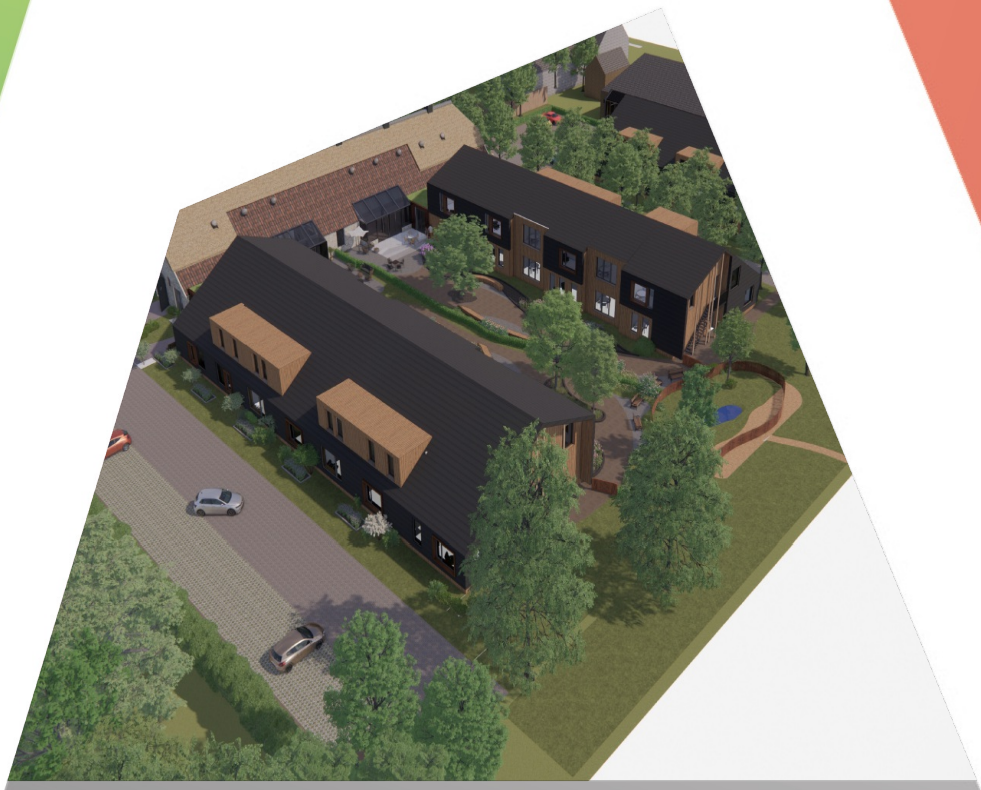
KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken

Gemeente Nijkerk

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken

Gemeente Nijkerk

TOELICHTING

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	
Projectnummer:	**NL.IMRO.0267.BP0205-0001**
Titel:	**Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken**

Status	**Datum**
Concept:	
Voorontwerp:	
Ontwerp:	22 november 2023
Vastgesteld:	

Projectleider:	C.J.M. Hanse MSc
Auteur:	C.J.M. Hanse MSc

Inhoudsopgave

TOELICHTING **6**

Hoofdstuk1 Inleiding **6**

1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6
1.3 Vigerende planologische situatie 7
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting 8

Hoofdstuk2 Beschrijving van de situatie **10**

2.1 Geschiedenis 10
2.2 Bestaande situatie 10
2.3 Toekomstige situatie 13
2.4 Stedenbouwkundige verantwoording en beeldkwaliteit 17

Hoofdstuk3 Beleidskader **19**

3.1 Rijksbeleid 19
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 19
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 19
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 20
3.2 Provinciaal beleid 21
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 21
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland 23
3.3 Regionaal beleid 24
3.3.1 Uitvoeringsplan regionale woonagenda 2.0 2018-2021 24
3.4 Gemeentelijk beleid 25
3.4.1 Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 25
3.4.2 Welstandsnota 2014 26
3.4.3 Woonvisie 2020+ 28

Hoofdstuk4 Uitvoeringsaspecten **30**

4.1 Flora en fauna 30
4.1.1 Wettelijk kader 30
4.1.2 Gebiedsbescherming 31
4.1.3 Soortenbescherming 31
4.1.4 Aanvullend onderzoek 32
4.1.5 Conclusie 33
4.2 Cultuurhistorie en archeologie 33
4.2.1 Wettelijk kader 33
4.2.2 Cultuurhistorie 33
4.2.3 Archeologie 34
4.2.4 Conclusie 35

4.3 Verkeer en parkeren 35
4.3.1 Verkeer 35
4.3.2 Parkeren 36
4.3.3 Conclusie 36
4.4 Luchtkwaliteit 36
4.4.1 Wettelijk kader 36
4.4.2 Beoordeling 38
4.4.3 Conclusie 38
4.5 Bodemkwaliteit 38
4.5.1 Wettelijk kader 38
4.5.2 Onderzoek 39
4.5.3 Conclusie 39
4.6 Geluidhinder 39
4.6.1 Wettelijk kader 39
4.6.2 Wegverkeerslawaai 39
4.6.3 Spoorwegverkeerslawaai 42
4.6.4 Industrielawaai 42
4.6.5 Conclusie 42
4.7 Bedrijven en milieuzonering 42
4.7.1 Wettelijk kader 42
4.7.2 Beoordeling 43
4.7.3 Conclusie 43
4.8 Externe veiligheid 44
4.8.1 Wettelijk kader 44
4.8.2 Beoordeling 45
4.8.3 Conclusie 46
4.9 Kabels en leidingen 47
4.10 Water 47
4.10.1 Inleiding 47
4.10.2 Generiek beleid 47
4.10.3 Beleid waterschap Vallei en Veluwe 48
4.10.4 Watertoets 49
4.10.5 Conclusie 50
4.11 M.e.r.-beoordeling 50
4.11.1 Wettelijk kader 50
4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 50
4.11.3 Conclusie 50
4.12 Duurzaamheid 51
4.12.1 Duurzaam bouwen 51
4.12.2 Klimaatadaptatie 52

Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving 53

5.1 Inleiding 53
5.2 Inleidende regels 53
5.2.1 Begrippen 53
5.2.2 Wijze van meten 53
5.3 Bestemmingsregels 54

5.3.1 Opbouw bestemmingen 54
5.3.2 Bestemmingen 54
5.4 Algemene regels 55
5.4.1 Anti-dubbeltelregel 55
5.4.2 Overige algemene regels 55
5.5 Overgangs- en slotregels 55
5.5.1 Overgangsregel 55
5.5.2 Slotregel 55

Hoofdstuk6 Economischeen maatschappelijke uitvoerbaarheid 56

6.1 Economische uitvoerbaarheid 56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 56
6.2.1 Omgevingsdialoog 56
6.2.2 Overleg met overheidsinstanties 56

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Oosterdorpsstraat 174 in Hoevelaken bevindt zich momenteel een landgoed welke een agrarische functie kent ten behoeve van een manege/paardenhouderij. Het landgoed omvat een vrijstaande woonboerderij met enkele bijgebouwen, diverse stallen en bewegingsruimte voor de paarden in de vorm van een binnen- en buitenbak.

De gemeente Nijkerk heeft in 2011 de 'Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030' vastgesteld waarin het gebied ten oosten van de kern Hoevelaken is aangemerkt als zoeklocatie voor mogelijke woningbouw. De gebiedsontwikkeling is bekend onder de naam 'Klaarwater' (voorheen: 'Middelaar-Oost') en het onderhavige perceel Oosterdorpsstraat 174 maakt onderdeel uit van de betreffende gebiedsontwikkeling.

Het onderhavige plangebied Oosterdorpsstraat 174 vormt met zijn huidige functie een belemmering voor de oostelijke uitbreiding van Hoevelaken in verband met de bijbehorende geurcirkel. Om deze reden is initiatiefnemer op zoek gegaan naar een alternatieve invulling van zijn landgoed.

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie Oosterdorpsstraat 174 te transformeren van een manege/paardenhouderij naar een landgoed met een woon(zorg)functie. Het bestaande woonhuis blijft buiten de ontwikkeling en wordt afgesplitst van het overige deel van het terrein. Het gebied waar nu de stallen staan wordt getransformeerd tot een landgoed met een woon(zorg)functie. De bestaande gebouwen worden hierbij deels geamoveerd en vervangen door nieuwbouw en deels getransformeerd. Het beoogde landgoed zal in totaal bestaan uit 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg ten behoeve van mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen, waarbij zorg op afroep mogelijk is. Daarnaast wordt er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte gecreëerd.

Met bovengenoemde alternatieve invulling wordt een nieuwe duurzame functie gevonden voor het perceel Oosterdorpsstraat 174, waarmee bovendien een belemmering wordt weggenomen voor de uitbreidingswensen van Hoevelaken/gemeente Nijkerk. Bij de herontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden gerespecteerd en in stand gehouden. Ook voorziet de ontwikkeling in een grote (toekomstige) behoefte aan zowel zorgwoningen als reguliere seniorenhuisvesting.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de huidige geurcirkel te verwijderen en het woon(zorg)landgoed planologisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

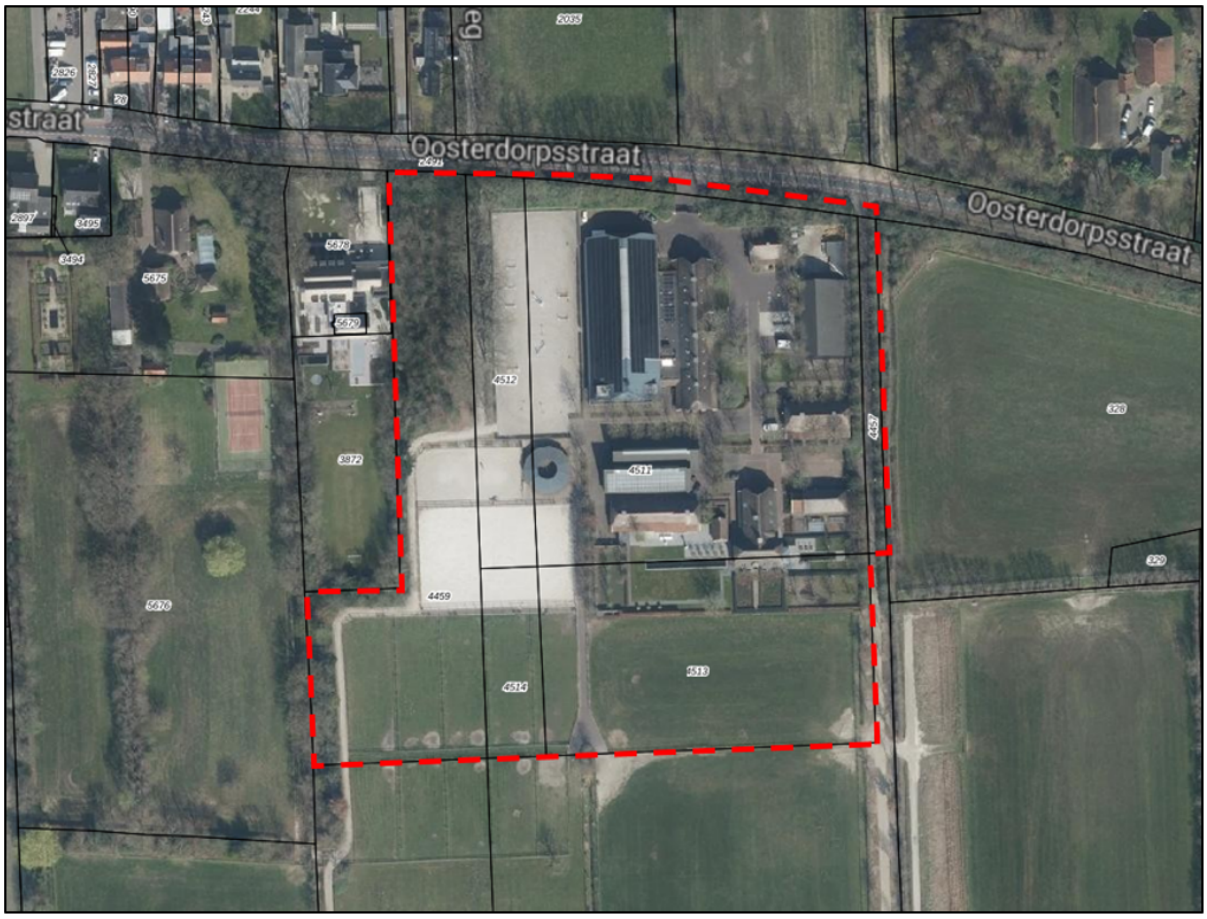
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich op dit moment nog buiten de bebouwde kom van de kern Hoevelaken. De locatie is gelegen aan de oostzijde van het dorp aan de doorgaande Oosterdorpsstraat. Dit betreft de hoofdontsluitingsweg door de kern Hoevelaken heen. De directe omgeving van het plangebied laat zich kenmerken als agrarisch gebied met enkele solitaire agrarische en niet-agrarische bedrijven en verspreid liggende woonbebouwing.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de doorgaande Oosterdorpsstraat. Ten oosten en zuiden van het plangebied liggen onbebouwde agrarische percelen. Tot slot ligt aan de westzijde van het plangebied de reguliere burgerwoning Oosterdorpsstraat 170.

Het perceel Oosterdorpsstraat 174 waarop onderhavige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is

kadastraal bekend als gemeente Hoevelaken, sectie B, nummer 2730 (gedeeltelijk) en sectie C, nummers 4457, 4459, 4511, 4512, 4513 en 4514 met een totale oppervlakte van ruim 30.000 m^2. In onderstaande figuur is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: www.kadastralekaart.com)

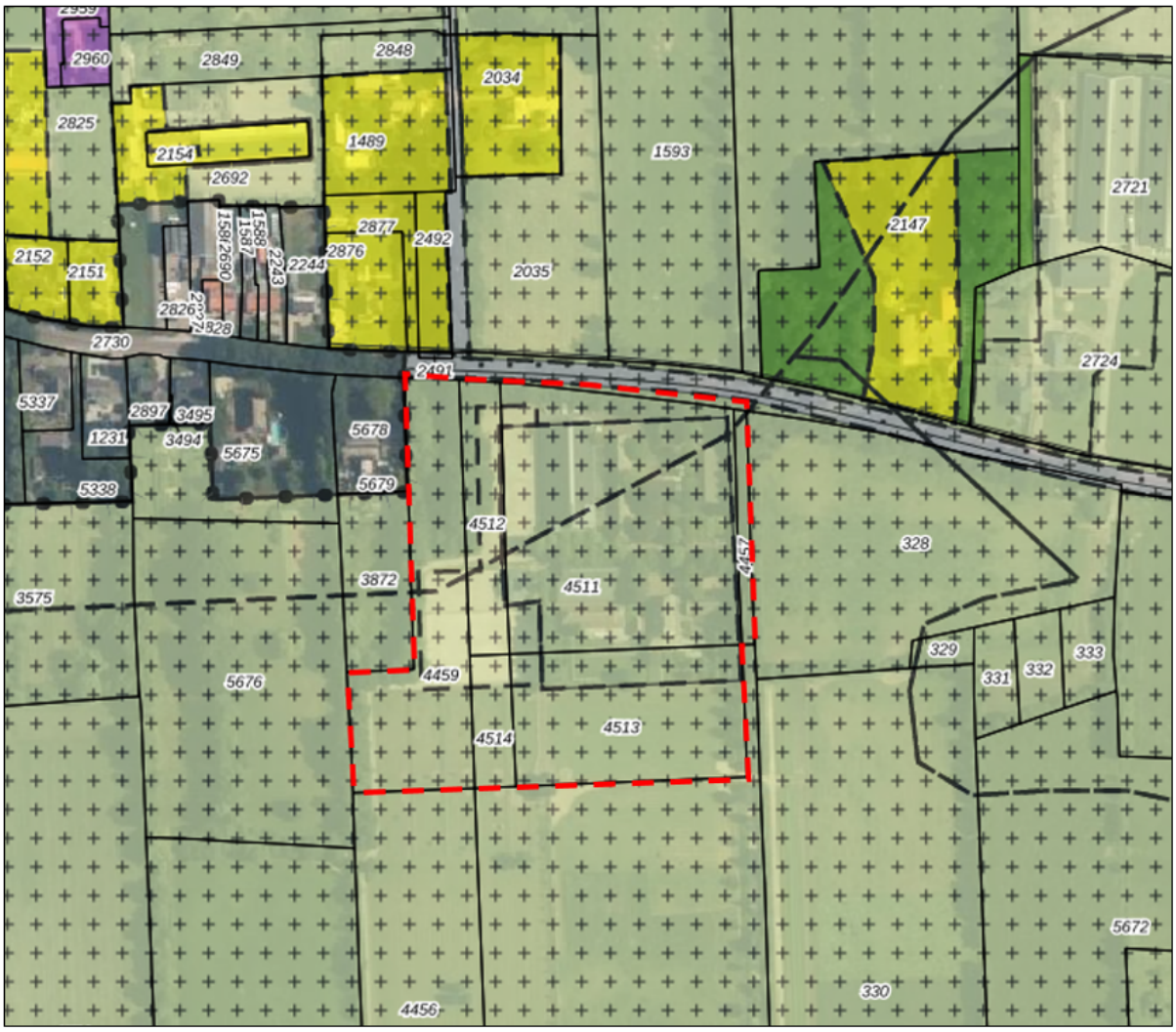
1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Nijkerk op 30 mei 2022 vastgesteld.

Conform het geldende bestemmingsplan kent het volledige plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Daarmee zijn de gronden in hoofdzaak bestemd ten behoeve van agrarische bedrijvigheid. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen worden opgericht. Een groot deel van het plangebied is aangeduid als bouwvlak. Deze gronden zijn tevens aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – rijhal'. Dit betekent dat ter plaatse een rijhal is toegestaan, waarbij de oppervlakte van het rijgedeelte van een rijhal niet meer mag bedragen dan 1.200 m^2 dan wel de bestaande oppervlakte. Aan de westzijde van het plangebied kennen gronden de aanduiding 'specifiek vorm van agrarisch- paardenbak'. Als gevolg hiervan zijn ter plaatse paardenbakken toegestaan. Verder kent het volledige plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – slagenlandschap'. Daarmee zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het slagenlandschap.

Tot slot kent het volledige plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – 4' en 'specifieke vorm van waarde – 6'. Als gevolg van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden. Bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien de oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m^2 dan wel 1.000 m^2 en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan 0,3 meter.

De voorgenomen herontwikkeling naar een landgoed met een woon(zorg)functie ten behoeve van 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg voor mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen met bijbehorende gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2'

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

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. Bebouwing was aanvankelijk vooral gesitueerd aan het deel dat nu Oosterdorpsstraat heet en nabij de aansluiting bij wat nu de Platanenstraat is.

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.



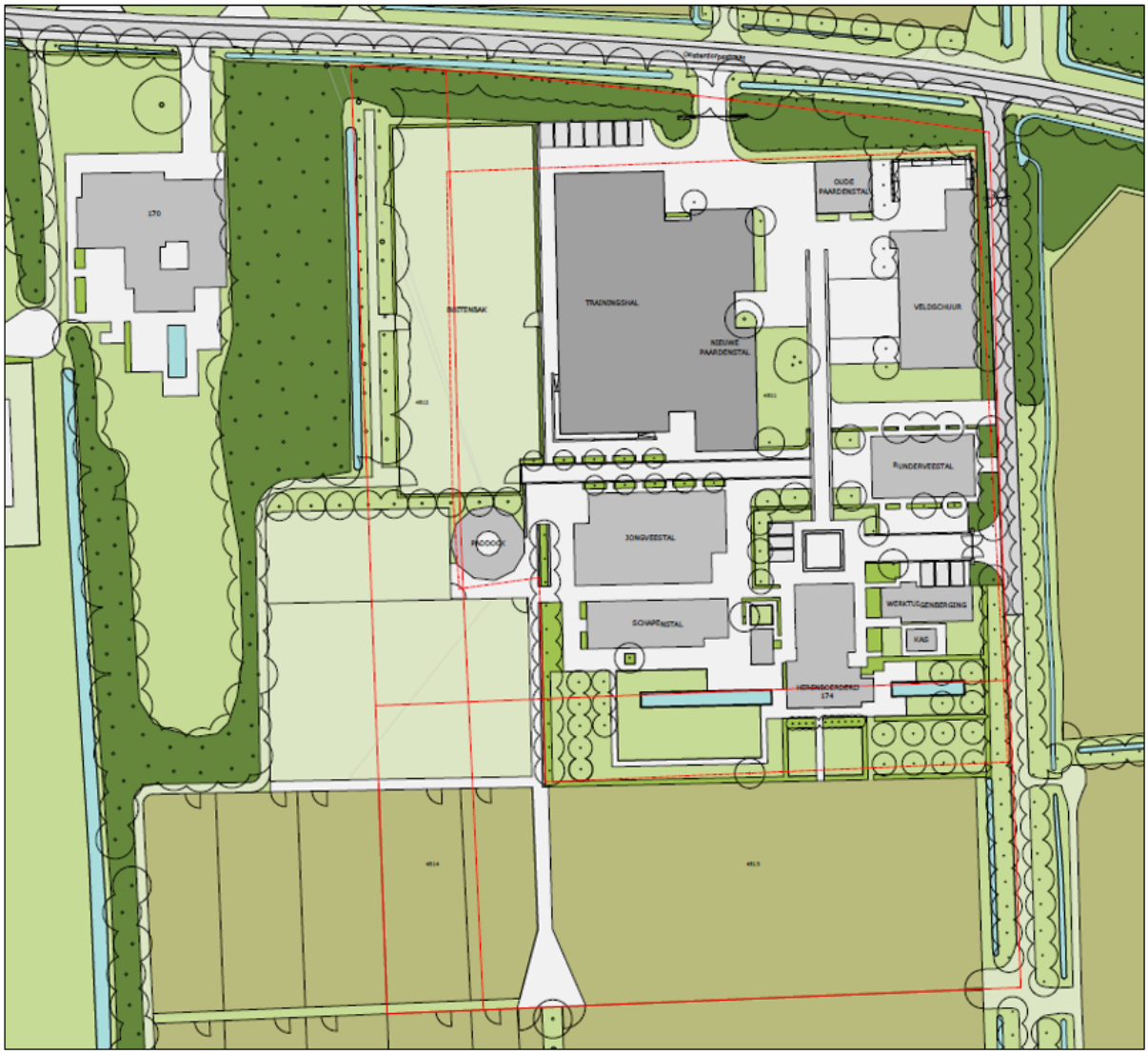
Uitsnede historische topografische kaart, 1970 (bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Bestaande situatie

Planlocatie

Het plangebied betreft de bestaande woonboerderij Oosterdorpsstraat 174 met enkele bijgebouwen, diverse stallen en bewegingsruimte voor de paarden in de vorm van een binnen- en buitenbak. Zoals aangegeven beslaat het plangebied de percelen kadastraal bekend als gemeente Hoevelaken, sectie B,

nummer 2730 (gedeeltelijk) en sectie C, nummers 4457, 4459, 4511, 4512, 4513 en 4514 met een totale oppervlakte van ruim 30.000 m^2.



Plattegrond bestaande situatie (bron: Arcom BV)

Het landgoed bestaat uit meerdere agrarische gebouwen op een erf. De woongebouwen zijn zuidelijk van dit erf gesitueerd. Deze opstallen bestaan uit een op het zuiden geplaatst boerderijvormig woonhuis met twee bijgebouwen/schuren ter weerszijden en een bakhuisje. Het woonhuis kent een eigen ontsluiting via een oprijlaan aan de oostzijde richting de Oosterdorpsstraat.

De opstallen op het agrarische erf bestaan uit een kleine voormalige paardenstal (historische schuur), een schuur voor jongvee (dubbele kap), een kapschuur (asymmetrische kap), een kleine stal met rundvee (rieten kap) en een grote stal als stalling voor de paarden (rieten kap). Daarnaast is er een binnenbak op het perceel aanwezig (het grote blauwachtige dak). Verschillende van de gebouwen zijn in zeer hoge kwaliteit uitgevoerd. Tot slot liggen aan de westzijde van het plangebied een paddock en enkele buitenbakken. Dit betreffen zandgedekte gronden tot aan de bosschages.

Het landgoed wordt direct via een inrit aan de Oosterdorpsstraat ontsloten. De hoofdingang tot het landgoed komt uit op de kopgevel van de huidige paardenstal. De sfeer van het hele landgoed is zeer agrarisch.



Luchtfoto bestaande situatie (bron: Arcom BV)

Omgeving

Zoals eerder aangegeven laat de directe omgeving van het plangebied zich kenmerken als agrarisch gebied met enkele solitaire agrarische en niet-agrarische bedrijven en verspreid liggende woonbebouwing. Rondom het plangebied bevindt zich in de huidige situatie met name agrarisch grasland. Aan de westzijde van het plangebied ligt de reguliere burgerwoning Oosterdorpsstraat 170.

Het plangebied bevindt zich op dit moment nog net buiten de bebouwde kom van de kern Hoevelaken. De locatie is gelegen aan de oostzijde van het dorp aan de doorgaande Oosterdorpsstraat. Dit betreft de hoofdontsluitingsweg door de kern Hoevelaken heen.

Woningbouwontwikkeling 'Klaarwater'

Ten zuiden van het plangebied ligt de beoogde woningbouwontwikkeling 'Klaarwater' (voorheen: 'Middelaar-Oost'). Het betreft het gebied ten oosten van de wijk Middelaar in Hoevelaken, afgebakend door de Oosterdorpsstraat, Klaarwater en de Middelaarseweg. Het is de bedoeling dat hier in de komende jaren circa 900 woningen worden gerealiseerd. Als gevolg van deze ontwikkeling zal de omgeving van de planlocatie veranderen van een overwegend open buitengebied naar een locatie tussen de bebouwing.

De hoofdopzet voor de wijk 'Klaarwater' sluit aan op de omliggende structuur. Het plan plooit zich om de bestaande bebouwing heen, waarbij op enkele specifieke punten een verbinding wordt gemaakt met bestaande wegen. Het huidige landgoed Oosterdorpsstraat 174 is niet binnen het plangebied van 'Klaarwater' opgenomen. In de uitwerking van de hoofdopzet van de wijk Klaarwater, is er al vanuit gegaan dat het betreffende landgoed een woon(zorg)functie krijgt. Op het perceel naast de huidige buitenbak is in de huidige plannen een fietsverbinding geprojecteerd. Onderhavig plan houdt rekening met de beoogde gebiedsontwikkeling 'Klaarwater' door aan de westzijde de mogelijkheid open te houden voor een doorsteek naar de nieuwe woonwijk.

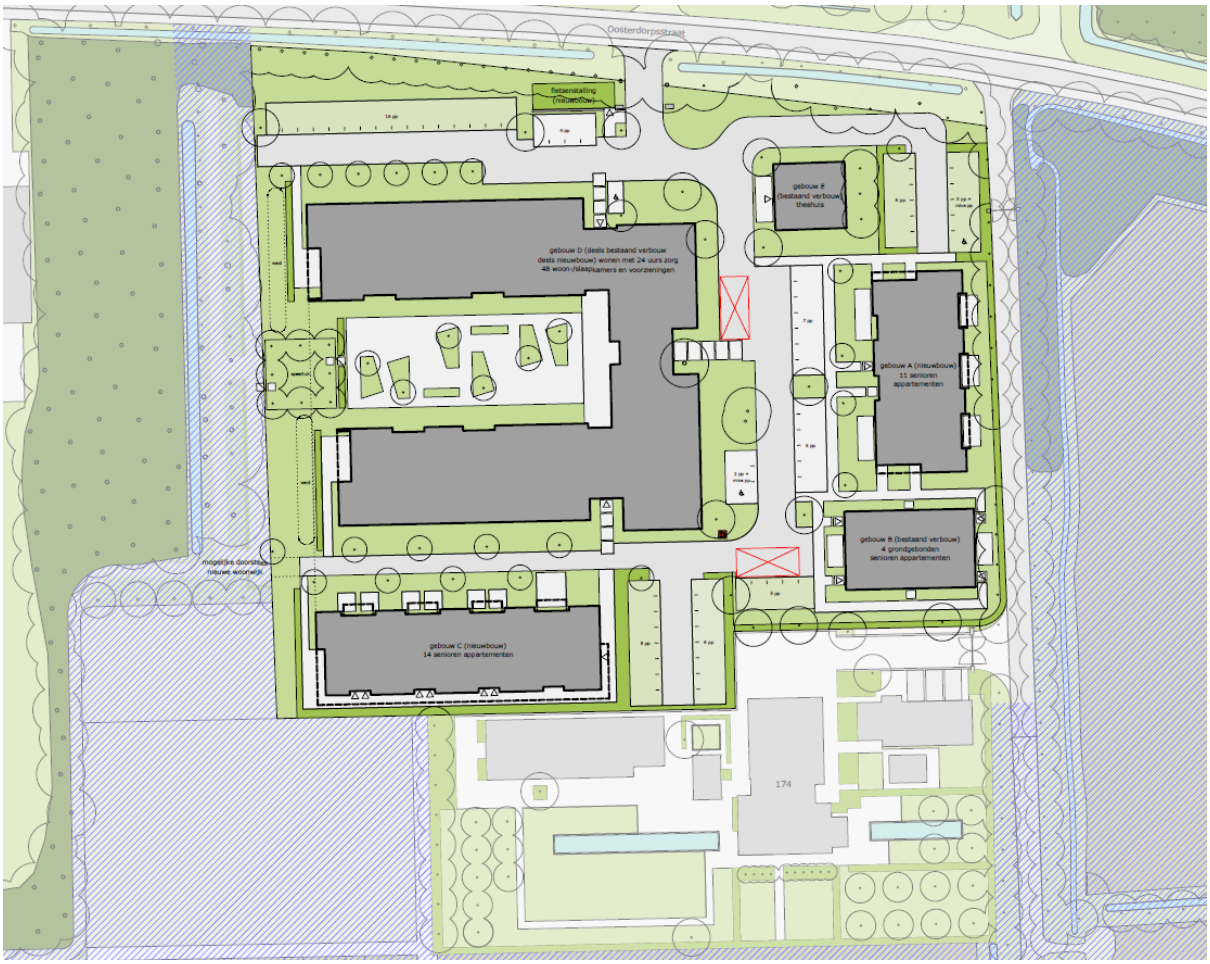
2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie krijgt het perceel Oosterdorpsstraat 174 een nieuwe invulling waarbij de huidige functie ten behoeve van een manege/paardenhouderij wordt getransformeerd tot een landgoed met een woon(zorg)functie. Veel van de gebouwen in het plangebied zijn weliswaar nieuwgebouwd en agrarisch van karakter, maar daarbij zeer hoog van kwaliteit. Er is erg veel aandacht aan de detaillering besteed, zowel in in- als exterieur. Het ligt daarom voor de hand deze gebouwen te hergebruiken. Enkele van de gebouwen hebben een mindere kwaliteit. Deze worden vervangen door nieuwbouw.

Het bestaande woonhuis blijft buiten de zorgontwikkeling en wordt afgesplitst van het overige deel van het terrein. Dit boerderijvolume met twee bijgebouwen, bakhuisje en bijbehorende tuin behoudt zijn eigen ontsluiting aan de oostzijde van het plangebied en wordt als villa afzonderlijk verkocht.

Ten behoeve van het initiatief is een ontwerp gemaakt welke is opgenomen als Bijlage 1 en Bijlage 2 bij deze toelichting. Het gebied waar nu de stallen staan wordt getransformeerd tot een landgoed met een (woon)zorgfunctie. Het beoogde landgoed zal in totaal bestaan uit 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg ten behoeve van mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen, waarbij zorg op afroep mogelijk is. Daarnaast wordt er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte gecreëerd. De beoogde wooneenheden zijn als volgt verdeeld:

- Gebouw A: 11 seniorenappartementen (nieuwbouw);
- Gebouw B: 4 grondgebonden seniorenappartementen (transformatie);
- Gebouw C: 14 seniorenappartementen (nieuwbouw);
- Gebouw D: 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg plus bijbehorende en gemeenschappelijke ruimten (transformatie/nieuwbouw);
- Gebouw E: gemeenschappelijke ontmoetingsruimte/theehuis (transformatie).



Situatietekening nieuwe situatie (bron: Arcom BV)

Zoals aangegeven worden de bestaande gebouwen deels geamoveerd en vervangen door nieuwbouw. Dit betreft de jongveestal, de binnenbak en de kapschuur. De rundveestal en paardenstal worden getransformeerd. De historische schuur aan de noordzijde van het plangebied blijft eveneens behouden en zal dienen als gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Onderstaand wordt een nadere toelichting gegeven op de gebouwen in de nieuwe situatie.

Gebouw A

Vanwege de eenvoudige opzet van de kapschuur en de onpraktische hart-op-hartmaat van de spanten, is ervoor gekozen dit volume geheel nieuw op te bouwen om er appartementen in onder te brengen. Het beeld van de kapschuur blijft behouden. Het betreft een gebouw met grotendeels hetzelfde volume. In het gebouw worden twee woonlagen ondergebracht; 5 appartementen op de begane grond en 6 op de verdieping. De lift is geïntegreerd in het volume, waardoor het volume eenduidig blijft. Op de begane grond bevindt zich een collectieve berging.

Gebouw B

Naast de kapschuur aan de oostkant van het terrein ligt de rundveestal. Dit laatste pand heeft een gelijksoortige vormgeving als de paardenstal en de ingrepen aan het uiterlijk om deze tot appartementen te transformeren beperken zich tot het openzetten van verschillende deuren en het aanbrengen van glas- of deurkozijnen in deze openingen.

Het pand heeft een afmeting van circa 21 meter x 12,5 meter. In zowel langs- als kopgevels zijn kleine stalramen, maar ook veel deuren aangebracht. Aangezien het vergroten van huidige openingen of toevoegen van openingen geen optie is, is gekozen voor het openzetten van diverse deuren en het plaatsen van vast glas in de bestaande sponningen.

Gebouw C

De huidige jongveeschuur is niet efficiënt als appartementengebouw te hergebruiken. Daarom wordt hier een nieuw volume geplaatst bestaande uit twee bouwlagen. In totaal worden er in gebouw C 14 seniorenappartementen ondergebracht. Er bevinden zich 6 appartementen op de begane grond en 8 appartementen op de verdieping. De appartementen op de verdieping beschikken over een balkon. Op de begane grond bevinden zich de bergingen behorende bij de appartementen.

Gebouw D

De huidige paardenstal heeft een heel authentieke uitstraling. De kapvorm, gekozen baksteen, de riet-met-pannen dakbedekking dragen allemaal in hoge mate bij aan de agrarische sfeer op het terrein. De aangebouwde binnenbak heeft weliswaar een zeer groot volume, maar past door de bescheiden materialisering bij de andere opstallen. Uitgangspunt is om de bestaande uitstraling van de voormalige paardenstal zo weinig mogelijk aan te tasten.

De paardenstal in combinatie met de binnenbak worden als één geheel beschouwd en ook zo herontwikkeld. Het wordt een beschermde woonvoorziening voor dementerenden met gezamenlijke woonkamers, binnentuinen en voorzieningen en elk een eigen zit-slaapkamer. De paardenstal wordt enkel heringericht met gebruikmaking van bestaande gevelopeningen. De binnenbak wordt vervangen door nieuwbouw. In totaal worden 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg ten behoeve van mensen met dementie mogelijk gemaakt. Het betreft twee woongroepen á 24 kamers met bijbehorende functies en voorzieningen.

De uitvoering van de paardenstal is zeer hoog van kwaliteit. De historiserende materialisering en idem vormgeving zorgen voor een zeer herkenbaar traditioneel agrarisch beeld. Hierdoor is het gebouw geschikt als blikvanger voor de woonzorgfunctie. Door de grote maat van het gebouw zijn gezamenlijke woonkamers in dit volume goed mogelijk. In de paardenstal worden dan ook in hoofdzaak de gemeenschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt, zoals de gezamenlijke woonkamer(s) en gezamenlijke keuken(s). Verder worden in dit volume 2 onzelfstandige wooneenheden op de begane grond gerealiseerd.

De binnenbak is ongeschikt om zit-slaapkamers in onder te brengen. Deze zal worden gesloopt en

worden vervangen door nieuwbouw. Aan zowel de noord- als zuidzijde van de bestaande paardenstal wordt een nieuw volume in westelijke richting aangebouwd. Hierdoor ontstaat een U-vorm met een gezamenlijke binnentuin. De nieuwe volumes bestaan uit twee bouwlagen welke met een tussenlid worden verbonden met de bestaande paardenstal. In totaal worden er in de nieuwbouw 46 onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Inclusief de 2 onzelfstandige wooneenheden in de bestaande paardenstal, gaat het derhalve om 48 onzelfstandige wooneenheden. Daarnaast bevinden er zich in de nieuwbouw in totaal twee logeerkamers.



Impressie nieuwe situatie (bron: Arcom BV)

Doelgroepen bewoners gebouw D

De bewoners ontvangen integrale zorg vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Deze wet regelt zorg voor onder andere de meest kwetsbare ouderen in Nederland die zoals omschreven in de wet '24-uurs toezicht en zorg in de nabijheid nodig hebben'. In de woonhuizen wordt die woonomgeving en bijbehorende ondersteuning en zorg geboden. De wet wordt uitgevoerd door de zorgkantoren. Bij exploitant wonen mensen met dementie, zoals de ziekte van Alzheimer, die niet meer in staat zijn zelfstandig te wonen. Voor het wonen in een huis van exploitant is Zorgprofiel VV 4 (Beschut wonen met intensieve begeleiding of een uitgebreide verzorging) of Zorgprofiel VV 5 (Beschermd wonen bij intensieve dementiezorg) nodig. Bewoners zijn niet-zelfredzaam en aangewezen op een vorm van 24-uurs zorg en toezicht. De Wet langdurige zorg (Wlz) sluit uit dat bewoners van exploitant voor diezelfde zorg een beroep mogen doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Gebouw E

Gebouw E bevindt zich aan de noordzijde van het erf en betreft een kleine voormalige paardenstal met een oppervlakte van circa 107 m^2. Deze historische schuur blijft behouden en zal dienen als gemeenschappelijke ontmoetingsruimte/theehuis voor de bewoners van de 29 seniorenappartementen. Daarnaast wordt het gebouw mogelijk ingezet voor de bezoekers en/of bewoners van de beschermde woonvoorziening voor dementerenden.

Inrichting plangebied

Om de gebouwen heen wordt ruimte gecreëerd voor groen waarmee een prettige woonomgeving ontstaat. Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. In totaal worden er verspreid over het plangebied 70 parkeerplaatsen gerealiseerd, waaronder drie mindervalide-parkeerplaatsen. Aan de noordzijde van het plangebied wordt in de bestaande groenstrook een fietsenstalling gerealiseerd. Het uitgangspunt is

een afgesloten fietsenstalling (3-zijdig transparant hekwerk) met een gesloten (groen) dak en een bouwhoogte van circa 3,5 meter.

De ontsluiting van het landgoed vindt rechtstreeks op de Oosterdorpsstraat plaats via de bestaande ontsluiting. Enkel de bestaande vrijstaande woning Oosterdorpsstraat 174 maakt gebruik van de separate (oostelijke) oprijlaan. De interne ontsluitingsstructuur blijft grotendeels gelijk aan de huidige situatie.



Impressie inrichting woon(zorg)landgoed (bron: Arcom BV)

Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving daarvan is een grote landschappelijke kwaliteit aanwezig. Deze landschappelijke kwaliteit komt duidelijk naar voren in het stedenbouwkundg plan. Om deze landschappelijke kwaliteit te behouden en te versterken is, conform het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan (LOP), een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Voor het volledige landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar Bijlage 3 bij deze toelichting. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.



Landschappelijk inpassingsplan (bron: Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten)

2.4 Stedenbouwkundige verantwoording en beeldkwaliteit

Onderstaand wordt ingegaan op de stedenbouwkundige verantwoording en beeldkwaliteit van de beoogde realisatie van een landgoed met een woon(zorg)functie.

Met het initiatief blijft de huidige erfopzet grotendeels behouden. De huidige rundveestal (gebouw B), paardenstal (deel van gebouw D) en historische schuur (gebouw E) worden getransformeerd. De huidige kapschuur (gebouw A) en jongveestal (gebouw C) worden weliswaar gesloopt, maar de nieuwbouw wordt grotendeels op dezelfde plaats opgericht in een vergelijkbaar volume bestaande uit twee bouwlagen.

Voor wat betreft de binnenbak (deel van gebouw D) is er sprake van een gewijzigde opzet. Zowel aan de noord- als zuidzijde wordt haaks op de bestaande paardenstal een nieuw volume gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is ervoor gekozen om de nieuwbouw als twee losse massa's achter de bestaande paardenstal te plaatsen. Er is sprake van een afwisseling in goothoogtes met een lage goot aan de buitenzijde en een hoge goot aan de binnentuin. De twee massa's worden met een tussenlid aan de bestaande paardenstal verbonden. De nieuwe bouwmassa's worden voorzien van een verbijzondering door delen 'in te duwen' en op te bouwen op het dakvlak. Ook de koppen worden verbijzonderd door de gevel te laten verspringen. Onderstaand is het totaalbeeld opgenomen van gebouw D.



Totaalbeeld gebouw D (bron: Arcom BV)

Voor wat betreft de beeldkwaliteit wordt in hoofdzaak verwezen naar de ontwerpen van het landgoed welke als Bijlage 1 en Bijlage 2 zijn opgenomen bij deze toelichting. Er is sprake van een hoogwaardige uitstraling refererend aan de historie als agrarisch erf.



Referenties nieuwbouw (bron: Arcom BV)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor de transformatie van een manege/paardenhouderij naar een landgoed met een woon(zorg)functie, bestaande uit 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg ten behoeve van mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen, in het toekomstig bebouwde gebied van Hoevelaken niet relevant.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;

- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief voorziet in totaal in de realisatie van 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg ten behoeve van mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen. Daarmee is er in dit geval sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk.

Behoefte

Het initiatief voorziet in 29 reguliere seniorenappartementen met mogelijkheid tot zorg op afroep en 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg. Initiatiefnemer heeft door Stec Groep een onderzoek

laten uitvoeren naar de behoefte aan (zorg)woningen in Hoevelaken (Bijlage 4).

Uit het behoefteonderzoek blijkt dat in de gemeente Nijkerk de komende tien jaar (2021-2031) een vraag naar 80 tot 90 extra intramurale zorgwoningen wordt verwacht. Dit is gebaseerd op het eigen Stec-prognosemodel en de te verwachte (forse) toename van het aantal dementerende personen in Nijkerk. Deels verouderd bestaand vastgoed zorgt op termijn mogelijk daarnaast nog voor een vervangingsvraag. Omdat dit nog onzeker is, maakt deze vraag geen onderdeel uit van het model. De behoefteraming is daarmee naar verwachting een 'conservatieve' raming van de totale behoefte.

Ook de vraag naar aanleunwoningen stijgt de komende jaren naar verwachting. In 2031 zijn er circa 3.370 (circa +715) extramurale zorgcliënten in de gemeente Nijkerk. Slechts een deel van deze extramurale zorgcliënten heeft behoefte aan een woning met zorg nabij op afroep. Extramurale zorg kan immers goed worden opgevangen in de reguliere (bij voorkeur levensloopgeschikte) woningvoorraad. In de Woonvisie (2020+) raamt de gemeente Nijkerk de behoefte aan extramuraal wonen met zorg dichtbij op 310 tot 320 extra woningen.

Concluderend is er voldoende marktruimte voor het beoogde woon(zorg)landgoed in Hoevelaken, gezien de berekende vraag naar 80 tot 90 extra intramurale zorgwoningen en 310 tot 320 aanleunwoningen. Inclusief het beoogde plan staan er 68 nieuwe intramurale zorgwoningen en 29 aanleunwoningen gepland. Dit zijn aanzienlijk minder woningen dan waar op basis van geprognosticeerde ontwikkelingen behoefte aan is.

Bestaand stedelijk gebied

Nu de behoefte is aangetoond dient beoordeeld te worden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderhavig initiatief vindt buiten het bestaand stedelijk gebied plaats. Het plangebied maakt echter wel onderdeel uit van toekomstig stedelijk gebied. Zoals in paragraaf 1.1 aangegeven maakt het plangebied onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling 'Klaarwater'. Dit betreft de oostelijke uitbreidingslocatie van de kern Hoevelaken waarvoor in de komende jaren circa 900 woningen zijn voorzien. De ontwikkeling vindt daarmee plaats in een gebied dat binnen de planperiode zal verkleuren naar bestaand stedelijk gebied. Bovendien vormt het plangebied Oosterdorpsstraat 174 met zijn huidige functie zelfs een belemmering voor de oostelijke uitbreiding van Hoevelaken in verband met de bijbehorende geurcirkel. Het is dan ook onvermijdelijk om de beoogde transformatie van het perceel Oosterdorpsstraat 174 voorafgaand aan de beoogde uitbreidingswijk 'Klaarwater' planologisch mogelijk te maken.

Voor het overige is de ontwikkeling eveneens in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking nu een bestaande bebouwde locatie voor transformatie wordt benut.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de laddertoets doorlopen. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. 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 ontwikkeling 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 ontwikkeling 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 immers zowel voorzien in een grote (toekomstige) behoefte aan woonruimte voor mensen met een zorgbehoefte als in woonruimte voor senioren. 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.

Ten slotte geldt dat het plangebied is gelegen binnen de kaartlaag 'windenergie aandachtsgebied' 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.

Regio Food Valley

Het plangebied bevindt zich in de regio Food Valley. Deze regio heeft de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om de eigen bevolking en mensen van elders blijvend te binden aan de regio. Dit ook in relatie tot de ambitie om een mondiale speler op Food gebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen. De regio signaleert dat alle gemeenten te maken krijgen met de gevolgen van vergrijzing en wil hiermee rekening houden binnen het beperkte woningbouwprogramma. Onder andere door het bouwen van levensloopbestendige woningen.

Conclusie

Onderhavig initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De realisatie van een landgoed met een woon(zorg)functie draagt bij aan een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen, waarbij de provincie oog heeft voor specifieke doelgroepen. Met de realisatie van 29 seniorenappartementen met mogelijkheid tot zorg op afroep en 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurs zorg, wordt bovendien ingespeeld op de toekomstige vergrijzing.

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

3.2.2 OmgevingsverordeningGelderland

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 onderhavig initiatief is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland januari 2023.

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 2.65b (klimaatadaptatie)
- 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. In artikel 2.65b (klimaatadaptatie) is opgenomen dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen bevat of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte; en
- hitte.

De toetsing van het onderdeel klimaatadaptatie vindt plaats in subparagraaf 4.12.2.

Daarnaast zijn in de Omgevingsverordening 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;

Zoals uit paragraaf 3.1.3 blijkt wordt er voldaan aan sub a. Met de onderbouwing in paragraf 3.2.1 is aangetoond dat de ontwikkeling in lijn is met het meest recente provinciale beleid, namelijk met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Tot slot is onderhavige ontwikkeling, als onderdeel van de nieuwe wijk 'Klaarwater', regionaal afgestemd.



Uitsnede kaart Regels 'Water en Milieu' (bron: Omgevingsverordening Gelderland)

Conclusie

Onderhavige transformatie van een manege/paardenhouderij naar een landgoed met een woon(zorg)functie, past binnen de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Uitvoeringsplanregionale 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 29 seniorenappartementen met mogelijkheid tot zorg op afroep en 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurs zorg. De woningen zullen voldoen aan de geldende duurzaamheidsnormen. Met name de focus op 'wonen welzijn en zorg/kwetsbare en bijzondere doelgroepen' en 'differentiatie in woningbouw' zijn van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Met het beoogde initiatief wordt immers woonruimte toegevoegd voor zowel een bijzondere doelgroep (dementerenden) als voor senioren in zijn algemeenheid.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 24 november 2022 de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040, Duurzaam en dynamisch' vastgesteld.

In de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 staan de belangrijkste plannen en keuzes voor de fysieke leefomgeving. Met fysieke leefomgeving wordt de ruimte om ons heen bedoeld. Bijvoorbeeld woningen, bedrijven, wegen, water en natuur.

Het doel van de omgevingsvisie is de geldende structuurvisie uit 2011 te actualiseren om te beschikken over een heldere strategische visie op de fysieke leefomgeving voor het grondgebied van Nijkerk tot 2040. De eerste omgevingsvisie is beperkt tot de volgende zes thema's duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en landelijk gebied.

De omgevingsvisie gaat over heel het gemeentelijk grondgebied. De visie bevat keuzes voor de periode tot 2030 met een doorkijk tot 2040. De visie geeft aan:

1. waar bestaande kwaliteiten liggen en waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen;
2. op welke wijze de gemeente bij wil en bij kan dragen aan plannen en wensen van inwoners en ondernemers, passend bij de visie.

Planspecifiek

Op de Visiekaart van de Omgevingsvisie staat het plangebied aangeduid als 'ontwikkelingsgebied wonen'. Ten aanzien van Hoevelaken is een dorpse uitbreiding (25 – 30 woningen per hectare) in oostelijke richting als ontwikkelperspectief opgenomen (Klaarwater). In de Omgevingsvisie staat aangegeven dat het woningbouwplan Klaarwater in voorbereiding is genomen. Concreet is de gemeente Nijkerk bezig met het opstellen van de ambities, de uitgangspunten en de voorwaarden (kaderstelling) waar de ontwikkeling aan dient te voldoen. Met de ontwikkeling van het woongebied Klaarwater in combinatie met de mogelijkheden voor verdichting ter hoogte van het station aan de noordzijde van de spoorlijn en A1 is er in Hoevelaken voldoende ruimte voor woningbouw tot 2040.

Ten aanzien van het thema 'Wonen en werken' staat in zijn algemeenheid aangegeven dat de gemeente Nijkerk het bouwen van voldoende woningen voor haar inwoners prioriteit geeft door het bouwtempo in de komende tien jaren van gemiddeld 200 woningen per jaar te verhogen naar gemiddeld 250 woningen per jaar. De huidige ontwikkellocaties voor woningbouw in Nijkerk (Doornsteeg fase 3, Spaanse leger), Hoevelaken (Klaarwater) en Nijkerkerveen (de afzonderlijke deelplannen) bieden nog ruimte om tot 2032 in het aangepaste bouwtempo te voorzien. Met De Flier, Spoorkamp en Hoevelaken-Zuid is er tot 2032 ook nog ruimte voor nieuwe kantoren en bedrijvigheid. De bereikbaarheid van de kernen komt door de groei wel onder druk te staan. In de mobiliteitsvisie is rekening gehouden met deze groei en de gevolgen voor onze mobiliteit. Aangegeven is hoe met het (hoofd)wegennet de groei kan worden opvangen.

Om de woningbouwopgave in te vullen beschikt de gemeente Nijkerk op dit moment met de woningbouwlocaties al over ruimte voor 2.150 tot 2.750 woningen tot 2032. De inschatting is dat er in de komende tien jaren nog eens 300 tot 500 woningen ontwikkeld kunnen worden op inbreidingslocaties. Na 2032 zijn er mogelijkheden voor inbreiding voor nog eens 400 tot 700 woningen.

Afhankelijk van de bevolkingsgroei, woningbehoefte en het bouwtempo van omliggende gemeenten zullen er vanaf 2032 aanvullende woningbouwlocaties nodig zijn.

Ten aanzien van het thema 'woningbouw' zijn de volgende opgaven geformuleerd:

- het streven naar meer variatie in de woningvoorraad, zowel in prijsklassen als in woningtypen;
- het realiseren van meer betaalbare woningen;
- het voorzien in de woningbehoefte van onze eigen inwoners, waarbij we oog hebben voor senioren, starters en andere doelgroepen die in de knel zitten;
- het focussen op wonen met zorg, flexibele woonvormen, duurzaam wonen en aantrekkelijke

woonmilieus;
- het revitaliseren van bestaande woonwijken om te kunnen blijven voldoen aan kwalitatieve woonwensen.



Uitsnede Visiekaart Omgevingsvisie Nijkerk 2040

Conclusie

Het onderhavige plangebied Oosterdorpsstraat 174 vormt met zijn huidige functie een belemmering voor de oostelijke uitbreiding van Hoevelaken in verband met de bijbehorende geurcirkel. De beoogde alternatieve invulling van het perceel Oosterdorpsstraat 174 neemt deze belemmering weg. Daarmee maakt de beoogde herontwikkeling van het perceel Oosterdorpsstraat 174, mede, de oostelijke uitbreiding van Hoevelaken mogelijk. Derhalve is het initiatief in overeenstemming met de Omgevingsvisie Nijkerk 2040.

Daarnaast is onderhavige ontwikkeling passend binnen de Omgevingsvisie nu daarmee wordt bijgedragen aan het streven naar meer variatie in de woningvoorraad en wordt voorzien in de woningbehoefte van specifieke doelgroepen.

3.4.2 Welstandsnota 2014

In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. Deze nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

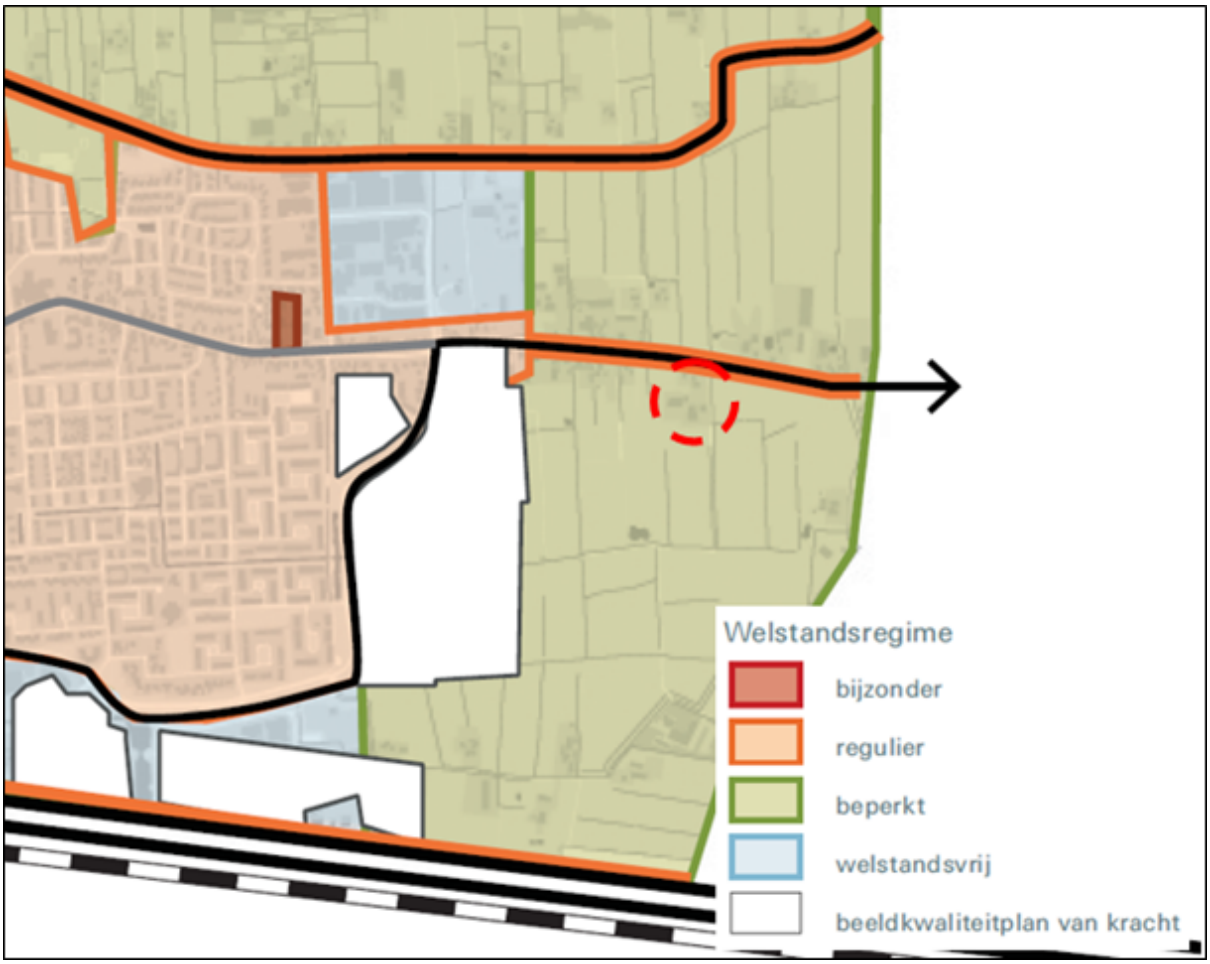
Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de commissie Ruimtelijke kwaliteit;
- beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving

(de stedenbouwkundige benadering);

- regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, maar ook als zelfstandig object (de architectonische benadering);
- bijzonder welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, als zelfstandig object en voor wat betreft de details van het gebouw (de esthetische benadering);
- beeldkwaliteitsplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Onderstaand is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Het plangebied grenst aan het reguliere welstandsregime dat geldt voor het lint van de Oosterdorpsstraat. Dat wil zeggen dat het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object wordt getoetst. Voor het plangebied zelf is er een beperkt welstandsregime van toepassing. Dat wil zeggen dat het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving wordt getoetst.



Uitsnede welstandskaart (bron: Gemeente Nijkerk)

Conclusie

De uitwerking van het plan vindt plaats in samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.4.3 Woonvisie 2020+

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020+ vastgesteld. Deze visie richt zich met name op het vraagstuk wat voor type woningen nodig zijn en hoeveel woningen nodig zijn (of anders gezegd; in welke verhouding). Dit krijgt vorm in deze vraaggerichte woonvisie, op grond van zowel de actuele situatie op de woningmarkt als een uitgebreid woningbehoefteonderzoek.

De Woonvisie 2020+ dient als basis voor het ruimtelijk beleid en geeft de richting aan voor woningbouw in de komende jaren. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren in Nijkerk flink toegenomen, waardoor sommige huishoudens moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Met de Woonvisie 2020+ zet de gemeente in op voldoende woningen die passen bij de behoefte van inwoners van Nijkerk, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij wordt gericht op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt. Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen sterk ervaren zijn starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. Het is de bedoeling dat er meer woningen in het sociale en middensegment bij worden gebouwd. Verschillende instrumenten worden hiervoor ingezet.

In nieuwbouwprojecten moet daarom naast differentiatie van prijsklassen ook aandacht zijn voor variatie in woningtypen:

- voor grotere projecten geldt dat een duidelijke differentiatie van koop- en huursegmenten gewenst is. Om die reden wordt een bepaald aandeel woningbouw in het sociale en middeldure segment vereist. Bij de programmering van grotere projecten moet aandacht zijn voor de verschillende doelgroepen die in deze woonvisie worden onderscheiden. Hierbij moet naast de inkomensdoelgroepen altijd afgewogen worden in hoeverre het project kan bijdragen aan woonruimte voor één of meerdere specifieke doelgroepen die worden benoemd in deze woonvisie;
- met name voor kleinere nieuwbouwprojecten op inbreidingslocaties geldt dat het programma moet bijdragen aan een gevarieerd aanbod in de betreffende wijk of buurt. Bij het programmeren van woningen op inbreidingslocaties moet daarom goed gekeken worden wat de tekortkomingen in de woningvoorraad van de directe omgeving zijn;
- in het bijzonder bij het programmeren van sociale huurwoningen is het belangrijk om te werken aan een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de huidige doelgroepen. Zo is er in aanvulling op de bestaande voorraad van overwegend eengezinswoningen in de sociale huur vraag naar onder andere appartementen voor ouderen, kleine en goedkope tweekamerappartementen voor jongeren en kwetsbare personen, evenals naar flexibele woonvormen zoals tiny houses.

Wonen en zorg

Ten aanzien van het thema 'Wonen en zorg' is de ambitie het woningaanbod voor ouderen, al dan niet met een zorg- en ondersteuningsvraag, en voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag te vergroten. Op die manier wil men voorkomen dat tekorten in het aanbod ontstaan.

De Woonvisie 2020+ gaat specifiek in op de mogelijkheden voor geclusterd wonen met zorg in de nabijheid. Hierbij moeten de woningen in de directe nabijheid van een zorginstelling staan of een op zichzelf staand onderdeel van een complex voor ouderenzorg vormen. De vraag naar dergelijke geclusterde woningen voor ouderen in de nabijheid van zorg bedraagt voor de komende tien jaar circa 315 woningen.

Daarnaast gaat de Woonvisie 2020+ specifiek in op de mogelijkheden voor geclusterd wonen met 24-uurs zorg (dementie). De groep ouderen die intensieve zorg nodig heeft, zal de komende jaren ook stijgen. Voor deze groep geldt dat ze bij voorkeur in woon-zorgcomplexen wonen, waar 24-uurs intensieve zorg geleverd kan worden. Als het gaat om ouderen met somatische problematiek wordt er momenteel gewerkt aan initiatieven die ervoor zorgen dat aan de stijgende vraag kan worden voldaan. Voor ouderen met dementie die 24-uurs zorgen nodig hebben, ligt er de komende tien jaar een opgave van circa 80 woningen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in 29 seniorenappartementen met mogelijkheid tot zorg op afroep en 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurs zorg ten behoeve van mensen met dementie in de huursector. Daarmee sluit het initiatief goed aan op de behoefte, zoals beschreven en geraamd in de Woonvisie 2020+, en wordt invulling gegeven aan een 'maatschappelijk' zorg- en woonconcept. Het betreft een gedifferentieerd programma welke volledig gericht is op senioren (ouderen met dementie en senioren met of zonder zorgvraag). De programmering van de 29 seniorenappartementen vindt plaats conform de Woonvisie 2020+, oftewel een programmering met 35% sociale woningbouw (huur en koop waarvan max. 5% sociale koop), 10% middelduur laag en 15% middelduur hoog.

Voor het overige blijkt de behoefte aan het beoogde initiatief uit het eerder beschreven behoefteonderzoek van Stec Groep (Bijlage 4).

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zorgplicht

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

Stikstofdepositie

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), welke in juli 2015 van kracht werd, berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit tot een significante toename leidde van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden. Deze waarden bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunning plichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van de AERIUS Calculator op 16 september 2019, en na de laatste update van 26 januari 2023, kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

4.1.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is buiten beschermde natuurgebieden gelegen. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand kunnen tevens verstoring van natuurgebieden als verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Voorgaande conclusie wordt bevestigd in de Quick scan Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening die door Ecoresult is uitgevoerd (Bijlage 5). Op basis van de afstand en/of de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelingszone en Weidevogelgebieden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom van Hoevelaken. Er zijn enkele bomen aanwezig binnen het plangebied. Er zijn zo ver bekend geen werkzaamheden gepland waarbij houtopstanden groter dan 10 are of 20 bomen in een rij verwijderd worden. In dit geval is de Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden niet van toepassing. Wellicht is voor het verwijderen van de bomen wel een omgevingsvergunning activiteit kappen van de gemeente nodig. In de bomenverordening van de gemeente ligt vast voor welke houtopstanden deze vergunning nodig is.

Stikstofdepositie

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft 'Arkemheen' op een afstand van circa 7 kilometer. Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling, met inachtneming van de referentiesituatie, zowel in de gebruiks- als bouwfase niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn er voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. De stikstofdepositieberekening met bijbehorende bijlagen is opgenomen als Bijlage 6 bij deze toelichting.

4.1.3 Soortenbescherming

Quick scan Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is in 2021 een Quick scan Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening uitgevoerd door Ecoresult (Bijlage 5). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.

Uit de Quick scan blijkt dat:

- De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot schadelijke effecten op potentieel aanwezige verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van de huismus. Nader veldonderzoek is nodig om te onderzoeken hoeveel vaste rust- en verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Indien een overtreding van een verbodsbepaling niet kan worden voorkomen, dient een ontheffing of vergunning te worden aangevraagd.
- Overige Vogelrichtlijnsoorten met jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht.
- Schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecoloog noodzakelijk.
- De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, baardvleermuis en laatvlieger). Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb worden overtreden. Nader onderzoek is nodig. Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.
- Overige Habitatrichtlijnsoorten worden niet verwacht.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten welke vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Gelderland. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals bastaardkikker, gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander, egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.
- Er is ook gekeken naar groeiplaatsen van exoten als Japanse duizendknoop en reuzenberenklauw. Er werden geen groeiplaatsen van deze soorten aangetroffen.

4.1.4 Aanvullendonderzoek

Naar aanleiding van voorgaande conclusies heeft Bureau Buitenwaard in 2021 aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuis en huismus. De rapportage is als Bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Onderstaand worden de resultaten per soort beschreven.

Huismus

In het plangebied bevinden zich naar schatting zeven vaste rust- en verblijfplaatsen (nesten) van de huismus. Deze bevinden zich onder de zonnepanelen op de zuidzijde van de jongveeschuur. Bij sloop en/of verbouwing van de gebouwen worden de aanwezige nesten verstoord of vernietigd. Schade van huismussen die van deze nesten gebruik maken kunnen zonder voorzorgsmaatregelen niet worden uitgesloten.

Tevens is sprake van de aanwezigheid van functioneel leefgebied van de huismus in de vorm van slaap- en kwetterplaatsen en foerageergebied in de bomen en struiken rondom de gebouwen. Dit leefgebied heeft een diffuus karakter en ligt verspreid over het plangebied en de omliggende ruimte. Doordat bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling het huidige karakter van het plangebied behouden blijft en het leefgebied van de huismussen ook delen van het terrein naast het plangebied betreft, blijft de functionaliteit van het leefgebied van de huismussen voldoende gewaarborgd. Naar verwachting blijft het plangebied ook in de toekomst voldoende aantrekkelijk voor huismussen om de aanwezige populatie te kunnen huisvesten.

Vleermuis

In het plangebied is één gecombineerde zomer-, paar-, en winterverblijfplaatse van een gewone dwergvleermuis aangetroffen. De verblijfplaats bevindt zich aan de westzijde van de jongveeschuur, onder de gevelbetimmering. Bij herontwikkeling van het gebouw tot appartementen wordt de verblijfplaats verstoord of gaat deze verloren. Schade aan de verblijfplaats en de hiervan gebruik makende vleermuis kan zonder voorzorgsmaatregelen niet worden uitgesloten.

Negatieve effecten op andere voor vleermuizen belangrijke gebiedsfuncties zoals essentieel foerageergebied of een vliegroute kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten. We worden in het kader van de algemene zorgplicht voorzorgsmaatregelen voorgeschreven in verband met het omliggende foerageergebied van vleermuizen.

Ontheffing Wet natuurbescherming

Gelet op de resultaten uit het nader onderzoek is een ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming voor wat betreft huismus en vleermuis noodzakelijk. Daarnaast gelden er specifieke voorzorgsmaatregelen in het kader van de algemene zorgplicht. De ontheffing Wet natuurbescherming is op 30 maart 2023 aangevraagd bij de provincie Gelderland.

4.1.5 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief uitvoerbaar is vanuit de Wet natuurbescherming. Initiatiefnemer conformeert zich aan de voorgeschreven voorzorgsmaatregelen in het kader van de algemene zorgplicht. Daarnaast is ten aanzien van huismus en vleermuis een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Gelderland. Door te voorzien in vervangende tijdelijke en permanente verblijfplaatsen is in redelijkheid te verwachten dat een eventuele ontheffing zal worden verleend en is het beoogde plan haalbaar in het licht van de Wet natuurbescherming.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.2.2 Cultuurhistorie

De bebouwing in het plangebied kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende bestemmingsplan. De historische schuur (gebouw E) aan de noordzijde van het plangebied blijft behouden en zal dienen als gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Daarnaast is bij veel van de gebouwen in het plangebied erg veel aandacht besteed aan de detaillering, zowel in- als exterieur. Deze betreffende gebouwen die verwijzen naar de (agrarische) cultuurhistorie worden hergebruikt met de beoogde transformatie. Gelet op het voorgaande worden de bestaande cultuurhistorische waarden in het plangebied gerespecteerd en in stand gehouden.

Daarnaast leidt onderhavige transformatie niet tot een aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle elementen van het omliggende landschap.

Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2" kent het volledige plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – 4' en 'specifieke vorm van waarde – 6'. Als gevolg van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden. Bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien de oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m^2 dan wel 1.000 m^2 en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan 0,3 meter.

Verder toetst de gemeente Nijkerk initiatieven aan de archeologische waarden- en verwachtingskaart en archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011). Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart liggen binnen het plangebied twee verschillende verwachtingswaarden. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden met een te beschermen archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

In verband met het voorgaande in combinatie met de beoogde bodemingrepen en de diepte daarvan, is archeologisch onderzoek benodigd. Door Synthegra is in 2023 een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek uitgevoerd (Bijlage 8).

Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied nader archeologisch onderzoek geadviseerd.

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is mogelijk een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig. Aangezien de bodem onder het bestaande gebouw in het oosten, wat gesloopt wordt en vervolgens wordt vervangen door nieuwbouw, geen kelder zit, en er op de locatie van het gebouw dat wordt uitgebreid in het westen van het plangebied archeologische resten verwacht kunnen worden, moet er onderzoek gedaan worden om te bepalen of er archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn, en zo ja wat de waarde hiervan is.

Hoewel vervolg niet voor het gehele gebied geldt, is het advies wel om op basis van het bureau- en booronderzoek de dubbelbestemming met hoge verwachting voor het noordelijke deel te handhaven en om de dubbelbestemming met middelmatig verwachting aan te passen naar een dubbelbestemming met hoge verwachting, waardoor voor het gehele plangebied (met als enige uitzondering de locatie van de huidige jongveestal, welke de bodem tot 3 meter beneden maaiveld heeft verstoord) een dubbelbestemming met hoge verwachting zal gelden. Voor vrijwel het hele gebied geldt daardoor dat er bij bodemverstoringen dieper dan 30cm vervolgonderzoek gedaan moet worden.

Er wordt een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd. In overleg kan ook gekozen worden voor een archeologische begeleiding als de ingrepen bekend zijn, maar een proefsleuvenonderzoek heeft de voorkeur.

4.2.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Met betrekking tot archeologie geldt dat er vervolgonderzoek zal plaatsvinden, conform het archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. Omdat het plangebied momenteel nog in gebruik en bebouwd is, wordt dit vervolgonderzoek gecombineerd met de uiteindelijke sloop van de bebouwing. Het vervolgonderzoek zal als voorschrift aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld.

De functieaanduidingen behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden op de verbeelding aangepast conform de aanbeveling in het archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. Door middel van het behoud van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in combinatie met de bijbehorende functieaanduidingen, zijn de archeologische belangen geborgd.

Gelet op het voorgaande vormen de thema's cultuurhistorie en archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Verkeer en parkeren

Zowel vanuit de ruimtelijke ordening als vanuit verkeer en vervoer is een goede ontsluiting van belang. Daarnaast dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen. Onderstaand worden eerst de mobiliteitseffecten in beeld gebracht. Vervolgens volgt een overzicht van het parkeren.

4.3.1 Verkeer

Aan de hand van de kencijfers 'CROW 381 toekomstbestendig parkeren' kan inzicht worden verkregen in de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe wooneenheden. De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de adressendichtheid. De gemeente Nijkerk valt binnen de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Voor het perceel Oosterdorpsstraat 174 geldt de stedelijke zone 'buitengebied'.

Voor de functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' geeft de CROW geen kencijfers met betrekking tot de verkeersgeneratie. Derhalve wordt voor de beoogde onzelfstandige wooneenheden aangesloten bij de kencijfers voor de functie 'serviceflat'. Voor de beoogde seniorenappartementen geldt de categorie 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'.

De ontsluiting van het plangebied vindt voor autoverkeer direct op de Oosterdorpsstraat plaats. Op basis van de planopzet is de volgende inschatting van de verkeersgeneratie te maken.

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal (st)	Tot. min.	Tot. max.
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3,7	4,5	29	107,3	130,5
Woonzorgcomplex, 24-uurszorg (uitgegaan van serviceflat)	2,2	3,0	48	105,6	144
Totaal verkeersbewegingen/etmaal					**274,5**

Tabel verkeersgeneratie per dag nieuwe situatie

Op basis van bovenstaande berekening resulteert het aantal verkeersbewegingen per dag in de beoogde nieuwe situatie in maximaal 275 verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de manege/paardenhouderij die in de huidige situatie mogelijk is.

Een relatief beperkte toename van de verkeersintensiteit op de Oosterdorpsstraat zal, mede gelet op het karakter van de Oosterdorpsstraat, een gering en verantwoord effect hebben op de verkeerssituatie.

4.3.2 Parkeren

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 heeft de gemeente Nijkerk voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. 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.

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen: Nijkerk Centrum, Nijkerk: rest bebouwde kom, Hoevelaken, overige dorpskernen en de buitengebied. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied. De parkeernormen, zoals deze zijn opgenomen in het parkeerbeleid van Nijkerk zijn weergegeven in de navolgende tabel. Hierbij wordt voor wat betreft de onzelfstandige woonzorgeenheden aangesloten bij de functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis'

Omschrijving	**Norm**	**Aantal (st)**	**Totaal**
Huur, (studio)appartement < 50 m^2	1,3	11	14,3
Huur, ,appartement, 50-100 m^2	1,5	18	27
Verpleeg- en verzorgingstehuis	n.v.t.	48	
Totaal aantal parkeerplaatsen			**41,3**

Tabel parkeren

Gelet op bovenstaande tabel zijn in totaal 42 parkeerplaatsen benodigd voor de 29 senioren-appartementen.

Voor de categorie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' kent de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 geen parkeernormen voor zover deze functie zich in het buitengebied bevindt. De specifieke doelgroep waarvoor de onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd (mensen met dementie) vergt ook maatwerk ten aanzien van de parkeerbehoefte. De doelgroep mag immers geen auto meer rijden, waardoor het parkeren voor deze functie uitsluitend betrekking heeft op bezoek, familie, artsen en personeel. Exploitant heeft Empaction een parkeeronderzoek laten uitvoeren naar de bestaande zorglocaties/vestigingen van exploitant (Bijlage 9). Hierin is geconcludeerd dat de gemiddelde parkeervraag 0,31 parkeerplaatsen per wooneenheid en de maximale parkeervraag 0,40 parkeerplaatsen per wooneenheid bedraagt. Empaction adviseert om voor nieuwe locaties uit te gaan van een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Overigens hanteert de CROW voor de functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' ook een minimum norm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid voor alle stedelijke zones (met uitzondering van 'buitengebied' waarvoor eveneens geen parkeernorm wordt gegeven).

Gelet op het voorgaande zijn voor 48 onzelfstandige wooneenheden in totaal 24 parkeerplaatsen benodigd. In combinatie met de parkeerbehoefte voor de 29 seniorenappartementen zijn in totaal 66 parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd. Het initiatief voorziet op eigen terrein in 70 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruim voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte.

4.3.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere

regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO2 en PM10 in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM-bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: 0,0008*aantal woningen+ 0,000012*bruto vloeroppervlak kantoren in m^2 = 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004*aantal woningen+ 0,000006*bruto vloeroppervlak kantoren in m^2 = 1,2 bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatiebepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

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 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter 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.

Goede ruimtelijke ordening

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen die in dat kader een rol speelt, ofwel de luchtkwaliteit dien geschikt te zijn voor

de beoogde functie. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang.

4.4.2 Beoordeling

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De realisatie van een landgoed met een woon(zorg)functie bestaande uit 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg ten behoeve van mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is de beoogde woon(zorg)functie op de gewenste plek te realiseren. De beoogde 48 onzelfstandige wooneenheden gelden als een gevoelige bestemming voor luchtkwaliteit. Echter, de locatie van de voorgenomen ontwikkeling ligt op meer dan 300 meter van de dichtstbijzijnde rijksweg en meer dan 50 meter afstand van de dichtstbijzijnde provinciale weg. Daarbij is van belang dat de Oosterdorpsstraat niet geldt als provinciale weg conform het Besluit gevoelige bestemmingen nu deze niet in beheer is bij de provincie Gelderland. In dat verband is het Besluit gevoelige bestemmingen dus niet relevant voor de gewenste ontwikkeling.

Goede ruimtelijke ordening

Omdat sprake is van nieuwe wooneenheden, waarbij er deels sprake is van een gevoelige bestemming, is met behulp van de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) gekeken of de kwaliteit van de lucht voldoende is om nieuwe wooneenheden toe te staan. Uit de atlas voor de leefomgeving blijk dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (circa 15 microgram per m^3) en fijn stof (circa 15 microgram per m^3) zich ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 bevinden. De concentratie zeer fijn stof (circa 9 microgram per m^3) bevindt zich eveneens ruim beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m^3. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

4.4.3 Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

De 48 onzelfstandige wooneenheden betreffen een gevoelige bestemming voor luchtkwaliteit, maar het Besluit Gevoelige bestemmingen legt geen beperkingen op. Tot slot is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien op een planlocatie sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Met voorliggend initiatief wordt een gebruik ten behoeve van een woon(zorg)functie toegestaan. Een bodemonderzoek is dan ook benodigd.

4.5.2 Onderzoek

In 2023 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Oosterdorpsstraat 174 (Bijlage 10). De resultaten van het onderzoek luiden samengevat als volgt:

- Zintuiglijk zijn in de bodem geen noemenswaardige bijmengingen of asbestverdacht materialen aangetroffen. Analytisch is maximaal 3,4 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Het maximaal aangetoonde gewogen gehalte aan asbest overschrijdt in geringe mate de bepalingsgrens, maar blijft ruim beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek (½ interventiewaarde).
- Zintuiglijk en analytisch zijn in de verdachte bodemlagen, ter plaatse van de bovengrondse dieseltank, en wasplaats met OBAS, geen oliecomponenten aangetroffen. In de vaste bodem en in het grondwater zijn lokaal licht verhoogde gehalten aangetoond De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.
- Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw op de locatie.
- Wij adviseren om bij de ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de vaste bodem kunnen, bij toetsing aan het Bbk, beperkingen opleveren ten aanzien van het (her) gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

4.5.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Wegverkeerslawaai

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg ten behoeve van mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt dergelijke wooneenheden als zogenaamde geluidsgevoelig objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij woningbouw binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop zijn de wegen die gelegen

zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een snelheidregiem van maximaal 30 km/h geldt.

Normstelling

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de locatie Oosterdorpsstraat geldt, als (beoogd) stedelijk gebied, een voorkeursgrenswaarde van 48dB en een uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Beleidsregels gemeente Nijkerk

De gemeente Nijkerk heeft beleidsregels opgesteld voor het toekennen van hogere waarden (vastgesteld d.d. 23 augustus 2011). In de beleidsregels zijn, kort samengevat, de volgende aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van nieuwe woonbestemmingen:

- Voor 30 km/uur wegen moeten dezelfde stappen doorlopen worden als voor gezoneerde wegen. Als de geluidbelasting 5 dB boven de voorkeurswaarde ligt (53 dB of hoger) moet de geluidbelasting meegenomen worden bij de bepaling van de geluidwering;
- Als een hogere grenswaarde procedure gestart moet worden, moeten maatregelen ter reductie van het geluid tot de voorkeurswaarde onderzocht worden;
- Er gelden aanvullende criteria (artikelen 4 t/m 4b);
- De woning moet minstens één geluidluwe gevel hebben. De buitenruimte moet aan deze gevel gelegen zijn;
- Indien het voorgaande punt niet haalbaar is, geldt als geluidluw “de hogere waarde minus 5 dB” voor de centrumgebieden en “de hogere waarde minus 10 dB” voor de overige gebieden (kaart opgenomen in geluidbeleid). De Oosterdorpsstraat 174 is opgenomen in de overige gebieden van Hoevelaken;
- Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde + 5 dB, gelden er woningindelingseisen (artikel 7);
- Dove gevels dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Er zijn geen ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen opgenomen die strenger zijn dan de Wet geluidhinder.

De gemeente Nijkerk is van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidhinder indien voldaan wordt aan de volgende drie punten:

- Voor maximaal één geluidbron kan een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting worden vastgesteld, zoals toelaatbaar volgens de Wet geluidhinder. Indien er sprake is van meerdere geluidbronnen geldt voor de overige bronnen een maximum van +5 dB boven de voorkeursgrenswaarde van die geluidbron;
- Bij de realisatie van een geluidgevoelig gebouw moet voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij voor de geluidbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting overeenkomstig de methode van het “Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012”, bijlage I, hoofdstuk 2;
- Er moet minimaal één geluidluwe gevel zijn ten gevolge van alle geluidbronnen.

Daar waar, in uitzonderlijke gevallen, niet voldaan kan worden aan het gestelde in het geluidbeleid, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om geen uitvoering te geven aan het geluidbeleid (artikel 11 van het gemeentelijke beleid).

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Oosterdorpsstraat (50 km/uur binnen de

bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom). De komgrens ligt ten noorden van de planlocatie. Gezien de door de gemeente Nijkerk gewenste ontwikkelingen in dit deel van Hoevelaken (onder andere de nieuwe woonwijk 'Klaarwater'), zal de komgrens in de nabije toekomst gewijzigd worden. Uitgangspunt voor het voorliggende bouwplan is, dat gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (dan wel vaststellen van het bestemmingsplan) de grens van de bebouwde kom zodanig wordt verlegd dat in ieder geval het plangebied hierbinnen komt te vallen. Uitgangspunt voor het onderzoek is dat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt en dat het nieuwe kombord minimaal direct ten oosten van het plangebied is gelegen.

Met voorgenomen ontwikkeling worden planologisch gezien nieuwe geluidsgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is in dat kader dan ook noodzakelijk.

Om de exacte geluidsbelasting, na aftrek artikel 110g Wet geluidhinder, op de nieuwe gevels te berekenen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SPA WNP ingenieurs (Bijlage 11). De resultaten van het onderzoek luiden als volgt:

Resultaten

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting maximaal:

- 54 dB bedraagt op gebouw A (seniorenappartementen). Dit is hoger dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximale ontheffing van 63 dB. De voorkeurswaarde wordt alleen op de noord- en een deel van de oostgevel overschreden. Rekening houdend met de 5 dB verruiming zoals deze geldt in de “overige gebieden van Hoevelaken” beschikken alle appartementen over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Daarnaast is het gebied rondom dit gebouw een gezamenlijke buitenruimte die aan de west- en zuidzijde van dit gebouw, geluidluw is;
- 44 dB bedraagt op gebouwen B en C (seniorenappartementen). Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde;
- 54 dB bedraagt op gebouw D (zorggebouw). Dit is hoger dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximale ontheffing van 63 dB. De voorkeurswaarde wordt alleen op de noord- en een klein deel van de westgevel overschreden. Op deze gevels na, beschikt dit zorggebouw over meerdere geluidluwe gevels en ook over een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte.

Gezien de situatie en de berekende geluidbelastingen zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze nieuwe geluidgevoelige bestemmingen te kunnen realiseren moet de gemeente Nijkerk hogere waarden, tot 54 dB voor gebouwen A en D, vanwege het wegverkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster. Hierbij wordt opgemerkt dat voldaan wordt aan de gemeentelijke geluidvoorschriften ten aanzien van de geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimten.

Cumulatie geluid en Bouwbesluit

Om te voldoen aan de eisen uit Bouwbesluit 2012, moet een voldoende karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) van de gevels worden bereikt. Bij het ontwerp van nieuwe woningen moet hier rekening mee worden gehouden. In Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten in nieuw te bouwen woningen. Deze eisen zijn voor:

- verblijfsgebieden: $G_{A;k}$ = [geluidbelasting L_{den} - 33], met een ondergrens van 20 dB;
- verblijfsruimten: $G_{A;k}$ = [geluidbelasting L_{den} - 35].

Volgens Bouwbesluit 2012 hoeft bij de bepaling van de geluidwering van de gevels alleen rekening gehouden te worden met de vastgestelde hogere grenswaarde. Bij de bepaling van een vereiste waarde van de geluidwering mag de aftrek, volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder, niet in rekening worden gebracht en moet worden uitgegaan van alle geluidbronnen waarvoor een hogere waarde vastgesteld moet worden. In de voorliggende situatie gaat het enkel om de Oosterdorpsstraat.

De geluidbelasting, zonder aftrek art.110g Wgh, bedraagt maximaal 59 dB op gebouw D en maximaal 58 dB op gebouw A.

4.6.3 Spoorwegverkeerslawaai

Gebleken is dat onderhavige planontwikkeling niet gelegen is binnen de wettelijke zone van een spoorweg.

4.6.4 Industrielawaai

Gebleken is dat onderhavige planontwikkeling niet gelegen is binnen de wettelijke zone van een industrieterrein.

4.6.5 Conclusie

Om het bouwplan te kunnen realiseren moet de gemeente Nijkerk voor de gebouwen A en D hogere waarden tot 54 dB vanwege het wegverkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke geluidvoorschriften ten aanzien van de geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimten.

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, nadat er een procedure hogere grenswaarde is doorlopen voor (een deel van) de nieuw te bouwen wooneenheden. Uitgangspunt daarbij is dat, gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (dan wel vaststellen van het bestemmingsplan) de grens van de bebouwde kom zodanig wordt verlegd dat in ieder geval het plangebied hierbinnen komt te vallen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m

2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid. Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming.

Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied dat zich laat karakteriseren als een rustige woonwijk / rustig buitengebied. In de directe omgeving bevinden zich immers hoofdzakelijk functies ten behoeve van het wonen. Enkel de Oosterdorpsstraat zorgt voor relevante (geluid)hinder. Desondanks wordt er uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende functies. Op een kortste afstand van circa 115 meter ligt op het perceel Oosterdorpsstraat 131 in Hoevelaken een intensief agrarisch bedrijf. Voor geurgevoelige objecten zoals een woning dient binnen de standaard richtafstand van 200 meter van de intensieve veehouderij onderzoek te worden gedaan. Deze afstand geldt vanaf de gevel van het geurgevoelige object tot aan het bouwvlak van het agrarische bedrijf. Binnen het bouwvlak Oosterdorpsstraat 131 ligt de bedrijfswoning echter aan de zuidwestzijde van het bouwvlak. Het bedrijf zelf en de bijbehorende stallen waar de intensieve veeteelt plaatsvindt staan aan de noordzijde van het bouwvlak. Hierdoor ligt de feitelijke geurbron van het perceel Oosterdorpsstraat 131 op een afstand van circa 200 meter en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Daarnaast geldt dat op het perceel Oosterdorpsstraat 129 een burgerwoning is gelegen. Deze burgerwoning ligt direct naast de intensieve veehouderij. Hierdoor kan het intensieve agrarisch bedrijf niet in de richting van het landgoed Oosterdorpsstraat 174 uitbreiden en leidt het beoogde initiatief daarmee ook niet tot een (verdere) beperking van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Oosterdorpsstraat 131.

Als gevolg van het voorgaande is het uit te sluiten dat de nieuwe wooneenheden hinder zullen ondervinden van (agrarische) bedrijven in de directe omgeving.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt het realiseren van 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg ten behoeve van mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieubelastende functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

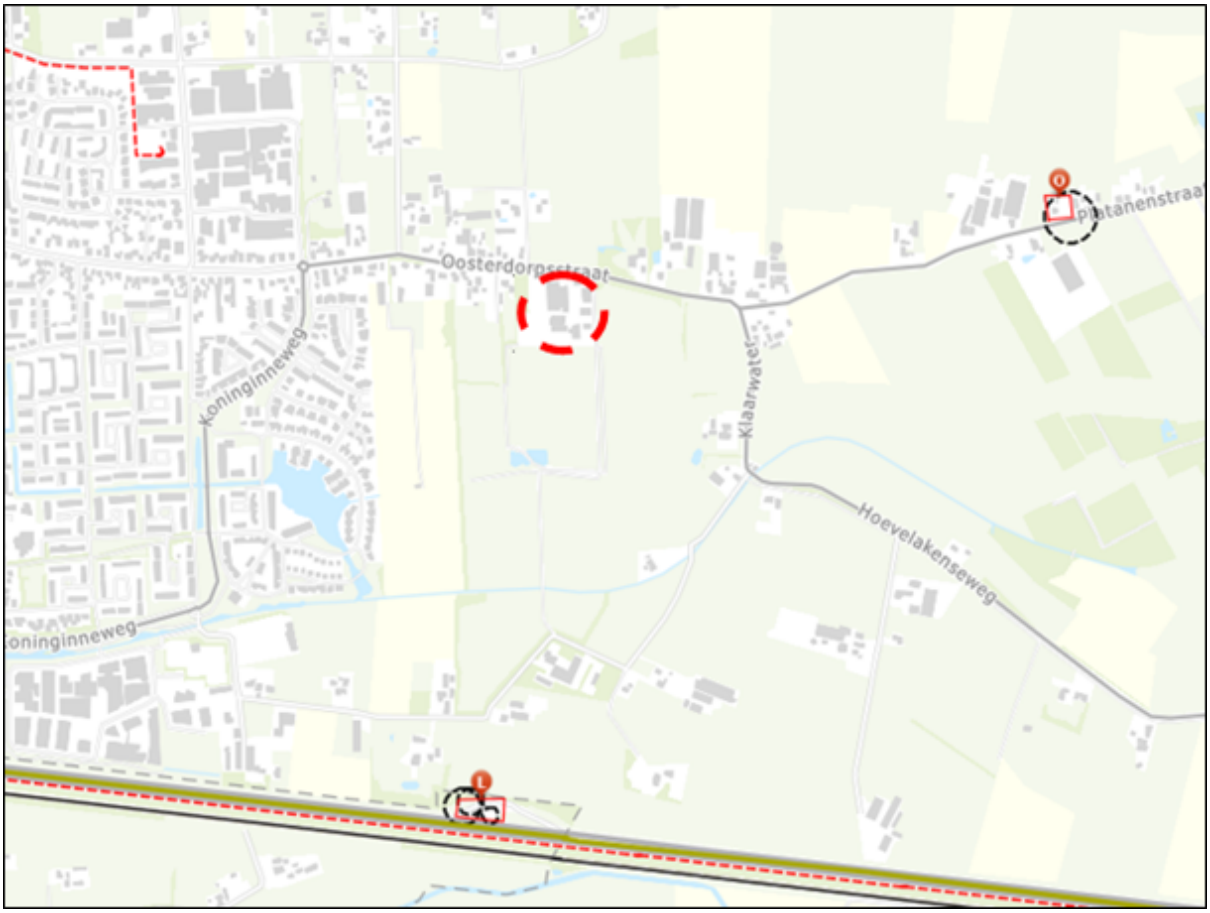
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, waardoor de gewenste ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: Risicokaart ArcGIS)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of autoweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt direct aan de Oosterdorpsstraat. Over de Oosterdorpsstraat kunnen in theorie gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De hoeveelheid hiervan is echter dermate gering dat dit geen invloed heeft op de externe veiligheid voor het beoogde plan. Verder ligt op een afstand van circa 950 meter de rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Zowel over de rijksweg als over de spoorlijn vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand tot de rijksweg en de spoorlijn is echter zodanig groot dat er geen gevolgen zijn in het kader van externe veiligheid.

Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour. Op een afstand van circa 800 meter van het plangebied bevindt zich een gasleiding. De omvang de gasleiding is zodanig dat de aanwezigheid van de leiding geen significante invloed heeft op de externe veiligheid.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Oosterdorpsstraat 174.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van het geldende bestemmingsplan is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

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 Waterplan.

4.10.2 Generiek beleid

Waterbeleid voor de 21^{e} 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 Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan 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 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.10.3 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
  1. Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.
- Watersysteem
  1. Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen.
- Wonen en zuiveren
  1. 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
  1. Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.
- Energietransitie
  1. 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.

4.10.4 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.

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (Bijlage 12). 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. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Watercompensatie

Het Waterschap Vallei en Veluwe schrijft voor dat een toename van meer dan 1.500 m^2 aan verharding gecompenseerd dient te worden. De herontwikkeling van het perceel Oosterdorpsstraat 174 heeft een beperkte wijziging van de fysieke inrichting van het plangebied tot gevolg. Een deel van de gebouwen wordt getransformeerd en het andere deel van de gebouwen wordt nieuw gebouwd op ongeveer dezelfde plek. De totale oppervlakte aan bebouwing blijft per saldo ongeveer gelijk ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast zal ook de overige inrichting van het onbebouwde deel van het plangebied niet leiden tot een relevante toename van de verharding.

Gelet op het voorgaande zal een eventuele toename van het verhard oppervlak altijd beperkt blijven tot de door het waterschap gestelde norm van 1.500 m^2. Daarmee is geen watercompensatie benodigd.

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. De bestaande greppels blijven 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 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.

4.10.5 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het waterschap adviseert positief over het voornemen. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de aandachtspunten.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2).

De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

Het initiatief ziet op de realisatie van 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg ten behoeve van mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen in toekomstig bebouwd gebied van Hoevelaken. Er is sprake van een relatief geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. De ontwikkeling ziet niet op productie van afvalstoffen en/of verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende functies.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen binnen de toekomstige uitbreidingswijk van de kern Hoevelaken, 'Klaarwater'. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat ligt op circa 7 kilometer afstand. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied. De ontwikkeling leidt verder niet tot een aantasting van historische, culturele of archeologische belangen.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op het milieu. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering, gelet op de omvang van het plangebied en ligging te midden van een toekomstige uitbreidingswijk. Bovendien verdwijnt met het beoogde initiatief juist een milieubelastende functie, waarmee een belemmering wordt weggenomen voor de uitbreidingswensen van Hoevelaken/gemeente Nijkerk.

4.11.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r-procedure te doorlopen.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Duurzaam bouwen

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Conform het Bouwbesluit dient een te bouwen bouwwerk bijna energieneutraal te zijn. Daarnaast hebben de wettelijke eisen voor energiezuinigheid uit het Bouwbesluit betrekking op thermische isolatie en milieuprestatie (MPG).

Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 wordt de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar EPC = 0,0, waarbij een gebouw energieneutraal is. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

BENG kijkt naar de energie prestatie van een gebouw aan de hand van de drie energieprestatie-indicatoren:

1. de energiebehoefte indicator;
2. de primaire fossiele energie-indicator; en
3. het aandeel hernieuwbare energie.

MilieuPrestatie Gebouwen

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 juli 2021 geldt een maximale totale schaduwprijs van € 0,80 / 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.

Toetsing

De wooneenheden zullen voldoen aan de geldende BENG-norm. De nieuw te realiseren gebouwen worden bovendien gasloos uitgevoerd. Bij verbouwingen gelden andere eisen, namelijk die van het Bouwbesluit. Bij de verdere uitwerking van het initiatief worden tevens de mogelijkheden voor zonnepanelen op de daken bekeken.

4.12.2 Klimaatadaptatie

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaat-verandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
   a. *waterveiligheid;*
   b. *wateroverlast;*
   c. *droogte; en*
   d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Toetsing

Het voorgenomen project voorziet in de realisatie van een woon(zorg)landgoed, bestaande uit 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg ten behoeve van mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen. Het plan is dusdanig vormgegeven dat er geen toename van verhard oppervlak plaatsvindt. Om de gebouwen heen is ruimte gecreëerd voor groen en worden kleinschalige wadi's aangelegd. Hierdoor is er voldoende ruimte om hemelwater vast te houden wat ook direct de droogte tegen gaat. Door de beoogde groene inkleding van het landgoed, wordt de omgevingstemperatuur verlaagd en hitte tegen gegaan. Hiermee vormt het aspect klimaatadaptatie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn.

Het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.3.2 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Wonen - Woongebouw en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hieronder worden deze toegelicht.

Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' geldt voor de onbebouwde agrarische gronden ter plaatse van het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied. Een bouwvlak en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - rijhal' en 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' behorende bij de voormalige manege/paardenhouderij zijn niet meer opgenomen.

Groen

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een stevige Rhododendronhaag, welke als buffer dient ten opzichte van de Oosterdorpsstraat. De betreffende gronden zijn opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen toegestaan. Voor de beoogde fietsenstalling is een specifieke functieaanduiding opgenomen.

Maatschappelijk

De gronden waar de beschermde woonvoorziening voor dementerenden wordt gevestigd, alsmede de gronden waarop de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte is gesitueerd, zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Ten behoeve van de beschermde woonzorgvoorziening is de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorgvoorziening' opgenomen. Er is ter plaatse een woonzorgvoorziening bestaande uit maximaal 48 onzelfstandige woonruimten toegestaan. Om de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte juridisch-planologisch mogelijk te maken is de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ontmoetingsruimte' opgenomen.

Voor de beoogde gebouwen is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogten zijn door middel van maatvoering op de verbeelding aangegeven.

Verkeer

De interne ontsluitingsstructuur, parkeervoorzieningen, ontsluiting op de Oosterdorpsstraat en de separate oostelijke oprijlaan, zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'.

Wonen

De bestaande vrijstaande woning Oosterdorpsstraat 174 is voorzien van de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch'. Het doel is om het beoogde nieuwe gebruik als reguliere burgerwoning en de bestaande bebouwing positief te bestemmen. Met de bestemming 'Wonen' wordt aangesloten bij de planologische mogelijkheden zoals die gelden voor omliggende vrijstaande woningen.

Wonen - Woongebouw

De beoogde 29 reguliere seniorenappartementen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - Woongebouw'. Binnen deze bestemming is het wonen toegestaan, waarbij ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' tevens het wonen in gestapelde woningen mogelijk is.

Voor de woongebouwen A, B en C is elk een afzonderlijk bouwvlak opgenomen waarbinnen de gebouwen dienen te worden gebouwd. Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogten zijn door middel van maatvoering op de verbeelding aangegeven.

Waarde - Archeologie

Binnen het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie' opgenomen, met de ‘specifieke vorm van waarde – 4’ en ‘specifieke vorm van waarde – 6’. 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.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. Met de gemeente Nijkerk wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Omgevingsdialoog

De omwonenden zijn door middel van een brief op de hoogte gesteld van de beoogde plannen (Bijlage 13). Daarnaast zijn de betreffende omwonenden door middel van de brief uitgenodigd voor een inloopavond die op 21 november 2023 heeft plaatsgevonden. Het doel van de inloopavond was enerzijds het informeren van de betrokkenen en anderzijds om van hen te horen wat zij van belang vinden en hoe daar met de beoogde ontwikkeling op kan worden ingespeeld. In Bijlage 14 bij deze toelichting is een memo omgevingsdialoog opgenomen met daarin een verslag van de inloopavond.

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op het (concept)ontwerpbestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' een reactie binnengekomen van de volgende instanties: Provincie Gelderland, Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) en Waterschap Vallei en Veluwe.

Onderstaand zijn de reacties per instantie samengevat en van een reactie voorzien.

1. **Provincie Gelderland, 11 september 2023**

De provincie Gelderland constateert dat de provinciale belangen goed in het bestemmingsplan zijn verwerkt. De planlocatie ligt, met uitzondering van het 'intrekgebied, niet in provinciaal beschermd gebied. De functie wonen/zorg past hier goed. Aanvullend vraagt de provincie aandacht voor het aspect 'klimaatadaptie' conform artikel 2.65b van de Omgevingsverordening.

Reactie

Naar aanleiding van de reactie van de provincie Gelderland is subparagraaf 3.2.2 aangepast en subparagraaf 4.12.2 toegevoegd. Voor het overige is de reactie voor kennisgeving aangenomen.

2. **Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM), 11 september 2023**

De VGGM geeft in haar reactie aan dat de opkomstnorm voor een woonfunctie maximaal 8 minuten is. De werkelijke opkomsttijd voor Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken voldoet. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

De primaire bluswatervoorziening voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de handreiking

Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Om die reden zijn er geen aanvullende voorwaarden nodig.

Ten aanzien van bereikbaarheid van brandweervoertuigen worden specifieke eisen meegegeven in verband met de aan te leggen infrastructuur.

In het kader van Externe Veiligheid hebben wij getoetst of het plan op zich zelf een risicobron vormt voor de omgeving of dat er in de omgeving risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plan. Dit blijkt niet het geval. Ten aanzien van Externe Veiligheid zijn dan ook geen nadere voorwaarden van toepassing.

Reactie

De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid van brandweervoertuigen worden meegenomen bij de nadere uitwerking van het ontwerp. Voor het overige is de reactie voor kennisgeving aangenomen.

3. Waterschap Vallei en Veluwe, 28 augustus 2023

Het waterschap Vallei en Veluwe geeft in haar reactie aan dat er strikt genomen geen berging noodzakelijk is, omdat de hoeveelheid verharding niet toeneemt. In verband met de beoogde herinrichting wordt het belang van waterberging echter wel benadrukt. Er wordt nadrukkelijk geadviseerd om in het ontwerp rekening te houden met het aspect 'waterberging' en hier voorzieningen voor te treffen.

Reactie

Mede naar aanleiding van de reactie van het waterschap zijn ten westen van het woonzorggebouw twee wadi's opgenomen in het ontwerp. Ook rondom de overige gebouwen is ruimte gecreëerd voor groen.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu