



Omgevingsdienst De Vallei

QaMP Projectontwikkeling B.V.
De heer J.H.F. Kampkuiper
Ugchelseweg 177
7339 CH UGCHELEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Geachte heer Kampkuiper,

Op 24 maart 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woon-zorgcomplex met 24 appartementen op het perceel Monshouwerlaan 40 - 86 in Hoevelaken, kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie C nummer 4057.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houd u bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Datum
11 oktober 2017

Ons kenmerk
2017W0698

Nummer omgevingsloket
2863621

Behandeld door
J. Gringhuis
088 - 116 98 77
j.gringhuis@oddevallei.nl

Afschrift aan
Peters & Lammerink
Architecten BV
De heer R.W.J. Noordink
r.noordink@peters-lammerink.nl

Hr E. Berends, Monshouwerlaan
17, 3871HM Hoevelaken

Hr. Buitenhuis,
buibur@ziggo.nl

Brandweer Gelderland -
Midden
risicobeheersing.brandweer@vggm.nl

Bijlagen
- diverse

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente
wageningen



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Bestemmingsplan

Wij hebben uw plan getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Hoevelaken 2014". Het bedoelde perceel Sportweg in Hoevelaken is in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Maatschappelijk'. De hoogte en goothoogte voldoen aan de regels van het bestemmingsplan. Verder is er sprake van een drietal strijdigheden:

1. Overeenkomstig artikel 18.1 van het bestemmingsplan, staat de geldende maatschappelijke bestemming, realisatie van zorgwoningen/zorgeenheden niet toe.
2. Overeenkomstig artikel 18.2.1 dienen gebouwen in het bouwvlak te worden gebouwd. De aanvraag voorziet in het realiseren van bergingen buiten het in het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 opgenomen bouwvlak.
3. Het hoofdgebouw overschrijdt daarnaast in geringe mate het in het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 opgenomen bouwvlak. Het bouwvlak aan de Monshouwerlaan meet ca. 38 meter breed en wordt aan beide zijden met ca 1,75 meter overschreden en aan de voorzijde met 0,8 meter.

Parkeren

In de parkeerbehoefte die samenhangt met het bouwplan wordt, conform de gemeentelijke parkeernormen, voorzien in het plangebied. De gemeentelijke parkeernorm is per zorgeenheid 0,7 parkeerplaats. Aangezien er 24 eenheden worden gerealiseerd zal in totaal in 16,8 (17) parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Aan deze parkeerbehoefte wordt voldaan door 5 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het complex (Monshouwerlaan) te realiseren en 12 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het complex.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag gelet op de genoemde strijdigheden ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt of
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Wij vinden het wenselijk om deze afwijking toe te passen. Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar de Ruimtelijke onderbouwing die onderdeel

uitmaakt van dit ontwerpbesluit.

Pagina
3 van 10

Welstand

Op 30 maart 2017 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Uit de toets brandveiligheid Bouwbesluit 2012 is naar voren gekomen dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan (deze zijn ook toegevoegd aan de voorschriften bij deze vergunning):

- Er moeten rookmelders in de woningen worden aangebracht volgens NEN 2555 in de woningen. Deze moeten voldoen aan het bouwbesluit 2012 (artikel 6.21 BB).
- Voor de ingebruikname moet er een ontruimingsplan worden opgesteld die voldoet aan de NEN 8112.

Verder heeft u aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan 2012;
- er op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die bruikbaar zijn voor uw plan.

In 1996 en 2011 zijn hier onderzoeken uitgevoerd. Het bodemonderzoek uit 1996 bepaalt de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het westelijk gelegen perceel ten behoeve van de destijds voorgenomen nieuwbouw. Hierbij is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen en is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan lood en zink meten. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte is lager dan de p-80 waarde vanuit de bodemkwaliteitskaart.

Het onderzoek uit 2011 bepaalt de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de huidige voorgenomen bouw. Met dit onderzoek zijn een aantal gedempte sloten in de omgeving onderzocht. Dit onderzoek treft geen verontreinigingen boven de achtergrondwaarde aan. Tevens is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het grondwater is niet onderzocht. Op basis van dit onderzoek wordt geen verontreiniging verwacht ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij achten dit risico aanvaardbaar. Er kan echter geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 9 augustus 2017 ter inzage gelegen.

Dit is gepubliceerd op www.Ruimtelijkeplannen.nl en http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/.

Daarnaast is dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven. Binnen de termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

1. Op 31 augustus 2017 is door de heer E Berends een reactie gegeven op ons voornemen u een vergunning te verlenen. In de zienswijze zijn volgende punten aangegeven:

De indiener stelt dat de hoofdingang van het gebouw voorzien is aan de Monshouwerlaan en dat de parkeervoorzieningen ver weg van hoofdingang gerealiseerd worden. Indiener wil dat de hoofdingang tussen de gebouwdelen in wordt gerealiseerd. Daarnaast vraagt indiener zich af waarom het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van verkregen informatie op een eerdere informatiebijeenkomst is verhoogd. Indiener beschouwt het verhogen van het aantal parkeerplaatsen als een zouthoudertje dat de parkeeroverlast niet zal oplossen.

2. Op 14 augustus 2017 is door de heer Buitenhuis een reactie gegeven op ons voornemen u een vergunning te verlenen. In de zienswijze zijn volgende punten aangegeven:

De indiener verzoekt slechts om informatie over het voorgaande plan op deze locatie.

Vóór de terinzagelegging is op 3 mei 2017 door mevrouw Van Deuveren een reactie gegeven op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning. Zij gaf aan bezorgd te zijn over de parkeergelegenheid bij het woonzorgcomplex. In de brief van 31 juli 2017 van de gemeente Nijkerk (kenmerk 1124874) is op deze reactie gereageerd. De reactie is meegenomen in het ontwerpbesluit en heeft niet geleid tot een nieuwe zienswijze.

Reactie op zienswijzen

Wij vinden de bedenkingen ongegrond. Hieronder lichten wij dit toe.

1. Voorzien is de realisatie van een woonzorgcomplex dat bestaat uit drie representatieve gebouwdelen. Deze gebouwdelen zijn onder andere gericht op de omliggende wegen Sportweg en Monshouwerlaan. Het realiseren van de hoofdingang in het hart van de gebouwen zorgt ervoor dat de gebouwen in zichzelf gekeerd ontworpen zouden worden. Gewenst is juist een entree en gezicht naar de omliggende straten. Vandaar dat de hoofdingang aan de Monshouwerlaan is gesitueerd en niet in het hart van het gebouw of aan een achterzijde (niet zichtzijde vanaf de openbare weg) van het complex. Bovendien mogen wij niet van de grondslag van de aanvraag afwijken en daarom hebben wij het bouwplan beoordeeld zoals deze is ingediend. Het ingediende plan voldoet daarnaast aan de eisen van redelijke welstand.

De parkeerplaatsen bij het gebouw worden in de directe nabijheid van het complex gerealiseerd. Vijf parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw aan de Monshouwerlaan en twaalf parkeerplaatsen aan de zijde van de (reeds bestaande) Stoutenburg deels in het verlengde van een reeds bestaande

parkeerkoffer. Hiermee wordt de locatie van een bestaande parkeergelegenheid op een logische wijze en op basis van efficiënt ruimtegebruik versterkt.

Aangezien het gebouwdeel dat het meest nabij de Stoutenburg staat ook een eigen entree heeft, is de afstand van deze entree tot aan de parkeerplaatsen tussen het complex en de Stoutenburg een circa 40 meter (loopafstand). De hoofdentree ligt vanaf deze parkeerplaatsen op zo'n 60 meter loopafstand. Ingevolge de nota parkeernormen is een afstand van 100 meter voor functies binnen de gezondheidszorg acceptabel. Bovendien zal naar verwachting de meeste toekomstige bewoners geen eigen auto meer hebben.

Het plan voorziet in de parkeernorm van de Gemeente Nijkerk die per woonzorgeenheid 0,7 parkeerplaats voorschrijft. Deze norm was tijdens een eerdere informatiebijeenkomst nog niet goed door de initiatiefnemer op tekening verwerkt, maar dit is bij de aanvraag omgevingsvergunning hersteld, wat heeft geleid tot het intekenen van de benodigde 17 parkeerplaatsen. Het plan voorziet daarmee in de parkeernorm van de Gemeente Nijkerk

2. De reactie betrof slechts een verzoek om informatie over een voorgaand plan. Deze informatie is per omgaande aan de indiener verstrekt.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van terinzagelegging van dit besluit, kan hiertegen schriftelijk beroep worden ingesteld. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Nijkerk en is als volgt opgebouwd:

het bouwen van een woon-zorgcomplex met 24 appartm	€	43.542,60
welstand	€	2.280,40
Planologische afwijking, projectbesluit	€	2.268,50
Vooroverleg/conceptaanvraag teruggave 2015VP	€	-150,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>47.941,50</i>

Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de door u opgegeven en door ons vastgestelde bouwkosten van € 1.913.000,00, exclusief BTW.

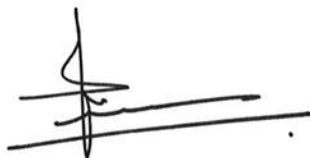
Vragen?

Pagina
6 van 10

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer J. Gringhuis van het team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a small dot at the end.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Brandveiligheid

- Er moeten rookmelders in de woningen worden aangebracht volgens NEN 2555 in de woningen. Deze moeten voldoen aan het bouwbesluit 2012 (artikel 6.21 BB).
- Voor de ingebruikname moet er een ontruimingsplan worden opgesteld die voldoet aan de NEN 8112.

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 77.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de

Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Bijlage 3: Informatie over beroep instellen

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft zes weken de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Woonzorgcomplex Sportweg, Hoevelaken

Ruimtelijke onderbouwing

Behoort bij besluit: van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2017W0698
Datum: 11-10-2017



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 24 maart 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een woonzorgcomplex dat voorziet in 24 zorgeenheden aan de Sportweg in Hoevelaken. De aanvraag is ingediend door Qamp Projectontwikkeling B.V. (hierna; initiatiefnemer). De Gemeente Nijkerk heeft eerder aan initiatiefnemer grond verkocht en verleent medewerking aan de voorgenomen ontwikkeling van het woonzorgcomplex ten behoeve van begeleid wonen.

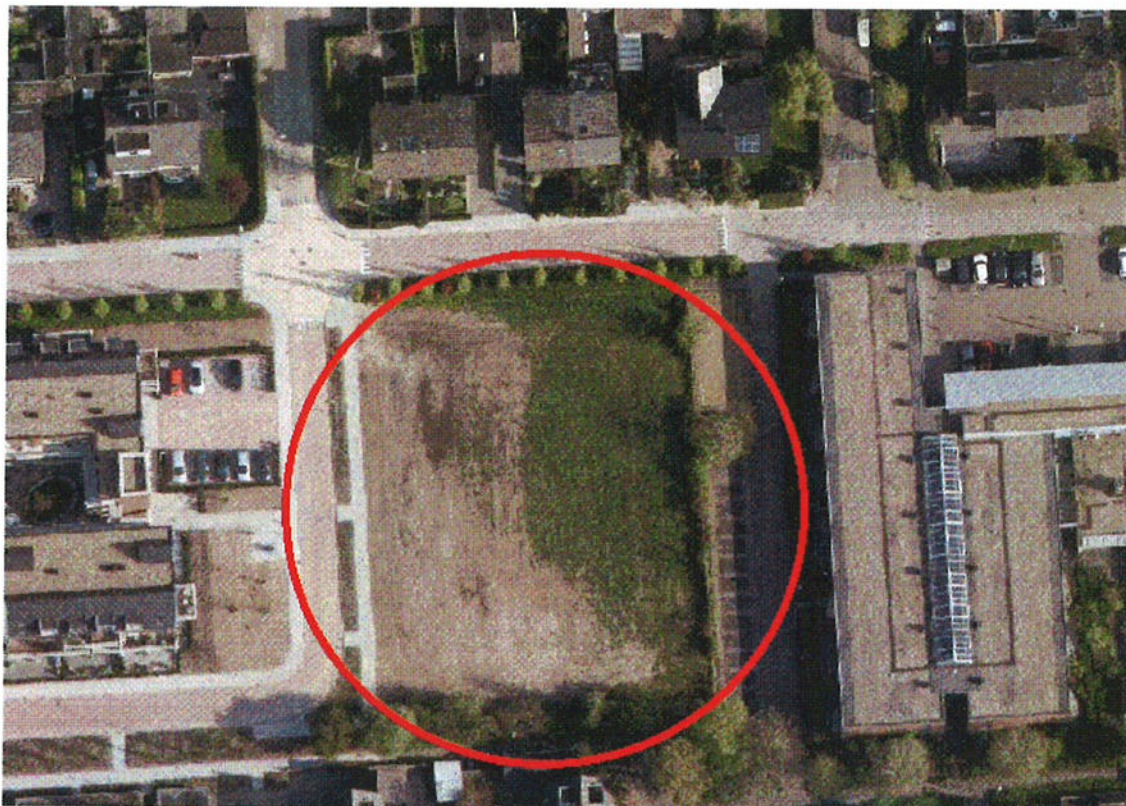
Het realiseren van het woonzorgcomplex is echter niet te vergunnen op basis van het geldende bestemmingsplan Hoevelaken 2014. Er is sprake van een drietal strijdigheden.

1. De geldende maatschappelijke bestemming spreekt niet expliciet over het voorzien in de realisatie van zorgwoningen/zorgeenheden, terwijl het voorheen geldende bestemmingsplan Sportweg, Hoevelaken hier wel in voorzag. Deze omissie in het geldend bestemmingsplan is het gevolg van het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de kern Hoevelaken. Per abuis is de in het voorheen geldende bestemmingsplan Sportweg, Hoevelaken openomen mogelijkheid om binnen de maatschappelijke bestemming zorgeenheden op te richten niet overgenomen in het actualiserend bestemmingsplan Hoevelaken 2014.
2. De aanvraag voorziet in het realiseren van bergingen buiten het in het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 opgenomen bouwvlak.
3. Het gebouw overschrijdt aan de voorzijde (zijde Monshouwerlaan) het in het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 opgenomen bouwvlak.

Op deze aanvraag is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Onderdeel van deze uitgebreide procedure is dat de voorgenomen ontwikkeling en de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan in een ruimtelijke onderbouwing worden toegelicht en eveneens wordt beschreven waarom er, ondanks deze strijdigheden, toch sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

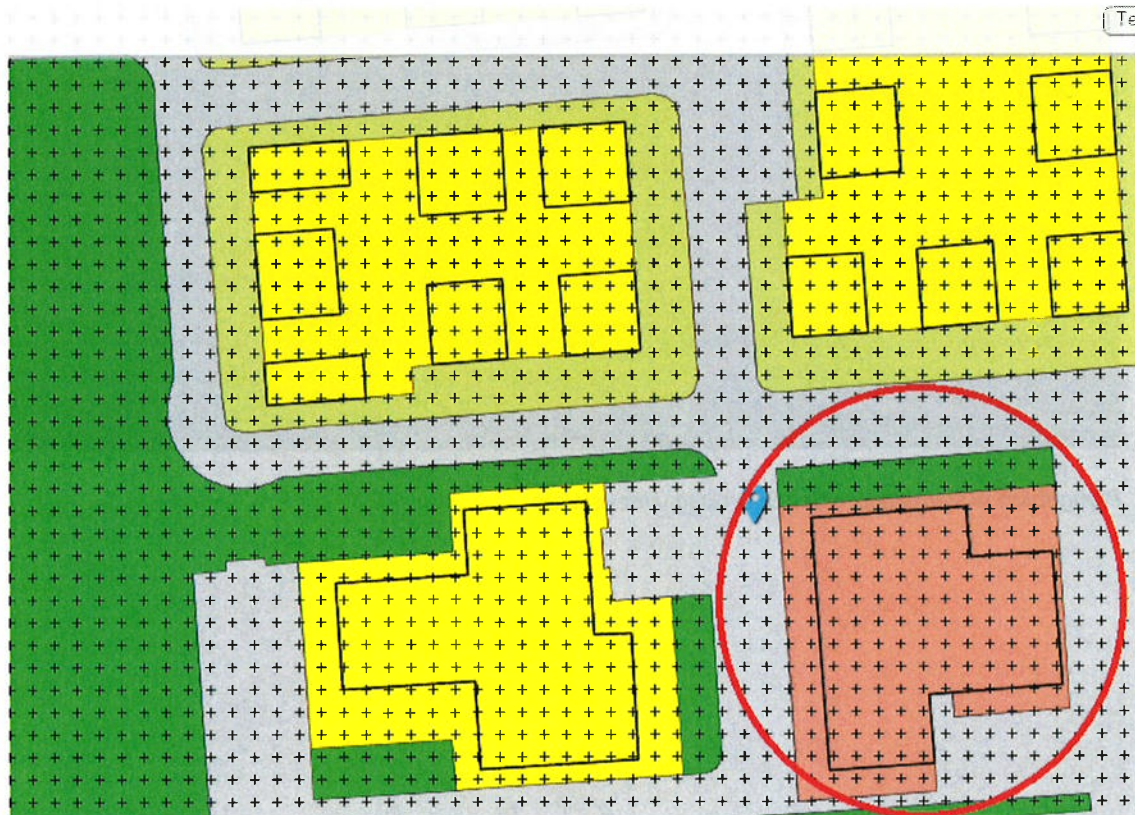
Het plangebied, waarbinnen het woonzorgcomplex zal worden gerealiseerd, is gesitueerd aan de kruising van de Sportweg en de Monshouwerlaan in Hoevelaken. De planlocatie betreft de laatste nog niet bebouwde vlek van de herontwikkelingslocatie Sportweg in Hoevelaken. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Sportweg en de bestaande woningen langs deze weg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de woningen van de Reigerlaan. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Monshouwerlaan en het daar recent opgerichte appartementengebouw. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het bestaande woonzorgcentrum Stoutenburg. Op onderstaande foto wordt dit weergegeven.



Plangebied woonzorgcomplex Sportweg, Hoevelaken

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel aan de Sportweg in Hoevelaken waarop de voorgenomen ontwikkeling zal plaatsvinden heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Hoevelaken 2014 de bestemming Maatschappelijk. Deze bestemming spreekt niet expliciet over het toestaan van zorgwooneenheden, ondanks dat maatschappelijke voorzieningen als educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen wel zijn toegestaan. Daarnaast is ook sprake van een tweetal strijdigheden met de bouwregels van het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.1 van deze ruimtelijke onderbouwing). Een vergunning kan uitsluitend worden verleend na toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.



Fragment plankaart bestemmingsplan Hoevelaken 2014

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De locatie waarop het woonzorgcomplex wordt voorgesteld is momenteel niet in gebruik en ligt derhalve braak. De locatie is inmiddels verkocht en geleverd aan initiatiefnemer.

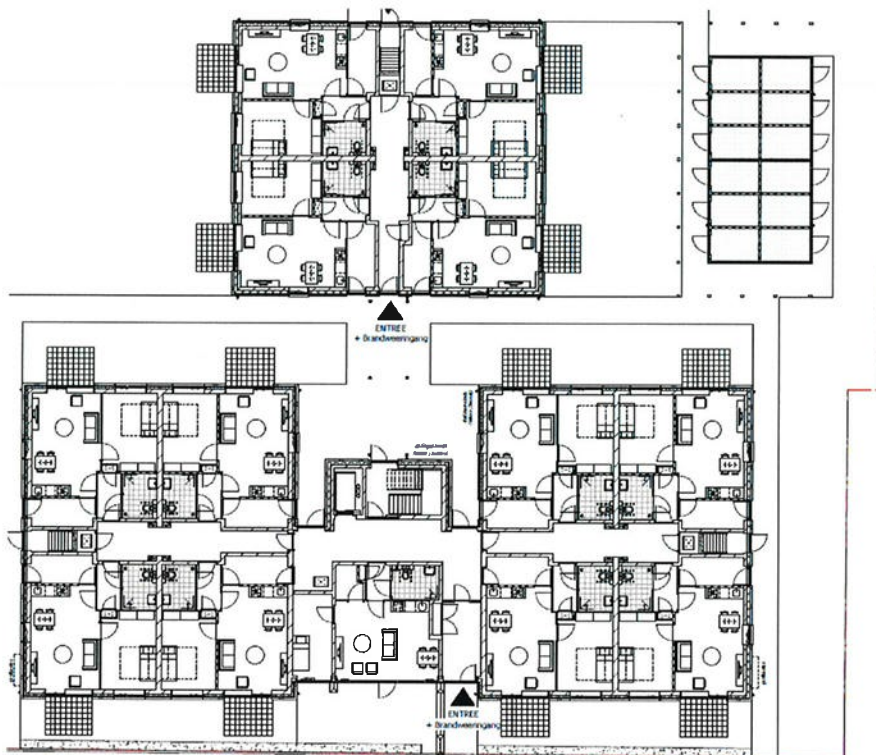
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Woonzorgcomplex

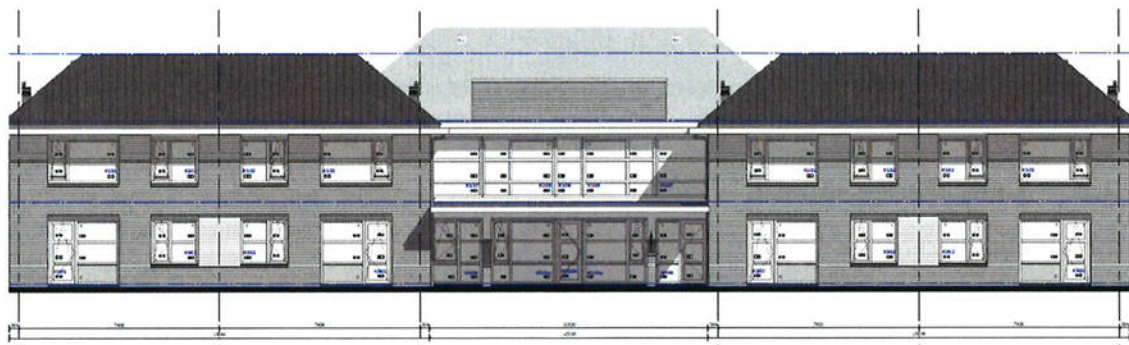
In de toekomstige situatie wordt op de locatie waarop onderhavige omgevingsvergunning betrekking heeft een woonzorgcomplex gerealiseerd dat voorziet in 24 zorgeenheden (3 gebouwdelen met 8 eenheden) met een verblijfsruimte voor de begeleiders. Dit is conform de oorspronkelijke planopzet voor de herontwikkelingslocatie aan de Sportweg. Op deze locatie was eerder korfbalvereniging Telstar gevestigd. Na de verhuizing van de vereniging naar een nieuwe locatie aan de zuidzijde van de kern Hoevelaken is het oude sportcomplex herontwikkeld tot een inbreidingslocatie. De realisatie van de 24 voorgenomen zorgeenheden betreft het sluitstuk van de herontwikkeling van de locatie Sportweg.

Het voorgestelde bouwplan voorziet in drie gebouwdelen van ieder 8 eenheden die met elkaar in verbinding staan. De gebouwdelen zijn 2 lagen met een kap. Dit is conform de oorspronkelijke planopzet en het op 28 juni 2012 door de gemeenteraad van Nijkerk vastgestelde bestemmingsplan Sportweg, Hoevelaken.

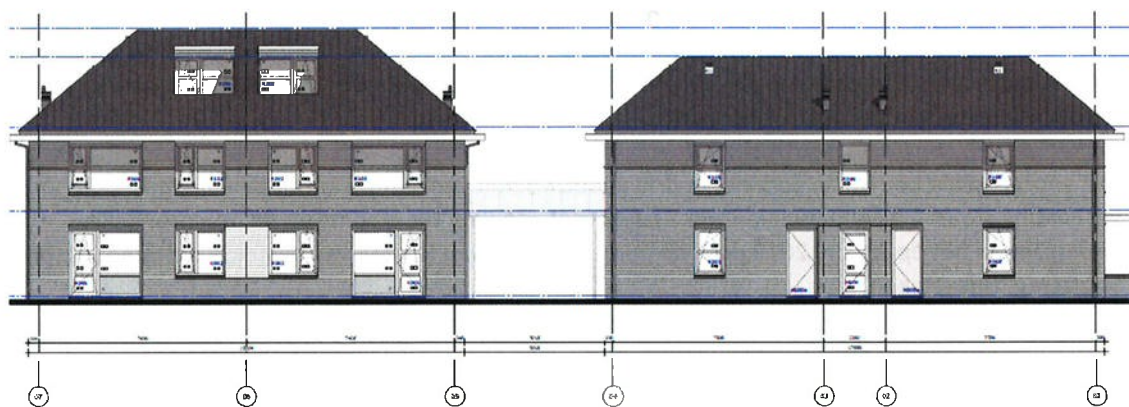
Hieronder zijn enkele impressies en plattegronden van het voorgenomen complex opgenomen.



Plattegrond begane grond



Aanzicht voorgevel Monshouwerlaan



Aanzicht zijgevel (Sportweg)



Aanzicht vanaf Sportweg, hoek Monshouwerlaan (impressie)



Vogelvlucht Sportweg, hoek Monshouwerlaan (impressie)



Vogelvlucht Reigerlaan, zuidzijde plangebied (impressie)

2.2.2 Relatie met geldende bestemmingsplan

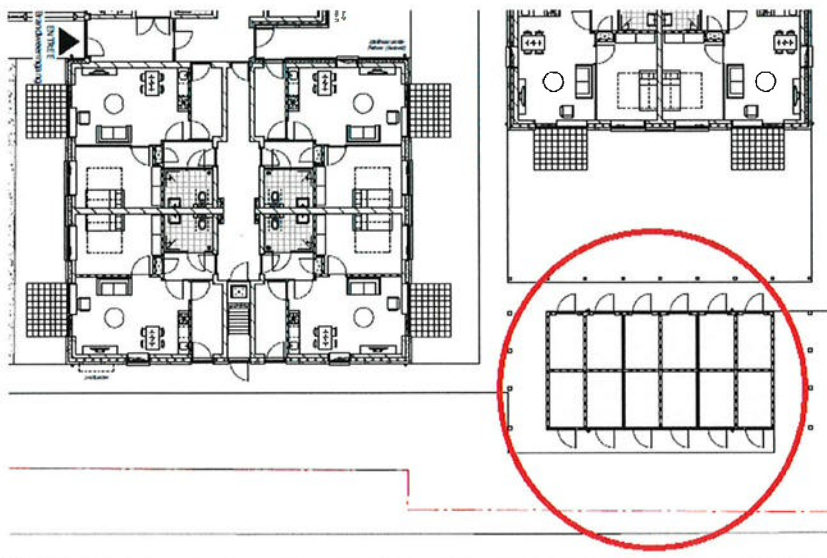
1. Oprichten zorgeenheden.

Zoals in paragraaf 1.1 van deze ruimtelijke onderbouwing is toegelicht spreekt het geldende bestemmingsplan Hoevelaken 2014 niet expliciet over het toestaan van het oprichten van zorgeenheden/zorgwoningen. Het is echter wel het uitgangspunt geweest om in het plangebied waar onderhavige vergunning betrekking op heeft een woonzorgcomplex mogelijk te maken. Het voor de herontwikkelingslocatie Sportweg op 28 juni 2012 vastgestelde bestemmingsplan Sportweg, Hoevelaken maakte de realisatie van 24 zorgwooneenheden binnen de algemeen geldende maatschappelijke bestemming planologisch mogelijk. Bij de actualisatie van de Hoevelakense bestemmingsplannen in 2014 is per abuis de expliciete beschrijving dat zorgwooneenheden in het plangebied aan de Sportweg zijn toegestaan komen te vervallen. Het is echter altijd het uitgangspunt gebleven om de eenheden op te richten. Derhalve verleent de gemeente ook medewerking aan het initiatief om op basis van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning 24 zorgeenheden op te richten.

Met het oprichten van de eenheden wordt er voorzien in een behoefte aan zorgwoningen in Hoevelaken. Naar verwachting zal JP van den Bent Stichting in het complex als zorgverlener gaan optreden voor haar cliënten.

2. Bergingen buiten bouwvlak.

Het geldend bestemmingsplan staat het niet toe om bergingen buiten het bouwvlak op te richten. Bij het uitwerken van het bouwplan is echter geconstateerd dat het niet haalbaar is om op een zorgvuldige, praktische en financieel haalbare wijze te voorzien in het volledig inpandig realiseren van (alle) bergingen. De zorgwooneenheden op de begane grond beschikken wel over een inpandige berging. Voor de zorgwooneenheden op de verdieping wordt voorgesteld 12 bergingen buiten de drie (gekoppelde) gebouwdelen te realiseren aan de zuidoostelijke zijde van het woonzorgcomplex. De bergingen worden zorgvuldig vormgegeven en hebben geen negatieve gevolgen voor de uitstraling van het complex danwel negatieve impact op de omgeving van het plangebied. Onderstaand wordt de positie van de 12 bergingen weergegeven.



3. Overschrijding bouwvlak bestemmingsplan

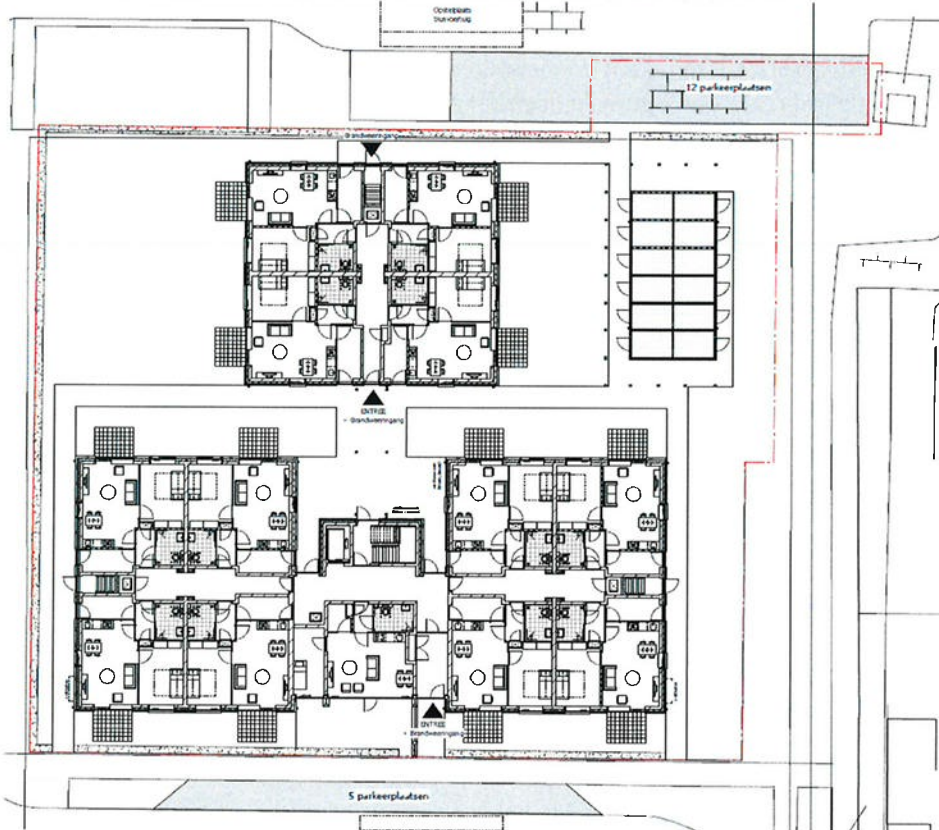
Het voorgenomen gebouw overschrijdt aan de noord-, west- en zuidzijde in beperkte mate het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak.

Gezien de marginale overschrijding en het ontbreken van impact op de uitstraling van het gebouw en impact op de bestaande omgeving van het plangebied wordt ondanks deze strijdigheid medewerking verleend aan het bouwplan.

2.2.3 Parkeren

In de parkeerbehoefte die samenhangt met het bouwplan zal, conform de gemeentelijke parkeernormen, worden voorzien in het plangebied. De gemeentelijke parkeernorm is per zorgeenheid 0,7 parkeerplaats. De nota parkeernormen Nijkerk (2014) is te raadplegen op <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2015-2281/1/Bijlage/exb-2015-2281.pdf>

Aangezien er 24 eenheden worden gerealiseerd zal in totaal in 16,8 (17) parkeerplaatsen moeten worden voorzien. In deze parkeerbehoefte wordt voorzien door 5 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het complex (Monshouwerlaan) te realiseren en 12 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het complex. Onderstaand wordt dit in de situatietekening weergegeven.



Situatietekening met weergave parkeerplaatsen (5 voorzijde, 12 achterzijde)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte(2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de geldende beleidsnota's gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen moet toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Plan specifiek

Voorliggend plan is dusdanig kleinschalig van aard dat raakvlak met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ontbreekt. Vanuit het Besluit ruimtelijke ordening dient de ladder voor duurzame verstedelijking beantwoord te worden. Er is in onderhavige situatie sprake van het realiseren van zorgeenheden waar behoefte aan bestaat op een binnenstedelijke locatie waardoor er sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

In het Barro wordt een aantal projecten dat van Rijksbelang is met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Plan specifiek

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig aan het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen. De visie, in de zomer van 2014 vastgesteld door Provinciale Staten, kent twee hoofdoelen waar de Provincie Gelderland naar streeft:

- Sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- Een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Deze hoofdoelen zijn gesplitst in drie provinciale ambities:

- *Dynamisch* duidt op de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit
- *Mooi* verwijst onder meer naar Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.
- *Divers* duidt op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

In de omgevingsvisie wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie, mobiliteit etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden. De ladder kent zes treden:

1. Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en -programma's?
2. Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
6. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.

Plan specifiek

Voorliggend project betreft een nieuwbouwproject in de kern Hoevelaken. De binnenstedelijke ligging van de planlocatie is in lijn met het gestelde in de omgevingsvisie en het plan voorziet in een behoefte. Er is geen sprake van een strijdigheid met de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

In december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Met de RVG stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De voorschriften in de RVG zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn onder andere verstedelijking, wonen, detailhandel, waardevol open gebied en het nationaal landschap.

Plan specifiek

Voor de beoogde ontwikkelingen is artikel 2 van de RVG van belang. Artikel 2 stelt voorwaarden voor verstedelijking. Er wordt voldaan aan de voorwaarde dat ontwikkelingen binnen bestaand stedelijke gebied dienen plaats te vinden. In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing valt op te merken dat de ontwikkeling waar deze omgevingsvergunning betrekking op heeft niet in strijd is met een provinciaal belang, waardoor ook de RVG niet in het geding is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'.

Plan specifiek

In de gemeentelijke structuurvisie staat opgenomen dat het streven is om in Hoevelaken op de (toenmalige) locatie van korfbalvereniging Telstart te werken aan een herontwikkeling en de ontwikkeling van een woonservicezone. Met het oprichten van een woonzorgcomplex dat voorziet in 24 eenheden wordt er aangesloten bij deze ambitie en wordt de herontwikkelingslocatie Sportweg afgerond conform de oorspronkelijke ambities bij deze locatie.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

Algemene beschouwing milieukundige haalbaarheid

Een milieukundige scan naar het perceel waarop het bouwplan voorzien is, leidt tot de conclusie dat er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren zijn bij het bouwplan. De milieukundige haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling is eerder beschreven en toegelicht in het op 28 juni 2012 door de gemeenteraad van Nijkerk vastgestelde bestemmingsplan Sportweg, Hoevelaken dat later is geactualiseerd en verankerd in het momenteel geldende bestemmingsplan Hoevelaken 2014. Het nader uitvoeren van milieukundige onderzoeken in het licht van onderhavige omgevingsvergunning is derhalve niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Gemeente Nijkerk was grondeigenaar van de bouwlocatie en heeft deze locatie verkocht aan initiatiefnemer. Deze transactie past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke grondexploitatie voor de locatie Sportweg. Op basis van de gemeentelijke grondexploitatie en de koopovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer is de economische uitvoerbaarheid geborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 29 november 2012 een besluit genomen waarin zij een lijst van gevallen heeft benoemd waarbij het niet noodzakelijk is om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het betreft onder andere projecten die voorzien in woonfuncties die geen grote maatschappelijke impact hebben en projecten die voorzien in maatschappelijke doeleinden. De omgevingsvergunning ten behoeve van het oprichten van een woonzorgcomplex aan de Sportweg in Hoevelaken valt onder deze categorie van gevallen, waardoor het in het licht van onderhavige procedure niet nodig is dat de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Op 8 maart 2017 hebben de initiatiefnemer, JP van de Bent en de Gemeente Nijkerk een inloopbijeenkomst over het voorgenomen bouwplan georganiseerd in De Haen in Hoevelaken. Op deze bijeenkomst hebben omwonenden en andere belangstellenden kennis kunnen nemen van het voorgenomen plan en hierover hun vragen kunnen stellen. Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst is het bouwplan verder uitgewerkt en is de inrichting van de buitenruimte aangepast. De voorgestelde parkeeroplossing is gewijzigd en het aantal parkeerplaatsen vergroot teneinde tegemoet te komen aan de zorg van omwonenden dat de parkeerbehoefte van het complex overlast geeft in hun bestaande woon- en leefomgeving. De gewijzigde parkeeroplossing voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft vervolgens de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.