

ZORGBOERDERIJ MET THEEHUIS

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

in opdracht van:

EEKHOEVE (dhr. A.T. Hardeman)

Dijkstraat 115 – 3904 DB - VEENENDAAL

Opgesteld door: Huibers & Jarring Architecten BNA

Datum: 31 januari 2013

Revisie: 25 april 2013

11 juni 2013

03 juli 2013

11 juli 2013

EEKHOEVE

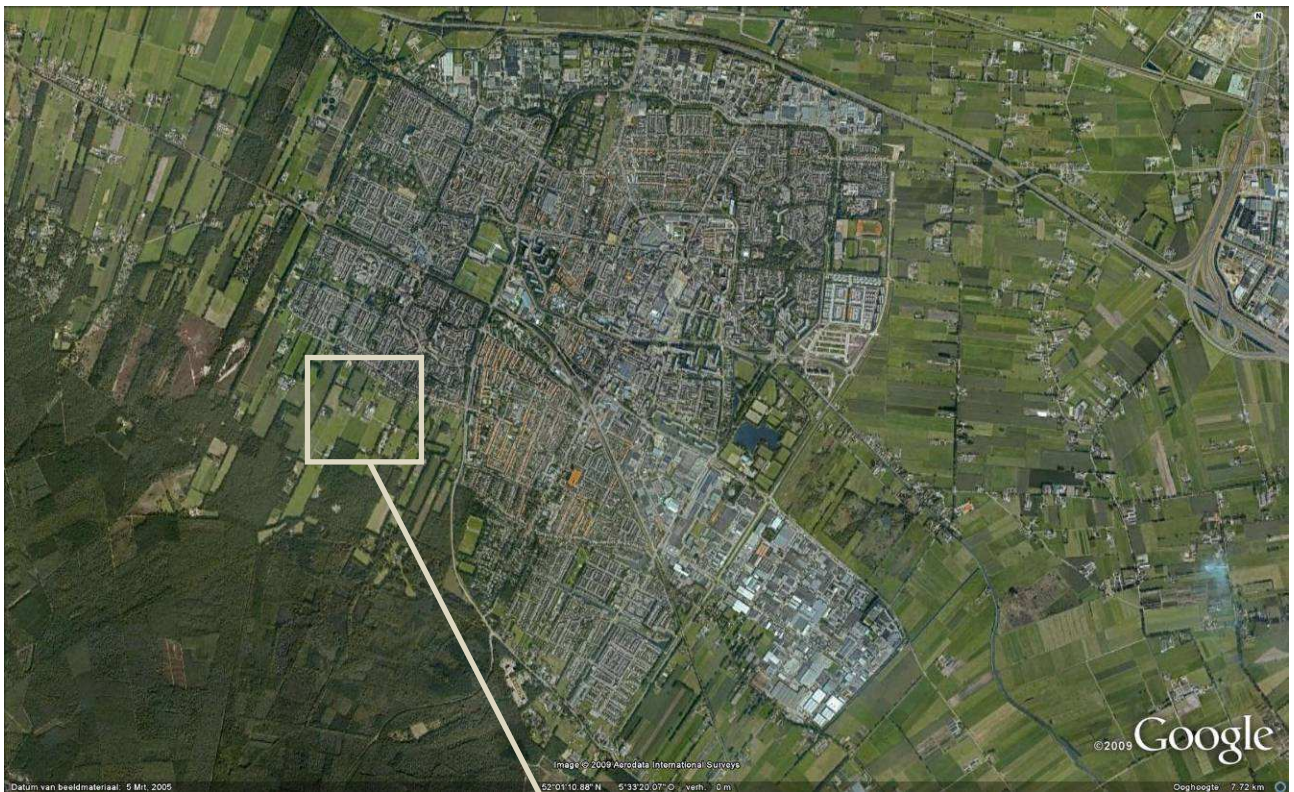
ZORGBOERDERIJ-LANDWINKEL-
BELEEFBOERDERIJ

... staat voor: 'Thuiskomen op het platteland'

Inhoudsopgave

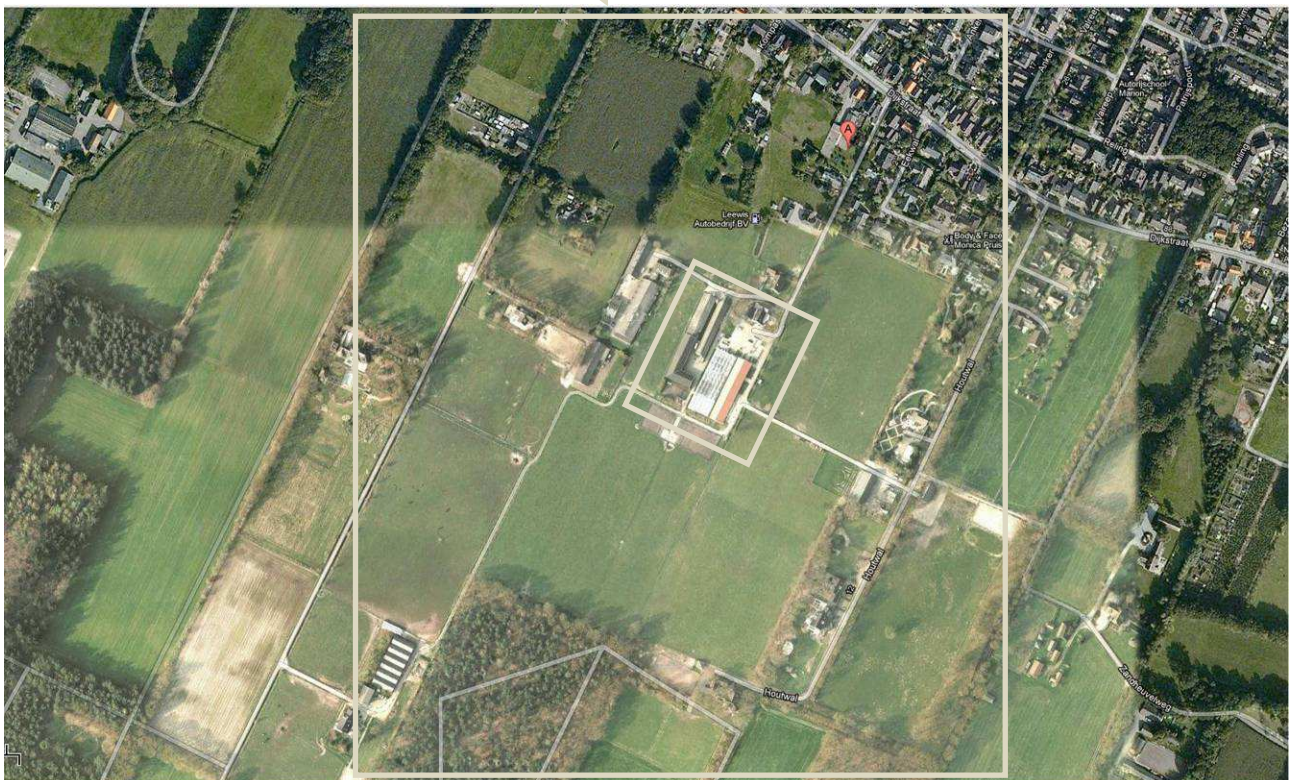
1	Inleiding	2
1.1	De ontwikkeling	2
1.2	Doel en reikwijdte van de ontwikkeling (zie ook tek.1508/204)	4
1.3	Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan	6
1.3.1	Wijzigingsbevoegdheid realisatie Zorgboerderij.....	6
1.3.2	Theehuis	6
1.3.3	Publieke ruimte	7
Deel A: Beleid.....		8
2	Planologisch beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.3.1	Vigerend bestemmingsplan	10
Deel B: Consequenties van het ontwerp.....		11
3	Gevolgen en functionaliteit	12
3.1	Ruimtelijke gevolgen	12
3.2	Functionele gevolgen.....	12
4	De omgevingsfactoren	13
4.1	Bodem.....	13
4.2	Groen/ natuur/ landschappelijke inpassing.....	13
4.3	Verkeer.....	15
4.4	Milieuzonering	16
4.5	Geluid	17
4.6	Luchtkwaliteit	20
Deel C: Economische uitvoerbaarheid		21
5	Economische kaders	22
5.1	Betrokkenen bij de ontwikkeling	22
5.2	Risico's planschade	22
6	Overleg en procedures	23
6.1	Gemeente Veenendaal	23
6.2	Welstand	23

Bijlagen: 24



afbeelding 1: Veenendaal (met kader van perceel "DE Eekhoeve")

bron: Google Earth



afbeelding 2: Perceel Dijkstraat 115 (in middenblok)

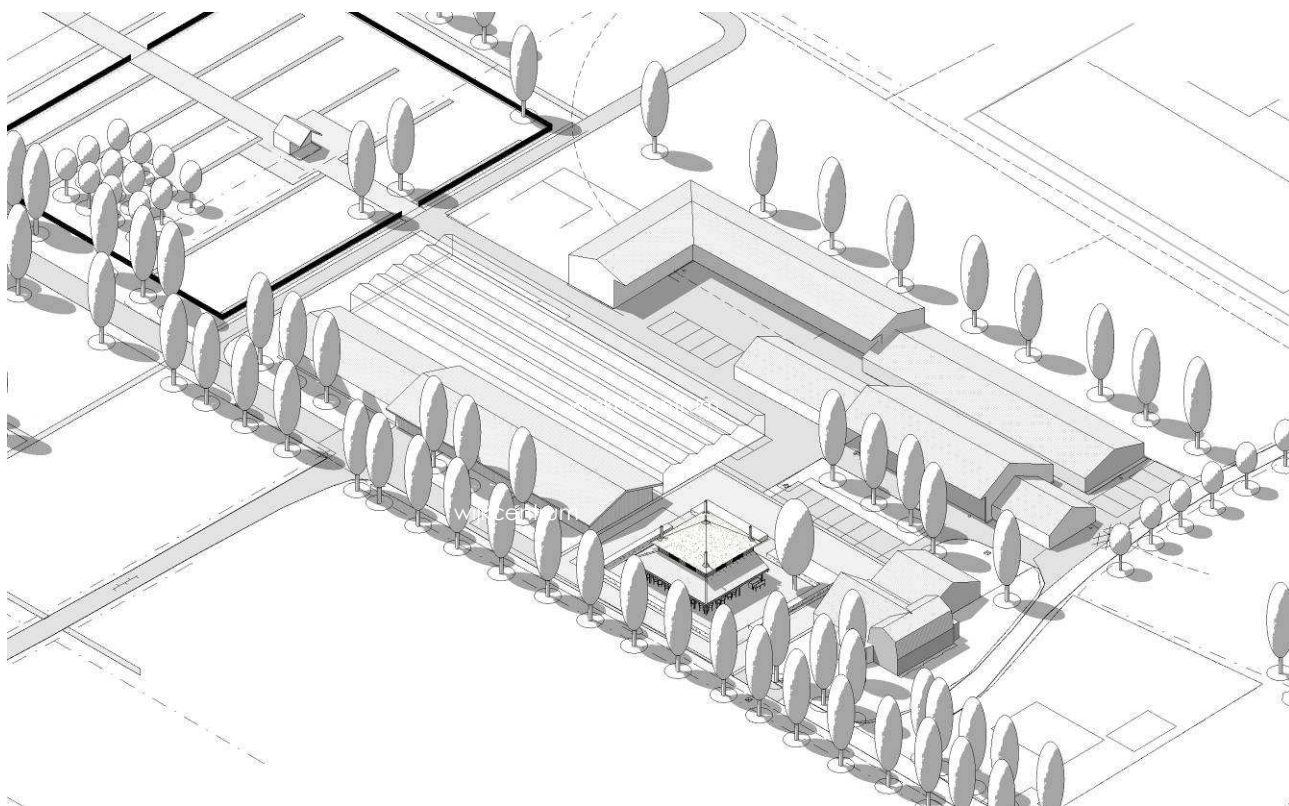
bron: Google Earth

1 Inleiding

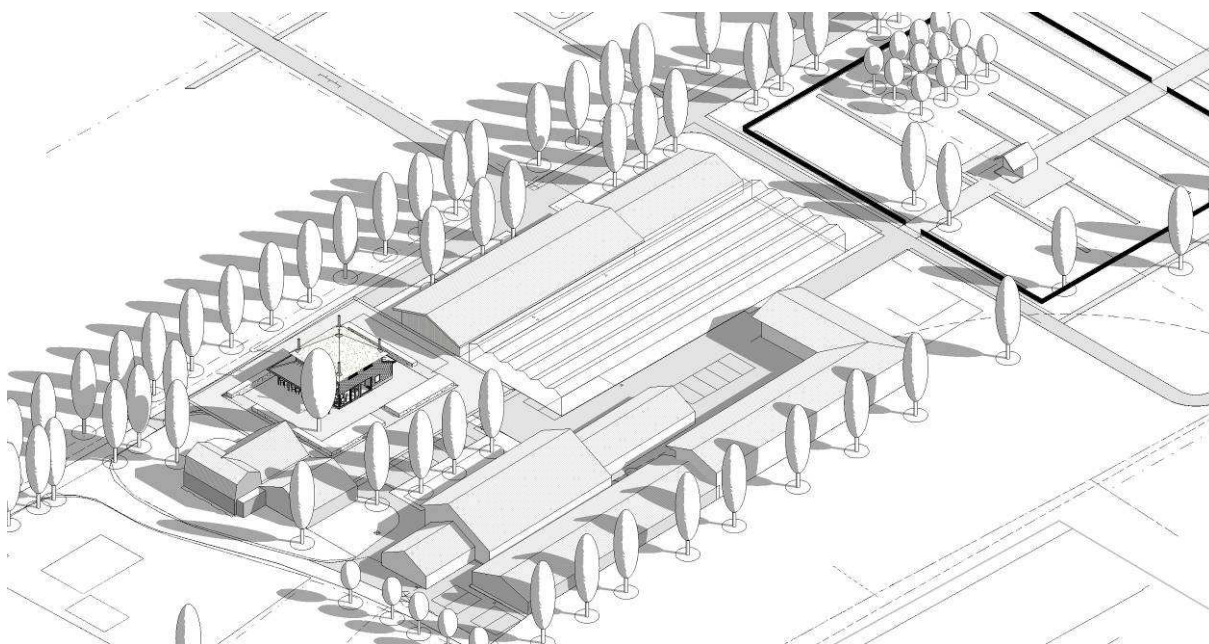
Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing voor de Eekhoeve: 'Zorgboerderij met Theehuis'. De voorliggende plannen hebben betrekking op het realiseren van een zorgboerderij (deels aanwezig) met landwinkel (reeds aanwezig) en theehuis (nieuw te realiseren) op het perceel Dijkstraat 115 te Veenendaal. Op een aantal posities passen deze functies niet binnen de regels van het bestemmingsplan Herziening Landelijk Gebied.

Hieronder wordt een beschrijving gegeven van het beleid ten aanzien van strijdigheden met het bestemmingsplan, de consequenties met betrekking tot de plannen, de economische haalbaarheid ervan en uiteindelijk de motivatie voor het verzoek tot medewerking om een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op te starten.

1.1 De ontwikkeling



Totaaloverzicht "De Eekhoeve" met nieuw te realiseren theehuis gezien vanuit Noordoostzijde



Totaaloverzicht "De Eekhoeve" met nieuw te realiseren theehuis gezien vanuit noordwestzijde

De totale ontwikkeling heeft ten doel om de huidige en toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de zorgfuncties(dagbestedingen) beter te faciliteren en op elkaar af te laten stemmen. In een natuurlijke omgeving waarin het landelijk leven zowel in de locatie zelf als ook in de opstallen en het verzorgen van dier en natuur nadrukkelijk aanwezig zijn, wordt het welzijn van de zorggebruikersgroepen positief beïnvloedt middels dagbestedingen welke hierop – met name verzorging - volledig aansluiten.

In de beleving van de zorggebruikers is rust, veiligheid en de duidelijke relatie tussen mens en natuurlijke omgeving welzijnsbevorderend. Men ervaart hier geen 'druk' vanuit de stedelijke ruimte en kan daarmee een eigen dagritme bepalen. Daarnaast ervaart men dat men juist in deze omgeving een betekenisvolle dagbesteding heeft in de persoonlijke bijdrage die men er aan levert.

Het nieuw te realiseren theehuis is een waardevolle aanvulling op de reeds aanwezige functies omdat hier nieuwe contactmomenten en relatief eenvoudige handelingsbekwaamheden gevraagd en tevens gecreëerd worden die voor de interactie van de zorggebruiker zeer fundamenteel zijn.

1.2 Doel en reikwijdte van de ontwikkeling (zie ook tek.1508/204)

Nadat reeds eerder met de vestiging van een landwinkel met bijbehorend magazijn op het terrein de ontwikkeling van het verse – natuurlijke – product van het land een vertaalslag te zien gaf naar een andere economische bedrijfsvoering, wordt thans met de realisatie van een theehuis in het aangename verblijf op het erf zelf voorzien. Zorgbewoners zullen in deze voorziening zelf de 'menukaart' presenteren en de bestellingen uitserveren. Dit laatste betekent dat er een extra dagbestedingproject gestart wordt waarin de bewoner zich verder kan ontplooiën met gerichte activiteiten/ werkzaamheden.

Bezoekers van dit theehuis zijn: willekeurige passanten en bezoekers/ klanten van de landwinkel. Het theehuis biedt plaats aan maximaal 35 zitplaatsen en is gepositioneerd aan de oostzijde van het erf; in de zicht-as van de Dijkstraat.

Het theehuis heeft nadrukkelijk niet tot doel om als restaurant te fungeren; het heeft met name een verblijfskarakter voor de bezoeker(s) van de zorgboerderij of landwinkel.

De vorm en afmetingen van de hooiberg zijn ontleend aan die van de landelijke hooiberg. De verdieping van het theehuis is geschikt gemaakt voor de realisatie van benodigde kantoor/gespreksruimten ten behoeve van de zorgvoorziening.

De zorgboerderij zelf omvat twee grote ontmoeting- annex eetruimten met bijbehorende keuken en toiletvoorzieningen en buitenterrassen. In het verlengde van deze ontmoetingsruimten zijn de handenarbeid/ knutselruimten gesitueerd, met daaraan gekoppeld een oefenruimte. In de naastliggende kasruimte is een inpakafdeling gecreëerd. Totaal wordt voorzien in de dagopvang van ca. 50 bewoners.

Al eerder is benoemd dat het totale terrein een 'boerderijsetting' kent; wat betreft dit laatste blijft nadrukkelijk de rundveestall en de kippenstallen in dat beeld aanwezig met daarnaast de machineberging; de zolderruimte met hooi en stro; de opslag droge mest en de twee grote moestuinen/ boomgaarden. Om deze gebouwenstelling heen zijn diverse agrarische gronden in ontwikkeling.

In de huidige situatie is een (beheerders)woning in het terrein opgenomen. Deze is verbonden met de landwinkel.

Alle nieuw gewenste functies hebben tot doel om de steeds groter wordende vraag naar kleinschalige opvang voor de doelgroepen op een passende wijze onder te brengen in een daarvoor geschikte accommodatie.

De positionering van het theehuis op het terrein is in nauw overleg met medewerkers van de juridische en ruimtelijke afdelingen van de gemeente Veenendaal alsmede met tuin/landschapsbureau Hager & Huigens tot stand gekomen.



Uitsnede uit tekening 1508/204 Functiekaart gebouwen in terrein

1.3 Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan.

De voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarische bedrijvigheid, bedrijfswoningen; paardenbakken; beroepsmatige activiteiten in of bij een bedrijfswoning; instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten, poelen en andere waterpartijen; instandhouding van aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschap, natuur- en cultuurhistorische waarden; verharde en onverharde paden en wegen en – binnen het bouwvlak – parkeervoorzieningen; extensief recreatief medegebruik.

1.3.1 Wijzigingsbevoegdheid realisatie Zorgboerderij

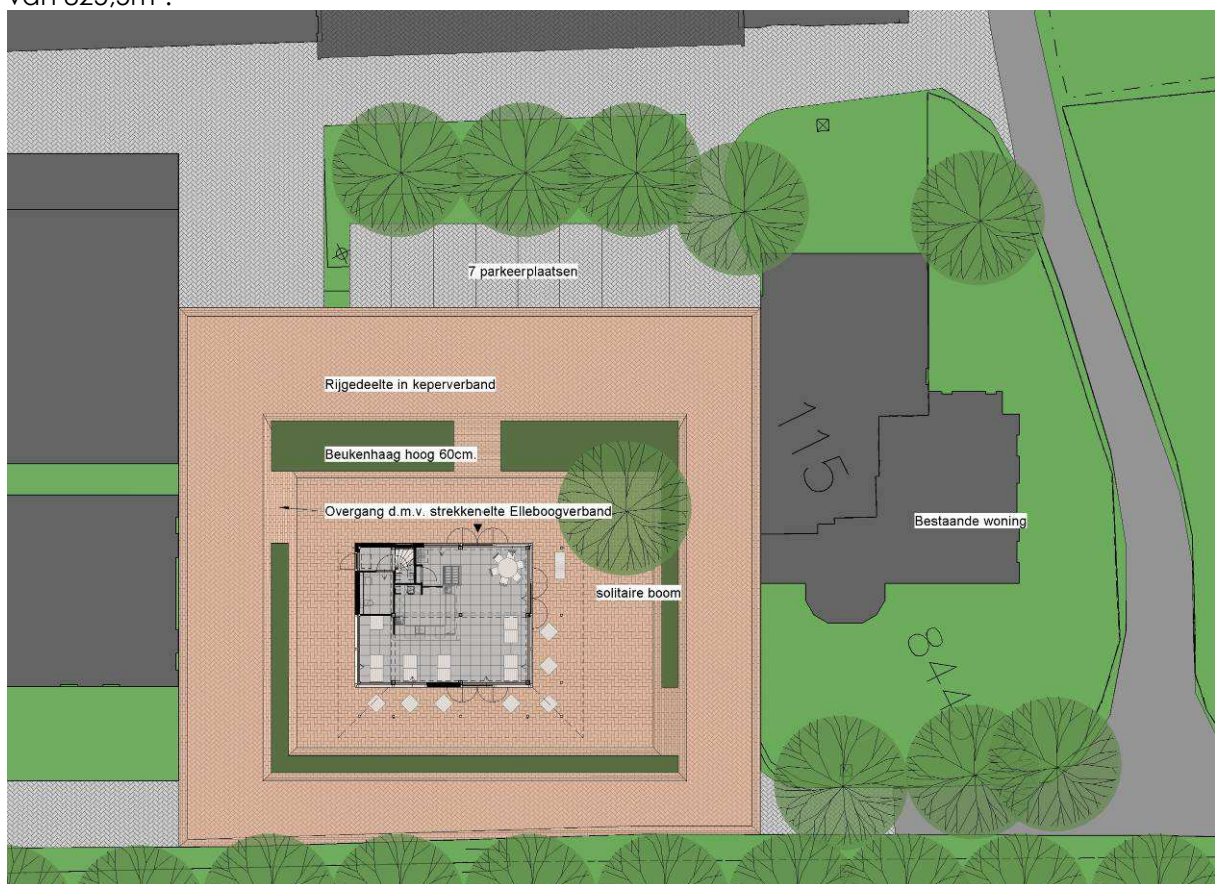
Er is in het bestemmingsplan "Buitengebied" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een zorgboerderij met landwinkel, theehuis, pluktuin en kleinschalige kinderboerderij.

1.3.2 Theehuis

Toelichting: Het theehuis is een zorggerelateerde functie en daarin bedoeld als dagbestedingactiviteit.

Het nieuw te realiseren theehuis heeft als bedrijfsgebouw een goothoogte van 5.33 mtr en een nokhoogte van 8.38 mtr. Hiermee wijkt hij af van de in het bestemmingsplan aangegeven hoogten van respectievelijk: 4,5 mtr en 8.00 mtr.

De hierboven aangegeven zorggerelateerde activiteiten beslaan een totale oppervlakte van 825,5m².



Afb. Het theehuis met nieuwe erfinrichting ter plaatse

1.3.3 Publieke ruimte

Het totale perceel zal gelet op het verblijfs/ belevingskarakter (o.a. geluid) zoveel als mogelijk vrijgehouden worden van gemotoriseerd verkeer. Het verkeer ten behoeve van de zorgfunctie bestaat uit geregeld inkomend – en uitgaand groepsvervoer op vaste tijden overdag ('s ochtends en in de middag). Het gaat hier om maximaal 3 taxibussen per dag.

Voor de bezoekers van de landwinkel/ theehuis te rekenen op gelijktijdig bezoek van maximaal 13,8 personen per dagdeeluur waarvan 9 auto's (p.pl.);

Voor de zorgfunctie (medewerkers) te rekenen op 3,0 p.pl. (0,2 p.pl./aantal medewerkers)

Voor de bedrijfswoning te rekenen op een parkeerplaats.

Van de benodigde parkeerplaatsvoorzieningen (totaal 13 p.pl.) wordt er een stuks als MIVA geschikt gemaakt. Voor de taxi-bus wordt voorzien in een gemarkeerde parkeerplaats in het terrein nabij de entree van de zorgvoorziening (t.p.v. buitenterrassen)

Als 'uitloopruijnte' bij de twee ontmoetingsruimten zijn een tweetal buitenterrassen gecreëerd ter grootte van totaal: 125 m² (resp. 70 m² en 55 m²)

Deel A: Beleid

2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

In de vijfde nota over de Ruimtelijke ordening waarin de inrichtingsvraagstukken aan de orde komen welke spelen tussen nu en 2020 (met een doorkijk naar 2030) wordt het volgende ruimtelijke kader geschetst:

In deze nota worden voor wat betreft het landelijk gebied functiecombinaties en ruimtereserveringen voorgestaan van water met natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Voor wat betreft de landelijke natuur gaat het om het afwegen van verschillende belangen; deze wordt afhankelijk gesteld van mogelijke functiecombinaties.

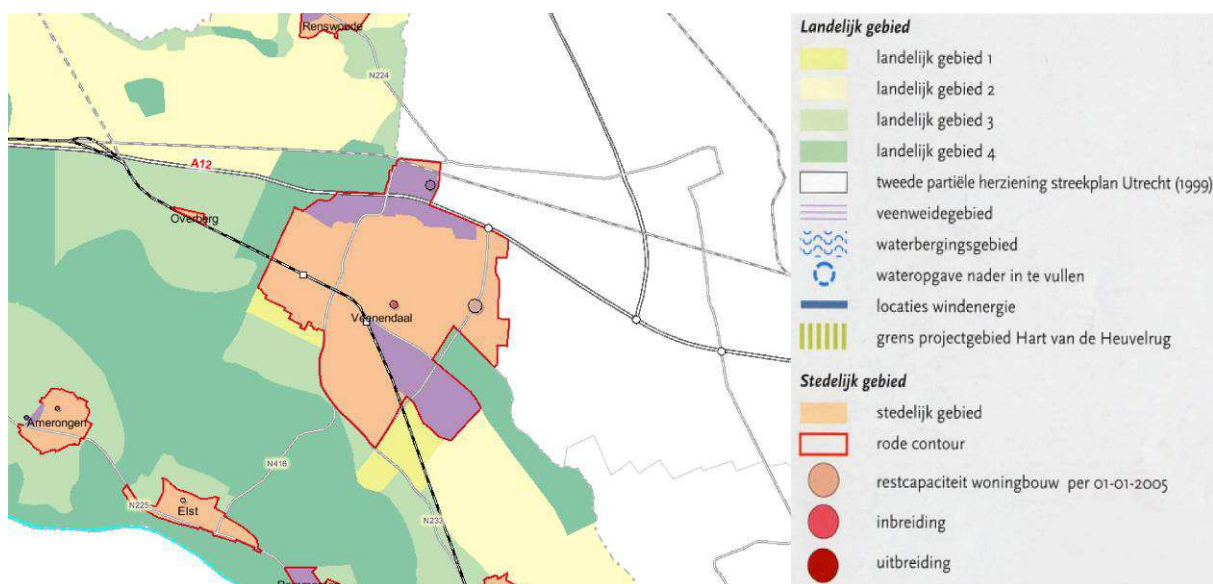
2.2 Provinciaal beleid

Beleidslijn nieuwe Wro, provincie Utrecht 2008

In de beleidslijn is het provinciaal belang – als bedoeld in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)- gemarkeerd en is de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vastgelegd. Door de vaststelling van deze Beleidslijn kan de provincie het Streekplan als beleidskade blijven toepassen.

In dit beleidsplan worden vier typen landelijk gebied onderscheiden. Deze zonering is in sterke mate ontwikkelingsgericht; het geeft aan welke ontwikkelingsrichting gewenst is.

Het landelijk gebied 1 (hoofdfunctie stedelijk uitloopgebied) komt in het zuidelijke (geheel) en westelijke deelgebied (deels, tegen de kern) van Veenendaal voor. Hier staat het behoud van de kwaliteit centraal om zo goed mogelijk te kunnen fungeren als stedelijk uitloopgebied, maar opvang van stadsrandfuncties is hierbij mogelijk. Het is een zoekgebied voor het versterken van recreatieve en toeristische voorzieningen die gebonden zijn aan de ligging nabij het stedelijk gebied. Ook nieuwe landgoederen met intensief recreatief medegebruik zijn hier mogelijk. Voor de landbouw staat het benutten van kansen die de ligging nabij het stedelijk gebied met zich meebrengt, centraal.



Afb. Streekplan 2005-2015 (uitsnede)

2.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Veenendaal voor het dit gebied is vastgelegd in de Structuurvisie Veenendaal 2025. Deze visie geeft een integrale ruimtelijke visie op Veenendaal in 2025 weer. Het gebied te zuiden van de Dijkstraat wordt hierin getypeerd als 'landelijk gebied'. Hiervoor wordt in zijn algemeenheid gesteld dat "verdere versterking van de landschappelijke kwaliteiten gewenst is". Daarbij wordt gesteld dat het belangrijk is om met de betrokkenen over de gewenste inhoudelijke ontwikkeling.

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie Dijkstraat gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'herziening landelijk gebied', d.d. 19 november 1987;
- Correctieve herziening op bestemmingsplan 'herziening landelijk gebied, d.d. 23 januari 1992;
- Wijzigingsplan 'vergroting agrarisch bouwperceel Dijkstraat 115'.d.d. 30 maart 1999.

Deze plannen gelden als 'oude planologie'.

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" is niet tijdig vastgesteld en zal opnieuw in procedure worden gebracht.

Deel B: Consequenties van het ontwerp

3 Gevolgen en functionaliteit

3.1 Ruimtelijke gevolgen

De ontwikkeling brengt een toename bruto bebouwingsoppervlakte in het terrein met zich mee van ca. 90 m² (excl. buitenterras). Het theehuis wordt opgericht ter plaatse van de huidige parkeer/groenfaciliteit welke hiervoor opnieuw ingericht en ingedeeld gaat worden middels een terreininrichtingsplan van de landschapsarchitect.

3.2 Functionele gevolgen

De aanpassingen van de verkeersrichting en parkeergelegenheden ter plaatse van het theehuis zullen een overzichtelijke en veiliger verkeerssituatie opleveren.

Door de positionering van het theehuis ten opzichte van de landwinkel (bestaande bebouwing) en de ontmoetingsruimten/ dagactiviteitenruimten van de zorg (bestaande bebouwing) ontstaan er duidelijke en overzichtelijke zichtlijnen over en door het erf. Het nieuw te realiseren theehuis met terras zal daarbinnen het 'kloppend hart' gaan vormen.

4 De omgevingsfactoren

4.1 Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in september 2012. Hiervan is door bureau Boot te Veenendaal een rapport opgesteld (kenmerk: P12-0432-002 d.d. 12 oktober 2012). De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt volgens dit rapport geen belemmering voor de beoogde bebouwing en verharding op het terrein.

Het rapport is als aparte bijlage in de omgevingsvergunning bijgevoegd.

Tevens is er een vooronderzoek uitgevoerd conform NEN-5725 naar de reeds bestaande opstallen. Op basis van de uitkomsten van deze rapportage, d.d. 17 april 2013, waarop een aanvulling heeft plaatsgevonden voor de gehele locatie Dijkstraat 115 middels een rapportage d.d. 5 juni 2013, wordt geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn waaruit blijkt dat er bodembedreigende activiteiten of calamiteiten hebben plaatsgevonden op de onderzoekslocatie. Voor de huidige functiewijziging is het volgens deze rapportage dan ook niet direct noodzakelijk om een verkennend asbestonderzoek uit te voeren, omdat er geen graafwerkzaamheden uitgevoerd worden.

4.2 Groen/ natuur/ landschappelijke inpassing

Het perceel aan de Dijkstraat 115 ligt in het landelijk gebied ten zuiden van de Dijkstraat.

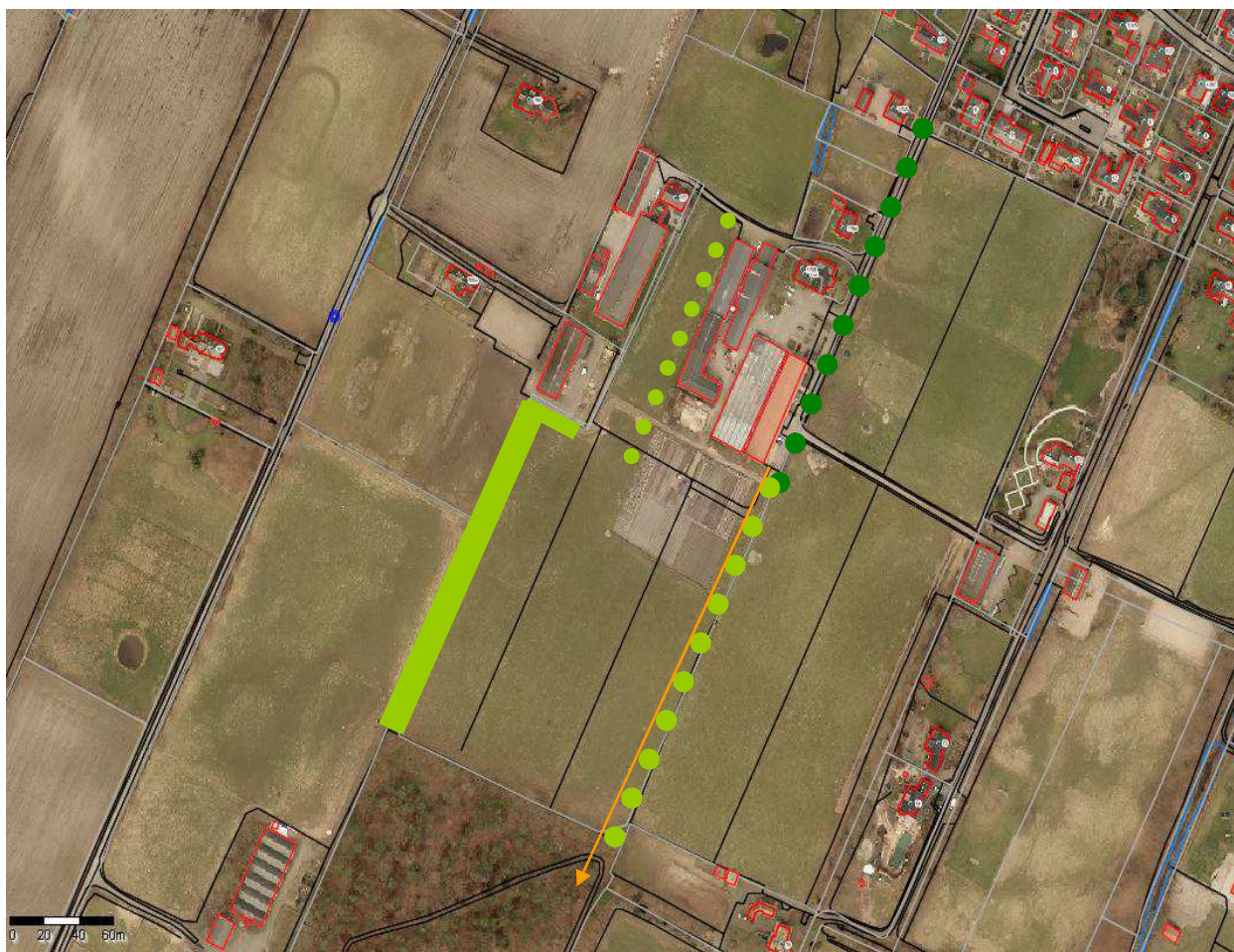
Het gebied ligt ingeklemd tussen het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug en het stedelijk gebied van Veenendaal. Kenmerkend is de slagenverkaveling met houtwallen die als uitlopers vanuit de Heuvelrug het gebied insteken. Hierdoor is een coulisselandschap ontstaan.

Bij de ontwikkeling van een zorgboerderij wordt deze landschappelijke structuur versterkt door het aanbrengen van houtwallen en bomensingels. Hierdoor vindt een versterking van het coulisselandschap plaats. Dit past ook in de visie van het Landschapsontwikkelingsplan. Hierin wordt ook aandacht besteed aan het verbeteren van de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het gebied. Bekeken wordt of het mogelijk is een wandelverbinding door te trekken naar het aangrenzend bosgebied. Op deze manier kunnen bezoekers aan de theetuin ook een wandeling op het erf maken en als ze iets verder willen wandelen een rondje door het bos maken. Vanuit privacy van de bewoners is het ook wenselijk het pad open te stellen op de tijden dat de theetuin open is.

Voor wat betreft de landschappelijke kwaliteiten van het onbebouwde terrein kan gesteld worden, dat de noodzakelijke herinrichting van het erf nabij het theehuis geen bijzondere nadere aanpassing van het groene karakter van het terrein vraagt. Wel is nadrukkelijk een lage groene 'bufferscherf' rondom het terras van het theehuis aangebracht om de functie en uitstraling van verblijfsfunctie te verzelfstandigen.

Er is daartoe tevens – in de noordwesthoek – een solitair (boom) ingetekend om de aanduiding van 'deelerf' in dit kader te benadrukken.

Landschappelijke inpassing perceel Dijkstraat 115 in groter verband



- ● ● ● Bestaande bomen
- ● ● ● Doortrekken bomenrij tot aan bosgebied
- ● ● ● Toevoegen bomen
- Aanleg houtwal
- Wandelverbinding richting het bos

4.3 Verkeer

Het terrein kent één hoofdtoegangsweg voor inkomend en uitgaand verkeer vanaf de Dijkstraat.

De functies zorgboerderij en landwinkel / theehuis op het terrein zijn gedurende zes dagen in de week opengesteld en toegankelijk. Op zondag zijn er geen activiteiten op het terrein. Zoals eerder gesteld onder punt 1.3.4. zal de verkeersintensiteit door de genoemde functies niet in belangrijke mate toenemen. Op basis van verrichte verkeersmetingen / tellingen (zie onderstaand schema) is een gelijktijdig gebruik op basis van een maximale verblijfsduur van een uur voor winkel i.c.m. theehuis berekend van totaal 7 parkeerplaatsen in het terrein. Daarnaast zijn een zestal fietsenstallingplekken benodigd.

In onderstaande twee schema's zijn de verkeerstellingen in de genoemde week in de aaneensluitende dagen in diezelfde week vermeld.

Weekoverzicht verkeersverloop m.b.t. bezoek winkel (totalen per tijdsbestek)					
ma 7-1-13 t/m zat 12-1-13	Aantal bezoekers	Aantal auto's	Aantal fietsen	Aantal brommers	Aantal voetgangers
09.00 - 10.00	31	17	10	-	1
10.00 - 11.00	77	28	27	-	10
11.00 - 12.30	99	45	34	1	2
13.30 - 14.30	81	22	34	-	12
14.30 - 15.30	89	31	23	-	17
15.30 - 17.00	122	41	26	-	22
Totaal	499	184	154	1	64

Weekoverzicht verkeersverloop m.b.t. Zorgboerderij De Eekhoeve					
za 19-1-2013 t/m vr 25-1-2013	auto	fiets	te voet	brommer/ scootmobiel	Groepsvervoer
za 19-1	12	8			
ma 21-1	14	16	4	2	2
di 22-1	10	11	3	1	2
wo 23-1	10	11	5		
do 24-1	15	14	3	1	2
vr 25-1	13	4	2	4	2
Totaal	74	64	17	8	8

NB: alleen de aankomst is in dit overzicht verwerkt, niet het vertrek.

Bij groepsvervoer wordt bedoeld dat onze deelnemers met onze bussen worden opgehaald en thuisgebracht.

Er komen per week twee leveranciers en er worden vier bestellingen naar klanten vervoerd,

Het verkeersverloop was ten tijde van de bedrijfsvoering vòòr de zorgbestemming ca. 15% lager/ minder dan de cijfers in bovenstaande tabel aangeven. Dit wordt verduidelijkt door het feit dat de landwinkel al gedurende een zeer lange periode (ca. 26 jaar) in bedrijf is.

4.4 Milieuzonering

Voor wat betreft de emissieberekening (inclusief toetsing fijnstof) en de V-stacks berekening (geur) wordt verwezen naar de aparte bijlagen welke separaat in de aanvraag omgevingsvergunning zijn ingevoegd.

Beperking(en) omliggende bedrijven in bedrijfsvoering

- De omliggende bedrijven (o.a. Dijkstraat 117 en Dijkstraat 159a) worden door de realisatie van de zorgboerderij en het theehuis niet in hun bedrijfsvoering beperkt aangezien de afstand tussen een veehouderij buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter moet zijn. De afstand tussen de nieuwe geurgevoelige objecten en het bouwvlak van de omliggende bedrijven is groter dan 50 meter.
- De afstand van de nieuwe fijnstof gevoelige objecten en de omliggende veehouderij bedrijven bedraagt meer dan 70 meter. Uit de onderstaande tabel uit de handreiking fijnstof en veehouderij blijkt dat de totale emissie van de uitbreiding 324000 g/jr. mag zijn. de huidige fijnstof productie van het veehouderij bedrijf aan de Dijkstraat 117 bedraagt (conform gegevens Web-BVB) 11946 g/jr. en wordt hierdoor dus niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.
- Het bedrijf aan de Dijkstraat 159 a houdt schapen en paarden, hiervoor zijn geen fijnstof emissies bekend. Behoeft niet nader getoetst te worden.

De getallen in onderstaande tabel zijn worst-case genomen inclusief een veiligheidsmarge. Indien bij een bepaalde afstand niet méér wordt geëmitteerd dan is opgenomen in de tabel dan is de oprichting/ uitbreiding zeker NIBM. Wanneer de toename in emissie in grammen hoger is dan in de tabel opgenomen is het project *mogelijk* IBM. Er zal een berekening met ISL3a uitgevoerd moeten worden om aan te tonen dat geen grenswaarden worden overschreden ofwel de uitbreiding bij precieze berekening toch NIBM blijkt te zijn.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/oprichting	324000	387000	473000	581000	817000	1075000	1376000

Bron: ECN. Getallen op basis van berekeningen met STACKS, versie 2008.

Woon- en verblijfsklimaat

Voor wat betreft geluid kan worden gesteld dat de inrichting onder het Activiteitenbesluit valt. In het activiteitenbesluit zijn normen ten aanzien van geluid opgenomen. Gezien de grote afstand tot woningen van derden is geen geluidhinder naar omwonenden te verwachten.

(N.B: Zonodig kan een IL scan (indicatie berekening geluidshinder) toegevoegd worden)

Omgevingsvergunning

Daarnaast wordt de OBM (Omgevingsvergunning beperkte milieutoets)gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag van het theehuis aangevraagd

Natuurbeschermingswet

De vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is op 2 mei 2013 door GS van Utrecht onder zakenmerk Z-NB-MEL-2013-1943 verleend.

4.5 Geluid

Wettelijk kader

De zorgboerderij en het theehuis (dagbestedingactiviteiten) hebben volgens de Wet geluidshinder geen geluidsgevoelige bestemming. Toetsing aan de Wet geluidshinder is niet van toepassing.

Het bouwbesluit 2012 stelt geen geluidseisen aan de zorgboerderij en het theehuis (dagbestedingactiviteiten). Bij de aanvraag hoeft geen akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevels gevoegd te worden.

Stiltegebied

De locatie van de zorgboerderij valt buiten het als zodanig door de Provincie aangewezen stiltegebied. Daarentegen valt de zorgboerderij met winkel en theehuis wel binnen de bufferzone van het stiltegebied en als zodanig is deze gelegen 'in de nabijheid van een stiltegebied'.

De Provinciale Milieuverordening (PMV) bevat richtwaarden voor de stiltegebieden. Het gewenste totale geluidsniveau van niet-gebiedseigen geluiden in een stiltegebied is maximaal 40 dB(A); in de bufferzone rondom de stille kern is een geluidsniveau tot 45 dB(A) aanvaardbaar.

De stilte in een stiltegebied kan worden verstoord door diverse geluidsbronnen.

Op incidentele verstoringen buiten inrichtingen (bedrijven) zijn de verbodsbepalingen van toepassing. Structurele geluidsbronnen (wegen, bedrijven) hebben eveneens invloed op de stilte, hiervoor zijn in de PMV richtwaarden opgenomen (art. 25 en 26).

Overheden moeten bij besluitvorming rekening houden met de richtwaarden voor geluid.

Binnen het stiltegebied is de richtwaarde 35 dB(A) op 50m¹ van de geluidsbron. Dit is lager dan het aanvaardbare totale geluidsniveau. Hierdoor blijft het stil genoeg op plaatsen waar bijvoorbeeld zowel een weg als een bedrijf is gevestigd.

De zorgboerderij en landswinkel met theehuis worden centraal ontsloten. Om het theehuis is een rondrijroute met parkeergelegenheid voorzien, waarmee er een enkelvoudige verkeersbeweging plaatsvindt. De minimale afstand tussen de enkelvoudige rondrijroute en het stiltegebied bedraagt 59m¹. Door de aanwezigheid van bebouwing en structureel groen ligt het stiltegebied half afgeschermd ten opzichte van de rondrijroute en parkeergelegenheid.

Tevens wordt er voor personeel een parkeervoorziening voorzien. Deze is tussen de loodsen gelegen. Gezien de open doorgang tussen de loodsen kan deze positie aangemerkt worden als 'vrij' ten opzichte van het stiltegebied. De minimale afstand tussen aanrijroute en stiltegebied bedraagt minimaal 30m¹.



Teneinde te toetsen of de gestelde geluidsniveaus voor het stiltegebied niet worden overschreden is een IL-scan uitgevoerd, gebaseerd op de getelde verkeersbewegingen (zie 4.3 Verkeer). Om een juiste weergave van de mobiele geluidsbronnen te bepalen is hiervoor de bedrijfsduur bepaald (zie tabel hieronder). Verkeersbewegingen met betrekking tot het agrarisch functioneren van de (zorg)boerderij mogen buiten beschouwing gelaten worden.

IL-SCAN

Bepaling bedrijfsduur van mobiele geluidbronnen

Gebruikersnaam:

Bedrijf:

Huibers & Jarring Architecten BNA

omschrijving van de rijroute	aantal bewegingen n			routelengte l [m]	rijnsnelheid v [km/uur]	bedrijfsduur		
	dag [-]	avond [-]	nacht [-]			dag [uren]	avond [uren]	nacht [uren]
rondrijroute parkeren, deel parallel aan grens stiltegebied	1,0			32,0	5,0	0,0064		

Uit de verkeerstellingen blijkt, dat er per dag gemiddeld ca 43 verkeersbewegingen met auto's en 3 verkeersbewegingen met personen- en leveranciersbusjes plaatsvinden. Middels de indicatieve berekening geluidniveaus is getoetst wel geluidsniveau onder invloed van verkeersbewegingen op de grens van het stiltegebied is te verwachten.

Berekening verkeersgeluid op grens stiltegebied o.i.v. rondrijroute

Berekening verkeersgeluid op grens stiltegebied o.i.v. rondrijroute

Aan de grens van het stiltegebied is slechts nog een geluidniveau van 22,5 dB(A) door het verkeer op de rondrijroute te verwachten. De vijf parkeerplaatsen tussen de loodsen hebben een geluidniveau van 27,4 dB(A) op de grens van het stiltegebied ten gevolge. De uitkomsten liggen v  r onder de gestelde grenswaarde van 35dB(A) op 50m   binnen het stiltegebied. Hiermee vormt het verkeersgeluid geen belemmering voor de functionaliteit van zorgboerderij, winkel en theehuis.

4.6 Luchtkwaliteit

Uit de rapportage blijkt, dat de grenswaarden voor de verschillende van belang zijnde stoffen niet worden overschreden. Ook komen de berekende waarden er niet bij in de buurt.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse de gevoelige bestemmingen niet in de weg staat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		76
Aandeel vrachtverkeer		2,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie NIBM berekening versie 03_07_2013

4.7 Externe veiligheid

In de omgeving van de locatie Dijkstraat 115 zijn geen risicovolle bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of ondergrondse buisleidingen aanwezig, waarvan de externe veiligheidseffecten de locatie kunnen beïnvloeden.

De locatie ligt niet binnen een indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn. Ook zijn er in de omgeving geen zendmasten waarvan het elektromagnetisch veld de locatie kan beïnvloeden.

Het aspect 'externe veiligheid' is hiermee voor deze locatie niet van belang.

4.8 Archeologie

Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde, op de archeologische beleidskaart aangegeven als categorie 2. Voor deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 1000 m² en dieper dan 50 cm beneden het maaiveld.

Het totale plangebied beslaat ca. 800 m². Het oppervlak waarbij bodemingrepen plaats vinden ligt hier ver onder. Dit is minder dan de 1000 m² waarbij een onderzoeksplicht geldt. Derhalve hoeft geen archeologisch rapport voor deze aanvraag bijgeleverd te worden.

Deel C: Economische uitvoerbaarheid

5 Economische kaders

De ontwikkeling van de bouwplannen, inclusief de voor de realisatie ervan noodzakelijke aanpassingen aan de verhardingen en groenstructuur komen voor rekening van de initiatiefnemer.

5.1 Betrokkenen bij de ontwikkeling

Bij de ontwikkeling zijn volgende partijen betrokken:

Opdrachtgever:

- Eekhoeve (dhr. A.T. Hardeman)

Externe adviseurs:

- Huibers & Jarring Architecten BNA (architectuur);
- Bureau Hager&Huigens (landschap en terreinindeling);
- Arcadis (planschade risicoanalyse);
- Bedrijfsbureau Rijnvallei (milieuzonering/advies);
- SPA (geluid)

5.2 Risico's planschade

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van de Wro kan degene die schade lijdt door een oorzaak als genoemd in artikel 6.1 lid 2 Wro (bijvoorbeeld een bepaling van een bestemmingsplan of een projectbesluit) op grond van artikel 6.1 lid 1 en verder Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente, waarvan de gemeenteraad het desbetreffende planologische besluit (bijvoorbeeld het bestemmingsplan of het projectbesluit) heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming in schade toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Arcadis Nederland BV is uitgenodigd een risicoanalyse planschade voor de planvorming uit te voeren.

De bevinden zijn vastgelegd in een rapport d.d. 23 januari 2013. Hierop is een latere aanvulling gekomen voor wat betreft artikel 3,lid 1 sub a.

Aan de gemeente Veenendaal is deze rapportage ter beoordeling voorgelegd.

6 Overleg en procedures

6.1 Gemeente Veenendaal

In achterliggende periode (2012) hebben met de medewerkers van Team Ruimtelijke Ontwikkeling (o.a. stedenbouw) en Team Juridische zaken van de gemeente Veenendaal besprekingen plaatsgevonden. Besprekingen hebben ertoe geleid dat er duidelijke afspraken gemaakt zijn over plaatsbepaling en inpassing theehuis op het onderhavige perceel.

(Zie hiertoe ook brief gemeente Veenendaal d.d. 21 december 2012 VB2012509/OLO637780)

6.2 Welstand

Het betreffende gebied ten zuiden van de Dijkstraat is ingedeeld in categorie 'Buitengebied met natuur en landschapswaarde G4B'. Hiervoor wordt gesteld dat de op te richten bebouwing zich dient te voegen naar de omgeving en niet dominant aanwezig mag zijn. Eenduidige en eenvoudige massavormen zijn het uitgangspunt. Nieuwe bebouwingen moeten met een kap uitgevoerd worden.

Detailering, Materiaalgebruik en kleurgebruik dienen zich te voegen in de landelijke omgeving. Daarnaast wordt extra aandacht gevraagd een groene vormgeving van de erfafscheiding gewenst.

Op 7 december 2012 heeft de Welstand en Monumenten Midden Neerland een positief principe welstandsadvies uitgebracht over het oprichten van het theehuis. "Het volume past qua massa, uitstraling en gevels goed bij bestaande erfbouw en in het landschap. Ook reageren wij positief op de inpassing van het volume in de omgeving"/ citeert advies Welstand.

Bijlagen:

Verkennd bodemonderzoek/ Organiserend ingenieursbureau Boot/ P12-043-002 d.d. 12 oktober 2012

Vooronderzoek conform NEN-5725 / Organiserend ingenieursbureau Boot/ P13-0167-002/ d.d. 17 april 2013

Risicoanalyse planschade/ Arcadis Nederland BV/ 23 januari 2013 (met latere aanvullingen)

Emissieberekening/ V-stacks berekening/ Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling BV/ 1/5 februari 2013