

Bestemmingsplan ‘Veldbloemenlaan 25, Elburg’

Vastgesteld

Toelichting

Planstatus: vastgesteld

Datum: 3 juni 2024

IMRO code: NL.IMRO.0230.BPVELDBLOEMENLN25-VST1

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet van de toelichting.....	7
2 Beschrijving van de bestaande situatie.....	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ontstaansgeschiedenis	8
2.3 Ruimtelijke structuur	8
2.4 Functionele structuur.....	9
3 Beschrijving van de toekomstige situatie.....	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Woonprogramma	10
3.3 Bouwplan.....	10
3.4 Architectuur en stedenbouwkundige relatie met omgeving	14
3.5 Noodzaak en situering vervangende nieuwbouw	15
3.6 Fasering.....	17
4 Relevant ruimtelijk beleid	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Europees beleid	19
4.3 Rijksbeleid	19
4.4 Provinciaal beleid	22
4.5 Gemeentelijk beleid.....	23
5 Milieu- en omgevingsaspecten	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Bodem	27
5.3 Bedrijven en milieuzonering	28
5.4 Verkeer en parkeren	29
5.5 Geluid	33
5.6 Externe veiligheid	35
5.7 Luchtkwaliteit	37
5.8 Water	39
5.9 Ecologie.....	43
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	46
5.11 Ontplofbare Oorlogsresten (OO).....	49
5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	50
6 Besluit Milieueffectrapportage	51
6.1 Inleiding	51
6.2 Beoordelingskader	51
6.3 Procedure	51
6.4 Aanmeldnotitie.....	52
6.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	52
6.6 Conclusie.....	52
7 Toelichting op de regels	53
7.1 Inleiding	53
7.2 Opzet van de regels	53
7.3 Nadere toelichting op de bestemmingen.....	55
8 Financiële uitvoerbaarheid	57
8.1 Inleiding	57
8.2 Exploitatie	57

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
9.1 Inleiding	58
9.2 Omgevingsdialoog	58
9.3 Overleg	58
9.4 Zienswijzen	58

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Parkeeronderzoek
3. Onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Onderzoek industrielawaai
5. Digitale Watertoets en aanvraag
6. Tekening waterbergingsmaatregelen
7. Quicksan flora en fauna
8. Stikstofrapportage
9. Aanvullend vleermuizenonderzoek
10. Ontvangstbevestiging Ontheffing Wnb beschermde soorten
11. Archeologisch adviesdocument regioarcheoloog Noord-Veluwe
12. Windonderzoek molenbiotoop
13. Onderzoek Ontpofbare Oorlogsresten
14. Aanmeldnotitie Besluit m.e.r.
15. Verslag omgevingsdialoog
16. Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Zorgverlening Het Baken (hierna initiatiefnemer) is een zelfstandige zorgorganisatie in Noord-West Veluwe. De organisatie biedt zorg en dienstverlening aan mensen die door ziekte of beperking niet meer thuis kunnen wonen.

Initiatiefnemer beheert vier zorginstellingen waaronder locatie De Voord aan de Veldbloemenlaan 25 in Elburg. De zorg op deze locatie is gericht op doelgroepen met een complexe zorgvraag, kortdurend verblijf en eerstelijnsbehandelingszorg gericht op herstel, crisis en/of behandeling (revalidatie). De locatie biedt ruimte aan 145 onzelfstandige zorgeenheden, waarvan 130 in het hoofdgebouw uit 1996 en 15 in het in 2007 gerealiseerde gebouw ten westen van het hoofdgebouw.

Het hoofdgebouw is verouderd en voldoet bouw- en woontechnisch niet meer aan de huidige vraag vanuit de zorgsector. Initiatiefnemer wil de capaciteit op deze locatie behouden en is voornemens om het bestaande hoofdgebouw uit 1996 te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren welke aansluit op de huidige wensen en behoeften van de doelgroep. Het ten westen van het hoofdgebouw gelegen gebouw uit 2007 blijft behouden.

De vervangende nieuwbouw zal ruimte bieden aan de bestaande 130 onzelfstandige zorgeenheden met bijbehorende voorzieningen en ondersteunende horeca van categorie 1. Aanvullend worden 24 appartementen toegevoegd welke zowel als zorgwoning als voor reguliere bewoning in gebruik mogen zijn. Inclusief de 15 onzelfstandige zorgeenheden van het te behouden gebouw uit 2007 ten westen van het hoofdgebouw, biedt de locatie in de toekomstige situatie ruimte aan 169 verblijfplaatsen.

Om de huidige bewoners gedurende de ontwikkeling zo veel mogelijk te ontsien en tijdelijke huisvesting op andere locaties te voorkomen, is ervoor gekozen om de ontwikkeling gefaseerd te realiseren. Op deze manier kunnen de bewoners gedurende de totale gefaseerde ontwikkeling op locatie De Voord blijven wonen.

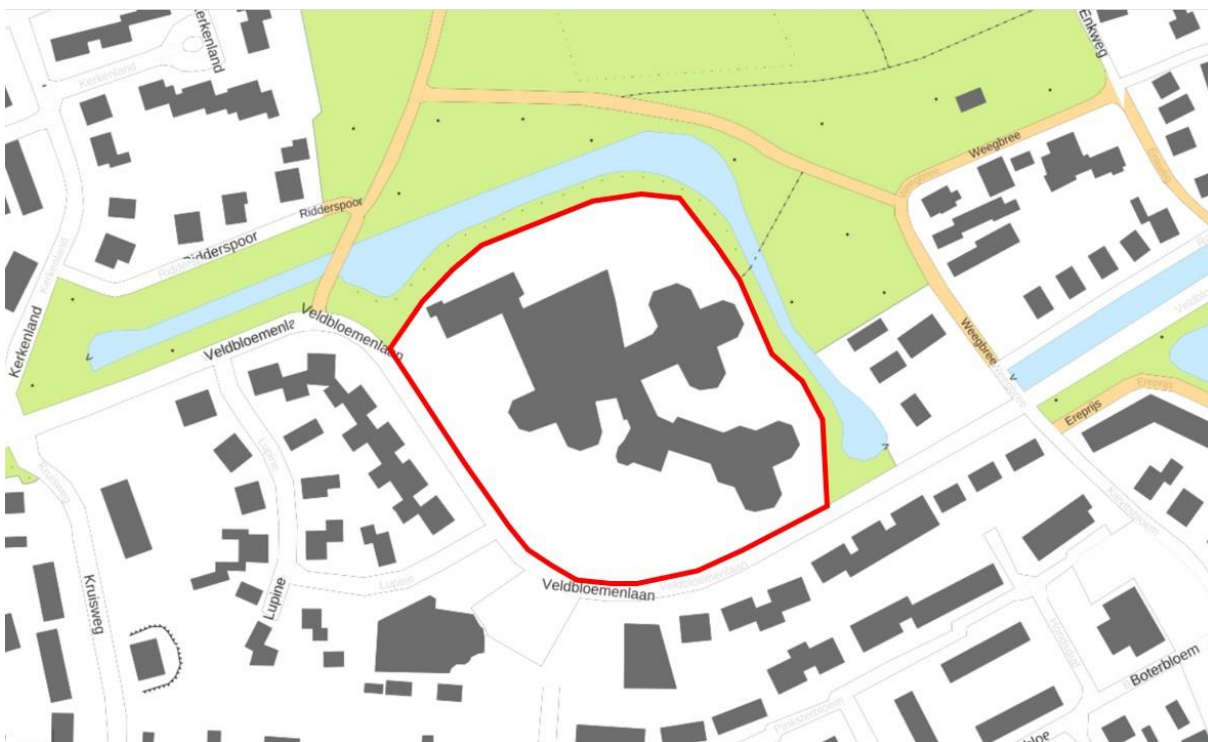
De voorgenomen ontwikkeling past op onderdelen niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Elburg en Oostendorp', zoals vastgesteld op 22 april 2013. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan vormt het nieuwe planologische kader om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Elburg ten noorden van de Veldbloemenlaan en het Klaverplein. Aan de west-, noord-, en oostzijde grenst het plangebied aan het gebied behorende tot landschapspark de Oosthoek vijvers. De Veldbloemenlaan vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Het plangebied is kadastraal bekend als voormalige gemeente Doornspijk, sectie C, nummers 3841, 3842, 4075 (gedeeltelijk), 4131, 4136, 4137, 4141 en 4283 en heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het plangebied in de directe omgeving weer.



Globale ligging van het plangebied in het oostelijke deel van Elburg (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

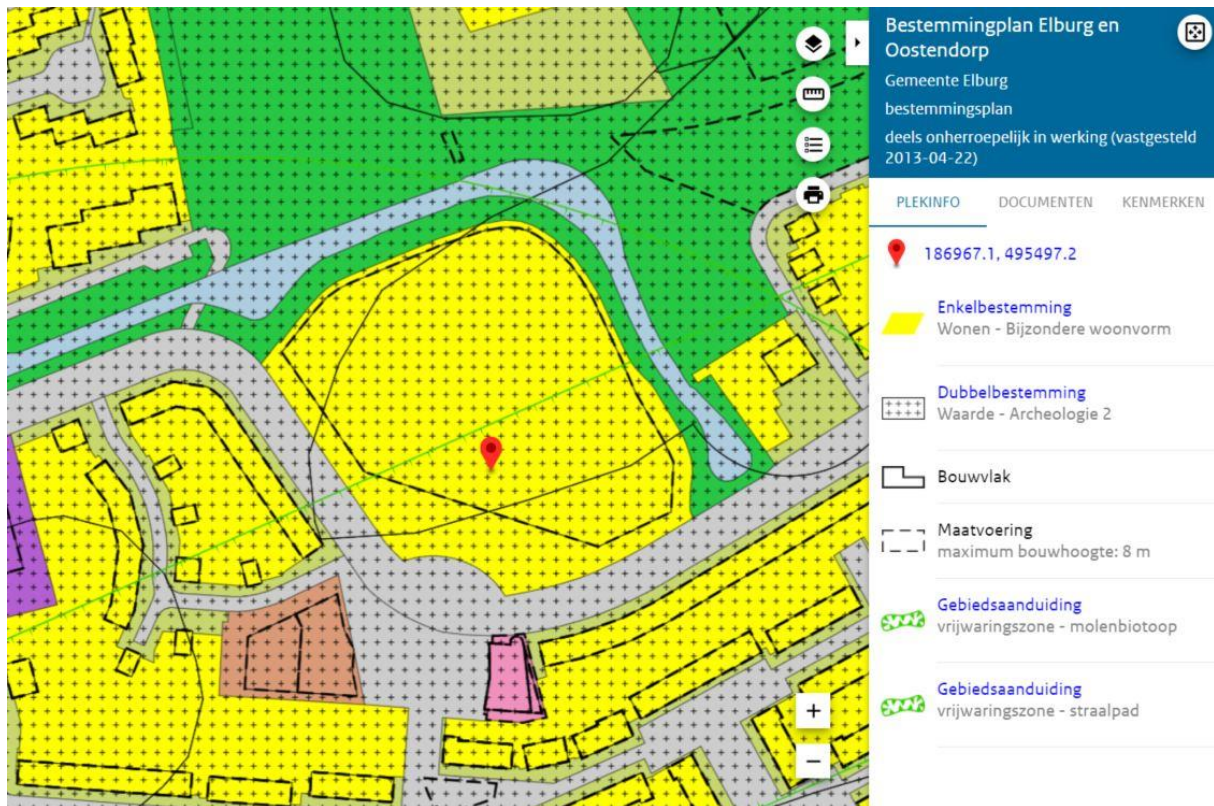


Gedetailleerde ligging van het plangebied in het oostelijke deel van Elburg (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Elburg en Oostendorp' van de gemeente Elburg, zoals vastgesteld op 22 april 2013. Het plangebied is volledig bestemd als 'Wonen - Bijzondere woonvorm' en grotendeels voorzien van een bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Binnen het plangebied liggen twee

archeologische dubbelbestemmingen. Centraal door het plangebied betreft dit 'Waarde - Archeologie 2', voor het overige gedeelte geldt 'Waarde - Archeologie 3'. Daarnaast ligt het plangebied binnen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop' en ligt de zuidelijke helft van het plangebied binnen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Elburg en Oostendorp' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De geldende bestemming 'Wonen - Bijzondere woonvorm' staat de vervangende nieuwbouw in beginsel toe. Echter valt de voorgevel van de beoogde nieuwbouw gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak en overschrijdt de nieuwbouw de maximaal toegestane bouwhoogte. Daarnaast past het toekomstige gebruik (combinatie van zorgwonen en wonen zonder zorgvraag) volgens recente uitspraken van de Raad van State niet binnen de bestemming 'Wonen – Bijzondere woonvorm'. Om het toekomstige gebruik en de bestemming in overeenstemming te brengen wordt de bestemming gewijzigd in 'Gemengd – zorg en wonen'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven een beschrijving van respectievelijk de bestaande- en toekomstige situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk zes wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage. Hoofdstuk zeven bevat een toelichting op de regels waarna in hoofdstuk acht en negen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde komen.

2 Beschrijving van de bestaande situatie

2.1 Inleiding

Aan de hand van een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke- en functionele structuur wordt in dit hoofdstuk inzicht gegeven in de bestaande situatie.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Elburg is van oudsher een vestingstad, behorend tot de Hanzesteden. De middeleeuwse vestingstad, bekend vanwege het rechte stratenplan, is tegenwoordig nog volledig intact. Uitbreiding van Elburg heeft, vanwege het ontbreken aan mogelijkheden binnen de bestaande vestingstad, voornamelijk plaatsgevonden ten zuiden en oosten van de originele vesting. Hierdoor is het voormalige buurtschap Oostendorp opgenomen en vormt nu een wijk van Elburg. Begin 20e eeuw bestonden de eerste planmatige uitbreidingen uit kleinschalige woonwijken langs de Zwolscheweg en Zuiderzeestraatweg Oost. In zuidelijke richting vormde Nieuwstad/Molendorp de eerste uitbreiding van de Hanzestad; deze buurt heeft een organisch en kleinschalig karakter. Later werden grootschaligere woonwijken gerealiseerd met een duidelijke stedenbouwkundige structuur. Deze wijken zijn vooral te vinden in noordelijke richting aan de Oostelijke Rondweg.



Historische ontwikkeling Elburg en omgeving, van links naar rechts: circa 1925, 1970 en heden (bron: www.topotijdreis.nl)

Het plangebied ligt in de voormalige buurtschap Oostendorp. In 1996 is het hoofgebouw van de zorginstelling gerealiseerd waarna in 2007 het te behouden gebouw aan de westzijde van het plangebied is toegevoegd. Hiervoor was het plangebied in gebruik als bouwland.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt ten noorden van de Veldbloemenlaan tegen landschapspark de Oosthoek vijvers. Aan de Veldbloemenlaan bevinden zich hoofdzakelijk halfvrijstaande woningen met zadeldak of schilddak. Aan het Klaverplein, direct ten zuiden van het plangebied, bevinden zich de markante gebouwen van de Oosterkerk en een appartementengebouw en parkeergelegenheid. Evenals de bebouwing aan het Klaverplein is binnen het plangebied bebouwing aanwezig welke afwijkend is ten opzicht van de woonbebouwing. De gebouwen van de zorginstelling is ontstaan vanuit de functie en is daarom niet volgens een bebouwingspatroon geplaatst. Het plangebied vormt een solitaire locatie welke ook qua architectuur en bouwvolume afwijkt van bebouwing in de omgeving.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een in 1996 gerealiseerd hoofgebouw. Het betreft een langgerekt gebouw met meerdere vleugels, bestaande uit twee bouwlagen met plat dak. In 2007 is het ten westen van het hoofgebouw gelegen gebouw gerealiseerd. Dit gebouw bestaat uit drie bouwlagen met plat dak en is door middel van een tussenlid verbonden met het oorspronkelijke

hoofdgebouw. Het hoofdgebouw en het later gerealiseerde gebouw hebben een hoogte van respectievelijk circa 8 en 10 meter.

Het plangebied betreft een relatief vlak terrein met een gemiddelde hoogte van circa 2 meter + NAP. De buitenruimte is hoofdzakelijk ingericht ten behoeve van parkeren, ontsluiting en groen. Verspreid over het terrein zijn enkele solitaire bomen van beperkte omvang aanwezig. Het terrein van de zorginstelling is door middel van vier inritten direct ontsloten via de Veldbloemenlaan.

2.4 Functionele structuur

Binnen de zorginstelling wordt zorg verleend gericht op doelgroepen met een complexe zorgvraag, kortdurend verblijf en eerstelijnsbehandelingszorg gericht op herstel, crisis en/of behandeling (revalidatie). De locatie biedt ruimte aan 145 onzelfstandige zorgeenheden, waarvan 130 in het hoofdgebouw uit 1996 en 15 in het in 2007 gerealiseerde gebouw ten westen van het hoofdgebouw.

Het hoofdgebouw is verouderd en voldoet bouw- en woontechnisch niet meer aan de huidige vraag vanuit de zorg. Het ten westen van het hoofdgebouw gelegen gebouw uit 2007 is functioneel nog voldoende actueel en blijft daarom in de bestaande vorm behouden.

In de bestaande situatie voorziet de locatie in de benodigde fiets- en autoparkeerplaatsen op het eigen terrein.

3 Beschrijving van de toekomstige situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Aan bod komen onder meer het woonprogramma en bouwplan, de architectuur en stedenbouwkundige relatie tot de omgeving, de noodzaak en situering van vervangende nieuwbouw en de gefaseerde ontwikkeling. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een beschrijving van de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan.

3.2 Woonprogramma

Het hoofdgebouw uit 1996 huisvest in de bestaande situatie 130 onzelfstandige zorgseenheden. Dit gebouw wordt gesloopt en ter plaatse wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd. De nieuwbouw zal ruimte bieden aan de 130 bestaande onzelfstandige zorgseenheden en aanvullend worden 24 appartementen toegevoegd welke zowel als zorgwoning en als reguliere woning (wonen zonder zorgvraag) in gebruik mogen zijn. Inclusief de 15 onzelfstandige zorgseenheden van het te behouden gebouw uit 2007 ten westen van het hoofdgebouw, biedt de locatie in de toekomstige situatie ruimte aan 169 verblijfplaatsen.

De 24 appartementen zijn bedoeld als zelfstandige zorgseenheden voor ouderen met een lichte tot zware zorg- en/of ondersteuningsvraag. Hierbij kan gedacht worden aan ouderen met of zonder een WMO of WLZ indicatie tot zware verpleeghuiszorg. Zorginstelling Het Baken levert hierbij de zorg en Uwoon draagt zorg voor de verhuur op basis van voordracht van Het Baken. De appartementen zijn ruimer dan de onzelfstandige zorgseenheden waardoor deze ook geschikt zijn voor (echt)paren. Zoals hierboven reeds aangegeven, kunnen de appartementen ook voor bewoning zonder zorgvraag in gebruik worden genomen waarbij het voor de hand ligt dat dit eveneens plaatsvindt door ouderen zodat eventueel gebruik kan worden gemaakt van de ondersteunende voorzieningen van de zorginstelling.

3.3 Bouwplan

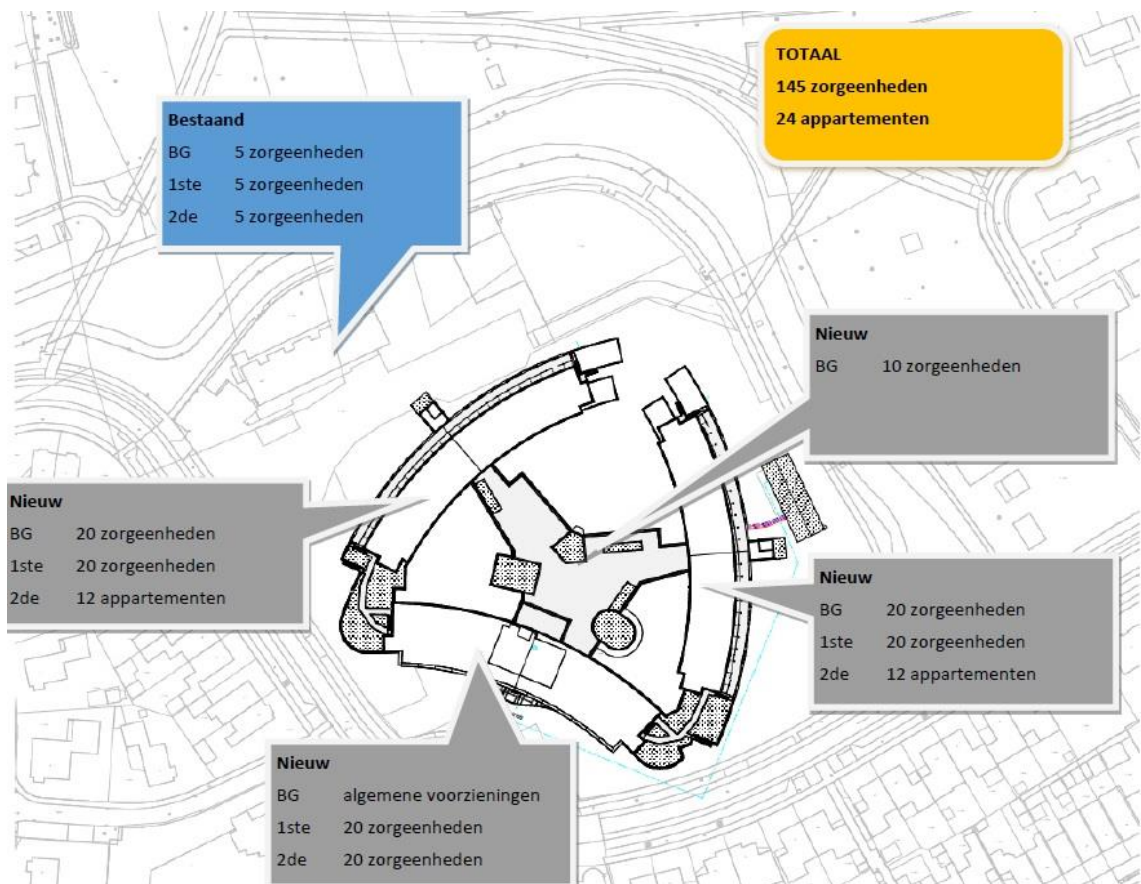
Het bouwplan voorziet in een driehoekig gebouw met ronde vormen bestaande uit drie vleugels en een centraal gedeelte welke de vleugels onderling verbindt. Ter plaatse van de vleugels krijgt het gebouw drie bouwlagen, het centrale gedeelte bestaat uit één bouwlaag. Ook de koppen van de naar de weg gekeerde vleugel (voorgevel) bestaan uit één bouwlaag. De vleugels krijgen hiermee een hoogte van maximaal 11,25 meter en plaatselijk 12,24 meter door realisatie van technische installaties/ruimten en trappenhuizen. Het centrale gedeelte en de koppen ter plaatse van de voorgevel krijgen een hoogte van ca. 3,5 meter.

Op de begane grond bevinden zich in de twee noordelijke vleugels en een gedeelte van het centrale deel in totaal 50 onzelfstandige zorgseenheden. De voorste vleugel en de overige ruimte van het centrale gedeelte worden in gebruik genomen voor o.a. behandel- en therapie doeleinden, berging- en techniekruimten, werkplekken, woonkamers en ondersteunende horeca in de vorm van een restaurant. Op de eerste verdieping komen 60 onzelfstandige zorgseenheden welke evenredig verdeeld zijn over de drie vleugels. Ter plaatse van de tweede verdieping van de voorste vleugel zijn 20 onzelfstandige zorgseenheden voorzien. De 24 appartementen worden evenredig verdeeld over de tweede verdieping van de twee noordelijke vleugels. In de eindsituatie voorziet het bouwplan hiermee in 130 onzelfstandige zorgseenheden en 24 appartementen. Inclusief het te handhaven gebouw uit 2007 ten westen van het hoofdgebouw zijn er in de eindsituatie 145 onzelfstandige zorgseenheden en 24 appartementen binnen het plangebied aanwezig.

Onderstaande afbeeldingen verbeelden het bovenaanzicht van de beoogde situatie inclusief verdeling van het woonprogramma, de gevelaanzichten en impressies van de vervangende nieuwbouw.



Bovenaanzicht beoogde situatie, versie oktober 2023 (bron: adviesbureau Haver Droeze)



Invulling beoogde vervangende nieuwbouw en te handhaven gebouw ten westen van nieuwbouw, versie september 2023 (bron: Mondria-advies)



Voorgevel vervangende nieuwbouw, versie mei 2023 (bron: Van den Berg Architecten)



Linker zijgevel vervangende nieuwbouw, versie mei 2023 (bron: Van den Berg Architecten)



Rechter zijgevel vervangende nieuwbouw, versie mei 2023 (bron: Van den Berg Architecten)



Achtergevel vervangende nieuwbouw, versie mei 2023 (bron: Van den Berg Architecten)



Impressie hoofdentree, versie mei 2023 (bron: Van den Berg Architecten)



Impressie gevel hoofdentree, versie mei 2023 (bron: Van den Berg Architecten)



Impressie voorzijde plangebied, versie mei 2023 (bron: Van den Berg Architecten)



Impressie straatbeeld vanaf Velbloemenlaan richting plangebied, versie mei 2023 (bron: Van den Berg Architecten)



Impressie daktuinen, versie februari 2023 (bron: Van den Berg Architecten)

3.4 Architectuur en stedenbouwkundige relatie met omgeving

Architectuur

Het plangebied grenst aan het zogenaamde 'groene hart'. In het welstandsbeleid wordt gevraagd om in te spelen op dit groene karakter en de omgeving. Inspeling op de 'groene context' komt onder

meer tot uitdrukking in de architectonische uitwerking die refereert aan de Art Deco-stijl en toepassing van metselwerk en hout in aardse, natuurlijke tinten, alsmede van begroeide daken. In de gevels zijn ornamenten verwerkt die verwijzen naar vormen in de natuur. Deze ornamenten zorgen tevens voor een geleding en een menselijke maat die een positief effect zullen hebben op de woonkwaliteit van dit woonzorggebouw.

Stedenbouwkundige relatie met de omgeving

De bouwhoogtes (met hoofdvolumes in drie bouwlagen en twee bouwlagen met een terugliggende derde laag) sluiten aan bij de forsere volumes in de omgeving, zoals het appartementengebouw en de kerk aan de overzijde van het plangebied. De half ronde vorm van het volume aan de straatzijde speelt in op de ligging langs het bestaande plein aan de overzijde. De lengte van de volumes is relatief fors in relatie tot de omgevingsbebouwing om welke reden bij de welstandsadvisering is ingezet op geleding en opdeling van de volumes en gevels, en een overtuigende inspelings op het groene karakter van de plek. Door hier uitvoering aan te geven is sprake van een afstemming op de stedenbouwkundige situatie en de bebouwingskenmerken in de omgeving, alsmede van een inspelings op de ligging langs het 'groene hart'.

3.5 Noodzaak en situering vervangende nieuwbouw

Noodzaak vervangende nieuwbouw

Het hoofdgebouw van zorginstelling De Voord dateert van 1996 en is de loop der jaren uitgebreid. Het gebouw is verouderd en voldoet bouw- en woontechnisch niet meer aan de huidige vraag vanuit de zorgsector. In 2017 is het besluit genomen om de zorginstelling te renoveren met als uitgangspunt het behoud van de huidige capaciteit met 145 onzelfstandige zorgeenheden. Dit heeft geresulteerd in een renovatieplan met verbouw en uitbreiding. Het ontwerp van dit plan is medio 2020 afgerond maar wat bleek is dat het renovatieplan suboptimaal bleef en onvoldoende aansloot op de ontwikkelingen in de zorgsector en op het terrein van duurzaamheid. Om die redenen is de behoefte ontstaan om het renovatieplan nog eens kritisch te bekijken en te bepalen of het renovatieplan een verantwoorde investering zou zijn en welk scenario het beste alternatief is op de geconstateerde veranderde omstandigheden. Deze nadere beoordeling heeft ertoe geleid dat niet voor renovatie maar voor vervangende nieuwbouw is gekozen. De redenen hiervoor zijn hieronder toegelicht.

Financieel:

- de relatief hoge investeringskosten voor onder andere duurzaamheidsmaatregelen;
- het risico op onvoorziene tegenvallers tijdens de renovatiewerkzaamheden;
- de economische waarde van een gerenoveerd gebouw in relatie tot nieuwbouw;
- hoge investeringen die Het Baken de komende tijd op andere vlakken moet doen.

Techniek:

- de bouwtijd van minimaal 5 jaar bij renovatiewerkzaamheden op en in het bestaande hoofdgebouw en de hiermee gepaard gaande langdurige (geluid)overlast zijn belastend voor de bewoners en medewerkers;
- bij renovatie is er geen optimaal ventilatiesysteem c.q. koelsysteem te realiseren tegen aanvaardbare kosten.

Zorg en wonen:

- de ontwikkelingen in de verpleeghuiszorg schuiven meer richting Verpleeghuiszorg Thuis /VPT (Volledig Pakket Thuis) en de scheiding tussen wonen en zorg. Het vergroten van de privacy van de bewoner, waarbij diens stem leidend is. De nieuwe ontwikkeling moet dus passen in een maatschappelijke trend van meer eigen regie, meer nadruk op wonen en steeds zwaardere en gespecialiseerdere zorg, omdat de mensen met lichtere ZZP-indicaties niet meer in De Voord kunnen komen en langer thuis moeten wonen (het inkoop beleid van het zorgkantoor geeft aan dat op korte termijn mensen met een indicatie ZZP4 en ZZP5 in principe thuis moeten blijven wonen. Het is niet mogelijk om op deze ontwikkeling aan te sluiten bij een renovatie. Bij renovatie blijven de kamers (te) klein;

- het ontwerp van het renovatieplan sluit niet voldoende aan bij de visie van Het Baken en de ontwikkelingen in de zorg: meer individuele woonruimte om de mogelijkheid te kunnen bieden voor het continueren van informele zorg en rooming-in van partners/kinderen. In het renovatieplan bleven er, door gebrek aan ruimte, overwegend kleine kamers en kamers met gedeeld sanitair;
- de mogelijkheid om bij iedere community van 10-20 bewoners de community van 'buiten' te kunnen benaderen, om in het geval van infecties een zo klein mogelijk cohort te hebben en het kruisbesmettingsgevaar te minimaliseren kon niet worden gerealiseerd in de renovatie;
- het renovatieplan van het bestaande (grootste) deel kan niet voorzien in omkeerbaar bouwen waardoor er bij vraaguitval geen of nauwelijks gebruik van gemaakt kan worden voor andere doelgroepen, c.q. het verhuurbaar gemaakt kan worden tegen marktconforme, c.q. sociale huurprijzen;
- de omvang van het restaurant, annex kerkzaal en Wijk Ontmoeting Centrum is in het renovatieplan te klein. In de nabije toekomst wordt het WOC in toenemende mate van belang voor de buurtbewoners (in het kader van het Integraal Zorg Akkoord). Nieuwbouw voorziet in een adequaat WOC).

Situering van de vervangende nieuwbouw

Voor het ontwerp van de nieuwbouw is naast het programma van eisen ook het handhaven van de 130 plaatsen tijdens het gehele proces leidend geweest. Dit uitgangspunt komt enerzijds vanuit de noodzaak om capaciteit in de regio op peil te houden, juist in een periode waarin de vraag toeneemt en er veel behoefte is aan capaciteit. Anderzijds betekent een lagere capaciteit een ingrijpende aanslag op de bedrijfsvoering van De Voord dat zal leiden tot groot omzetverlies en daardoor een aanzienlijk duurder plan. Het nu ontwikkelde plan voldoet aan deze eisen. Door te starten met het bouwen van één van de nieuwbouwvleugels wordt eerst capaciteit gerealiseerd, voordat capaciteit wordt afgebroken.

Een mogelijkheid om capaciteit te handhaven terwijl eerst gesloopt wordt en daarmee dus het gebouw naar achteren te plaatsen op de kavel, is om gebruik te maken van een interim-voorziening (tijdelijke huisvesting). Dit scenario is door Het Baken uitgewerkt. Het scenario kent diverse zorginhoudelijke nadelen en is ook zeer kostbaar. Het leidt tot niet doelmatige- en doeltreffende uitgaven van maatschappelijk geld en het Baken kan deze uitgaven ook niet dragen. De businesscase voor de nieuwbouw staat reeds erg onder druk. Door extra uitgaven aan interim huisvesting zal de nieuwbouw van de Voord niet mogelijk zijn. Hieronder is één en ander toegelicht.

Tijdelijk huisvesting en situering nieuwbouw

Allereerst is gekeken naar het verplaatsen van een deel van de bewoners naar een andere locatie. In de directe omgeving bleek deze mogelijkheid niet te bestaan. Er zijn geen leegstaande gebouwen aanwezig die met een kleine aanpassing geschikt zijn voor verpleeghuiszorg. Vervolgens is ingezoomd op het plaatsen van een interim-voorziening op of nabij het terrein van De Voord. Het bestaande nieuwbouwplan kan in het geheel naar achteren worden verplaatst. Dat betekent dat het op de plek van het bestaande verpleeghuis zal komen. Hiervoor moeten 50 plaatsen worden gesloopt alsmede de bestaande recreatiezaal/kerkzaal, de fysiotherapie, de receptie en een deel van de kantoren. Bovendien wordt het gebouw hierdoor in drie delen gesplitst, wat tot een inefficiënte bedrijfsvoering zal leiden. De bewoners wonen deels in twee te handhaven bestaande bouwdelen en in de interim-voorziening. De keuken en het facilitaire bedrijf zijn ook in separate bouwdelen aanwezig, daartussenin vindt de nieuwbouw van het eerste bouwdeel plaats.

Om de interim-voorziening te plaatsen zijn er twee mogelijkheden in de directe omgeving. Eén daarvan is direct achter de bestaande Voord op eigen terrein. Deze optie betekent dat tijdens de bouw op het terrein geen parkeermogelijkheden aanwezig zijn. Die moet dan elders worden gesitueerd. De andere mogelijkheid is om de interim-voorziening te plaatsen in het park achter de Voord, vlakbij basisschool De Borchstee. Door de voorziening aan de overzijde van de Achterweg te situeren kan gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur.

Financieel is deze variant ingrijpend. De huur van interim huisvesting is erg kostbaar. Door tijdens de bouwperiode in de Brouwersteeg (15 te handhaven zorgeenheden) twee bewoners per eenheid te laten wonen kan de capaciteit aan interim huisvesting worden beperkt tot 40 plaatsen. Op basis daarvan is contact gezocht met enkele aanbieders van interim huisvesting in de gezondheidszorg. Op basis daarvan mag worden verwacht dat de kosten uitkomen op circa € 67.000 per maand. De interim voorziening is nodig voor een periode van 46 maanden, waardoor de totale investering is geraamd op € 3.100.000. Voor deze investering is geen dekking aanwezig. Hierbij is ook nog geen rekening gehouden met de extra personeelsinzet vanwege het gebruik van meerdere gebouwen.

3.6 Fasering

Om de huidige bewoners gedurende de ontwikkeling zo veel mogelijk te ontzien en tijdelijke huisvesting op andere locaties te voorkomen, is ervoor gekozen om de ontwikkeling gefaseerd te realiseren.

Om dit mogelijk te maken, dient achtereenvolgend een deel van de nieuwbouw te worden gerealiseerd, bewoners te worden verhuisd naar de nieuwbouw waarna een deel van het bestaande hoofdgebouw kan worden gesloopt. Omdat het bestaande hoofdgebouw in de eerste fase in takt dient te blijven, is er voor gekozen om de voorste vleugel voor het bestaande gebouw te plaatsen. Onderstaande afbeelding verbeeldt de gefaseerde ontwikkeling.



Gefaseerde ontwikkeling, versie februari 2023 (bron: Van den Berg Architecten)

Aandachtspunt voor de gefaseerde ontwikkeling is dat er gedurende iedere fase voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein. Het aspect 'parkeren' is nader toegelicht in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en door vertaald op de verbeelding en in de regels.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.8.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden. Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. In paragraaf 5.9 wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te

bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen nationale belangen zoals verwoord in de NOVI worden geraakt.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen nationale belangen zoals verwoord in het Barro worden geraakt. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een gebied van nationaal belang.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle stedelijke ontwikkelingen. De definitie van een stedelijke ontwikkeling is opgenomen in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro en luidt als volgt:

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

Toetsing

Stedelijke ontwikkeling

In de handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:953) blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zodra er minstens 12 woningen worden gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet grotendeels in vervangende nieuwbouw welke in gebruik wordt genomen door de huidige bewoners van het zorgcomplex. Per saldo worden uitsluitend 24 appartementen toegevoegd. Hierdoor is sprake van een stedelijke ontwikkeling en dienen de treden van de Ladder te worden doorlopen.

Trede 1: Bepalen behoefte

Uit het woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde van december 2022 blijkt dat de vraag naar beschutte woonvormen voor ouderen toeneemt. Dit zijn woonvormen voor ouderen waar ze zelfstandig kunnen wonen, maar waar zorg binnen handbereik is (zoals dicht bij een verzorgingshuis), waar ruimte is voor activiteiten en waar naar hen wordt omgekeken. Vooral ouderen die door het aanscherpen van regels rondom de indicatieverstrekking niet langer in aanmerking komen voor een plek in een verpleeghuis hebben behoefte aan een beschutte woonplek. Op de Noord-Veluwe gaat het om verwachting om 180-360 extra woningen tot 2030, voor het grootste deel in kernen met voorzieningen. In Zeewolde gaat het om 15 tot 20 woningen. Deze aantallen komen bovenop de vraag naar 'reguliere' geschikte woningen. Corporaties hebben hier een aandeel in maar het kunnen ook gemixte vormen zijn van huur en koop.

Met de toevoeging van maximaal 24 appartementen welke zowel als zorgwoning en als reguliere woning (wonen zonder zorgvraag) in gebruik mogen zijn, draagt de voorgenomen ontwikkeling in positieve zin bij aan de woonbehoefte van ouderen en andere doelgroepen met een eventuele (beperkte) zorgvraag. Bijkomstig voordeel is dat deze passende woonvorm ervoor zorgt dat ouderen kunnen doorstromen waardoor hun huidige woning vrij komt en deze in gebruik kan worden genomen door een andere doelgroep waardoor doorstroming op gang komt. In paragraaf 4.5.2 wordt nader ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Trede 2: Bouwen binnen stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft vervangende nieuwbouw en vindt hierdoor plaats op een bestaande bebouwde zorglocatie binnen de bebouwde kom van Elburg. Hierdoor betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling en is er geen sprake van het aanwenden van nieuw ruimtebeslag.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen het stedelijk gebied van Elburg en voorziet in zorgeenheden aansluitend op de behoefte. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.5 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijksbeleid en raakt geen nationale ruimtelijke belangen.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. In de omgevingsvisie wordt beschreven wat de provincie wil en moet veranderen en ontwikkelen om het Gelderland van nu door te kunnen geven aan de volgende generaties. De provincie zet daarom een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Met 'Gezond en veilig' wordt een gezonde leefomgeving met schone en frisse lucht, een schoon milieu, voldoende schoon en veilig (drink)water en de bescherming van flora en fauna bedoeld. Daarnaast wordt ermee bedoeld dat de provincie is voorbereid op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen.

'Schoon en welvarend' betekent dat de provincie een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat kent, dat goed bereikbaar is en een goed functionerende arbeidsmarkt heeft met daarbij behorende goede kennis- en onderwijsinstellingen. Het betekent ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen en het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Aan deze ambitie wordt met behulp van de volgende zeven onderwerpen nader richting gegeven:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
- Circulaire economie; sluiten van kringlopen;
- Biodiversiteit: werken met de natuur;
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- Economisch vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

4.4.2 Omgevingsverordening Gelderland

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.

Wat betreft woonlocaties stelt de verordening in afdeling 2.1 dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk kan maken als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Het doel van deze woonagenda is om woningen kwalitatief en kwantitatief goed aan te laten sluiten bij de marktvraag. In het geval van onderhavig initiatief is de Regionale Woonagenda Regio Noord-Veluwe van toepassing. Deze regio bestaat uit de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hatterij, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten.

Wanneer een ontwikkeling van nieuwe woningen niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda toch nieuwe woningen mogelijk maken onder de voorwaarden dat er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid, er aantoonbaar regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de ontwikkeling en Gedeputeerde Staten instemmen met de ontwikkeling.

4.4.3 Conclusie provinciaal beleid

Met onderhavige ontwikkeling wordt de bestaande verouderde zorglocatie vervangen door nieuwbouw en een nieuwe terreininrichting welke aansluit op de huidige vraag vanuit de doelgroep. Omdat de eindgebruikers en haar wensen bekend zijn, is er sprake van een vraaggestuurde ontwikkeling.

Daarnaast voldoet de ontwikkeling zowel aan de Regionale Woonagenda (afstemming in het kader van Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde) als aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het provinciale beleid en raakt geen provinciale ruimtelijke belangen.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Elburg

De gemeente Elburg heeft op 30 januari 2019 de Omgevingsvisie voor het eigen grondgebied vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de koers aan, die voor een belangrijk deel samen met de samenleving uitgestippeld is en waar de gemeente vervolgens ook samen mee aan de slag wil gaan.

De visie schetst voor verschillende gebieden binnen de gemeente Elburg ontwikkelrichtingen onderverdeeld in een aantal grote thema's:

1. Leefbare, vitale kernen met een actieve, gezonde samenleving
2. Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit
3. Vitaal economisch klimaat
4. Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
5. Bereikbaar, nabij en toegankelijk

Vanuit het eerste thema 'Leefbare, vitale kernen met een actieve, gezonde samenleving' wordt gepleit voor wonen voor iedereen. Het totale nieuwe woningprogramma dient voldoende aanbod te hebben voor alle leeftijdsgroepen in de samenleving. Een ander relevant thema is 'Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit'. Ter versterking en verbetering van de omgevingskwaliteit van onder andere de kernen, is per deelgebied in de gemeente een Idee-kaart ontwikkeld. Deze kaarten geven de ambities en uitgangspunten voor het betreffende gebied weer.

Op de Idee-kaart 'Oostendorp en Molendorp' is het plangebied aangeduid als woongebied zonder nadere aanduiding.



Uitsnede Omgevingsvisie 'Oostendorp en Molendorp' (plangebied rood omcirkeld)

De ambitie voor deelgebied Oostendorp en Molendorp is gericht op het behoud van de authentieke kracht van Oostendorp en van de levendigheid en de vitaliteit. Voor de identiteit is het belangrijk dat de groene dooradering van west naar oost behouden wordt.

Naar de toekomst toe moeten voor alle leeftijdsgroepen voldoende woningbouwmogelijkheden gewaarborgd blijven. Inbreiding en herontwikkeling gaat voor uitbreiding en dienen gericht te zijn op het bereiken van een kwaliteitsimpuls.

De voorgenomen ontwikkeling betreft vervangende nieuwbouw op een bestaande zorglocatie waardoor sprake is van herontwikkeling. Uitsluitend de 24 appartementen, passend bij de zorglocatie, worden toegevoegd. Zoals uit de toetsing aan het rijks- en provinciale beleid blijkt, past de toevoeging van deze eenheden binnen de regionale behoefte. Toetsing aan de gemeentelijke woonbehoefte is omschreven in paragraaf 4.5.2 en 4.5.3 van deze toelichting.

De ontwikkeling gaat gepaard met een herinrichting van de buitenruimte. Verharding wordt geminimaliseerd en de locatie wordt landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt de nieuwbouw uiteraard gasloos gerealiseerd waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de energie transitie opgave. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de gemeentelijke omgevingsvisie.

4.5.2 Woonvisie gemeente Elburg 2020-2025

De nieuwe woonvisie van de gemeente Elburg geeft de vertaling van de regionale afspraken specifiek gericht op de gemeente Elburg. De woonvisie is op 28 september 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

In het kader van de woonvisie heeft de gemeente Elburg in 2019 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Deze biedt zicht op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen op de korte en langere termijn.

Kwantitatieve behoefte tot 2030

Prognoses laten zien dat het aantal huishoudens in Elburg in de toekomst blijft toenemen. Voor de periode tot 2030 is sprake van een bandbreedte tussen +610 en +990 extra huishoudens. Gemiddeld is dat zo'n 800 extra huishoudens c.q. woningen. Om deze groei te kunnen realiseren, is een bouwtempo nodig van zo'n 70 woningen per jaar. Een aantal doelgroepen is niet meegenomen in deze prognoses (met name spoedzoekers en arbeidsmigranten).

Kwalitatieve behoefte

De huishoudenssamenstelling in Elburg verandert de komende jaren als gevolg van de vergrijzing. Maar de gezinnen met kinderen zijn en blijven ook in de toekomst dominant in de huishoudenssamenstelling. Er is eigenlijk maar één huishoudentype dat een enorme toename laat zien: de één- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder. Deze veranderende huishoudenssamenstelling zal ook op termijn consequenties hebben voor de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente.

De vervangende nieuwbouw voorziet in de behoefte van de bestaande bewoners en betreft hiermee een neutrale ontwikkeling. Hiermee wordt voorzien in de vraag van de bestaande gebruikers. De toevoeging van de 24 appartementen voorziet o.a. in de urgente kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van één- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de gemeentelijke woonvisie.

4.5.3 Addendum op de woonvisie gemeente Elburg 2020-2025

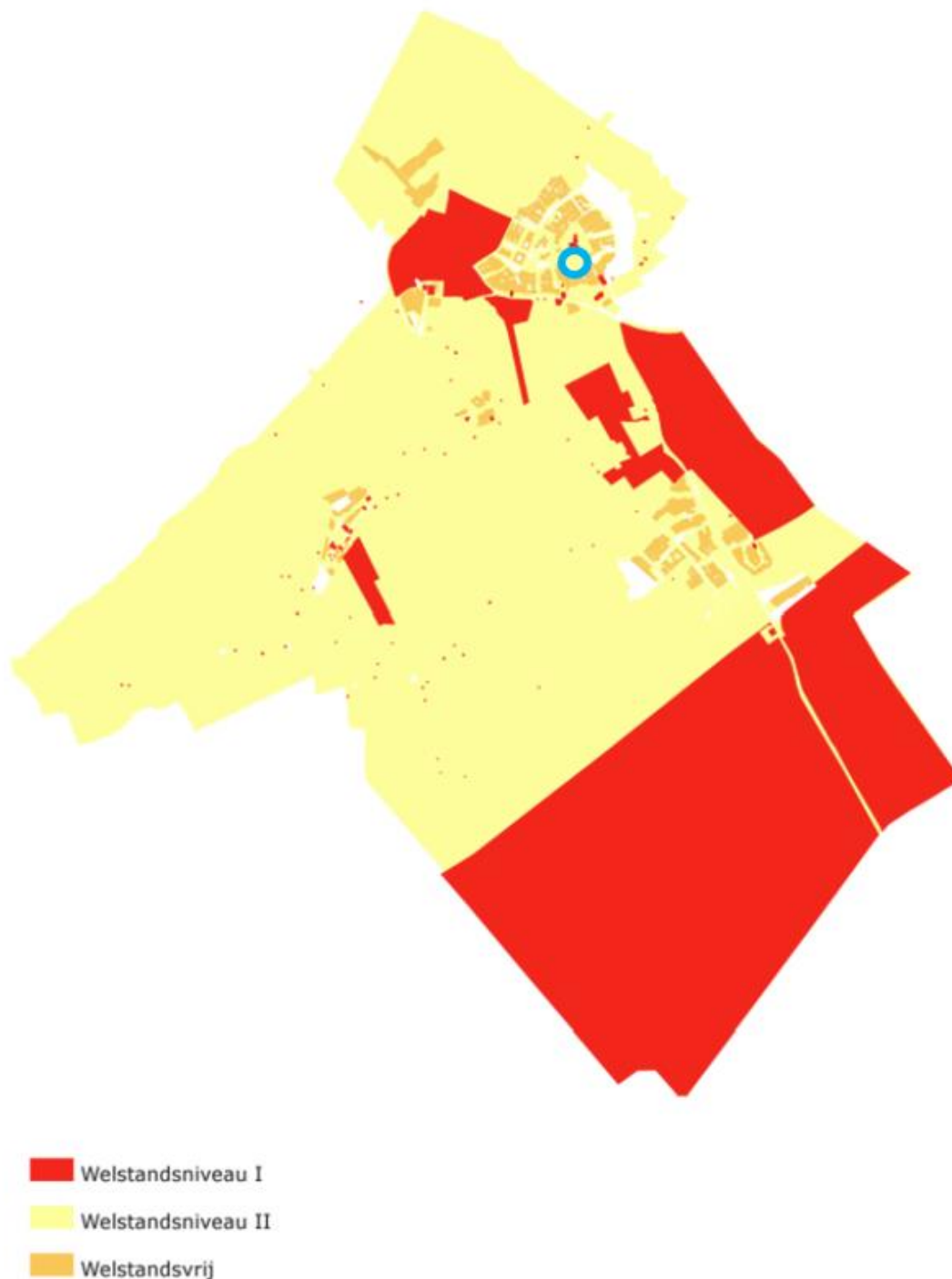
In aanvulling op de Woonvisie heeft de gemeente in 2023 het addendum op de woonvisie vastgesteld. In dit addendum zijn aanvullende eisen geformuleerd voor het woningbouwprogramma van de gemeente voor de komende jaren, met name op het gebied van betaalbaarheid. Op deze wijze wordt geborgd dat er de komende jaren voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. Een belangrijke toevoeging in het addendum is dat de gemeente Elburg aandeel sociale huurwoningen in de gemeente willen verhogen.

Het addendum bevat geen wijzigingen ten opzichte van de woonvisie welke relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Toetsing aan de woonvisie heeft reeds plaatsgevonden in voorgaande paragraaf.

4.5.4 Welstandsnota

In de Woningwet is vastgelegd dat elk bouwplan dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Een aanvraag in het kader van de bouwvergunning wordt derhalve altijd voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie. Het beleid dat deze commissie uitdraagt is vastgelegd in de Welstandsnota.

Zoals te zien is op onderstaande uitsnede van de welstandskaart ligt het plangebied in een zone met welstandsniveau 2. Voor ontwikkelingen binnen welstandsniveau 2 geldt een reguliere toetsing. Onder dit welstandsniveau vallen de overige gebieden, die vanuit perspectief van de gehele gemeente bezien geen zware toetsing nodig hebben. Het gaat hierbij om bebouwing gelegen aan de belangrijke hoofdroutes en doorgaande wegen, waaronder de Veldbloemenlaan.



4.5.5 Nota Parkeernormen

Ten aanzien van parkeren geldt binnen de gemeente Elburg de in september 2014 vastgestelde gemeentelijke Parkeernota en de 'Nadere regels parkeernormen en hoogte financiële voorwaarde'.

Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden voldaan aan de parkeernormen en uitgangspunten zoals verwoord in de gemeentelijke Parkeernota. Het aspect 'parkeren' wordt nader toegelicht in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten bodem, parkeren, geluid, flora en fauna, stikstof en Ontplofbare Oorlogsresten zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. De geschiktheid is ook voldoende aangetoond als uit het vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725 blijkt dat de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn. Wanneer (een deel van) de bodem in het besluitgebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is mogelijk ook in het kader van de omgevingsvergunning een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

Hiernaast geldt dat de gemeente bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt.

5.2.2 Onderzoek

Om eventuele verontreiniging van de grond en het grondwater ter plaatse van het plangebied te kunnen vaststellen is door Greenhouse Advies een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Het rapport van het verkennend bodemonderzoek is als [bijlage 1 bij deze toelichting](#) opgenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

Vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. In aansluiting op dit resultaat is gekozen voor de onderzoeksstrategie 'onverdachte locatie'.

Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot de maximale boordiepte 3,5 m-mv bestaat uit matig tot zeer fijn zand. Met name in de bovengrond zijn sporen baksteen en/of sporen beton aangetroffen.

Chemisch onderzoek

Uit de analysesresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- In zowel de bovengrond als de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten aangetroffen in gehalten boven de achtergrondwaarde of detectiegrens.
- De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is indicatief getoetst en beoordeeld als kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.

- Uit de grondwatermonsters uit de peilbuizen zijn geen verhoogde concentraties gemeten ten opzichte van de streefwaarden.
- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten van PFAS aangetoond ten opzichte van de detectielimiet. Op basis van het handelingskader PFAS onder de klasse Landbouw / Natuur (m.u.v. grondwaterbeschermingsgebieden).

De hypothese 'locatie is onverdacht' kan op basis van de analyseresultaten worden aanvaard.

Naar aanleiding van de analyse resultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van eventuele verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Daarnaast worden gemengde gebieden onderscheiden. In de gebieden komen diverse functies naast elkaar voor, zoals 'wonen', 'bedrijven' en/of centrumfuncties als 'detailhandel' en 'horeca'. Vanwege deze menging van functies wordt enige mate van hinder acceptabel geacht. Indien sprake is van een gemengd gebied, dan kunnen de richtafstanden die gelden voor een rustige woonwijk of rustig buitengebied met één stap verkleind worden. Een richtafstand van bijvoorbeeld 30 meter wordt dan verkleind tot 10 meter.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.3.2 Toetsing

Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vervangende nieuwbouw en de toevoeging van 24 appartementen. De beoogde nieuwbouw betreft een gevoelige functie in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven. Door toepassing van technische installaties op het dak van de nieuwbouw en gezien het feit dat de zorginstelling dagelijks bevoorraadt wordt, waardoor sprake is van laden en lossen, dient eveneens rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande woningen. Bij de beoordeling van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot aanwezige bedrijven en woningen is aansluiting gezocht bij de richtafstanden behorend tot een verpleeghuis (SBI-2008-871) zoals genoemd in de VNG-publicatie. Hiervoor gelden richtafstanden van 30 meter als gevolg van geluid en 10 meter als gevolg van geur.

Gebiedstype

Het plangebied en omgeving bestaat voornamelijk uit verschillende woonbestemmingen met daarbij behorende verkeers- en groenstructuren. Met uitzondering van enkele maatschappelijke-, dienstverlening-, en bedrijfsvoorzieningen bestaat de woonwijk vooral uit woningen. De woonwijk is hierdoor aan te merken als gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Aanwezige bedrijven

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich aan het Klaverplein 2 de Hervormde Oosterkerk. Voor kerkgebouwen (SBI-2008-9491) geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Aan het Klaverplein 8 t/m 50 is een appartementengebouw aanwezig met op de begane grond voorzieningen ten behoeve van dienstverlening in de vorm van het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden (SBI-2008-9609). Voor dergelijke voorzieningen geldt een grootste richtafstand van 10 meter voor geluid.

De kortste afstand tussen de meest nabijgelegen beoogde nieuwbouw binnen het plangebied en de bestemmingsgrens van de kerk aan het Klaverplein 2 en de voorzieningen ten behoeve van dienstverlening aan het Klaverplein 8 t/m 50 bedraagt respectievelijk ca. 42 en 38 meter. Hiertoe wordt geconcludeerd dat ruimschoots wordt voldaan aan de grootste richtafstanden van genoemde locaties en dat met de realisatie van onderhavige ontwikkeling geen bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of een eventuele toekomstige uitbreiding. Daarnaast liggen de woningen aan o.a. de Veldbloemenlaan op kortere afstand tot genoemde bedrijfslocaties dan de beoogde vervangende nieuwbouw. Mochten deze bedrijven dan al worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of een eventuele toekomstige uitbreiding dan zal dit komen door de bestaande woningen.

Gevoelige functies

Zowel in de bestaande als de beoogde situatie bedraagt de kortste afstand tussen de bestemming van de zorginstelling en de woningen aan de Veldbloemenlaan ca. 23 meter. Vanwege de vormgeving van de vervangende nieuwbouw wordt het bouwvlak zodanig gewijzigd dat de afstand tussen het bouwvlak en de woningen aan de Veldbloemenlaan afneemt van ca. 32 meter naar ca. 25 meter. Hierdoor wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter als gevolg van geluid en dient onderzoek te worden gedaan naar industrielawaai.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of een eventuele toekomstige uitbreiding. Wel neemt de afstand tussen sommige woningen aan de Veldbloemenlaan en het bouwvlak van de beoogde vervangende nieuwbouw af waardoor onderzoek naar industrielawaai moet worden uitgevoerd. Het aspect 'industrielawaai' wordt behandeld in paragraaf 5.5.4 van deze toelichting.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

In de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' zijn voor verpleeg- en verzorgingstehuizen geen kencijfers voor verkeersgeneratie opgenomen. Berekening van de verkeersgeneratie op basis van kencijfers is hierdoor niet mogelijk.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling vervangende nieuwbouw betreft waarbij, ten opzichte van de bestaande situatie, uitsluitend 24 appartementen worden toegevoegd, zal de verkeersgeneratie in de beoogde situatie niet noemenswaardig toenemen.

Ontsluiting

Het plangebied blijft, evenals in de bestaande situatie, ontsloten via de Veldbloemenlaan waarvan via de Klokbekeweg en de Oostelijke Rondweg in zuidelijke richting de N308 en N309 snel te bereiken

zijn. Via de N309 is in zuidelijke richting de A28 te bereiken welke een verbinding vormt tussen Utrecht in westelijke richting en Zwolle richting het oosten.

Openbaar vervoer

Direct ten zuiden van het plangebied bevinden zich aan het Klaverplein twee bushaltes waar de buslijnen 199, 301, 514, 685 en 686 dienst doen. Met genoemde buslijnen kunnen o.a. Nunspeet, 't Harde, Elburg, Wezep, Dedemsvaart en Zwolle worden bereikt. Beide haltes zijn voorzien van een ABRI waar passagiers kunnen wachten en schuilen.

5.4.2 Parkeren

In beginsel is bij nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Elburg de Nota Parkeernormen Elburg leidend. Voor een verpleeg- en verzorgingstehuis is in de parkeernota een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid opgenomen. De zorginstelling telt in de bestaande en toekomstige situatie 145 wooneenheden. De theoretische parkeerbehoefte van de bestaande zorginstelling bedraagt hiermee $145 \times 0,7 = 101,5$ parkeerplaatsen.

Voor de 24 toe te voegen appartementen welke zowel als zorgwoning als voor reguliere bewoning in gebruik mogen zijn, is aansluiting gezocht op woningtype 'huur, etage, midden goedkoop' met een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Gerekend met voornoemde parkeernorm bedraagt de theoretische parkeerbehoefte van de 24 appartementen $24 \times 1,6 = 38,4$ parkeerplaatsen.

Op basis van de parkeernormen uit de parkeernota bedraagt de totale theoretische parkeerbehoefte van de toekomstige situatie ($101,5 + 38,4$) afgerond 140 parkeerplaatsen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de theoretische parkeerbehoefte op basis van de parkeernormen hoger ligt dan de feitelijke parkeerbehoefte. In de bestaande situatie zijn er 102 parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig welke volgens de initiatiefnemer nooit volledig bezet zijn. Om een representatief beeld te krijgen van de parkeerbehoefte van de zorginstelling is in overleg met de gemeente bepaald om parkeertellingen op maatgevende momenten uit te voeren.

Naar aanleiding van bovenstaande is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een parkeeronderzoek uitgevoerd waarbij gedurende twee representatieve weken tijdens werkdagen op maatgevende momenten tellingen zijn uitgevoerd. Het rapport van het parkeeronderzoek is als [bijlage 2 bij deze toelichting](#) opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn hieronder opgenomen.

Telling met hoogste bezettingsgraad

Uit de parkeertellingen van de bestaande situatie blijkt dat er tijdens de telling met de hoogste parkeerdruk 87 van de 102 parkeerplaatsen bezet waren. Uitgedrukt in een bezettingsgraad gaat het om een bezetting van 85% van de beschikbare 102 parkeerplaatsen. Het gemiddeld aantal bezette parkeerplaatsen tijdens de tellingen bedraagt 66 stuks.

Omdat het woon-zorgprogramma van de toekomstige situatie gelijk blijft aan de bestaande situatie en er geen toename van het autoverkeer wordt verwacht, zijn de resultaten van de parkeertellingen van de bestaande situatie eveneens representatief voor de toekomstige situatie. Voor het woon-zorgprogramma van de toekomstige situatie dient hiertoe minimaal te worden voorzien in het hoogst gemeten aantal bezette parkeerplaatsen van 87 stuks.

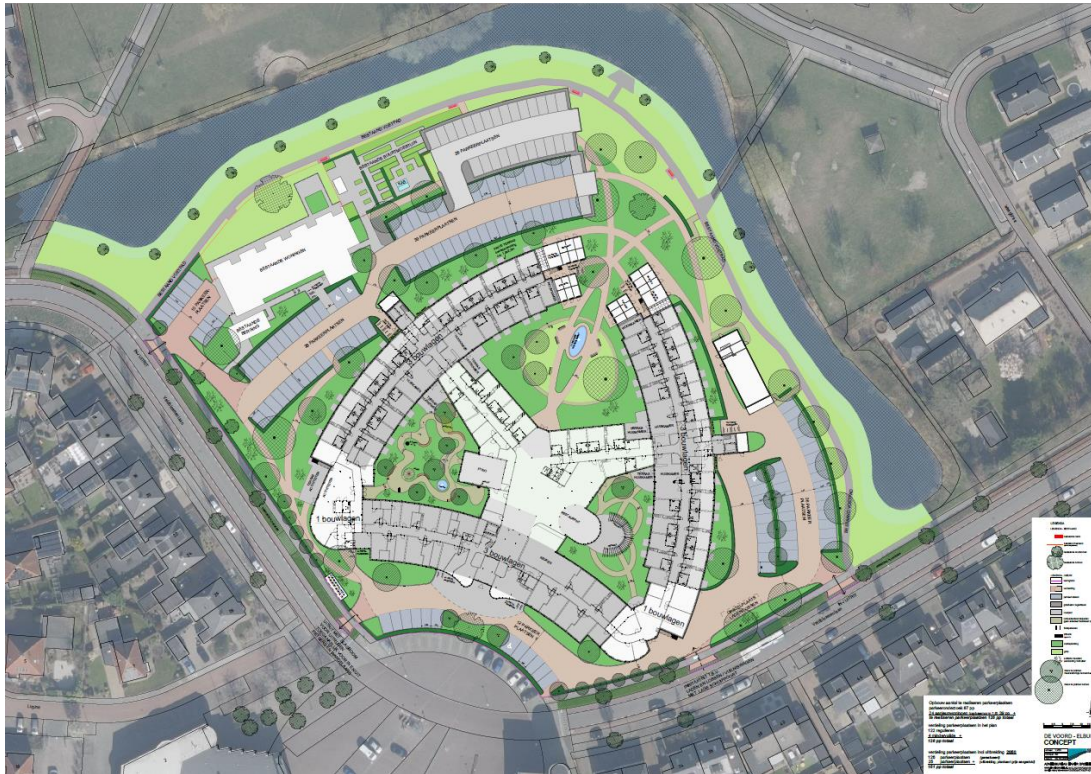
Parkeerbehoefte eindsituatie

Gezien het aantal van 10 parkeertellingen tijdens het maatgevende moment mag er vanuit worden gegaan dat de gemeten parkeerbehoefte representatief is. In de eindsituatie zijn naast het bestaande te handhaven woon-zorgprogramma ook de 24 appartementen aanwezig. De parkeerbehoefte van de eindsituatie bedraagt hiermee ($87 + 38,4$) afgerond 126 parkeerplaatsen.

Om een eventuele toekomstige groei van de parkeerbehoefte (autonome groei) op eigen terrein op te vangen, is aan de noordwestzijde van de beoogde vervangende nieuwbouw ruimte gereserveerd voor maximaal 25 parkeerplaatsen. Deze ruimte wordt in eerste instantie groen ingepast en kan

vraaggestuurd worden ingezet voor parkeren. Om te monitoren of er sprake is van autonome groei is met de initiatiefnemer overeengekomen dat om de 10 jaar een parkeeronderzoek wordt uitgevoerd.

Onderstaande afbeelding geeft de 126 parkeerplaatsen (blauwe vlakken) en de ruimte voor een mogelijke uitbreiding tot 151 parkeerplaatsen (grijze vlak aan noordzijde) weer.



Parkeren eindsituatie, totaal 126 parkeerplaatsen met ruimte voor uitbreiding tot 151 parkeerplaatsen, versie oktober 2023 (bron: adviesbureau Haver Droeze)

Fietsparkeren

Op basis van de uitgangspunten voor fietsparkeren zoals verwoord in paragraaf 2.5 van het parkeeronderzoek dienen op het eigen terrein in de eindsituatie 75 fietsparkeerplaatsen aanwezig te zijn. Gezien de doelstelling van de initiatiefnemer om het fietsgebruik van de medewerkers van De Voord te stimuleren en het autogebruik te ontmoedigen is er voor gekozen om 112 fietsparkeerplaatsen te realiseren.

Parkeren tijdens gefaseerde ontwikkeling

Het aantal gebruikers van de locatie blijft tot de laatste fase, de fase waarin de 24 appartementen worden toegevoegd, gelijk aan de bestaande situatie. Omdat het een tijdelijke situatie betreft en omdat het plangebied tijdens de gefaseerde ontwikkeling beperkte ruimte biedt, wordt voorgesteld om tijdens deze fasen te voorzien in de parkeerbehoefte van de parkeertelling met de hoogste bezetting van 87 parkeerplaatsen.

Pas in de laatste fase en hiermee de eindsituatie dient de parkeerbehoefte van de 24 appartementen van afgerond 39 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Onderstaande afbeeldingen geven de parkeermogelijkheden tijdens de gefaseerde ontwikkeling weer.



Parkeren fase 1 (realisatie voorvleugel), totaal 99 parkeerplaatsen, versie oktober 2023 (bron: adviesbureau Haver Droeze)



Parkeren fase 2 (realisatie rechter vleugel), totaal 108 parkeerplaatsen, versie oktober 2023 (bron: adviesbureau Haver Droeze)



Parkeren fase 3 (realisatie linker vleugel), totaal 120 parkeerplaatsen, versie oktober 2023 (bron: adviesbureau Haver Droeze)

Op basis van de inrichtingstekeningen wordt geconcludeerd dat zowel tijdens de gefaseerde ontwikkeling als in de eindsituatie wordt voorzien in de parkeerbehoefte voor auto- en fietsparkeren op het eigen terrein.

5.4.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.5 Geluid

5.5.1 Algemeen

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd.

5.5.2 Wegverkeerslawaaai

Wet geluidhinder

Met de vervangende nieuwbouw worden er geluidsgevoelige functies toegevoegd aan de omgeving. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. De voor het besluitgebied relevante wegen liggen in binnenstedelijk gebied. De breedte van de geluidszones is als volgt:

- één of twee rijstroken: 200 meter;
- drie of meer rijstroken: 350 meter.

Wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, kennen geen geluidszones. De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het geluidgevoelige gebouw.

5.5.2.1 Onderzoek wegverkeerslawaaï

De vervangende nieuwbouw ligt in de wettelijke geluidzone van de Veldbloemenlaan. De geluidbelasting afkomstig van deze wegen dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder en het geluidbeleid van de gemeente Elburg. In dit kader heeft Econsultancy een wegverkeerslawaaï onderzoek uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezonde wegen (Lupin, Rolklaver en de Weegbree) in het onderzoek betrokken. Het rapport van het wegverkeerslawaaï onderzoek is als [bijlage 3 bij deze toelichting](#) opgenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat:

Berekeningsresultaten en toetsing Wet geluidhinder

Als gevolg van de Veldbloemenlaan treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximale te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Veldbloemenlaan is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Toets gemeentelijk geluidbeleid

Voor niet-zelfstandige woonruimtes worden op individueel woningniveau geen eisen gesteld. Op gebouwniveau dient tenminste 50% van de wooneenheden te zijn gesitueerd aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De overschrijding treedt uitsluitend op ter plaatse van de voorgevel van de beoogde vervangende nieuwbouw. Op basis van het ontwerp worden in de voorvleugel (zuidelijk deel) 40 onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd. In totaal biedt het hoofdgebouw ruimte aan 154 wooneenheden (130 onzelfstandig, 24 zelfstandig). Hiermee wordt voldaan aan voornoemde eis.

Maatregelenafweging

Uit de maatregelenafweging blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard stuiten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage.

Aanvraag hogere waarden

Voor de zorginstelling dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Veldbloemenlaan een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde;
- het plan voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid;
- middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt het vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012 gewaarborgd.

Cumulatieve geluidbelasting

Geconcludeerd wordt dat de cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de vervangende nieuwbouw als zeer goed tot zeer matig wordt beoordeeld. Uit de maatregelenafweging blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn. Het woon- en leefklimaat wordt volgens het gemeentelijk geluidbeleid gewaarborgd middels een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels.

5.5.2.2 Conclusie

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de geluidsbelasting ten gevolge van de Veldbloemenlaan dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de zorginstelling dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de

zorginstelling is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.5.3 Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van een spoorlijn.

5.5.3.1 Conclusie

Het aspect 'railverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.5.4 Industrielawaai

5.5.4.1 Onderzoek industrielawaai

Zoals aangegeven in paragraaf 5.3 Bedrijven en milieuzonering, liggen enkele woningen aan de Veldbloemenlaan binnen de richtafstand als gevolg van geluid behorende bij de zorginstelling. In dit kader heeft Econsultancy onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de zorginstelling op genoemde woningen. Het rapport van het industrielawaai onderzoek is als [bijlage 4 bij deze toelichting](#) opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat De richtwaarden uit stap 3 van de publicatie in de dag- en nachtperiode worden overschreden. De grenswaarde uit het Activiteitenbesluit wordt alleen in de nachtperiode overschreden. Omdat de maximale geluidniveaus in de huidige situatie reeds voorkomen en in de toekomstige situatie geen sprake is van een verslechtering van het akoestisch woon- en leefklimaat worden de overschrijdingen acceptabel geacht. Hierbij wordt gemotiveerd dat het woon- en leefklimaat in de woning (binnenniveau) als gevolg van de maximale geluidniveaus, bij aansluiting op de grenswaarden voor aanpandige gevoelige gebouwen van 55 dB(A) etmaalwaarde, bij een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB gegarandeerd. De nieuwe zorginstelling wordt derhalve akoestisch inpasbaar geacht.

5.5.4.2 Conclusie

Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Beoordelingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke

stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transport vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

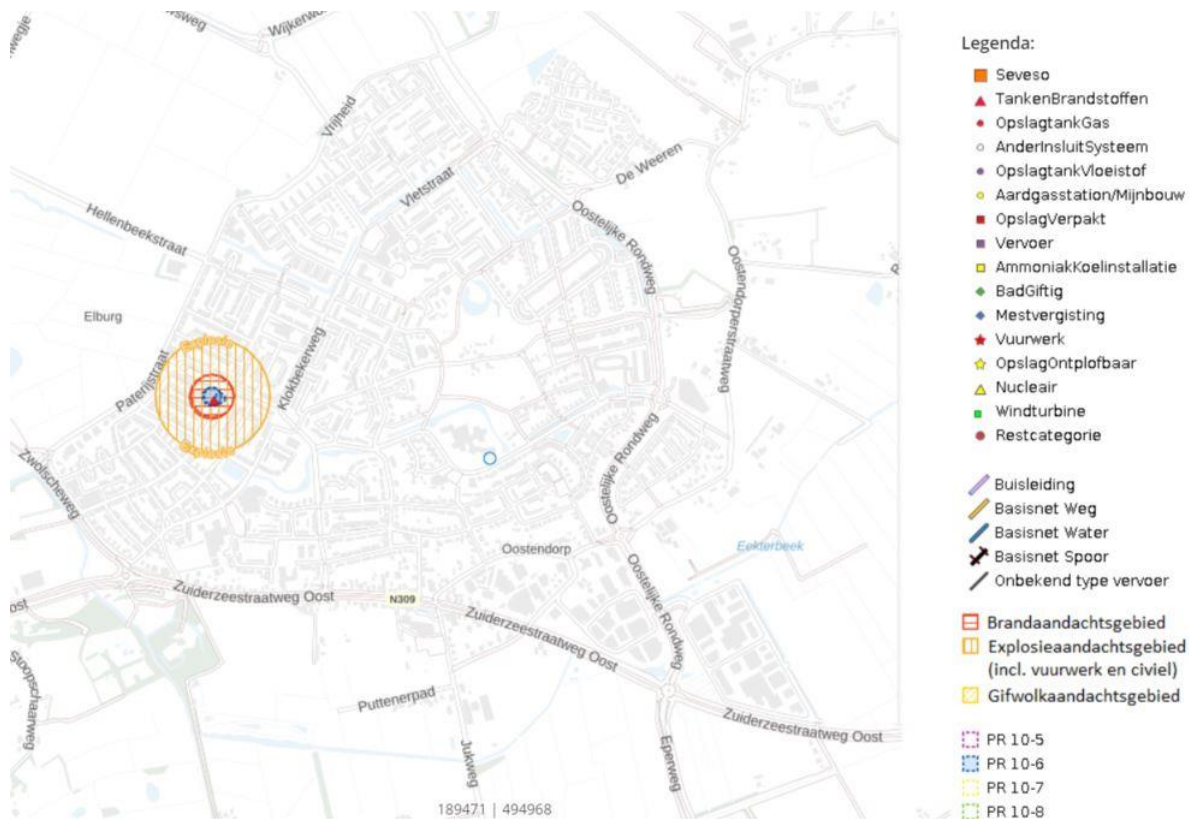
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

5.6.2 Risicovolle objecten

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen.



Uitsnede risicokaart (plangebied aangeduid met blauwe bolletje) bron: www.atlasleefomgeving.nl

Hogedruk aardgasleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.

Risicovolle inrichtingen

Aan de Vrijheidsstraat 20 ten westen van het plangebied is volgens de risicokaart een tankstation gesitueerd met LPG. Voor het LPG-vulpunt en -reservoir gelden een PR 10-6 risicoafstand van 25 meter en voor de LPG-afleverinstallatie 15 meter. De daadwerkelijke afstand tot het plangebied bedraagt ca. 640 meter. Dit LPG-station is onlangs gesaneerd en vormt derhalve geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, vaarweg of spoorlijn waar gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weersijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Toetsing

De voornomen ontwikkeling bestaat per saldo uit de toevoeging van 24 appartementen, de overige 130 zorgeenheden zijn in de bestaande situatie reeds aanwezig. Deze ontwikkeling valt onder de Regeling NIBM. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.8 Water

5.8.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen. De watertoets is op 3 november 2023 doorlopen en aanvullend is het aanvraagformulier bij het waterschap ingediend. Het aanvraagformulier, waarin de resultaten van de watertoets zijn beschreven, is als [bijlage 5 bij deze toelichting](#) opgenomen.

Uit de watertoets blijkt dat een smalle strook aan de noordzijde van het plangebied binnen de onderhoudsstrook van 5 meter breed behorende tot een A-watgang van het legger watersysteem van het waterschap ligt. Het gaat om het oppervlaktewaterlichaam bekend als de Oosthoek vijvers (code OWL-34327).

Het plan raakt hiermee een waterbelang waardoor de normale procedure van toepassing is. Naar aanleiding van de watertoets is er contact geweest met het waterschap. Het waterschap is op de hoogte gesteld dat er geen activiteiten plaatsvinden binnen genoemde onderhoudsstrook. Het belang van het waterschap is hiermee niet in het geding.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap in de resultaten van de digitale watertoets aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water. De aandachtspunten zijn in deze paragraaf verwerkt.

5.8.2 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Blauw omgevingsprogramma 2022-2027

Op 22 november 2021 is het nieuwe waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe, het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) officieel vastgesteld door het algemeen bestuur. Het BOP is een gebiedsgericht programma dat door een uitgebreide participatieaanpak is ontwikkeld en vormgegeven en vormt de uitwerking van de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050).

In het BOP is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Dit is uitgewerkt in een aantal programma's:

- **Waterveiligheid:** Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- **Watersysteem:** Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder andere op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen.
- **Wonen en zuiveren:** In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve bebouwde omgeving een speerpunt.
- **Circulaire economie:** Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven.

- **Energietransitie:** Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

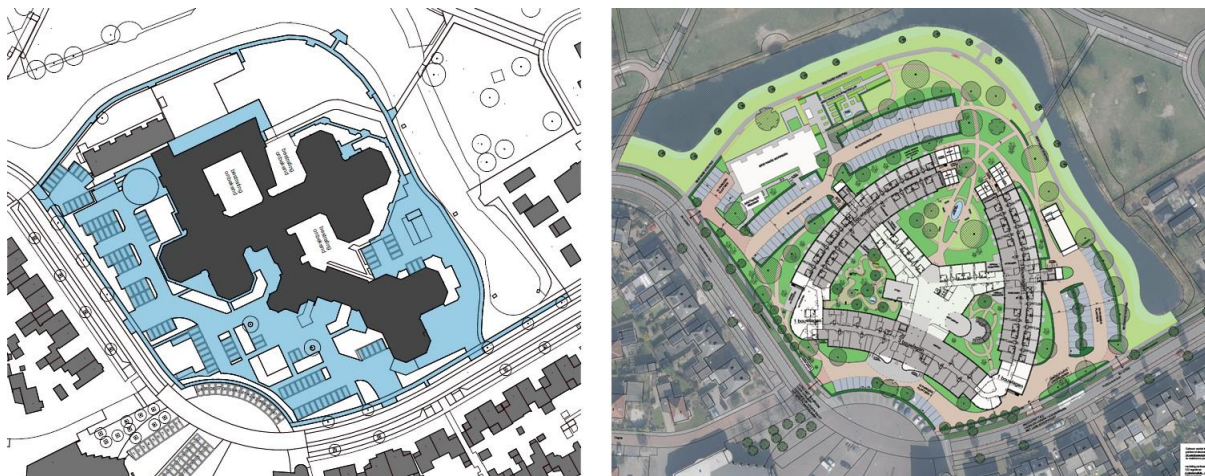
Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het BOP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

5.8.3 Beleid gemeente Elburg

Het waterbeleid van de gemeente Elburg is verwoord in het Programma van Eisen (PvE) voor de inrichting van de openbare ruimte. Ten aanzien van hemelwaterberging is het beleid dat 60 mm van het nieuw verhard oppervlak binnen het plangebied moet worden opgevangen. Tuinen op particuliere percelen worden voor 50% toegerekend aan verhard oppervlak. Vegetatiedaken worden niet aangemerkt als verhard oppervlak (mits voldoende opvangcapaciteit).

5.8.4 Effect planvoornemen

Onderstaande afbeelding verbeeldt de verharding in de bestaande en toekomstige situatie.



Verharding bestaande en beoogde situatie, versie oktober 2023 (bron: Van den Berg Architecten en adviesbureau Haver Droeze)

In onderstaande tabellen is het verhard oppervlak voor de huidige en de toekomstige situatie voor het totale plangebied berekend. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2 hectare.

Tabel 5.1 verhard oppervlak bestaande situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Hoofdgebouw 1996	5.250	100	5.250
Gebouw 2007	585	100	585
Bijgebouwen	100	100	100
Erfverharding	8.050	100	8.050
Totaal verharding			13.985

Tabel 5.2 verhard oppervlak toekomstige situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Hoofdgebouw verhard	3.944	100	3.944
Daktuin/ sedumdak	2.137	0	0

Gebouw 2007	585	100	585
Bijgebouw, sedum	164	0	0
Erfverharding dicht	6.070	100	6.070
Erfverharding halfopen	450	50	225
Totaal verharding			10.824

Verskil verhard oppervlak bestaande en toekomstige situatie

Geconcludeerd wordt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie, door verwijderen van erfverharding en gedeeltelijke toepassing van daktuinen/ sedumdaken en halfopen verharding met ca. 3.161 m² afneemt. Conform het waterschapsbeleid geldt voor de voorgenomen ontwikkeling geen watercompensatie opgave omdat hiervan uitsluitend sprake is bij een toename van verharding van 1.500 m² of meer.

Door afname van het verhard oppervlak wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling een positief effect heeft op de waterhuishouding binnen het plangebied.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een aanzienlijk deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Conform het gemeentelijk beleid dient per m² verhard oppervlak 60 mm hemelwater binnen het plangebied te worden opgevangen. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt of er ten opzichte van de bestaande situatie sprake is van een afname aan verhard oppervlak. In het plan worden diverse maatregelen getroffen om zoveel mogelijk water te bergen. In onderstaande tabel is aangegeven hoe hier invulling aan wordt gegeven. Als [bijlage 6 bij deze toelichting](#) is een tekening opgenomen waarop deze maatregelen in beeld zijn gebracht.

Tabel 5.3 opgave en invulling waterberging

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	opgave waterberging in m ³	invulling waterberging in m ³
Hoofdgebouw verhard	3.944	100	237	
Daktuin/ sedumdak	2.137	0	0	
Gebouw 2007	585	100	0	
Bijgebouw, sedum	164	0	0	
Erfverharding op riool	3.806	100	228,5	
Erfverharding halfopen op riool	450	50	13,5	
Erfverharding op aanliggend groen	2.264	100	136	136
Capaciteit wadi's				340
Totaal waterberging			615	476

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het grootste deel van de wateropgave is ingevuld, waarbij geprobeerd is dit water ten goede te laten komen aan het groen. Er rest nog een opgave van 139 m³. Als aanvullende maatregel wordt het regenwaterriool dat het water van de verhardingen en gebouwen naar de wadi's en aangrenzende watergang brengt uitgevoerd als infiltratieriool. Daarbij wordt het riool dusdanig gedimensioneerd dat bij een hoosbui tijdelijk water op de parkeervelden

blijft staan (zogenaamde piekberging) en vertraagd wordt afgevoerd. Op deze wijze wordt de resterende opgave van 139 m³ ingevuld.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/drainen van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert dan ook om voorafgaande aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceelegeenaar.

Schoonhouden - scheiden - schoonmaken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

5.8.5 Hemelwater

In de bestaande situatie wordt het hemelwater wat op de erfverharding en de daken valt afgevoerd naar het direct ten noorden van het plangebied gelegen oppervlaktewater, ook wel bekend als de Oosthoek vijvers. Beoogd wordt om dit in de toekomstige situatie te handhaven voor het te behouden gebouw uit 2007 ten westen van de vervangende nieuwbouw. Voor de nieuwbouw en erfverharding geldt dat water zoveel mogelijk in groenvakken en wadi's wordt geborgen met een overstort op de bestaande uitstroompunten in de oever van de Oosthoek vijvers.

Uit de boorprofielen van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemopbouw in ieder geval tot de maximale boordiepte van 3,5 m-mv bestaat uit matig tot zeer fijn zand. Tijdens het eind november uitgevoerde veldwerk werd de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 1,7 m-mv. Gezien de periode van het jaar zal dit redelijk overeenkomen met de gemiddelde grondwaterstand binnen het plangebied. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat aflopend hemelwater ter plaatse kan infiltreren. Nader onderzoek (K-waarde bepaling) is nodig om de snelheid in te kunnen schatten waarmee het water infiltreert. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zal de definitieve opbouw van de wadi's worden bepaald.

5.8.6 Afvalwater

Evenals in de bestaande situatie het geval is, wordt het afvalwater aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering zoals aanwezig onder de Veldbloemenlaan.

5.8.7 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

5.8.8 Klimaatbestendig en waterrobuust ontwikkelen

Hittestress

Door de ligging van het plangebied tegen het groene gebied van de Oosthoek vijvers en de groene inrichting van het plangebied met beperkte toepassing van erfverharding, speelt hittestress geen grote rol. Door (gedeeltelijke) toepassing van sedumdaken wordt de isolatiewaarde van de daken verbeterd. Hierdoor heeft warm weer minder effect op het binnenklimaat van het gebouw. Daarnaast betreft het een ruim opgezet plangebied waarbij bestaande bomen zoveel mogelijk worden gehandhaafd en het plangebied zo groen mogelijk wordt ingepast. De schaduwwerking van bomen en de groene inpassing van het plangebied dragen bij aan het voorkomen van hittestress.

Wateroverlast

In voorgaande paragraaf is reeds aangegeven hoe wateroverlast wordt voorkomen. Daarnaast worden (gedeeltelijk) groendaken gerealiseerd. Door de bufferende functie wordt hiermee een positief effect geleverd bij extreme neerslag.

Droogte

Door het hemelwater lokaal te infiltreren, (gedeeltelijke) toepassing van groendaken, het beperken van erfverharding tot het hoognodige en het behoud en realisatie van zoveel mogelijk groen, wordt droogte zoveel mogelijk voorkomen.

Overstromingen

Het plangebied ligt op een gemiddelde hoogte van circa 2 meter + NAP. Conform de informatie op www.atlasleefomgeving.nl is de kans op overstroming van het plangebied zeer klein.

5.8.9 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.9 Ecologie

5.9.1 Beoordelingskader

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming. Verder zijn in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regels opgenomen ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

5.9.2 Quickscan flora en fauna

Om de eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het plangebied en de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien van beschermde natuurgebieden inzichtelijk te maken heeft Gras Advies een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie worden uitspraken gedaan over eventuele noodzakelijke vervolgonderzoeken. De quickscan is als [bijlage 7 bij deze toelichting](#) opgenomen.

Beschermde gebieden

Natura 2000

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Veluwerandmeren op ca. 2 km afstand van het plangebied.

Omdat het plangebied zich ruim buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied bevindt, kan verstoring van Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten.

Eventuele effecten van de stikstofemissie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de werkzaamheden en het toekomstig kunnen niet op voorhand worden uitgesloten en dient doormiddel van AERIUS-berekeningen te worden onderzocht.

AERIUS-berekeningen

Om de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden te kunnen bepalen, zijn door Gras Advies AERIUS-berekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in een stikstofrapportage welke als [bijlage 8 bij deze toelichting](#) is opgenomen.

Uit de berekening volgens de AERIUS Calculator voor de realisatie- en gebruiksfase is gebleken dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebieden (stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden). Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom m.b.t. stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het NNN ligt op ca. 850 meter afstand. Omdat het plangebied zich buiten de begrenzing van het NNN-gebied bevindt, kan verstoring van NNN-gebieden op voorhand worden uitgesloten.

Houtopstanden

Omdat het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt, is het onderdeel 'Houtopstanden' van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

Beschermde soorten

Flora

Er kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat er geen beschermde plantensoorten in het plangebied voorkomen. Een nader onderzoek naar beschermde vegetatie en/of een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

Zoogdieren

Er worden enkel sporadisch bezoekende zoogdieren verwacht binnen het plangebied. Een nader onderzoek naar beschermde zoogdieren en/of een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

Vleermuizen

De aanwezigheid van verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes kan niet op voorhand worden uitgesloten. Een nader onderzoek naar beschermde vleermuizen en/of een ontheffingsaanvraag is benodigd.

Vogels

Er zijn geen beschermde vogelsoorten, jaarrond beschermde nesten of geschikte broedlocaties voor vogels waargenomen binnen het plangebied.

Het plangebied is (onderdeel van) het leefgebied voor o.a. zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages in het plangebied als broedlocatie gaan gebruiken. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen, globaal tussen 15 maart en 15 juli, uit te voeren.

Een nader onderzoek naar vogels en/of een ontheffingsaanvraag is niet nodig, mits werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Wanneer werkzaamheden toch binnen het broedseizoen vallen, dienen de aanwezige bosschages niet verstoort te worden. Ook is het mogelijk vlak voor de werkzaamheden het onderzoeksgebied door een deskundig ecooloog te laten controleren op de aanwezigheid van broedende vogels.

Reptielen

Er zijn geen beschermde reptielen, of daarvoor geschikte habitats, waargenomen binnen het plangebied. Er kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat er geen beschermde reptielen binnen het plangebied voorkomen. Een nader onderzoek naar beschermde reptielen en/of een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn er geen (sporen van) beschermde amfibieën waargenomen. Aangezien er binnen het plangebied geen geschikte voortplantingsbiotopen voor beschermde soorten uit deze

soortgroep voorkomen, kan de aanwezigheid van beschermde amfibieën redelijkerwijs worden uitgesloten. Een nader onderzoek/ontheffingsaanvraag voor beschermde amfibieën is niet nodig.

Vissen

Aan de rand van het plangebied is een watergang aanwezig. Deze zal behouden blijven. Negatieve effecten op beschermde vissen als gevolg van de werkzaamheden kan op voorhand worden uitgesloten. Een nader onderzoek/ontheffingsaanvraag voor beschermde vissen is niet nodig.

Ongewervelden

Er zijn geen beschermde ongewervelden, of daarvoor geschikte habitats, waargenomen binnen het plangebied. Er kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat er geen beschermde insecten in het projectgebied voorkomen. Een nader onderzoek naar beschermde ongewervelden en/of een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

5.9.3 Aanvullend vleermuizenonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van de quickscan flora en fauna heeft Gras Advies aanvullend vleermuizenonderzoek verricht. Het aanvullend onderzoek is als [bijlage 9 bij deze toelichting](#) opgenomen. Hieronder zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten opgenomen.

Onderzoeksresultaten

Op basis van de resultaten van het aanvullend soortenonderzoek kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat verblijfplaatsen van onderstaande soorten aanwezig zijn. Negatieve effecten op essentiële habitatfuncties van deze soorten als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, zijn niet uit te sluiten. Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling geldt voor deze soorten daarom een ontheffingsplicht.

- Gewone dwergvleermuis
- Ruige dwergvleermuis

Tabel 5.4 geeft per soort aan welke essentiële habitatfuncties worden aangetast, het aantal, areaal en/of lengte dat het betreft en wat het gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de desbetreffende habitatfunctie is.

Tabel 5.4 Negatieve effecten op aanwezige essentiële habitatfuncties per soort(groep)

Soort	Habitatfunctie	Aantal	Negatief effect
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijfplaats	4	Vernieling
Gewone dwergvleermuis	Paarverblijfplaats	2	Vernieling
Gewone dwergvleermuis	Zomer en paar verblijf	1	Vernieling
Ruige dwergvleermuis	Paarverblijfplaats	1	Vernieling

Scholekster

Op het dak van het pand is een (vermoedelijk) broedende scholekster waargenomen. Broedende scholeksters mogen niet verstoord te worden.

Broedvogels (in het bijzonder scholekster)

Nesten van broedvogels mogen niet verstoord worden. Verstoring wordt voorkomen door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, maatregelen te nemen zodat nesten geen hinder ondervinden, of een broedvogelinspectie en vrijgave te laten plaatsvinden vóór aanvang van desbetreffende werkzaamheden. Er dient in het bijzonder rekening gehouden te worden met de scholekster. Ecologische begeleiding is noodzakelijk om verstoring van broedende scholeksters te voorkomen.

Advies

Gras advies adviseert de resultaten en conclusies voor te leggen aan het bevoegd gezag, de provincie Gelderland. Daarnaast wordt het aanvragen van een ontheffing voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis geadviseerd.

5.9.4 Conclusie

Het vleermuisonderzoek is ondertussen beoordeeld en akkoord bevonden en de aanvraag ontheffing Wet Natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis is ingediend. De ontvangstbevestiging van de ontheffingsaanvraag is als [bijlage 10 bij deze toelichting](#) opgenomen.

Bij de ontheffingsaanvraag voor genoemde vleermuissoorten is een projectplan bijgevoegd waarin onder andere de mitigerende en compenserende maatregelen zijn beschreven. In het projectplan staan alle benodigde zaken vermeld zoals de achtergrond van de onderzoeken, de te nemen maatregelen, de beschrijving van de gunstige staat van instandhouding, de alternatieven afwegen en het wettelijk belang. Bij zowel de mitigerende als compenserende maatregelen is rekening gehouden met de ecologie van beide soorten. Het realiseren van de maatregelen wordt gedaan in meerdere windrichtingen en op meerdere locaties verspreid over het plangebied. Deze manier van werken nadert zo goed mogelijk de huidige situatie. Er is ook sprake van boven wettige maatregelen bij dit plan. Bovenop de in de protocollen en kennisdocumenten beschreven aantallen, wordt een aantal extra maatregelen gerealiseerd. Bij de werkzaamheden is bovendien sprake van ecologische begeleiding en wordt er rekening gehouden met gewenningsperiodes en kwetsbare periodes van vleermuizen. Verstoring van vleermuizen zal op deze manier minimaal zijn. Het projectplan beschrijft daarnaast ook of de gunstige staat van instandhouding van de ruige dwergvleermuis en de gewone dwergvleermuis in het geding komen. De conclusie is dat dit niet het geval is. Als laatste is er sprake van een duidelijk wettelijk belang; huisvesting van zorgbehoevenden, dit is ook beschreven in het projectplan. De combinatie van mitigatie, compensatie, ecologische begeleiding, werken buiten kwetsbare periodes en het wettelijk belang geeft zicht op verlening van de ontheffing. Hiermee is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan voor wat betreft het aspect 'ecologie' in voldoende mate aangetoond.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Archeologie

5.10.1.1 Beoordelingskader

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2024 in werking.

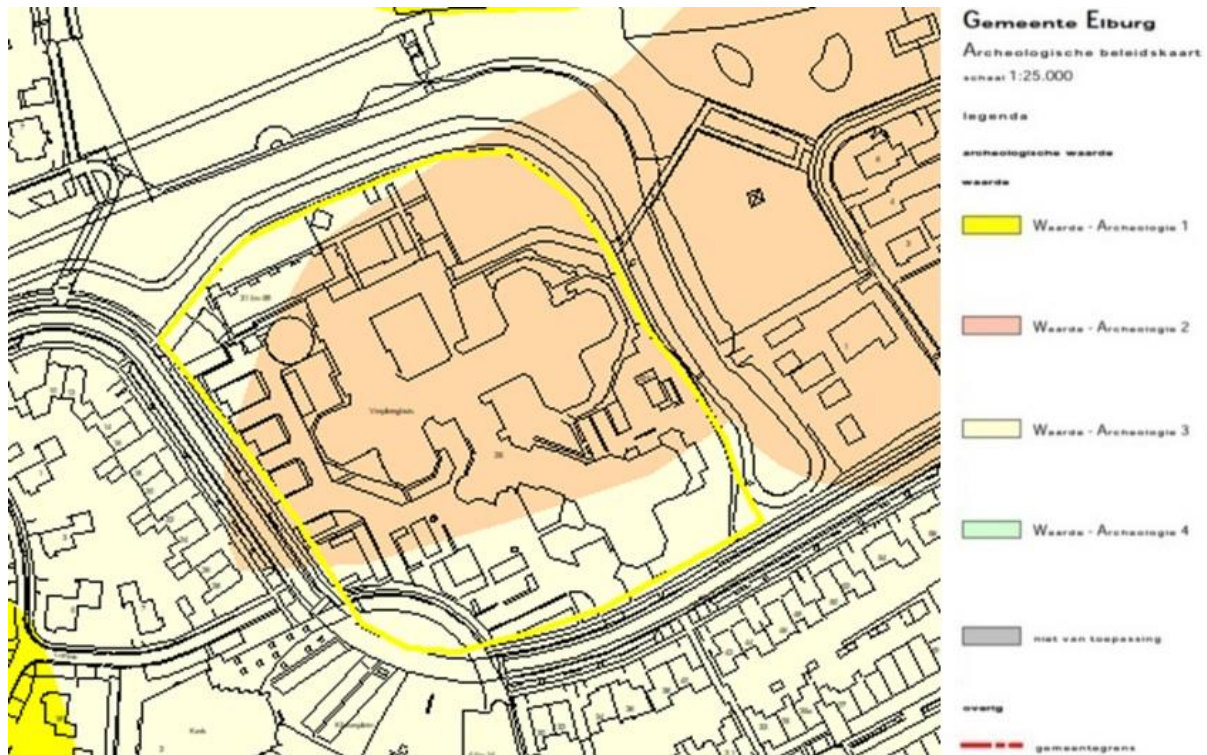
In het kader van een ruimtelijk plan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn. De uitkomsten hiervan worden door het bevoegde gezag meegenomen in de belangenafweging.

5.10.1.2 Toetsing

Archeologische beleidskaart en vertaling in geldend bestemmingsplan

Op onderstaande uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is te zien dat het centrale gedeelte van het plangebied is aangeduid als 'Waarde - archeologie 2' en de overige gronden als 'Waarde - Archeologie 3'. Deze waarden zijn vertaald naar dubbelbestemmingen in het geldende bestemmingsplan 'Elburg en Oostendorp'. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat binnen de gronden met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m-mv en een oppervlakte > 120 m². Voor

de gronden met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m-mv en een oppervlakte > 500 m².



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Elburg (plangebied geel omlijnd)

Advies regioarcheoloog Noord-Veluwe

Omdat de voorgenomen ontwikkeling vervangende nieuwbouw betreft welke grotendeels op dezelfde plek als de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, is bij aanvang van de ontwikkeling advies ingewonnen bij de regioarcheoloog Noord-Veluwe over de nut en noodzaak van archeologisch onderzoek. De regioarcheoloog heeft een archeologisch adviesdocument opgesteld welke als [bijlage 11 bij deze toelichting](#) is opgenomen.

Uit het advies blijkt dat door het historisch gebruik van het plangebied als landbouw grond en de realisatie van het bestaande hoofdgebouw, aanleg van kabels en leidingen en parkeerplaatsen de bodem binnen het plangebied zodanig geroerd is dat archeologische waarden niet meer worden verwacht. Hiertoe hoeft geen onderzoek te worden verricht en kunnen de archeologische dubbelbestemmingen komen te vervallen. De archeologische dubbelbestemmingen zijn daarom niet overgenomen op de verbeelding van dit nieuwe bestemmingsplan.

5.10.1.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.10.2 Cultuurhistorie

5.10.2.1 Beoordelingskader

Volgens artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in de ontwikkelingslocatie en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

5.10.2.2 Toetsing

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel ligt het plangebied binnen de molenbiotoop van molen De Tijd aan de Zuiderzeestraatweg Oost 18. De kortste afstand tussen de vervangende nieuwbouw en de molen bedraagt 347 meter.

In artikel 2.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is ter bescherming van de windvang van molens opgenomen dat bestemmingsplannen voor gronden binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk mogen maken als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt. Hiervoor geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen hoogtebeperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter.

Om invulling te geven aan het gestelde in de provinciale Omgevingsverordening is op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' (de 400 meter straal gerekend vanaf het middelpunt van de molen) opgenomen. In artikel 6.1 van de regels van dit bestemmingsplan is de provinciale molenbiotoop formule opgenomen waarmee hoogtebeperkingen worden gesteld aan bebouwing en beplanting.

De provinciale molenbiotoopformule luidt: $H_x = X/n + c \cdot z$

Waarin:

H_x = toelaatbare bouw- en beplantingshoogte in meters (gemeten vanaf het peil (maaiveld) ter plaatse van de molen). Het maaiveld ter plaatse van de molen bedraagt 2,80 m + NAP.

X = de afstand in meters vanaf het gebouw of de beplanting tot aan de wieken van de molen.

n = 50 (ruwheidscoëfficiënt voor het stedelijk gebied)

c = 0,2 (windreductiecoëfficiënt, constante bij 5%)

Z = askophoogte in meters = 15,30 meter (helft van het gevlucht + molenstellinghoogte, ofwel $22,80/2 + 3,90 = 15,30$ meter)

Voorbeeld H_x op 347 meter van de molen (kortste afstand tussen plangebied en molen)

$H_x = (347/50) + (0,2 \times 15,30)$

$H_x = 10,00$ meter

De maaiveldhoogte van de molen en het plangebied bedragen respectievelijk 2,70 m en 1,95 m + NAP. Gezien het verschil in maaiveld hoogte (plangebied ligt 0,75 m lager) is op een afstand van 347 m een maximale hoogte van 10,75 m toegestaan.

Bebouwing

Voorliggend bestemmingsplan maakt ter plaatse van het bouwvlak bebouwing met een maximale bouwhoogte van 11,25 m mogelijk. Het beoogde bouwplan is over het algemeen ca. 11,2 m hoog met plaatselijk 12,24 m ten behoeve van een luchtbehandelingsinstallatie en de daaromheen geplaatste akoestische wand. In artikel 6.1.2 van de regels van dit bestemmingsplan is geregeld dat afwijken van de hoogtebeperkingen voor gebouwen uitsluitend is toegestaan als vooraf advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke ter zake deskundige waaruit blijkt dat de bebouwing niet zal leiden tot een (extra) beperking van de windvang.

Hiertoe heeft SIMstudio onderzoek verricht naar het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de windvang van molen De Tijd. Het windonderzoek is als [bijlage 12 bij deze toelichting](#) opgenomen. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat gezien de geringe overschrijding van de maximale bebouwingshoogte, de herstelafstand van het windprofiel en de reeds aanwezige (hoge) bebouwing en bomen tussen het plangebied en molen De Tijd er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen (extra) beperking van de windvang optreedt.

Beplanting

Voor de aanleg van beplanting (planten, heesters, bomen en andere opgaande beplanting) geldt dat deze in volwassen staat niet hoger mogen zijn de hoogtebeperkingen die op basis van de molenbiotoopformule worden gesteld. Aanleg van beplanting is conform artikel 6.1.4 van de regels van dit bestemmingsplan vergunningsplichtig gesteld. Hierbij geldt dat de vergunning kan worden verleend als uit een beplantingsplan met hoogten van beplanting in volwassen staat blijkt dat de maximale beplantingshoogten niet worden overschreden.

Behoud belevingswaarde en historisch karakter

Gezien de geringe overschrijding van de maximale bebouwingshoogte, de kortste afstand van 347 meter tot het plangebied en de (hoge) bebouwing en bomen tussen het plangebied en molen De Tijd heeft de voorgenomen ontwikkeling geen nadelig effect op het behoud van de belevingswaarde en het historische karakter van de molen.

5.10.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen (extra) beperking van de windvang optreedt en de belevingswaarde en het historisch karakter niet nadelig worden beïnvloed.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde onderzoek naar het effect op de windvang van molen De Tijd kan de omgevingsvergunning voor afwijken van de bouwregels (toestaan hogere bebouwingshoogte dan de maximale bouwhoogte conform molenbiotoopformule) worden verleend. De provincie Gelderland heeft positief geadviseerd aangaande de afwijkende bouwhoogte binnen de molenbiotoop en heeft akkoord gegeven op onderhavig bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.11 Ontploffbare Oorlogsresten (OO)

5.11.1 Beoordelingskader

De Arbeidsomstandighedenwet (Arbowet) bevat regels voor werkgevers en werknemers om de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van werknemers en zelfstandige ondernemers te bevorderen. Doel is om ongevallen en ziekten te voorkomen die door het werk kunnen worden veroorzaakt. Tevens is in het Arbobesluit een directe verwijzing opgenomen naar het zogenoemde Certificatieschema voor het Opsporen van ontploffbare oorlogsresten (CS-OOO). In deze CS-OOO worden proceseisen gesteld aan het daadwerkelijk opsporen van Ontploffbare Oorlogsresten op een projectlocatie. Daarnaast is in artikel 4.10 van het Arbobesluit een wettelijke verplichting geformuleerd voor initiatiefnemers van werkzaamheden om risico's omtrent ontploffbare oorlogsresten ten minste op basis van een oriënterende studie in kaart te laten brengen.

Omdat de wijze waarop een initiatiefnemer van werkzaamheden aan deze wettelijke eis zou moeten voldoen nogal breed geformuleerd is, is voor bureaustudies een privaat certificatieschema in het leven geroepen, te weten het Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse ontploffbare oorlogsresten (CS-VROO). In dit schema is beschreven aan welke onderzoeksinspanningen ten minste voldaan moet worden om tot een gedegen onderzoeksresultaat te kunnen komen.

Op basis van artikel 160 van de Gemeentewet ligt de beslissingsbevoegdheid om al dan niet tot het opsporen en ruimen van ontploffbare oorlogsresten over te gaan bij het college van burgemeester en wethouders. De burgemeester is verantwoordelijk voor de openbare orde en veiligheid binnen de gemeente. Op basis van de artikelen 172, 175 en 176 van de Gemeentewet kan de burgemeester voor het handhaven van de openbare orde of voor het beperken van eventueel gevaar bevelen of algemeen verbindende voorschriften opstellen voor de locatie('s) waar naar ontploffbare oorlogsresten wordt gezocht of waar een munitieartikel is aangetroffen.

Om in aanmerking te komen voor een overheidsbijdrage in opsporingskosten, dienen deze kosten voor rekening te komen van de gemeente, met dien verstande dat voor bepaalde kostensoorten van rijkswege een bijdrage kan worden verstrekt via het gemeentefonds. Uitzondering vormen kosten van werkzaamheden die verband houden met opsporingen die het gevolg zijn van door het Rijk of door een houder van een concessie als bedoeld in artikel 6, eerste lid van de Spoorwegwet (Rijkswaterstaat en ProRail) geïnitieerde grootschalige infrastructurele projecten, zoals de aanleg en onderhoud van wegen en spoorlijnen, baggerwerken en dijkverbeteringen. Vanaf 2015 is de Bommenregeling gewijzigd en kunnen alle gemeenten in geval van opsporing en ruiming van explosieven een bijdrage van 68% in de kosten ontvangen door een raadsbesluit in te dienen. De kosten die in aanmerking komen voor vergoeding zijn gelijk aan de kosten die onder het oude Bijdragebesluit gedeclareerd konden worden, inclusief de daaromtrent eerder gecommuniceerde beleidsregels. Met de overheveling naar het gemeentefonds werd geen verandering in het soort kosten dat voor vergoeding in aanmerking komt, beoogd.

5.11.2 Onderzoek

In het kader van onderhavige ontwikkeling heeft Xplosure B.V. vooronderzoek verricht naar Ontpofbare Oorlogsresten (OO). Doel van dit onderzoek is om te beoordelen of er in het onderzoeksgebied sprake is van aanwijzingen van de aanwezigheid van OO, en indien deze aanwijzingen er zijn, om het verdachte gebied af te bakenen. Het onderzoek is als [bijlage 13 bij deze toelichting](#) opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten uit de notitie overgenomen.

Voor de conflictperiode (1940-1945) is vooronderzoek verricht of er oorlogshandelingen of gebeurtenissen achterhaald konden worden die mogelijk OO in het onderzoeksgebied hebben achtergelaten. In het tweede onderdeel, het onderzoek na-conflictperiode, is gekeken of er na 1945 bodemactiviteiten plaatsvonden die het risico op het aantreffen van OO hebben verlaagd. Hierbij geldt de aanname dat aangetroffen OO dan zijn gemeld en verwijderd.

Uit het vooronderzoek blijkt dat binnen het onderzoeksgebied geen sprake is van aanwijzingen van de aanwezigheid van OO. Het gehele onderzoeksgebied is daarom als onverdacht aangemerkt. Xplosure adviseert hiertoe om het 'Protocol Toevalsvondst' te hanteren. Dit protocol is als bijlage bij het vooronderzoek naar OO bijgevoegd. Wanneer munitie of munitiegeijkende objecten worden aangetroffen, wordt geadviseerd om de werkzaamheden stil te leggen en de politie van de vondst op de hoogte te stellen. Indien dit protocol door het onverhoopt aantreffen van munitie (gelijkende) vondsten in werking is getreden, moet worden bekeken of voortzetting/uitbreiding van het opsporingsproces wenselijk is.

5.11.3 Conclusie

Het aspect 'Ontpofbare Oorlogsresten' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6 Besluit Milieueffectrapportage

6.1 Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Elburg en Oostendorp'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een besluit in het kader van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk, in casu een bestemmingsplan. Op dergelijke besluiten is het Besluit milieueffectenrapportage (Besluit m.e.r.) van toepassing.

6.2 Beoordelingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn, is vastgelegd in het Besluit m.e.r. De activiteiten zijn onderverdeeld in:

- activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (onderdeel C van de bijlage bij Besluit m.e.r.);
- activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (onderdeel D van de bijlage bij Besluit m.e.r.).

Voor het merendeel van de activiteiten van de onderdelen C en D gelden drempelwaarden.

Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D van die bijlage geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Als door de activiteit de drempelwaarde wordt overschreden is het verplicht een m.e.r.-beoordeling te maken. Wanneer de drempelwaarde niet wordt overschreden door de activiteit is het verplicht een m.e.r.-beoordeling te maken, maar is deze vormvrij.

6.3 Procedure

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden:

1. de initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op.
2. het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. de initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Wanneer ingevolge de Wet natuurbescherming voor een (bestemmings)plan een passende beoordeling moet worden gemaakt, moet op grond van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer ook een milieueffectrapport worden opgesteld.

6.4 Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een Aanmeldnotitie Besluit m.e.r. opgesteld. In de Aanmeldnotitie zijn de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu beschreven, waarbij is ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Op basis hiervan is in de Aanmeldnotitie geconcludeerd dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Om die reden wordt volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De Aanmeldnotitie is als [bijlage 14 bij deze toelichting](#) opgenomen.

6.5 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Beoordeling

De concrete omstandigheden in dit geval betreft het slopen van het bestaande hoofdgebouw van de zorginstelling en realisatie van vervangende nieuwbouw met bijbehorende voorzieningen. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2 hectare en blijft hiermee onder de drempelwaarde van 100 hectare. De voorgenomen ontwikkeling maakt 130 onzelfstandige zorgeenheden en 24 appartementen mogelijk. Per saldo worden uitsluitend de 24 appartementen toegevoegd omdat de 130 onzelfstandige zorgeenheden reeds aanwezig zijn in het bestaande te slopen hoofdgebouw van de zorginstelling. De ontwikkeling blijft daarmee onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Omdat de ontwikkeling niet voorziet in bedrijfsmatige activiteiten wordt de drempelwaarde voor bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² niet overschreden.

Het project is kleinschalig van karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en de locatie ligt niet in of bij beschermde natuurgebieden. Ten aanzien van de overige relevante milieu- en omgevingsaspecten is er als gevolg van het project geen sprake van nadelige effecten op de leefomgeving. Om deze redenen kan worden volstaan met deze vormvrije m.e.r.-beoordeling.

6.6 Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

7 Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Veldbloemenlaan 25, Elburg' worden de huidige bestemmingen gewijzigd, zodat de vervangende nieuwbouw met daarbijbehorende voorzieningen mogelijk worden gemaakt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Elburg en Oostendorp' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de verbeelding zijn maximum bouwhoogten voor de nieuwbouw en het te handhaven gebouw aan de westzijde van het plangebied aangegeven. Ter plaatse van het bouwvlak is geen bebouwingspercentage aangegeven, deze mag evenals in de bestaande situatie volledig worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, lift- en trappenhuizen, technische installaties en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

7.2.2 Bestemmingsregels

hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (zorginstelling, wonen zonder zorgvraag en ondersteunende horeca);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Nadere eisen: eisen waaraan de bebouwing, aanvullend op de bouwregels, moet voldoen ter voorkoming van onwenselijke situaties en ter waarborging van bijvoorbeeld de verkeersveiligheid.

In paragraaf 7.3 van de toelichting worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 4 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingsoppervlak was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 5 Algemene gebruiksregels: in de algemene gebruiksregels is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- artikel 6 Algemene aanduidingsregels: in de algemene aanduidingsregels zijn, in afwijking van de ter plaatse geldende bestemmingsregels, bouwregels opgenomen ter bescherming van de molenbiotoop en het straalpad.
- Artikel 7 Algemene afwijkingsregels: op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen;
- artikel 8 Overige regels: in dit artikel zijn regels ten aanzien van parkeren en laden en lossen opgenomen.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 9 Overgangsrecht is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 10 Slotregels geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

7.3 Nadere toelichting op de bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

In dit bestemmingsplan is uitsluitend de bestemming 'Gemengd - zorg en wonen' opgenomen. De reden waarom voor deze bestemming is gekozen is reeds toegelicht in paragraaf 1.3 van deze toelichting.

Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak worden gebouwd. Ten behoeve van de situering van vervangende nieuwbouw is de vorm van het bouwvlak gewijzigd waarbij het oppervlak niet is verruimd ten opzichte van de bestaande situatie. Een toelichting op de situering van de nieuwbouw is reeds verwoord in paragraaf 3.5 van deze toelichting.

Doel

De bestemming 'Gemengd - zorg en wonen' maakt het mogelijk dat zorgwonen en regulier wonen (wonen zonder zorgvraag) gecombineerd mogen plaatsvinden.

Functionele mogelijkheden

De gronden zijn bedoeld voor een zorginstelling met maximaal 169 (al dan niet tijdelijke) verblijfplaatsen met bijbehorende voorzieningen en ondersteunende horeca. In 24 van de genoemde verblijfplaatsen is aanvullend op zorgwonen ook bewoning zonder zorgvraag toegestaan.

Daarnaast zijn gebouwen en bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken, tuinen, erven, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder begrepen waterbergingsvoorzieningen zoals infiltratiekratten, wegen en paden en parkeervoorzieningen mogelijk. Door het toestaan van deze functies is flexibiliteit in het gebruik van de gronden met deze bestemming mogelijk.

Bouwmogelijkheden gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Op de verbeelding van het plan zijn het bouwvlak en de maximale bouwhoogten aangeduid. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en mogen niet groter zijn dan de aangeduide maximale bouwhoogten. Hier geldt dus geen maximale goothoogte en is een plat dak toegestaan. Hierdoor kan het bestaande ruimtelijke beeld behouden blijven. Afwijkende bouwhoogten voor onder andere lift- en trappenhuizen en technische installaties zijn onder voorwaarden bij verlening van een omgevingsvergunning toegestaan.

Bouwmogelijkheden andere bouwwerken

Voor de andere bouwwerken is bij deze bestemming een algemene regeling opgenomen. Daarbij is aangesloten bij een algemene regeling voor bouwmogelijkheden van andere bouwwerken. Ook is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden met betrekking tot vergunningvrij bouwen, zoals dit opgenomen is in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht.

Het gaat bij andere bouwwerken in dit geval om erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken. De erf- en terreinafscheidingen mogen voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw niet groter zijn dan 1,00 meter. In andere gevallen mag het maximaal 2,00 meter hoog zijn. Dit heeft te maken met het ruimtelijk beeld van het perceel.

Overige andere bouwwerken mogen ten hoogste 3,00 meter hoog zijn. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om een kleinschalig bouwwerk als een vlaggenmast. Wanneer een dergelijk bouwwerk 3,00 meter hoog wordt, is de impact op de omgeving klein.

8 Financiële uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

8.2 Exploitatie

De Grondexploitiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken initiatiefnemer. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt, die worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

9.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft de buurtbewoners vanaf het moment van de eerdere renovatieplannen bij de ontwikkeling betrokken en heeft dit voortgezet toen bekend werd dat renovatie niet toekomstbestendig is en het besluit genomen is om voor nieuwbouw te gaan. De formele contactmomenten hebben plaatsgevonden van april 2022 tot en met september 2023. De ingekomen reacties en hoe hierin de ontwikkeling mee om is gegaan is verwoord in verslag van de omgevingsdialoog welke als [bijlage 15 bij deze toelichting](#) is opgenomen. In aanvulling op de antwoorden op de reacties aangaande de noodzaak, situering en verschijningsvorm van de vervangende nieuwbouw wordt ook verwezen naar de onderbouwingen in paragraaf 3.4 en 3.5 van deze toelichting.

9.3 Overleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd naar de volgende bevoegde instanties: provincie Gelderland, waterschap Vallei en Veluwe en Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland.

Waterschap Vallei en Veluwe en de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland hebben positief gereageerd c.q. aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Deze reacties worden daarom hieronder inhoudelijk buiten beschouwing gelaten.

Provincie Gelderland

Samenvatting reactie

De provincie geeft aan dat met de conclusie uit het windonderzoek (versie 9 november 2023) niet voldaan wordt aan de provinciale regelgeving ten aanzien van afwijken van de maximale bouwhoogte binnen de molenbiotop.

Antwoord

Het overleg met de provincie over het bouwplan en het uitgevoerde windonderzoek bevindt zich in de afrondende fase. De uitkomst van dit overleg zal de realisatie van de nieuwbouw niet in de weg staan.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegen van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vier zienswijzen over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren gebracht. De ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beoordeling is verwoord in de als [bijlage 16 bij deze toelichting](#) opgenomen zienswijzennota. De zienswijzennota maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het

bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.