd zal worden dan de verwachte totale verkeersgeneratie van circa 64 verkeersbewegingen per etmaal, is niet onderbouwd. Ook het bezwaarpunt dat er, door een hogere verkeersgeneratie dan verwacht, wel meer stikstofdepositie zal plaatsvinden dan verwacht, wordt door niets onderbouwd.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.9 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.10. Quickscan Wet natuurbescherming niet representatief
De quickscan op grond van de Wet natuurbescherming (bijlage 5 bij de ttoelichting) is slechts op één veldbezoek gebaseerd en daardoor niet representatief.

Reactie gemeente:
Gesteld wordt dat het onderzoek niet representatief kan zijn omdat het is gebaseerd op één veldbezoek (november). Het onderzoek waar aan wordt gerefereerd betreft een quickscan Wet natuurbescherming, een oriënterend onderzoek naar de mogelijke effecten van de beoogde ingreep op beschermde soorten en (leef)gebieden. Door een ter zake deskundige ecoloog is daarbij een inschatting gemaakt of er mogelijk effecten optreden op soorten en/of hiermee de verbodsbepalingen

van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Een dergelijk quickscan is vormvrij en er hoeft in dat verband zelfs geen locatiebezoek te worden uitgevoerd. Inhoudelijk betreft het een potentie-inschatting op basis van ecotopen en verspreiding van (beschermde) soorten. Het moment van uitvoering is daarom niet relevant; de kwaliteit van de quickscan wordt niet beïnvloed door de uitvoering in november. Indien er potentie is voor beschermde soorten en effecten zijn niet uitgesloten (er is mogelijk sprake van overtreding verbodsbepalingen Wet natuurbescherming), dan dient er een protocollair vervolgonderzoek te worden uitgevoerd, maar dat is hier niet aan de orde. Bezwaarpunt B.10 is dus ten onrechte gebaseerd op het idee dat de quickscan uitgevoerd zou moeten worden door middel van een zodanig aantal veldbezoeken dat er van een 'representatieve' quickscan kan worden gesproken.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.10 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.11. Onjuiste aannames voor verkeer en parkeren
Er zijn onjuiste aannames voor verkeer en parkeren gedaan in verband met het type zorg dat hier aan de orde is.

Reactie gemeente:
Bezwaarpunten B.12 en B.13 worden naar voren gebracht om de stelling te onderbouwen dat er onjuiste aannames voor parkeren en verkeer worden gedaan in verband met het type zorg dat hier aan de orde is. Maar naar aanleiding van bezwaarpunt B.12 wordt geconstateerd: het is niet ongebruikelijk om bij woonruimten voor demente(rende) mensen de parkeernorm voor serviceflats/aanleunwoningen te hanteren. Het is een adequate norm. En naar aanleiding van bezwaarpunt B.13 wordt geconstateerd: de in de CROW-tabel vermelde verkeersgeneratie van 2,6 verkeersbewegingen per woonruimte is ook het verkeer door leveranciers en ondersteunende diensten verdisconteerd. Daar is in een voldoende mate rekening mee gehouden. Er is dus niet aangetoond dat er onjuiste aannames voor verkeer en parkeren zijn gedaan in verband met het type zorg dat hier aan de orde is.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.11 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.12. Bij demente patiënten meer familiebezoek
Bij demente patiënten vindt meer familiebezoek plaats dan verondersteld.

Reactie gemeente:
Er is geen aanleiding voor bovenstaande stelling. Het is niet ongebruikelijk om bij woonruimten voor demente(rende) mensen de parkeernorm voor serviceflats/aanleunwoningen te hanteren. De parkeernorm voor serviceflats/aanleunwoningen is een adequate norm om te gebruiken bij woonruimten voor demente(rende) mensen.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.12 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.13. Te weinig rekening gehouden met verkeer van leveranciers en ondersteunende diensten
Met het verkeer van leveranciers, ondersteunende diensten ‘enzovoort’ wordt te weinig rekening gehouden.

Reactie gemeente:
In de beantwoording van bezwaarpunt B.8 is al verwezen naar het volgende fragment van paragraaf 4.10 van de plantoelichting: “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.”
In de vermelde verkeersgeneratie van 2,6 verkeersbewegingen per woonruimte is ook het verkeer door leveranciers en ondersteunende diensten verdisconteerd. Er is in een voldoende mate rekening gehouden het verkeer door leveranciers en ondersteunende diensten.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.13 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.14. Aantasting van het woongenot van
Het woongenot van wordt aangetast door de toeneming van het verkeer ten gevolge van het project.

Reactie gemeente:
De bewoners van genoemd woonadres kunnen hun woning ongestoord blijven bewonen. Althans: ten gevolge van de door het bestemmingsplan ‘Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken’ mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling zal zich geen fysiek-ruimtelijke verstoring voordoen van de bewoning van hun perceel (er zal geen aan dit plan toerekenbare aantasting van hun woongenot plaatsvinden). Onder het kopje ‘Zienswijze B.1’ is al geconstateerd: de stelling dat het bestemmingsplan – via de beperkte toeneming van het verkeer die zal worden veroorzaakt door de ontwikkeling – zal leiden tot toeneming van (geluids)hinder op de locatie , is overwegend onjuist te noemen. En van onevenredige hinder zal helemaal geen sprake zijn.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.14 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.15. Wegen niet geschikt voor de toeneming van het verkeer
De wegen zijn niet geschikt voor de toeneming van het verkeer ten gevolge van het project.

Reactie gemeente:
In paragraaf 4.10 van de plantoelichting is opgenomen dat, gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling en wijze van ontsluiten van de locatie (via drie afzonderlijke in-/uitritten), er geen problemen worden verwacht met betrekking tot de verkeersgeneratie en de capaciteit van de wegen.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.15 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.16. Het project maakt deel uit van de wijk Klaarwater
Het project maakt deel uit van de nieuwe wijk Klaarwater.

Reactie gemeente:
Enerzijds is het antwoord: dit is onjuist. Want de locatieontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door middel van dit bestemmingsplan, maakt geen deel uit van het – of een – project tot realisatie van de wijk Klaarwater. Anderzijds is het antwoord: dit is juist, maar alleen in de volgende zin. De eenmaal gerealiseerde woonzorghoeve plus een bedrijfswoning en een burgerwoning op de huidige ontwikkellocatie Klaarwater 2 zullen waarschijnlijk, als alles goed gaat met de realisatie van de wijk Klaarwater, ooit deel gaan uitmaken van de gerealiseerde wijk Klaarwater.

Conclusie:
Bezwaarpunt B.16 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze B.17. Het project is m.e.r.-(beoordelings)plichtig
Vanwege punt 16 is het project m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Reactie gemeente:
Naar aanleiding van bezwaarpunt B.16 is geconstateerd: de locatieontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door middel van dit bestemmingsplan, maakt geen deel uit van het – of een – project tot realisatie van de wijk Klaarwater. Dus de suggestie dat het project om die reden m.e.r.-(beoordelings)plichtig zou zijn, is onjuist. Verder wordt in paragraaf 4.1 van de plantoelichting gemotiveerd dat de locatieontwikkeling Klaarwater 2 geen project is dat valt onder het Besluit milieueffectrapportage, in het bijzonder geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. "Dit leidt rechtstreeks tot de conclusie dat een milieueffectrapportage niet is vereist. Een (aanmeldnotitie) vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet van toepassing."

Conclusie:
Bezwaarpunt B.17 geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het in het vast te stellen bestemmingsplan.

2. Planaanpassingen bestemmingsplan

2.1 Planaanpassingen naar aanleiding van (onder andere) de zienswijzen

De beoordeling van de verschillende punten van bezwaar uit de zienswijzen – maar soms is er ook een andere aanleiding – heeft geleid tot aanpassingen aan het plan. Hieronder zijn deze weergegeven.

2.1.1 Aanpassing van paragraaf 2.2. van de toelichting

In paragraaf 2.2 (‘huidige situatie’) is de beschrijving van de bedrijf veranderd: ”een bedrijf met een beperkt aantal transportbewegingen per dag”, in plaats van “een transportbedrijf met één vrachtauto die 1 x per werkdag (’s ochtends) vertrekt en aan het einde van de werkdag weer terug komt”. Voor de uitkomsten van de akoestische berekeningen maakt het niet veel uit, maar het was te stellig geformuleerd.

Bezwaarpunt A.1 heeft aanleiding gegeven tot het aanbrengen van deze wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.1.2 Aanpassing van paragraaf 4.6 van de toelichting

Ten gevolge van de punten van bezwaar tegen het onderzoek naar industrielawaai / milieuzonering (bijlage 7 bij de toelichting) zijn in paragraaf 4.6 (‘bedrijven en milieuzonering’) twee relativeringen aangebracht:

- De in het akoestische rapport vermelde bedrijfstypering van ‘één vrachtwagen per dag’, dat als uitgangspunt voor de berekeningen in dat rapport wordt gebruikt, wordt gerelativeerd. Er wordt geconstateerd dat er is geluidsruimte is voor aanzienlijk meer vrachtautobewegingen – bijvoorbeeld zes of acht – dan die eerder vermelde twee verkeersbewegingen per werkdag (gebaseerd op één vrachtwagen die één keer per dag vertrekt en één keer per dag terugkomt). Zes of acht vrachtautobewegingen per werkdag zullen geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat van de te bouwen bedrijfswoning ten zuiden van de woonzorghoeve. Ook wordt het transportbedrijf daardoor niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.
- Een relativering van het omgevingstype ‘rustig woongebied’ dat in het akoestische rappoort in bijlage 7 van de toelichting als uitgangspunt van beschouwing wordt genomen. In paragraaf 4.6 wordt nu geargumenteerd dat hier eerder sprake is van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Bezwaarpunt A.3 maar ook, los daarvan, (heroverweging van) de inhoud van het akoestisch rapport heeft aanleiding gegeven tot het aanbrengen van deze wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.1.3 Aanpassing van de bijlagen 1 en 2 van de toelichting en paragraaf 2.3.1 van de toelichting

Het besprokene tijdens de vergadering van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van 7 september ’22 heeft geleid tot:
(1) toevoeging van het verslag daarvan aan dit plan (bijlage 8 bij de plantoelichting);
maar ook tot:
(2) wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan (bijlagen 1 en 2 bij de plantoelichting);
(3) wijzigingen in paragraaf 2.3.1 (‘beeldkwaliteit’) van de toelichting.

Het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting) en het inrichtingsplan (bijlage 2 bij de toelichting) zijn, ten gevolge van conclusies die zijn getrokken na het AOK-overleg, ontdaan van verwijzingen naar het Beeldkwaliteitsplan buitengebied. Dat beeldkwaliteitsplan is namelijk niet van toepassing op de

beoogde toekomstige situatie van deze locatie. Deze locatie komt gaandeweg aan de rand van een woongebied te liggen, niet meer in het buitengebied.

De volgende keuze is daarom gemaakt. Het ruimtelijke concept ‘dorpse wegbebouwing’ is beter van toepassing op de locatie Klaarwater 2 dan het ruimtelijke concept ‘boerenerf’. Een boerenerf past niet in de beoogde toekomstige situatie. Omdat niet in termen van een ‘boerenerf’ naar de inrichting van het plangebied wordt gekeken, moeten de twee woningen rondom de woonzorghoeve ook niet als ‘schuurwoningen’ worden vormgegeven, maar als woningen die deel uitmaken van een ‘dorpse wegbebouwing’.

De vergadering van de AOK, en niet de inhoud van de zienswijzen, heeft aanleiding gegeven tot het aanbrengen van deze wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.1.4 Aanpassing van artikel 3.2.2 van de regels

Een nieuw lid b wordt ingevoegd in artikel 3.2.2 van de planregels (‘bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen’)
“b. aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd achter de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, maar niet ten zuiden van de zuidgrens van het bouwvlak en het verlengde daarvan; de bepalingen onder c tot en met i dienen in acht te worden genomen;”
de rest van de artikelleden wordt vernummerd.

Deze toevoeging aan artikel 2.1.4 van de regels dient om uitbreidingen van de bedrijfswoning (verblijfsruimten, met name: ruimten voor langdurig verblijf) die over de zuidelijke grens van het bouwvlak van de bedrijfswoning heen gaan, uit te sluiten. De afstand van de bedrijfswoning tot het bedrijfsperceel ten zuiden van de bedrijfswoning (= het bestemmingsvlak ‘Bedrijf – Niet Agrarisch’) moet niet kleiner worden gemaakt, om de geluidssituatie niet onnodig te bezwaren.

Bezwaarpunt A.3 heeft aanleiding gegeven tot het aanbrengen van deze wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan.