



Woudenbergsesweg 3 te Maarsbergen

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Ruimtelijke onderbouwing

Woudenbergseweg 3 te Maarsbergen

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Stichts Beheer

■■■■■■■■■■
■■■■
■■■■■■■■■■



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

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

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K21149
Datum: 13 september 2022
Titel: Maarsbergen, Woudenbergseweg 3
Projectleider: ■■■■■■■■■■
Auteur: ■■■■■■■■■■■■





Inhoud

1	Inleiding.....	11
1.1	Aanleiding.....	11
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	11
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	12
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	14
2.1	Bestaande situatie.....	14
2.2	Gewenste situatie.....	15
3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Omgevingsvisie	20
3.2.2	Interim Omgevingsverordening	23
3.3	Gemeentelijk beleid.....	25
3.3.1	Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal'	25
3.3.2	Toekomstvisie	26
3.3.3	Woonvisie 2018-2022	27
3.3.4	Nota Ruimtelijke Kwaliteit.....	28
4	Uitvoeringsaspecten	30
4.1	Flora- en fauna.....	30
4.1.1	Wettelijk kader.....	30
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	31
4.1.3	Bomen effect analyse.....	32
4.1.4	Stikstofdepositieberekening	33
4.1.5	Conclusie.....	34
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	34
4.2.1	Cultuurhistorie	34
4.2.2	Archeologie	35
4.3	Verkeer en parkeren	36
4.3.1	Verkeer	36
4.3.2	Parkeren.....	38
4.4	Luchtkwaliteit.....	38
4.4.1	Wettelijk kader.....	38
4.4.2	Onderzoek.....	40
4.4.3	Conclusie.....	40
4.5	Bodemkwaliteit	40
4.5.1	Wettelijk kader.....	40
4.5.2	Onderzoek.....	40
4.5.3	Conclusie.....	47



4.6	Geluidhinder	47
4.6.1	Wettelijk kader	47
4.6.2	Onderzoek	48
4.6.3	Conclusie	48
4.7	Trillingen	49
4.7.1	Wettelijk kader	49
4.7.2	Beoordeling	49
4.7.3	Conclusie	52
4.8	Bedrijven en milieuzonering	52
4.8.1	Wettelijk kader	52
4.8.2	Beoordeling	53
4.8.3	Conclusie	54
4.9	Externe veiligheid	54
4.9.1	Wettelijk kader	54
4.9.2	Onderzoek	56
4.9.3	Conclusie	59
4.10	Kabels en leidingen	59
4.11	Water	59
4.11.1	Inleiding	59
4.11.2	Beleidskader	60
4.11.3	Beoordeling	62
4.11.4	Conclusie	64
4.12	Duurzaamheid	64
4.12.1	Programma 'Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en klimaatneutraal' (2017)	64
4.13	M.e.r.-beoordeling	66
4.13.1	Wettelijk kader	66
4.13.2	Vormvrij m.e.r.-beoordeling	67
4.13.3	Conclusie	67
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
5.1	Economische uitvoerbaarheid	68
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
5.2.1	Overleg met omwonenden	68
5.2.2	Zienswijzen	68
5.2.3	Wettelijk vooroverleg	68
6	Eindconclusie	71



Bijlagen:

- Bijlage 1: Bezonningsstudie, AGB van Dijk, 3 maart 2022
- Bijlage 2: Quicksan flora en fauna, Blom Ecologie, 6 oktober 2021
- Bijlage 3: Bomen effect analyse, Boomadvies Duifhuizen, 7 oktober 2021
- Bijlage 4: Stikstofdepositieberekening met twee bijlagen, Buro SRO, 10 november 2020
- Bijlage 5: Archeologisch vooronderzoek, RAAP, 14 december 2020
- Bijlage 6: Onderzoek luchtkwaliteit, Sweco, 4 mei 2021
- Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek, Boot, 9 april 2010
- Bijlage 8: Nader bodemonderzoek, Boot, 24 januari 2012 / 31 mei 2013
- Bijlage 9: Actualiserend bodem- en verkennend asbestonderzoek, Grondslag bodemkwaliteitsbureau, 7 december 2018
- Bijlage 10: Boorpuntenkaart bodemonderzoeken
- Bijlage 11: Verkennend en nader bodemonderzoek, Boot, 16 juli 2021
- Bijlage 12: Aanvullend nader bodemonderzoek en verkennend en nader asbestonderzoek, Grondslag bodemkwaliteitsbureau, 10 januari 2022
- Bijlage 13: Aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek, Boot, 14 januari 2022
- Bijlage 14: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, Kuiper Compagnons, 21 februari 2022
- Bijlage 15: Trillingonderzoek railverkeer, LBP Sight, 25 februari 2022
- Bijlage 16: Uitwerking maatregelen trillingen, LBP Sight, 5 mei 2022
- Bijlage 17: Rapport externe veiligheid, Sweco, 28 februari 2022
- Bijlage 18: Waterparagraaf, Sweco, 21 juni 2021
- Bijlage 19: Verslag participatiebijeenkomst, 28 mei 2021
- Bijlage 20: Zienswijze vereniging Maarn Maarsbergen Natuurlijk, 27 augustus 2021
- Bijlage 21: Gezamenlijk overleg vereniging Maarn Maarsbergen Natuurlijk, 19 juli 2021
- Bijlage 22: Rapportage RUD onderzoek Externe Veiligheid, 9 maart 2020
- Bijlage 23: Zienswijzennota Grote Bloemheuvel, 19-1-2022



1 Inleiding

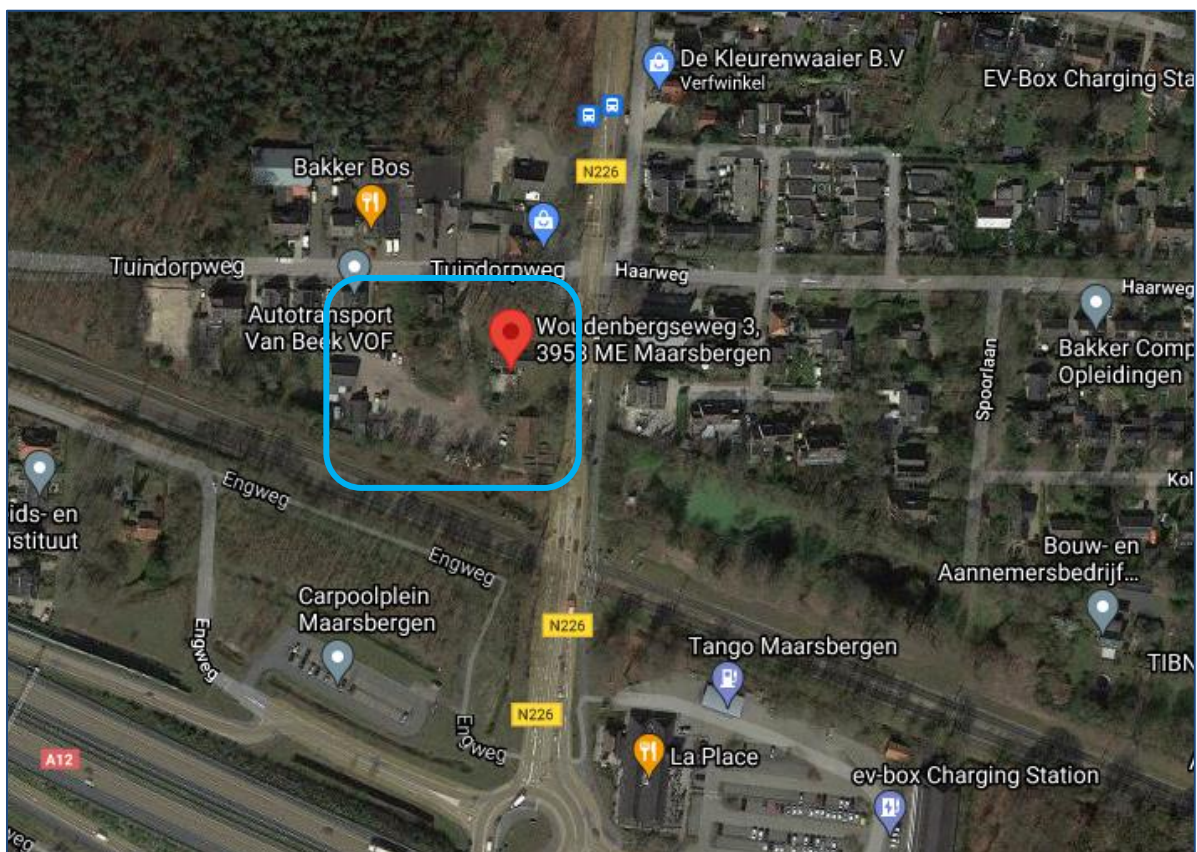
1.1 Aanleiding

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug is de initiatiefnemer voornemens om een nieuw woon-zorgcomplex met 95 zorgeenheden, genaamd 'De Grote Bloemheuvel', te realiseren aan de Woudenbergseweg 3 in Maarsbergen. De ontwikkeling van 'Grote Bloemheuvel' bestaat naast de bouw van het woon-zorgcomplex uit de restauratie van het stationskoffiehuys met daarin zes extra zorgeenheden, horende bij het nieuw te bouwen woon-zorgcomplex.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om uw voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenoemde initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

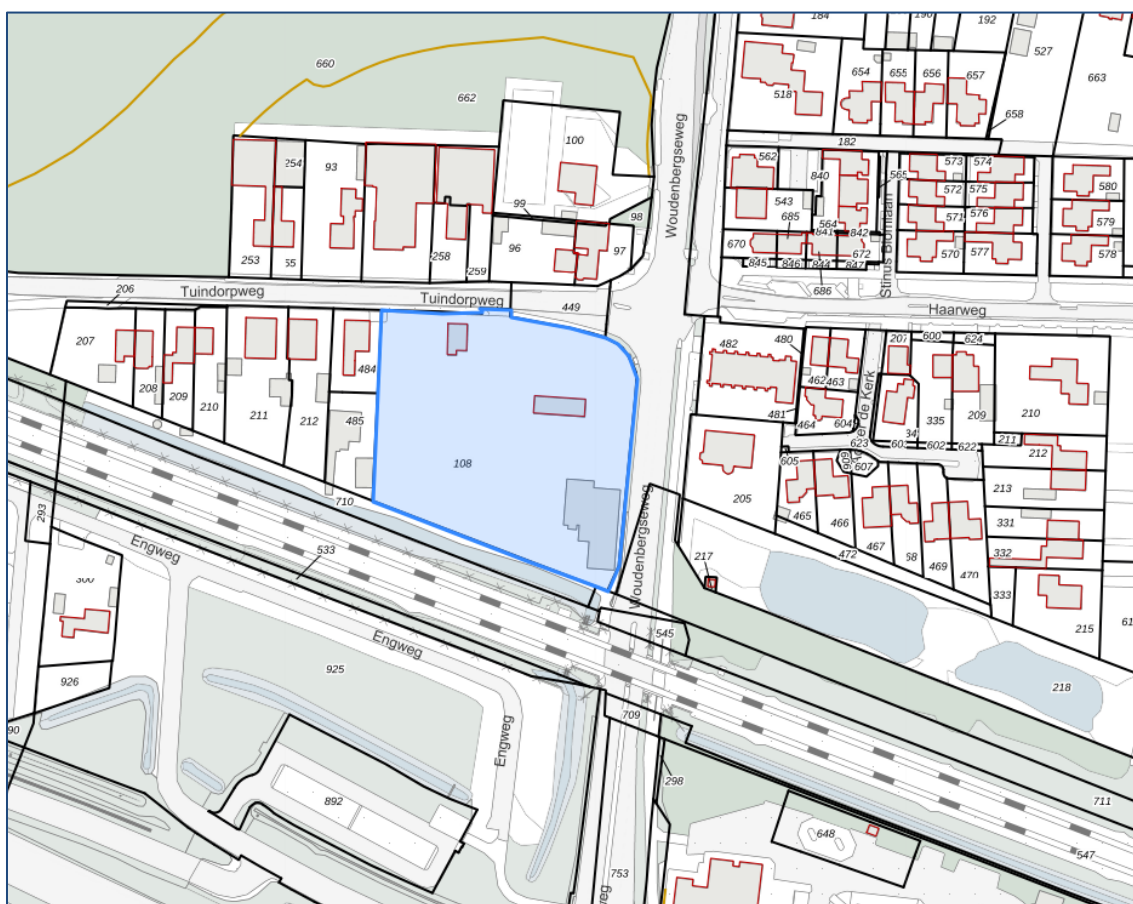
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Woudenbergseweg 3 te Maarsbergen, binnen de bebouwde kom. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Maarn, sectie D, perceel 108. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van circa 6.860 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)





Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied. (bron: perceelloep.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de beheersverordening 'Grote Bloemheuvel Maarsbergen'. Deze beheersverordening is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug op 4 april 2019. Ook geldt ter plaatse van het plangebied het paraplubestemmingsplan 'Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening' welke door de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug is vastgesteld op 6 juli 2018.

In de beheersverordening kent het plangebied de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor:

- a. Een hotel;
- b. Zalenverhuur / zalencentrum;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' horeca van categorie 1 uit de bij deze regels behorende Bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten';
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden bestemd voor parkeervoorzieningen;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn de gronden bestemd voor gebouwde parkeervoorzieningen;



Met daarbij behorend:

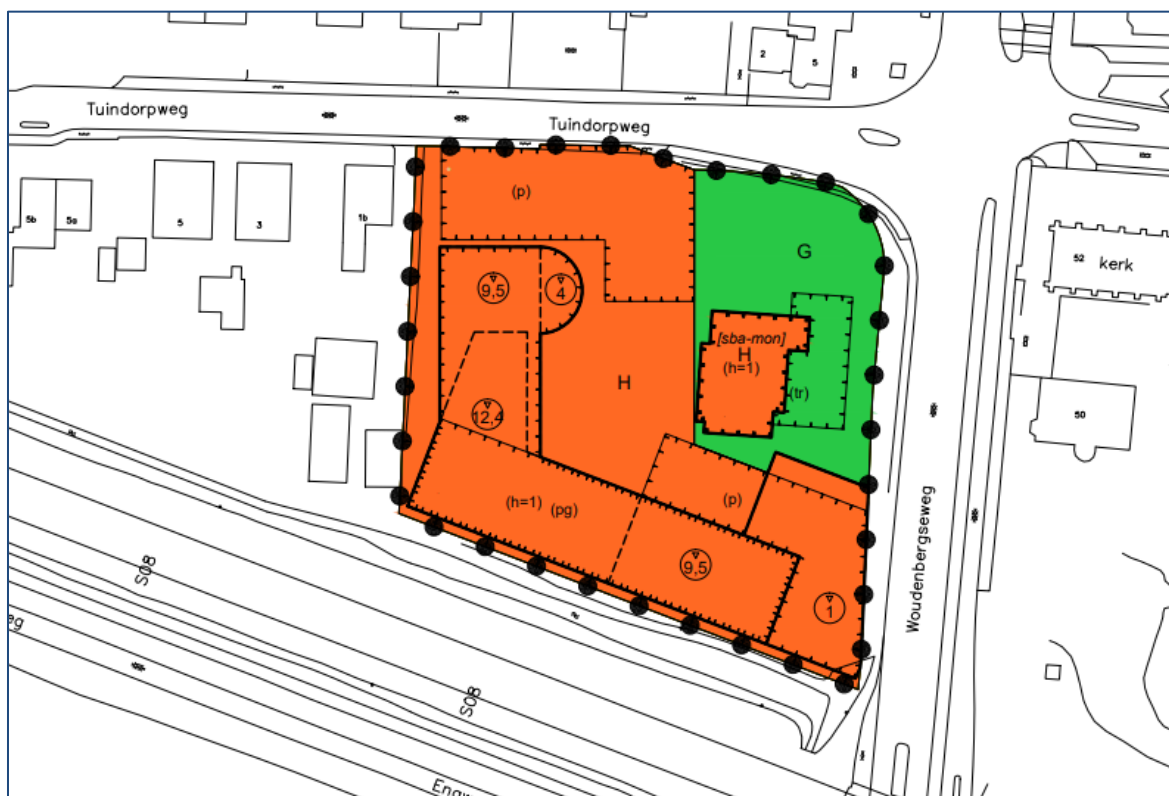
- f. Tuinen en erven, paden, parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Daarnaast kent het plangebied de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen;
- b. Plantsoenen;
- c. Water;
- d. Voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling;
- e. Ter hoogte van de aanduiding 'terras' tevens voor een bij een horecabedrijf horend terras;
- f. Paden, in- en uitritten, kunstwerken, geluidswerende voorzieningen, speelvoorzieningen, speelveldjes, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het plangebied kent de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1', 'parkeergarage', 'parkeerterrein' en 'terras'. Ook geldt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument'.

De plannen zijn strijdig met de vigerende beheersverordening omdat de binnen de huidige bestemming geldende afwijkmogelijkheid niet toereikend is voor de gewenste functiewijziging. De beheersverordening biedt geen mogelijkheden voor het oprichten van een nieuwbouwcomplex dat in gebruik genomen gaat worden voor een woon- zorgfunctie. Daarbij wijkt het nieuwbouwcomplex af van de (bouw)regels die daar van toepassing zijn.



Uitsnede vigerende beheersverordening, het plangebied wordt begrensd door de plangrens



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke rand van Maarsbergen aan de Woudenbergseweg 3. Het plangebied grenst aan de drukke provinciale weg (N226) met een hoge verkeersintensiteit en ligt nabij zowel een spoor- als snelweg. De locatie is gelegen binnen de dorpskern van Maarsbergen nabij de kruising met de Tuindorppweg en in relatie tot de historische buitenplaats Kasteel Amerongen.

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd. Aanwezige bebouwing is gekoppeld aan de wegen die het plangebied begrenzen. Aan de zijde van de Woudenbergseweg bevindt zich het monument stationskoffiehuis 'De Grote Bloemheuvel'. Links achter het monument staat een varkensstal. Het koffiehuis heeft een cultuurhistorische waarde vanwege de aan het gebouw afleesbare ontwikkeling van het ontstaan van een nevenfunctie. Deze nevenfunctie in de vorm van een horecagelegenheid komt voort uit de ligging ten opzichte van landwegen en het voorheen nabij gelegen station. De bebouwing bevindt zich in een vervallen staat en staat leeg. Een deel van het stationskoffiehuis is ingestort.



Weergave van stationskoffiehuis 'De Grote Bloemheuvel', juni 2019 (bron: Google Maps)

Aan de zijde van de Tuindorppweg staat een woning met bijgebouw (Tuindorppweg 1 en 1a). De bebouwing is niet meer in gebruik en gedeeltelijk gesloopt. In het plangebied bevinden zich voornamelijk langs de randen opgaande bosschages en langs de Tuindorppweg en de Woudenbergseweg staan grote aantrekkelijke bomen. Vanaf de Tuindorppweg biedt een perceelontsluitingsweg toegang tot een centraal in het plangebied gelegen open ruimte.



De Tuindorppweg vormt de doorgaande weg naar de kern Maarn en wordt aan de overzijde van het plangebied geflankeerd door gemengde bebouwing. Aan beide zijden van de Tuindorppweg staat woonbebouwing met achterliggende bedrijfsbebouwing.

2.2 Gewenste situatie

De voorgenomen ontwikkeling richt zich op de realisatie van een woon-zorgcomplex met bijbehorende voorzieningen. In het nieuwbouwcomplex zullen 95 zorgeenheden worden gerealiseerd. Daarnaast wordt het stationskoffiehuis 'De Grote Bloemheuvel' gerestaureerd, waarna in dit monument nog eens zes extra zorgeenheden worden toegevoegd.

Het nieuwe woon-zorgcomplex omvat ruimtelijk gezien de realisatie van een L-vormig bouwvolume. De doelstelling is om in een hoogwaardige woonomgeving toekomstbestendige zorgeenheden te realiseren. De zorgeenheden zullen zijn voorzien van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen ten behoeve van het woongemak van ouderen, waarbij eventueel benodigde extra voorzieningen snel en eenvoudig zijn aan te brengen. Het huren van een wooneenheid is enkel mogelijk voor ouderen met een minimale zorgindicatie (en hun partners) en zijn de zorgeenheden geschikt voor ouderen met een zorgbehoefte overeenkomstig de zorgzwaartepakketten 4 tot en met 8. In het nieuwbouwcomplex zal 24 uur per dag een verpleegkundige aanwezig zijn die zo nodig verpleegkundige hulp en op individuele bewoners toegesneden zorg aan de bewoners kan bieden, onder meer ter ondersteuning van zoveel mogelijk zelfstandige deelname aan het maatschappelijke verkeer. Ook zullen er op de doelgroep toegesneden services worden aangeboden, waaronder activiteiten en dagbesteding voor de bewoners. Er zijn maximaal 24 medewerkers in het gebouw en er is 90 fte personeel in dienst.



Situatietekening (bron: Architectenbureau AGB Van Dijk)





Impressie woon-zorgcomplex (bron: Architectenbureau AGB Van Dijk)

Het ontwerp van het woon-zorgcomplex is vergelijkbaar met het ontwerp van het hotel met horecafunctie, wat op basis van de geldende beheersverordening planologisch is toegestaan. Vanuit het oogpunt van privacy zal er dus geen verslechtering optreden voor het perceel aan de westzijde, nu een pand van vergelijkbare afmetingen reeds mogelijk is. Verder zal er op de perceelgrens een groene schutting van circa 2 meter hoog worden gerealiseerd, zodat de percelen van elkaar worden afgeschermd.

Ten aanzien van bezonning is een bezonningsstudie gemaakt door Architectenbureau AGB van Dijk die tevens is opgenomen in bijlage 1. Op de bezonningstudie is te zien dat er – voornamelijk door de positionering van het gebouw op het zuiden van de kavel – bijna geen belemmering van zonlicht is op naastliggende terreinen/woningen.

Op 01 januari in de ochtend is er een slagschaduw zichtbaar. Dit zal zonder de toekomstige bebouwing ook voorkomen door de positie van de bestaande bomen en de lage stand van de zon. Het meest cruciale moment is 01 januari om 13 uur, wanneer de zon op het zuiden staat op een lage stand. Daar is te zien dat er geen bebouwing of tuin wordt ontnomen van zonlicht. Op alle andere momenten in het jaar constateren wij hetzelfde. Wat betreft bezonning is het initiatief dus inpasbaar.

Wat betreft welstand is de beoogde nieuwbouw ook inpasbaar. Hoofdaspecten die zijn genoemd in het door de gemeente vastgestelde beleid voor de locatie zijn (citaat aanvullende welstandscriteria Hotel Maarsbergen):

- Het plan dient zich als vanzelfsprekend te voegen in de historische context van de locatie en zijn omgeving, waarbij het hele centrum van Maarsbergen rond het kruispunt Woudenbergseweg – Tuindorpweg als één ensemble dient te worden beschouwd.
- De nieuwbouw vormt het decor voor het te restaureren rijksmonument.



De schaal van de bebouwing staat op gespannen voet met het eerstgenoemde criterium: een volume dat oploopt naar vier bouwlagen verhoudt zich niet als vanzelfsprekend tot de kleinschalige dorpse bebouwing van Maarsbergen. Het bestemmingsplan maakt echter de bouwmassa waar nu voor is gekozen (vrijwel volledig) mogelijk. Daarmee worden de vormgeving en de inpassing van het gebouw de belangrijkste middelen om te komen tot een ensemble dat zich voegt naar de omgeving. Het gebouwwontwerp is op deze punten nu in voldoende mate verfijnd.

Gekozen is voor een sterk samenhangende beeldtaal in baksteen. De gevelvlakken van de nieuwbouw vormen in de basis een patroon, waardoor deze een enigszins neutrale achtergrond voor de boerderij vormen en waardoor de stapeling van verdiepingen (het aantal bouwlagen) wat minder bepalend wordt in het totaalbeeld dan de bouwmassa. Er wordt gevarieerd door balkons en andere verbijzonderingen toe te voegen. Aan de Tuindorppweg ligt het gebouw terug, waardoor het wijkt ten opzichte van de kleinschalige lintbebouwing. Bij deze kop van het gebouw zijn elementen toegepast die de overgang van de hoge bouwmassa naar de boerderij en naar de lintbebouwing ietwat verzachten: via het balkon en de tuinkamer wordt in hoogte afgebouwd aan de boerderijkant, de bekleding van een gevelvlak met (verticaal toegepaste) pannen zorgt voor meer aansluiting op de buurwoning. Op logische plekken in het gebouw zijn nog enkele accenten aangebracht (ander materiaal) die zorgen voor wat meer expressie. De materialen zijn aan de omgeving ontleend (baksteen, hout, pannen).

De welstandscommissie kan zich vinden in de nu voorliggende architectuur.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

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

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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



In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

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

Conclusie

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

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



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

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

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van twaalf woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van een woon-zorgcomplex met 101 zorgeenheden binnen de bebouwde kom, waardoor de behoefte aangetoond dient te worden.

Behoeft

In 2040 telt Nederland naar verwachting 1,4 miljoen 65-plussers. De toename van het aantal 85-plussers in deze periode bedraagt circa 440.000 (bron: ABF Research), de voornaamste doelgroep die behoefte heeft aan verpleeghuiszorg. De gemiddelde leeftijd om naar een verpleeghuis te gaan ligt namelijk op bijna 84 jaar en betreft in toenemende mate bewoners met dementieproblemen. De ramingen voor een stijging van de intramurale capaciteit verschillen, maar één ding hebben ze gemeen: de opgave is groot en loopt uiteen van 100.000 tot 200.000 verpleeghuisbedden in 2040 (bron: TNO, ABF Research, benadering Syntrus Achmea). Op grond van het bovenstaande is de behoefte aan geschikte zorgwoningen aangetoond op basis van de landelijke trend.

Deze behoefte wordt echter ook aangetoond in de gemeentelijke woonvisie, die in paragraaf 3.3.3 wordt besproken. De gemeente signaleert een trend van ouderen die langer thuis willen blijven wonen, maar erkent ook dat dat niet voor alle ouderen mogelijk is. Om die reden moet er voldoende ruimte zijn om deze ouderen een onderkomen te bieden, bijvoorbeeld in de vorm van een woon-zorgcomplex.

Nu de voorgenomen ontwikkeling voorziet in extra zorgeenheden voor ouderen met een zorgbehoefte wordt er in deze behoefte voorzien.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De provincie Utrecht is, vooruitlopend op de Omgevingswet, aan de slag gegaan met de uitvoering van het omgevingsbeleid, zoals beschreven is in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie heeft aan hoe de provincie Utrecht wenst dat de provincie er in 2050 uitzi

De Omgevingsvisie gaat over de fysieke leefomgeving. Dit omvat alle aspecten van de fysieke leefomgeving op, onder en boven de grond. De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is uitgewerkt in thema's en gebieden. Het betreft de volgende beleidsthema's:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Voor het voorgenomen plan zijn de volgende thema's uit de Omgevingsvisie direct relevant.



Stad en land gezond - Stedelijk gebied

De provincie Utrecht kent een grote diversiteit aan steden, dorpen en kernen en een grote diversiteit aan woon- en vestigingsmilieus. De grote steden Utrecht en Amersfoort zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. Naar verwachting verwelkomt de stad Utrecht in 2024 de 400.000^e inwoner.

Samen met omliggende kernen maken deze Utrechtse steden deel uit van het stedelijk netwerk van de noordelijke Randstad. Naast deze agglomeraties ligt de charme van de provincie voor een belangrijk deel juist in kleinschaligheid en een aantrekkelijke, vriendelijke leefomgeving in de kleinere, landelijk gelegen kernen.

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties hangt samen met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie wordt verwoord. Bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

De planlocatie wordt in de Omgevingsvisie bestempeld als stedelijk gebied. Daarmee wordt nieuwe verstedelijking als volgt van het voorgenomen plan binnenstedelijk gerealiseerd.

Duurzame energie - Ruimte voor windenergie en zonnevelden onder voorwaarden

De energietransitie draagt door energiebesparing en duurzame energieopwekking bij aan het tegengaan van klimaatverandering en aan een duurzaam betaalbaar energiesysteem voor alle inwoners. In de provincie zijn er veel mogelijkheden voor energiebesparing en is er ruimte voor de realisatie van duurzame energiebronnen.

De planlocatie wordt aangeduid als gebied waar onder voorwaarden ruimte is voor wind- en zonne-energie. Binnen dit gebied zijn er kansen voor duurzame energiebronnen. Via maatwerk zal per gebied en per locatie in beeld moeten worden gebracht of duurzame energieprojecten mogelijk zijn met behoud van de kwaliteiten.

Vitale dorpen en steden

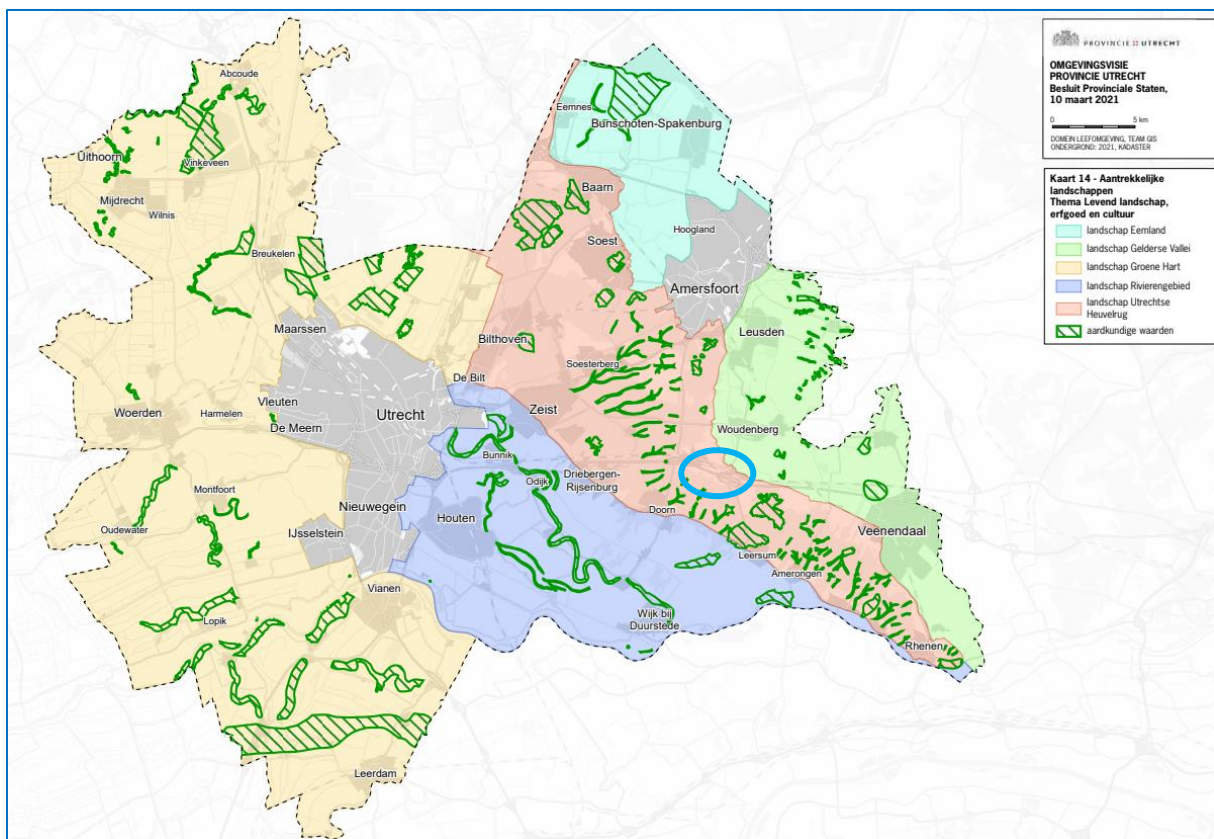
Het is belangrijk dat iedereen in de provincie Utrecht een woning moet kunnen vinden die past bij de persoonlijke voorkeur, gezinssituatie en portemonnee. Daarbij streven we naar een inclusieve samenleving, bijvoorbeeld door menging van typen woningen en woonmilieus in stadsdelen, wijken en kernen. Om te voldoen aan de ambitie van een CO₂-neutrale provincie in 2050, is het uitgangspunt dat alle woningbouwplannen die worden gerealiseerd energieneutraal zullen zijn dan wel gebruik maken van duurzame vormen van energie. Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering.



De beoogde ontwikkeling ziet op de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie, die eerst bestemd was voor een hotel-horecafunctie.

Landschap Utrechtse Heuvelrug

Een aantrekkelijke leefomgeving draagt bij aan het welzijn van mensen. Daarom zet de provincie in op het doorontwikkelen van deze aantrekkelijke landschappen, het beschermen en benutten van historisch erfgoed en het ondersteunen van een goed cultureel aanbod. Het Utrechtse landschap is mooi, verrassend en veelzijdig. De landschappelijke kwaliteiten en structuren zijn belangrijk voor het goede woon-, werk- en leefklimaat, het vestigingsklimaat en de recreatieve aantrekkelijkheid van de provincie. Landschappelijke kwaliteit is een belangrijk onderdeel van een gezonde leefomgeving. De diversiteit aan Utrechtse landschappen is groot: de extreme openheid van Eemland of de Lopikerwaard, een open plek midden in het bos van de Utrechtse Heuvelrug en de overgang van de historische Grebbeberg naar het robuuste rivierenlandschap van Nederrijn en Lek.



Aanduiding plangebied op visiekaart Aantrekkelijke landschappen (bron: Omgevingsvisie Utrecht)

De provincie kent vijf karakteristieke landschappen met bijbehorende kernkwaliteiten. Het plangebied ligt bevindt zich in het landschap Utrechtse Heuvelrug met de kernkwaliteiten robuuste eenheid, reliëfbeleving en extreme historische gelaagdheid. De voorgenomen plannen hebben ter plaatse van het plangebied geen gevolgen voor de kernkwaliteiten van het landschap Utrechtse Heuvelrug. Er wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied en door de beoogde restauratie wordt het stationskoffiehuis in oude glorie hersteld. Dit betekent een betere leefbaarheid van de cultuurhistorie en het landschap en een impuls van de ruimtelijke kwaliteit.



Het plangebied ligt binnen zowel de 'CHS – archeologische waardevolle zone' als de 'CHS – historische buitenplaatszone'. De provincie Utrecht streeft ernaar de cultuurhistorische waarden van de leefomgeving te beschermen en te benutten, door deze waarden beter zichtbaar en beleefbaar te maken. Het beleid van de provincie richt zich op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten ('in situ'). Wanneer ruimtelijke ingrepen onvermijdelijk zijn, vraagt de provincie Utrecht aandacht voor het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek. Daarnaast richt de provincie zich op het versterken van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van archeologisch en cultureel erfgoed, ook als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkeling.



De Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

Woudenbergseweg 3 te Maarsbergen - Ruimtelijke onderbouwing

Cultuurhistorische hoofdstructuren

De Cultuurhistorische hoofdstructuur bestaat uit vijf gebieden: Historische buitenplaatszone, Militair erfgoed, Agrarisch cultuurlandschap, Historische infrastructuur en Archeologisch waardevolle zone. In de toelichting op artikel 7.7 is opgenomen dat de cultuurhistorische waarden in beginsel behouden moeten worden. Door het volgen van het 'behoud door ontwikkeling'-principe zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Kleine aantastingen van waarden kunnen in sommige gevallen acceptabel zijn als tegelijk op structuurniveau de cultuurhistorische waarden worden versterkt, bijvoorbeeld door het herstel van verkavelingen of het openmaken van zichtlijnen.

Het plangebied bevindt zich in de historische buitenplaatszone. Met de voorgenomen ontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden versterkt als gevolg van de restauratie van het stationskoffiehuis 'De Grote Bloemheuvel'.

Kwaliteit van landschappen

Het plangebied is gelegen in het Landschap Utrechtse Heuvelrug. Met betrekking tot deze gronden stelt artikel 7.9 van de Interim omgevingsverordening dat een bestemmingsplan bestemmingen en regels bevat ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten en geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.

Het voorgenomen plan betreft de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex en de restauratie van een rijksmonument. Het nieuwbouwcomplex wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving, waardoor er geen kernkwaliteiten worden aangetast. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Interim omgevingsverordening.

Houtopstanden

Op basis van artikel 4.2 Wet natuurbescherming is het verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen, zonder voorafgaande melding daarvan bij Gedeputeerde Staten. In de Interim Omgevingsverordening zijn daarom regels opgenomen die over houtopstanden gaan. Zo bepaalt artikel 6.18 van de Interim Omgevingsverordening welke vormvereisten er gelden voor de kapmelding. Initiatiefnemer heeft een kapmelding gedaan bij de provincie Utrecht voor de te vellen houtopstanden. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het gestelde in de Interim omgevingsverordening.

Invasieve exoten, bestrijding Aziatische duizendknoopsoorten

De Interim Omgevingsverordening bevat regels met betrekking tot de bestrijding van Aziatische duizendknoopsoorten. Tijdens het uitgevoerde nader bodemonderzoek van 14 januari 2022 (bijlage 13) blijkt dat op verschillende plekken binnen het plangebied Japanse Duizendknoop aanwezig is. De Japanse Duizendknoop is invasief (veroorzaakt schade) en kan biodiversiteit negatief beïnvloeden. Doordat de Aziatische duizendknopen vroeg uitlopen, een snelle lengtegroei hebben en een zo goed als gesloten bladerdek vormen, wordt de overige plantengroei helemaal overgroeid en op den duur verdrongen. De provincie heeft daarom regels opgenomen die in eerste instantie de nadruk liggen op het voorkomen van verdere verspreiding van de Japanse Duizendknoop.

Artikel 6.59 bevat een verbod de planten te verspreiden door maaien, grondverzet op enige andere wijze. Ook is er in artikel 6.60 een zorgplicht opgenomen die voorschrijft dat een ieder verplicht is om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om verspreiding te voorkomen, wanneer aanwezigheid van Japanse Duizendknoop bekend is. Indien verspreiding niet kan worden voorkomen, kan de activiteit die de verspreiding teweeg brengt niet worden uitgevoerd.



De initiatiefnemer treft de noodzakelijke maatregelen om verspreiding van Japanse Duizendknoop te voorkomen. Het initiatief is niet in strijd met het gesteld in de Interim Omgevingsverordening.

Conclusie

Het voorgenoemen plan is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal'

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 28 januari 2010 de structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal' vastgesteld. De raad wil de gemeente in de toekomst als volgt kunnen omschrijven: 'De gemeente Utrechtse Heuvelrug is een groene, vitale, leefbare en gastvrije gemeente, met dorpen die een eigen identiteit en cultuurhistorische waarde hebben. De gemeente stelt de inwoner centraal en verleent op een kwalitatief hoog niveau haar diensten'.

In de structuurvisie zijn zes thema's opgenomen, namelijk 'Natuur over de heuvels', 'Op de schouders van ons erfgoed', 'Duurzaam bereikbaar', 'Leefbare dorpen' en 'Vrije tijd op de Utrechtse Heuvelrug'. De volgorde van deze thema's weerspiegelt de algemene houding 'groen dus vitaal': eerst de groene en cultuurhistorische opgaven, dan die van mobiliteit en leefbaarheid en tenslotte de meer economische opgaven. Met de keuze van deze zes thema's geeft de gemeente evenwichtig sturing aan de realisatie van de structuurvisie.

De gemeente ziet een belangrijke opgave in het vergroten van leefbaarheid en sociale samenhang. Dit beperkt zich niet tot schoon-heel-veilig, zoals vaak wordt samengevat vanuit de ruimtelijke kant, maar wordt breder ingevuld met meer sociale, culturele en gezondheidsaspecten. Er is dan ook extra aandacht voor inwoners die op een bepaalde manier (fysiek, financieel, sociaal) afhankelijk zijn van anderen.

Ook wordt de ontwikkeling van woningen toegejuicht, mits rekening wordt gehouden met de landschappelijke kwaliteiten (zoals cultuurhistorie, landschap, natuur en archeologie). De gemeente ziet graag dat er initiatieven worden ontwikkeld. Dit verhoogt de waarde en de vitaliteit van de leefomgeving. Ontwikkelingen die bijdragen aan het doorstromen van huishoudens naar passende woningen om zo vraag en aanbod dicht bij elkaar te brengen hebben de voorkeur van de gemeente.





Visiekaart Maarsbergen met globale aanduiding plangebied in het blauw (bron: Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal')

Conclusie

Het voornemen om een woon-zorgcomplex te realiseren en daarbij het rijksmonument te restaureren past binnen het gemeentelijke beleid. Landschappelijke kwaliteiten als cultuurhistorie staan hoog in het vaandel bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug en met de restauratie van het rijksmonument wordt daar een bijdrage aan gedaan.

Verder zorgt het woon-zorgcomplex ervoor dat ouderen een geschikte plaats hebben om te wonen, waar ze van alle gemakken zijn voorzien. Eventuele zorg is beschikbaar, evenals alle voorzieningen.

3.3.2 Toekomstvisie

Vanaf 2020 is de gemeente Utrechtse Heuvelrug bezig met het opstellen van een toekomstvisie. Voor het opstellen van de toekomstvisie worden er vele gesprekken gevoerd met inwoners van de gemeente. De toekomstvisie is een globale richtlijn voor alle nieuw opgestelde beleid, visies, projecten en programma's in de komende jaren.

Onderdeel van het opstellen van de toekomstvisie is het organiseren van dorpsparticipatiebijeenkomsten. Op 8 april 2021 is er een bijeenkomst georganiseerd voor de bewoners van Maarsbergen. Samen werd er nagedacht over de vraag: "Wat is ervoor nodig om de dorpen ook in de toekomst (2040) vitaal, toekomstbestendig en aantrekkelijk te houden?".



Inwoners van Maarsbergen geven in de enquête aan vooral de natuur, de mensen, het voorzieningenniveau op redelijke afstand en de bereikbaarheid te waarderen. Tegelijkertijd worden er ook wel wat voorzieningen gemist. De voornaamste zorg die uit de enquête naar voren kwam is het voorzieningenniveau in Maarsbergen in de toekomst, en de mate waarin de leefomgeving bijdraagt aan de gezondheid en het gezond ouder worden. Er worden kansen gezien voor het vrijvallende gebied als de spoorovergang eenmaal ondertunneld is, in samenhang met het opknappen van een gebied dat vaak als 'vervallen' is getypeerd, rond de Grote Bloemheuvel. Bij toekomstige woningbouw is het vooral belangrijk dat er voldoende groen blijft en dat er geen negatieve effecten zijn op de natuur en de biodiversiteit.

Conclusie

Uit de dorpsparticipatie blijkt dat het noodzakelijk is dat het gebied rondom de Grote Bloemheuvel wordt opgeknapt. Een belangrijk uitgangspunt bij woningbouw is de landschappelijke inpassing en oog voor aanwezige flora en fauna. Met de beoogde ontwikkeling wordt het rijksmonument De Grote Bloemheuvel gerestaureerd, waardoor dit geen vervallen indruk meer maakt en wordt het terrein rondom het monument opnieuw ingericht. Er wordt een complex gerealiseerd voor zorgbehoevenden, wat wordt ingepast in de omgeving. Ook wordt er voldoende rekening gehouden met de aanwezige flora en fauna. Dit wordt nader uiteengezet in paragraaf 4.1.

3.3.3 Woonvisie 2018-2022

De gemeente Utrechtse Heuvelrug streeft ernaar dat inwoners wonen in een duurzame woning en dat inwoners een wooncarrière kunnen maken waarbij huishoudens door verhuizen naar een woning die aansluit bij hun gezinssituatie en waarin kan worden voorzien in de zorgvraag die zij nodig hebben en die past bij het inkomen. De gemeente hanteert bij het vraagstuk wonen drie hoofdthema's:

- Woningmarkt in beweging
- Levensloopbestendig wonen
- Duurzaam wonen

Thuis in de wijk

Er zijn steeds meer kwetsbare inwoners binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Zij hebben ondersteuning en zorg aan huis nodig, met zoveel mogelijk voorzieningen in de buurt. Omdat niet alle ouderen zelfstandig kunnen wonen, moeten er voldoende mogelijkheden zijn waarop teruggevallen kan worden. Door het introduceren van nieuwe woonvormen, zoals het woon-zorgcomplex, hebben ook hulpbehoevende ouderen die niet langer zelfstandig kunnen wonen een plek om te wonen.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkelingen op de huizenmarkt speelt het thema 'duurzaamheid' een belangrijke rol. In de Woonvisie is de ambitie uitgesproken om de gehele woningvoorraad te verduurzamen en in te zetten op duurzame nieuwbouw. De gemeente wil hier een faciliterende rol in spelen en actief meedenken met inwoners die (hun) wooninitiatieven willen realiseren.

Het is gebleken dat particuliere wooninitiatieven niet onderdoen voor initiatieven van projectontwikkelaars, als het gaat om duurzaam of innovatief bouwen. Dit zorgt ervoor dat vraag en aanbod op de woningmarkt dichter bij elkaar komen, waardoor inwoners een woning kunnen betrekken die bij hun situatie past.



Kwaliteit landschap

De gemeente Utrechtse Heuvelrug wil graag het groene karakter van de omgeving bewaren. Het plangebied ligt binnen de rode contour. Ontwikkelingen zijn mogelijk als de landschappelijke waarden worden versterkt. Bij voorliggend plan is dat het geval.

Conclusie

De gemeente Utrechtse Heuvelrug ziet dat er een grote vraag is naar woningen en juicht particuliere initiatieven toe. Hierbij moet rekening worden gehouden met de omgeving. De gemeente heeft zich uitgesproken over verdichting binnen de rode contour en de positieve gevolgen die dit kan hebben voor de omgeving. Het plangebied ligt binnen deze rode contour. Voorliggend plan kan een bijdrage leveren aan het bieden van een geschikte woonlocatie voor hulpbehoevenden. Er worden in totaal 101 zorgenheden toegevoegd door het realiseren van een duurzaam woon-zorgcomplex. Zes van deze zorgenheden worden gerealiseerd in het bestaande monument, wat eerst volledig gerestaureerd wordt. De huidige horecabestemming verdwijnt en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt.

3.3.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De nota ruimtelijke kwaliteit beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Er zijn verschillende deelgebieden opgenomen die specifieke gebiedscriteria bevatten. Het plangebied valt in deelgebied 41; Maarsbergen, dorpscentrum.

Deelgebied 41; Maarsbergen, dorpscentrum

Beeldbepalend in dit gebied zijn de monumentale bomen bij de NH-kerk, de Grote Bloemheuvel en van Dijk. Gelet op de cultuurhistorische betekenis en de ligging aan weerszijden van de Woudenbergseweg is dit deelgebied voorzien van meerdere criteria.

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik;
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- De gebouwen worden in de bestaande rooilijn gebouwd;
- Kleine verspringingen en hoekverdraaiingen zijn mogelijk;
- De hoofdbebouwing is op de straat gericht;
- Bij niet-woonfuncties staat de eventuele bedrijfswoning aan de straat.



Massa en vorm

- De individualiteit van de bebouwing wordt gehandhaafd door onderlinge verschillen in massa en vormgeving;
- De korrelgrootte van de gebouwen sluit aan bij die in de omgeving;
- De panden hebben een duidelijke horizontale beëindiging in de vorm van een kap, een terugliggend bovenste geveldeel of een geproportioneerde daklijst;
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast;
- Bij nieuwbouw worden in de gevels de eigentijdse stijlkenmerken gebruikt.

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke gebouw toegepast;
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee;
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse vormgeving maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.

Conclusie

Met het ontwerp van het woon-zorgcomplex en de restauratie van het monument wordt aansluiting gezocht op de welstandscriteria die van toepassing zijn. Er is geen sprake van strijd met de welstandsnota.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

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

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

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

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

NNN

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



4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Door Blom Ecologie is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om na te gaan welke ecologische effecten de voorgenomen ontwikkeling tot gevolg heeft (bijlage 2).

Op basis van het veldbezoek en de bureaustudie wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de directe omgeving daarvan voor het voorkomen van soorten is, en welke effecten daarop te verwachten zijn ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten (beschermingsregime 'Andere soorten') geldt vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen (zie soortenbescherming). In de voorliggende beoordeling is specifiek gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt c.q. soorten waarvoor een ontheffingsplicht noodzakelijk is.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit is gedaan middels de AERIUS Calculator (bijlage 3).

Houtopstanden

De bomenrij langs het spoor is onderdeel van een houtopstand onder de Wnb. Voor de kap van bomen welke onderdeel uitmaken van deze bomenrij geldt een meldingsplicht alsmede een herplantplicht binnen drie jaar.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming in het kader van de Wnb. Ten aanzien van het kappen van een onderdeel van de houtopstand langs het spoor geldt een meldings- en herplantplicht. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Vervolgstappen

Er zijn geen vervolgstappen vereist in het kader van soortenbescherming. In het kader van gebiedsbescherming dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.1.4 wordt verder ingegaan op stikstofdepositie. Voor het verwijderen van de bomen welke onderdeel uitmaken van de houtopstand langs het spoor dient een melding gedaan te worden. Daarnaast geldt er een herplantingsplicht voor deze bomen, die binnen drie jaar moeten worden herplant.



Te treffen maatregelen

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) wordt gefaseerd verwijderd. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

De planlocatie wordt tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie niet verlichten en in de periode april-oktober worden de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting toch noodzakelijk zijn, dan wordt hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

De werkzaamheden worden bij voorkeur opgestart en uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, wordt voor de aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd of er broedvogels aanwezig zijn. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

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

4.1.3 Bomen effect analyse

Omdat de buitenruimte bij het woon-zorgcomplex opnieuw wordt ingericht, is het noodzakelijk de invloed van de voorgenomen werkzaamheden op de binnen de invloedssfeer gelegen bomen. Binnen de invloedssfeer van deze ontwikkeling bevinden zich 34 bomen. Door Boomadvies Duifhuizen is een bomen effect analyse uitgevoerd (bijlage 3).

Uit de analyse kan het volgende geconcludeerd worden:

- Voor 13 van de 34 bomen is het niet mogelijk de boomtechnische kwaliteit te behouden. Één boom heeft een slechte kwaliteit en twaalf bomen zijn niet te handhaven in verband met de nieuwbouw of het nieuwe tracé van de ontsluitingsweg;
- Voor 21 van de 34 bomen is het wel mogelijk de boomtechnische kwaliteit te behouden. Bij vier bomen gelden bepaalde randvoorwaarden (aanpassing ontwerp, uitvoeringsmethodiek). Bij alle 21 bomen dient een vorm van boombescherming aangebracht te worden.

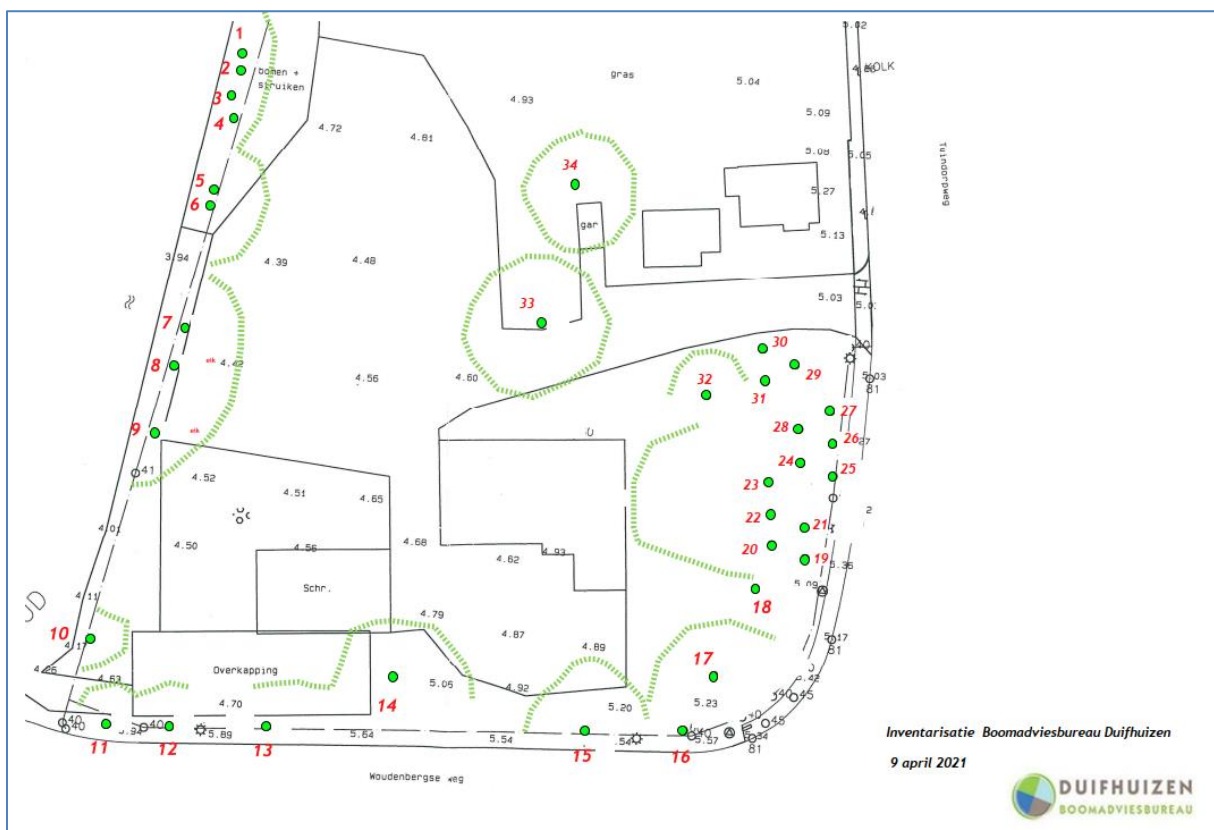


Over het algemeen kan gesteld worden dat de nieuwe bebouwing en inrichting geen gevolgen hebben voor de beeldbepalendheid van de bomen. Vooral de monumentale zomereiken (boom 14 en 33) komen in de nieuwe situatie beter tot zijn recht.

Door Boomadvies Duifhuizen wordt als volgt geadviseerd:

- 13 bomen niet handhaven
 - Voor de bomen 1 t/m 6 is schriftelijke toestemming van Prorail benodigd;
 - Voor de bomen 1 t/m 4 geldt geen herplantingsplicht
- 21 handhaven waarvan vier met randvoorwaarden
- Bij de bomen 10, 31 en 32 de verharding nabij de boom te funderen met Permavoid boomkratten
- Bij 21 bomen een vorm van boombescherming aan te brengen
- Regenwater afkomstig van de daken van de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te laten infiltreren nabij de bomen
- Bij acht bomen snoeimaatregelen uit te voeren
- Een (extern) vaktechnisch toezichthouder bomen in te zetten om toe te zien op de naleving van de boombeschermingsmaatregelen en overige randvoorwaarden

Het advies wordt overgenomen door de initiatiefnemer.



Weergave bomeninventarisatie op het perceel, zie bijlage 3

4.1.4 Stikstofdepositieberekening

Naar aanleiding van de aanbeveling uit de quickscan flora en fauna is op 10 november 2020 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door Buro SRO (bijlage 4).



Voor de gebruiksfase is uitgegaan van een toename van de verkeersgeneratie van totaal 517 verkeersbewegingen. Uitgegaan wordt dat van het totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal 90% valt onder 'licht verkeer' en 10% valt onder 'middelzwaar vrachtverkeer'. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er in totaal sprake is van een NO_x-emissie van 80,77 kg/j en een NH₃-emissie van < 1 kg/j. Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn.

Voor de bouwphase is een schatting gemaakt voor de mobiele werktuigen die nodig zijn voor de realisatie van een gebouw ten behoeve van het zorghotel. Daarnaast is ook het vervoer van personeel en materialen meegenomen in de berekeningen. De renovatie van het bestaande monumentale pand betreft met name een in pandige verbouwing. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er in totaal sprake is van een NO_x-emissie van 267,86 kg/j en een NH₃-emissie van < 1 kg/j. Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen significante stikstofdepositie heeft op omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft stikstofdepositie.

4.1.5 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Het stationskoffiehuis 'De Grote Bloemheuvel' dat momenteel in vervallen staat is, kent de specifieke bouwaanduiding 'monument' in de beheersverordening. Het pand is aangeduid als rijksmonument in het monumentenregister. De voormalige boerderij annex horecagelegenheid 'De Grote Bloemheuvel' geheten, maakt in oorsprong onderdeel uit van de aanleg rondom kasteel Maarsbergen. De boerderij dateert in zijn huidige vorm uit de 18^e eeuw.

Waardering

Boerderij annex horecagelegenheid ("stationskoffiehuis") 'De Grote Bloemheuvel' is van algemeen belang vanwege:

- Architectuurhistorische waarden als voorbeeld van een ter plaatse zeldzaam voorbeeld van een 18^e eeuwse driebeukige hallehuis boerderij in hoofdstructuur behouden;
- Cultuurhistorische waarden vanwege de aan het gebouw afleesbare ontwikkeling van het ontstaan van een nevenfunctie (horecagelegenheid) direct voortkomend uit de ligging ten opzichte van landwegen en het nabij gelegen station;
- Een belangrijke geschiedkundige én visuele ensemble waarde zowel in relatie tot het kasteel Maarsbergen en de ligging aan de hoofd-as van dit complex als tot de direct omliggende bebouwing zoals de hofstede Klein Bloemheuvel, de NH-kerk en de voormalige Merseberch-school. In dit verband is tevens het opgaand geboomte langs de randen van het erf van belang.



Voorgenomen restauratie

De beoogde ontwikkeling ziet op het realiseren van een woon-zorgcomplex. Het stationskoffiehuis gaat onderdeel uitmaken van het woon-zorgcomplex doordat er zes zorgeenheden in worden ondergebracht. Het monument wordt hersteld in oude glorie en komt vrij in het groen te staan.

Conclusie

Middels de voorgenomen restauratie wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven op cultuurhistorisch vlak. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden, maar juist een versterking daarvan.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Door RAAP is een archeologisch vooronderzoek, bestaande uit een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, uitgevoerd (bijlage 5).

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt de kans groot dat bij graafwerkzaamheden ten oosten van de weg door het plangebied (ten oosten van het toekomstig bouwvlak, nabij het monumentale pand) archeologische resten uit de nieuwe tijd worden verstoord. In deze noordoostelijk gelegen zone vinden echter geen graafwerkzaamheden plaats, waardoor in het kader van de huidige ontwikkelingen geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Indien in deze zone toch graafwerkzaamheden plaatsvinden, zal gravend (inventariserend) veldonderzoek noodzakelijk zijn.



Op basis van het bureau- en verkennend booronderzoek zijn binnen de grenzen van het toekomstig bouwvlak van de nieuwbouw voornamelijk agrarische sporen van landgebruik uit de (late middeleeuwen-)nieuwe tijd (in- en onder het esdek) te verwachten. Hoewel het uitgevoerde booronderzoek niet geëigend is tot het in kaart brengen en toetsen van de aanwezigheid van bebouwingsresten, worden zulke sporen uit de 16e-19e eeuw niet in deze zone verwacht op basis van het geraadpleegde historische kaartmateriaal. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen (graafwerkzaamheden binnen het bouwvlak van de nieuwbouw en geen graafwerkzaamheden ten oosten van de weg door het plangebied) geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt niet plaats op beschermd archeologisch gebied. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Tuindorppweg.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren. Er geldt een hotel-horecafunctie voor het plangebied op grond van de geldende enkelbestemming 'Horeca'. Binnen deze enkelbestemming zijn zowel horeca- als hotelfuncties toegestaan, omdat de vigerende beheersverordening een hotel met restaurant en congres- en vergaderfaciliteiten mogelijk zou maken (zie de toelichting bij de vigerende beheersverordening). Er is daarom gekeken naar een 3* hotel met een verkeersgeneratie van 13,5 – 16,4 mvt/etmaal per 10 kamers. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 149,9 – 182,0 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een 3* hotel met 111 kamers in rest bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied.



In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. In onderstaande figuur worden de gebruiksfuncties binnen het woon-zorgcomplex uiteengezet:

	Totale oppervlakte
Nieuwbouw	
Bijeenkomstfunctie	831,5 m ²
Gemeenschappelijke ruimten	1.337,5 m ²
Gezondheidszorgfunctie	3.323,3 m ²
Kantoorfunctie	31,4 m ²
Overige gebruiksfunctie	157,8 m ²
Totaal	5.681,5 m ²
Rijksmonument	
Bijeenkomstfunctie	37,3 m ²
Gemeenschappelijke ruimten	49,3 m ²
Gezondheidszorgfunctie	280,6 m ²
Overige gebruiksfunctie	39 m ²
Totaal	406,2 m ²
Totaal	6.087,7 m ²

Op basis van de bovenstaande uiteenzetting blijkt dat het overgrote deel (99,5%) gebruikt wordt als gezondheidszorgfunctie of daaraan ondergeschikt is. Binnen de gezondheidszorgfunctie vallen daarmee alle bijeenkomstfunctie, gemeenschappelijke ruimten, de gezondheidszorgfuncties zelf en de overige gebruiksfunctie. De enige functie die buiten de gezondheidszorgfunctie valt en daar mogelijk niet aan ondergeschikt is, is de kantoorfunctie. Om die reden worden twee typeringen gebruikt, te weten intramurale zorgeenheden (omdat de daaraan ondergeschikte ruimten geen op zichzelf staande verkeersaantrekkende werking hebben) en kantoor.

Voor intramurale zorgeenheden wordt aansluiting gezocht op de normen voor 'zelfstandige kamerverhuur (niet studenten)'. Voor zelfstandige kamerverhuur (niet-studenten) geldt een kencijfer van 1,8 – 2,4 mvt/etmaal per kamer. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 181,8 – 242,4 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een complex met 101 zorgeenheden in rest bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied.

Voor een kantoor wordt aansluiting gezocht op de normen voor 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)'. Voor commerciële dienstverlening geldt een kencijfer van 15,4 – 17,7 mvt/etmaal per 100 m² bvo. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 4,8 – 5,6 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een kantoorruimte van 31,4 m² in rest bebouwde kom in weinig stedelijk gebied.

De totale verkeersaantrekkende werking die de gezondheidszorgfunctie in combinatie met de kantoorfunctie heeft komt neer op 186,6 – 248,0 mvt/etmaal.



Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met 36,7 - 66,0 mvt/etmaal. Het aantal verkeersbewegingen neemt beperkt toe en zal naar verwachting niet zal leiden tot verkeerstechnische problemen op de Tuindorpweg en de Woudenbergseweg. De Tuindorpweg zal vanwege een nieuwe spooronderdoorgang ingericht gaan worden als een doodlopende weg. De intensiteit van de Tuindorpweg ten opzichte van de huidige situatie zal hierdoor aanzienlijk afnemen. Tevens zal het wegbeeld opnieuw ingericht worden. De geringe toename in verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande toegestane functie kan echter opgevangen worden door deze nieuwe wegenstructuur en er worden derhalve geen knelpunten verwacht.

4.3.2 Parkeren

Op basis van de recent vastgestelde Parkeerbeleidsnota 2021 kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. De beleidsnota schrijft eigen parkeernormen voor die hierna zullen worden toegepast op de twee functie, namelijk intramurale zorgeenheden en kantoor (zie paragraaf 4.3.1 voor de toelichting hierop).

Voor intramurale zorgeenheden wordt aansluiting gezocht op de normen voor 'kamerverhuur (zelfstandig)'. Voor kamerverhuur (zelfstandig) geldt een minimale parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per kamer. Op het moment van indienen van voorliggend plan was deze norm nog niet van kracht. Er is afgestemd met de gemeente dat er voor onderhavig plan bij een parkeernorm van 0,5 kan worden aangesloten. Voor de locatie geldt dan een minimale parkeernorm van 51 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met een complex met 101 zorgeenheden in een weinig stedelijk gebied.

Voor een kantoor wordt aansluiting gezocht op de normen voor 'commerciële dienstverlening'. Voor commerciële dienstverlening geldt een minimale parkeernorm van 3,3 per 100 m² bvo. Dit komt neer op een minimale parkeernorm van 1 parkeerplaats. Hierbij is rekening gehouden met een kantoorruimte van 31,4 m² in rest bebouwde kom in weinig stedelijk gebied.

De totaal benodigde parkeerplaatsen komt daarmee uit op 52 parkeerplaatsen.

Conclusie

Omdat er 52 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast zijn ook de verplichte laadpunten vanuit het Bouwbesluit 2012 en de leidinginfrastructuur opgenomen in het ontwerp.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.



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

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

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd.

Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

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



4.4.2 Onderzoek

De realisatie van het zorgcomplex valt niet binnen één van de categorieën van de Regeling NIBM. Om aan te tonen dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt is voor dit plan ervoor gekozen om de concentratiebijdrage te laten berekenen door Sweco (bijlage 6). Hiervoor is gebruik gemaakt van de NIBM-tool1. Met de NIBM-tool worden concentraties luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀ berekend op basis van het aantal extra vervoerbewegingen ten gevolge van het plan.

Uit de resultaten blijkt dat langs de ontsluitende wegen van het plangebied deconcentratietoename NO₂ en PM₁₀ ten gevolge van het plan niet meer bedragen dan 1,2 µg/m³. Hiermee is het aannemelijk dat de realisatie van het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiermee voldoet het plan, ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit, aan de milieukwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en staat het aspect luchtkwaliteit niet in de weg voor een positief besluit op het plan.

4.4.3 Conclusie

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat ter hoogte van het plangebied ruim wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Ook ten aanzien van het besluit gevoelige bestemmingen is er geen belemmering voor een positief besluit op het plan. Hiermee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek

Om de bodemkwaliteit in kaart te brengen zijn er met het oog op een voorgenomen herontwikkeling in ieder geval sinds 2005 bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het plangebied. In deze bodemparagraaf wordt de nadruk gelegd op de recente bodemonderzoeken van bijlage 11, 12 en 13. De voorgaande onderzoeken zijn wel in de bijlage opgenomen, maar worden niet expliciet besproken om op die manier een eenduidige uiteenzetting te waarborgen. Ook is er een apart deel in de bodemparagraaf opgenomen met betrekking tot asbest.

Uit de voorgaande onderzoeken blijkt dat de gehele onderzoekslocatie overwegend verdacht is voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging, waaronder asbest, met uitzondering van de terreindelen die altijd in gebruik zijn geweest als tuin/grasveld. Deze terreindelen zijn middels het actualiserend bodemonderzoek door Grondslag (2018) in voldoende mate onderzocht.



Verkenkend en nader bodemonderzoek

Op basis van de voorgaande bodemonderzoek en het integraal ROM advies van de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) is er actualiserend onderzoek uitgevoerd door Boot in juli 2021 (bijlage 11) ter plaatse van:

- De voormalige werkplaats;
- De voormalige wasplaats;
- Overig terrein onder puinverharding.

Uit het uitgevoerd actualiserend verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bodemlaag onder de puinverharding zijn tijdens het actualiserend verkennend bodemonderzoek in de grondmengmonsters licht tot sterk verhoogde gehalten koper en PAK-totaal aangetoond. Minerale olie is licht tot matig verhoogd aangetoond. De overige parameters zijn maximaal licht verhoogd aangetoond;
- Na uitsplitsing van de grondmengmonsters en analyse van de separate deelmonsters blijkt dat koper en PAK-totaal de interventiewaarden overschrijden. Minerale olie is in de separate deelmonsters matig verhoogd aangetoond en mogelijk (deels) gerelateerd aan de aangetroffen sterke verontreiniging met PAK;
- De sterk verhoogde gehalten koper en PAK-totaal en matig verhoogde gehalten minerale olie zijn in horizontale en verticale richting niet afgeperkt;
- De sterk verhoogde gehalten koper en PAK geven vanuit de Wet bodembescherming (Wbb) aanleiding voor nader onderzoek gericht op het vaststellen van de aard en omvang en spoedeisendheid.
De matige verontreiniging met minerale olie geeft vanuit het toekomstige gebruik en de voorgenomen werkzaamheden mogelijk aanleiding voor nader onderzoek ter vaststelling van de omvang;
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin een belemmering voor het toekomstig gebruik (realisatie zorgcentrum) en geven noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- Graafwerkzaamheden in de verontreinigde grond is niet toegestaan zonder overleg met bevoegd gezag Wbb.

Uit het uitgevoerd actualiserend nader bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De matige verontreiniging met koper in de bovengrond die eerder is aangetoond is tijdens het actualiserend nader bodemonderzoek bevestigd, ter plaatse wordt de interventiewaarde voor koper echter niet overschreden;
- In verticale richting is de matige verontreiniging volledig in beeld gebracht. In zuidelijke richting is de verontreiniging ingeperkt tot op de kadastrale perceelsgrens. Aan westzijde wordt de matige verontreiniging begrenst boring/peilbuis 40 uit voorgaand nader bodemonderzoek (2013).
- In het licht van de Wbb is slechts sprake van overschrijding van de achtergrondwaarde. Indicatief getoetst aan het Bbk is voor koper ter plaatse sprake van kwaliteitsklasse Industrie;



- Opgemerkt wordt dat tijdens het gelijktijdig uitgevoerd actualiserend verkennend bodemonderzoek elders op het perceel, matig tot sterk verhoogde gehalten koper en PAK-totaal zijn aangetoond. Minerale olie is eveneens matig verhoogd aangetoond. Deze verontreinigingen maken geen deel uit van het actualiserend nader bodemonderzoek.
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin vanuit wet bodembescherming geen belemmering voor het toekomstig gebruik (realisatie zorg-centrum) omdat de interventiewaarde niet wordt overschreden. Echter, de verontreinigde grond van kwaliteitsklasse Industrie brengt met het oog op het toekomstig gebruik en voorgenomen nieuwbouw en herinrichting en de hiermee gemoeide grondwerkzaamheden en mogelijkheden toterschikken mogelijk beperkingen met zich mee.

Geadviseerd wordt om ter plaatse van het puinverhard terreindeel een nader bodemonderzoek uit te voeren om de omvang van de sterke verontreiniging met koper en PAK-totaal en de matige verontreiniging met minerale olie in beeld te krijgen.

Aanvullend nader bodemonderzoek / verificatie onderzoek

Om de bodemkwaliteit ten aanzien van PAK en koper nog verder in kaart te brengen en met het oog op de asbestverdachtheid van de puinverharding is op 10 januari 2022 een aanvullend nader bodemonderzoek uitgevoerd door Grondslag Bodemkwaliteitsbureau (bijlage 12). Dit onderzoek is uitgevoerd in overleg met de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) en heeft als doel het vaststellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK, de mate van bijmenging nader te bepalen met het oog op wel/geen bodem en vast te stellen of er sprake is van een asbestverdachte bodem en/of asbest in de puinfundatie de hergebruikswaarde overschrijdt.

Het aanvullende onderzoek naar PAK en koper is uitgevoerd ter plaatse van drie locatie:

1. Ten westen en zuiden van de voormalige werkplaats;
2. De zuidzijde van de asfaltverharding, en;
3. De noordzijde van de asfaltoprit.

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de vermeende sterke verontreinigingen met PAK en/of koper ten westen en zuiden van de voormalige werkplaats in voldoende mate is vastgesteld dat het gaat om een puinverharding. Alleen ter plaatse van de vroegere tanklocatie is wel sprake van bodem (gat 404). In de bovengrond is hier alleen een lichte verhoging voor PAK vastgesteld.

Ter plaatse van de verwachte matige of sterke verhoging op het noordelijke deel van de asfaltoprit (boring 327) is eveneens sprake van een puinfundatie tot 0,6 m-mv. In de bodemlaag hieronder is PAK niet verhoogd aangetroffen. Ook in de bodemlaag onder de puinfundatie op het overige deel van de asfaltverharding zijn geen noemenswaardige verontreinigingen gemeten.

Ter plaatse van de zuidelijke rand van het asfalt (boring 335(12-55)) was in voorgaand onderzoek van Boot (bijlage 11) een sterke verhoging voor PAK aangetoond in de bodemlaag direct onder het asfalt. Op een diepte van 0,55 m-mv is boring 335 echter gestuit. Hieronder bevindt zich namelijk nog een puinverhardingslaag zo blijkt uit de naastgelegen boring 52 (bijlage 7). De bodemlaag maakt dus eigenlijk onderdeel uit van de fundatielaag. In het onderzoek van Boot (bijlage 7) is de gehele laag van 0,06 tot 0,75 bestempeld als fundatielaag en als zodanig geanalyseerd met daarin verhoogde PAK-gehalten. In de nabijgelegen boring 206 (bijlage 9) op de rand van het perceel buiten het asfalt is wel sprake van bodem. Hier is in de bovengrond geen verhoging voor PAK aangetroffen.



In het nieuw geplaatste gat 401 op een afstand van circa 5 m ten westen van boring 335 is sprake van een matig baksteen- en asfalthoudende zandlaag direct onder het asfalt. In deze bodemlaag is maximaal een lichte verhoging voor PAK aangetoond. Ten oosten van boring 335 bevindt zich boring 334 (bijlage 10). De bodemlaag die bij deze boring onder de 20 cm puinverharding aanwezig is, heeft enkel sporen baksteen als bijmenging. Op basis hiervan mag worden verwacht dat hier geen sterke PAK verontreiniging in voorkomt.

Op basis van bovenstaande gegevens is een 'vlek' ingetekend ter plaatse van boring 335 en 52 in de boorpuntenkaart (bijlage 12). De vlek heeft een oppervlak van 50 m². De sterk verontreinigde bodemlaag (gelegen tussen de verhardingslagen) heeft een omvang van circa 20 m³. De verontreiniging met PAK betreft derhalve een spot en geen geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wbb. Daarnaast kan worden bediscussieerd of dit wel echt bodem betreft aangezien het een dunne zandlaag betreft tussen twee verhardingslagen.

De onderzoeksresultaten van het verificatieonderzoek samen met alle andere voorgaande onderzoeken tonen aan dat op het perceel geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Dit geldt echter niet voor de grond tussen de verhardingslagen op het zuidelijke deel van de asfaltverharding (rond boring 335). Deze grond dient te worden afgevoerd als sterk verontreinigde grond met in acht neming van de juiste veiligheidsmaatregelen. Indien op deze locatie ontgravingen gaan plaatsvinden wordt een (eenvoudig) plan van aanpak aanbevolen voor de verwijdering van deze laag.

Als gevolg van de diverse verhogingen zoals minerale olie en PAK is ook de overige bovengrond mogelijk minder geschikt om toe te passen in tuinen in het kader van een duurzaam bodembeheer. Aanbevolen wordt om de bovengrond her te gebruiken op minder gevoelige locaties op het perceel (onder bebouwing of bestrating). Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Rekening dient te worden gehouden met het feit dat een deel van de grond niet toepasbaar zal zijn. De zintuiglijk schone ondergrond is nagenoeg schoon.

Onder voorwaarden kan op basis van de bodemkwaliteitskaart in sommige gevallen hergebruik van de ondergrond in de regio plaatsvinden zonder aanvullend onderzoek.

Het is toegestaan om de op de locatie aanwezige puinverhardingen op de locatie zelf her te gebruiken in een nuttige toepassing met een zelfde functie (verharding). Geadviseerd wordt echter om hiervoor enkel het asfaltvrije puin te gebruiken. Eventueel kan er voor gekozen worden om de asfaltbrokken er uit te zeven. Indien het gewenst is om het materiaal van de puinfundatielaag en de halfverhardingen elders her te gebruiken is eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Aanvullend verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek

Uit de resultaten van voorgaande onderzoek van Boot (bijlage 11) is gebleken dat er een meer actueel inzicht verkregen dient te worden in de milieukundige gesteldheid van de bodem ten aanzien van PAK, koper en minerale olie. Om die reden heeft Boot in januari 2022 eveneens een aanvullend verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 13).



Uit het uitgevoerde aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Ter plaatse van de voormalige bovengrondse en ondergrondse tanks zijn licht verhoogde gehalten minerale olie aangetoond in zowel de bovengrond als ondergrond. In het grondwater overschrijden geen van de onderzochte parameters de streefwaarden;
- De aangetoonde concentraties minerale olie in de bodem duiden niet een op een specifieke relatie met de voormalige ondergrondse tanks en vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (nieuwbouwlocatie) en geven geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- In het fundatiemateriaal zijn (zeer) licht verhoogde gehalten PFAS aangetoond. In mengmonster MM404 wordt de achtergrondwaarde overschreden;
- De aangetoonde concentraties PFAS in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (nieuwbouwlocatie) en geven geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- De matig tot sterk verhoogde gehalten koper en PAK-totaal en licht tot matig verhoogde gehalten minerale olie bevinden zich uit een nadere beschouwing / zeping van het materiaal (bron: Grondslag, bijlage 12) voornamelijk in het funderingsmateriaal. Dit materiaal wordt niet als bodem beschouwd. Plaatselijk (boring 404) is in de bodem onder het funderingsmateriaal een sterk verhoogd gehalte PAK-totaal aangetoond. Ter plaatse van boring 335 blijkt een zandige funderingslaag aanwezig tussen twee puinfunderingslagen. In het zandige materiaal is een sterk verhoogd gehalte PAK-totaal aanwezig;
- De sterke verontreiniging met PAK-totaal rondom boring 335 en 404 is horizontaal en verticaal voldoende afgeperkt;
- De hoeveelheid grond met een concentratie boven de interventiewaarden bedraagt circa 20 m³;
- De aangetoonde concentraties PAK-totaal in de bodem vormen met het oog op de planvorming in milieuhygiënische zin mogelijk een belemmering voor het toekomstig gebruik (realisatie zorgwoningen).

Indien de sterke verontreiniging met PAK-totaal in de bodem de planvorming belemmerd wordt geadviseerd om deze te verwijderen. Omdat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is gemeente Utrechtse Heuvelrug het bevoegd gezag. Omgevingsdienst Regio Utrecht behandelt de bodemtaken in opdracht van gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Op onderstaande figuur zijn de plaatselijke verontreinigingen inzichtelijk gemaakt. Zo is te zien dat in het gebied rond boring 335 en boring 404 verontreinigd is met PAK, waardoor binnen deze gebieden sanering nodig is. Dit wordt gedaan door de gebieden af te dekken, af te graven of door een combinatie van beide maatregelen toe te passen.





Weergave boorpuntenkaart

Verkennd asbestonderzoek

Ten slotte is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd door Grondslag Bodemkwaliteitsbureau (bijlage 9). Het doel van het verkennend asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning te bepalen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigd is met asbest. Met het verkennend onderzoek wordt een indicatief asbestgehalte bepaald, aan de hand waarvan kan worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is.

Uit de voorgaande bodemonderzoeken blijkt dat op de locatie twee puinfundatievlakken met een dikte van circa 0,3 m aanwezig zijn. Hierbuiten is op basis van de voorgaande onderzoeken de boven- en plaatselijk ook de ondergrond puinhoudend. Onder de asfaltverharding is eveneens (puin)fundatie aanwezig. Omdat de herkomst van deze puinhoudende materialen onbekend zijn, worden deze als zijnde asbestverdacht aangemerkt. Het terrein rondom de bebouwing met asbestdaken is afgedekt met een gesloten verharding waardoor er geen verdenking geldt voor een asbestverontreiniging van de betreffende bodem direct onder de daken zonder dakgoot.

De gestelde hypothese dat de bovengrond en de puinverharding verdacht is op het voorkomen van asbest, is grotendeels niet bevestigd. In de bovengrond is geen grove fractie aangetoond en uit de analyse van de fijne fractie blijkt dat geen asbest is gemeten. Ook de puinverharding op de onderzoekslocatie is over het algemeen niet asbesthoudend. De puinlaag onder de asfaltverharding ter plaatse van asbestinspectiegat 214 bevat echter wel asbestplaatmateriaal (> 2cm).



Omgerekend wordt ter plaatse van dit asbestinspectiegat de norm voor asbest overschreden (110 mg/kg.d.s.). Deze waarde overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek alsmede de restconcentratienorm/interventiewaarde voor asbest in puin.

Formeel is een nader onderzoek asbest (met sleuven) noodzakelijk om de verontreiniging definitief vast te stellen en af te perken. Op basis van de huidige gegevens is het aannemelijk dat (een deel van) de puinverharding onder het asfalt verontreinigd is met asbest. De onderzoeksresultaten ter plaatse van inspectiegat 214 vormen geen direct humaan risico, aangezien de met asbest verontreinigde puinlaag onder een asfaltverharding aanwezig is en derhalve is afgedekt.

Indien de locatie wordt ontwikkeld vormt de aangetoonde asbestverontreiniging wel een belemmering. Aangezien de verontreiniging onder het asfalt voorkomt is een nader onderzoek lastig uit te voeren en zeer kostbaar. Evenwel kan daarom gekozen worden om op basis van het verkennende onderzoek de gehele puinverharding die zich bevindt onder het asfalt te verwijderen onder asbestcondities. Het betreft dan een sanering onder het Besluit Asbestwegen. Overwogen kan worden om nader asbestonderzoek onder de asfaltverharding uit te voeren om de omvang in kaart te brengen, dit kan efficiënt zijn tijdens de sanering.

De overige onderzoeksresultaten tonen aan dat in de boven- en ondergrond inclusief het grondwater geen sterke verontreinigingen aanwezig zijn en deze gegevens vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. In bijlage 10 is een boorpuntenkaart toegevoegd.

Nader onderzoek asbest

Om de bodemkwaliteit nog verder in kaart te brengen is op 10 januari 2022 een nader onderzoek asbest uitgevoerd door Grondslag Bodemkwaliteitsbureau (bijlage 12). Het doel van het nader onderzoek asbest is het vaststellen of het asbestgehalte in de puinfundatie de hergebruikwaarde overschrijdt om daarmee de hergebruiksmogelijkheden van de puinlaag te bepalen.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat de puinverhardingslaag met metselpuin onder het asfalt geldt als verdachte deellocatie. De locatie wordt onderzocht volgens de onderzoeksstrategie voor een nader onderzoek bepaling gemiddeld gehalte asbest. In verband met de geringe omvang van de deellocatie worden vier sleuven geplaatst. De onderliggende laag betreft bodem met plaatselijk sporen baksteen. Op verzoek van de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) is ten behoeve van de afperking ook deze laag onderzocht.

Voor de deellocatie met halfverharding ten westen en zuiden van de werkplaats geldt op basis van het vooronderzoek geen concrete verdenking op de aanwezigheid van een asbestverontreiniging. Echter de puinbijmengingen zorgt ervoor dat een asbestverontreiniging niet geheel kan worden uitgesloten.

Derhalve wordt de locatie aangemerkt als verdacht op het voorkomen van asbest. Ter bevestiging van deze hypothese wordt een onderzoek verricht conform de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging. In de puinhoudende toplaag worden vier asbestinspectiegaten gegraven.



Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat in de puinfundatielaag onder de asfaltverharding plaatselijk asbest is aangetroffen. Het (gewogen) asbestgehalte binnen de ruimtelijke eenheid overschrijdt de hergebruikswaarde niet. Het hoogste gehalte is berekend op 94 mg/kg d.s. Het gemiddelde gehalte is 49 mg/kg d.s. Er is geen sprake van een asbestweg. In de bodemlaag hieronder is geen asbest aanwezig. De puinlaag zou op basis van het asbestgehalte (< 100 mg/kg d.s) hergebruikt kunnen worden op locatie. In de (half)verhardingslaag ten westen en zuiden van de voormalige werkplaats is geen asbest aanwezig.

Concluderend geven de onderzoeksresultaten geen aanleiding voor nader onderzoek voor wat betreft asbest.

4.5.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel. De aanbevelingen uit de onderzoeksrapporten worden overgenomen. Dit betekent dat de grond ter plaatse van boring 335 en boring 404 gesaneerd dient te worden. Dit wordt gedaan in de vorm van afdekken, afgraven of een combinatie van beide maatregelen. Deze grond mag niet worden hergebruikt binnen de perceelsgrenzen en dient te worden afgevoerd als sterk verontreinigde grond. Hiervoor is een (eenvoudig) plan van aanpak benodigd, welke wordt opgesteld.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

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

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde.

De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.



4.6.2 Onderzoek

De locatie is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel ligt het plangebied binnen de geluidzone van (spoor)wegverkeer, namelijk de Rijksweg A12, de Woudenbergseweg en de spoorlijn van Utrecht naar Arnhem. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Kuiper Compagnons (bijlage 14). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de 30 km-wegen Tuindorpsweg en Haarweg getoetst aan de voorwaarden die in het gemeentelijk beleid zijn vastgelegd.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting op het hoofdgebouw hoger is dan de voorkeursgrenswaarde vanwege de Rijksweg A12, de N662 en de spoorlijn. Tevens wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden door het verkeer op de Rijksweg A12 en de spoorlijn op de zuidgevel en de oostelijke zijgevel en de westgevel van de zuidwestelijk gelegen zorgeenheid.

Ter plaatse van het monument bedraagt de geluidsbelasting maximaal respectievelijk 53 dB en 62 dB voor de Rijksweg A12 en de spoorlijn. Het verkeer op de overige wegen, de Woudenbergseweg en de Tuindorpsweg/Haarweg (30 km/u) veroorzaakt geen geluidsbelasting die de voorkeurs-grenswaarde overschrijdt.

Voor niet-zelfstandige woonruimten wordt op grond van het gemeentelijke hogere waarden beleid de voorwaarden gesteld aan het aantal wooneenheden met een geluidsluwe gevel, de oppervlakte en de geluidsbelasting van gemeenschappelijke ruimten en de aanwezigheid van één of meer gemeenschappelijke buitenruimten met een geluidsluwe zijde. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat iets meer dan 50% van de 100 zorgeenheden grenzen aan een geluidsluwe zijde. Daarnaast kan met de beschreven maatregelen worden voldaan aan de eisen ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de gemeenschappelijke buitenruimte. De belangrijkste maatregel bestaat uit de toepassing van een geluidscherm van 2,5 meter hoog in de zuidwesthoek langs het terras aan het westen. Tevens kan de buitenruimte op de eerste verdieping geluidsluw gemaakt worden met een gesloten borstwering van 1,1 m hoog ter plaatse van het dakterras. De buitenruimte op de 3e verdieping kan grotendeels geluidsluw gemaakt worden door de plaatsing een gesloten borstwering langs de west- en oostzijde van 1,2 meter hoog.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Dit betekent dat de in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan een hogere waarde moet worden vastgesteld van 53 dB voor de Rijksweg A12, 49 dB voor de N226 en 68 dB voor het spoorverkeer.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden moet gelijktijdig met het ontwerpplan ter inzage worden gelegd. De hogere waarden moeten zijn vastgesteld voordat het plan wordt vastgesteld.

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, mits er wordt voldaan aan de aanbevelingen van het akoestisch onderzoek. De aanbevolen maatregelen uit het akoestisch onderzoek worden overgenomen.



4.7 Trillingen

4.7.1 Wettelijk kader

Gezien de korte afstand van het plangebied tot het nabijgelegen spoor zijn, ter beoordeling van mogelijk optredende hinder, trillingmetingen verricht en getoetst aan de streefwaarden in de richtlijn SBR-B 'Hinder voor personen in gebouwen; Meet- en beoordelingsrichtlijn'. Deze streefwaarden betreffen in de onderhavige situatie herhaald voorkomende trillingen gedurende lange tijd, in een nieuwe situatie en bij de functie wonen/gezondheidszorg. Zie onderstaande tabel voor de samenvatting van de te hanteren richtwaarden voor trillingen uit de SBR-B voor een nieuwe situatie.

Richtwaarden trillingen binnen gebouwen, functie wonen/gezondheidszorg voor nieuwe situatie

Periode	Richtwaarden voor herhaald voorkomende trillingen, trillingsnelheid v in mm/s		
Dag- en avondperiode	$A_1 = 0,1$	$A_2 = 0,4$	$A_3 = 0,05$
Nachtperiode	$A_1 = 0,1$	$A_2 = 0,2$	$A_3 = 0,05$

A_1 : richtwaarde voor de maximale waarde van de effectieve trillingsnelheid $V_{\max}$ [mm/s]

A_2 : hoogste richtwaarde voor de maximale waarde van de effectieve trillingsnelheid $V_{\max}$ [mm/s]

A_3 : richtwaarde voor het kwadratisch gemiddelde van de maxima van de effectieve waarde van de trillingsnelheid V_{per} [mm/s]

4.7.2 Beoordeling

Trillingonderzoek railverkeer

Door LBP Sight is een trillingsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijk optredende hinder als gevolg van trillingen van railverkeer (bijlage 15). Op woensdag 17 november van 12:00 uur tot 15:00 uur hebben er bemande trillingmetingen plaatsgevonden om een indicatie te krijgen welke trillingen bij welke type trein optreden. Naast de bemande metingen zijn er onbemande metingen verricht. Alle metingen zijn gedurende 9 dagen uitgevoerd en wel op woensdag 17 november vanaf 12:00 uur tot vrijdag 26 november 10:00 uur.

Onderzoeksresultaten

Uit de metingen is gebleken dat:

- Op de gevellijn waar de nieuwbouw van het woon-zorgcomplex wordt gerealiseerd in de nachtperiode niet wordt voldaan aan de richtwaarden voor een nieuwe situatie volgens de SBR. Voor de dag- en avondperiode wordt wel voldaan aan de richtwaarden voor een nieuwe situatie volgens de SBR.
- Voor het monument wordt in alle gemeten periodes wel voldaan aan de richtwaarden voor een nieuwe situatie volgens de SBR.



Overige aspecten die geconstateerd zijn:

- Uit de trillingmetingen blijkt dat er geen treinverkeer heeft plaatsgevonden in het weekend van 20 en 21 november.
- In dit stadium kunnen we met zekerheid zeggen dat er goederentreinen hebben gereden volgens ProRail.
- Ook de relatief lange passages van 2 minuten in deze periode zijn waarschijnlijk de passages van goederentreinen geweest.
- Uit de hoogst gemeten trillingwaarden blijkt dat de dominante frequenties lopen van 10 Hz tot 61 Hz.
- Van belang is het om te weten dat er daadwerkelijk over de verschillende gemeten perioden, dag, avond en nacht, beoordeeld wordt of door het treinverkeer in die periode wel of niet voldaan wordt aan de richtlijn. Echter daarbij kan en moet ook gesteld worden dat het treinverkeer bijvoorbeeld overdag dezelfde $V_{\text{eff,max}}$ kan produceren als in de nacht. Dat wil zeggen dat aan de hoogst gemeten $V_{\text{eff,max}}$ waarde = 0,38, en dat is op meetpunt 3, aan deze waarde ook in de nacht voldaan moet worden. Dit betekent dat er een vermindering van trillingen van >6dB gerealiseerd zal moeten worden.

Maatregelen

Het monument wat wordt gerestaureerd voldoet op dit moment aan de streefwaarden van de SBR-B, waardoor er geen extra trillingmaatregelen nodig zijn.

Het te bouwen woon-zorgcomplex voldoet naar verwachting zonder maatregelen niet aan de streefwaarden van de SBR-B. Er wordt verwacht dat door extra maatregelen te nemen de trillingen in het nieuw te bouwen woon-zorgcomplex te verminderen zijn tot onder de streefwaarde.

Met een combinatie van maatregelen kunnen de trillingen doelmatig worden teruggebracht:

- maatregel 1: verzwaren vloeren van de gebouwen;
- maatregel 2: laterale isolatie tegen en isolatie onder de fundatie van de gebouwen;
- maatregel 3: graven zeer diepe gleuf;
- maatregel 4: aanpassing fundatie en vloervelden;

De initiatiefnemer beperkt de trillingen door de combinatie van maatregelen, beschreven binnen maatregel 2 toe te passen. Dit houdt in dat er laterale isolatie tegen de gevel en rondom het gebouw onder het maaiveldniveau wordt geplaatst. Tegen dit materiaal wordt vervolgens het grondlichaam weer aangebracht, we noemen dit de lichte elastomeer dikte circa 50mm.

Onder de fundatie wordt eveneens een elastomeer toegepast. Dit noemen we de zware elastomeer. Deze elastomeer moet worden aangebracht onder alle met de bodem rakende fundatie- en vloerdelen. Voor de juiste afstemming van het materiaal is het van belang dat alle oppervlakten daarvan en de belastingen van het gebouw op de bodem bekend te zijn.

De gemeten stoofrequentie in het veld is rond 20 Hz en hoger, de afvering van het gebouw dient zo laag mogelijk te zijn. Het onderzoeksbureau denkt dan aan rond de 8Hz om voldoende isolatie te bereiken met de zwaardere elastomeer. De verwachting is dat dit een relatief betrouwbare maatregel is om de trillingen in het gebouw voldoende te beperken. Overleg samen met de constructeur en de fabrikant kan wellicht de uitvoering hiervan beter in beeld brengen. Nader onderzoek moet worden verricht om het effect hiervan beter in beeld te krijgen.



Uitwerking maatregelen trillingen

Door LBP Sight zijn de maatregelen met betrekking tot trillingen verder uitgewerkt in een rapportage (bijlage 16). Hier wordt ook concrete invulling gegeven aan de uit te voeren maatregelen.

Onder de fundatie zelf wordt een elastomeer toegepast (zware elastomeer). In het ontwerp staat nu een drukvaste isolatie, die heeft echter slechts een thermische functie. Deze wordt aangevuld met de hierna nog nader af te stemmen specificaties en uitwerking van het zware elastomeer. Deze elastomeer moet worden aangebracht onder alle fundatiedelen die contact maken met de bodem en zo de bodem ontkoppelen van het gebouw.

Naast de isolatie onder het gebouw zal rondom, dat is bij de voor- en de twee zijkanten, een laterale isolatie worden geplaatst tegen de gevel en rondom het gebouw onder het maaiveldniveau. Tegen dit materiaal wordt vervolgens het grondlichaam weer terug aangebracht (lichte elastomeer).

Bij de uitwerking is de keuze van het materiaal (leverancier) van belang, omdat bij de keuze van een ander materiaal ook een andere uitwerking vraagt. In dit stadium is uitgegaan van het elastomeer van de firma ATIS. Bij de aanbestedingsfase die na deze fase wordt opgestart zal een oplossing gezocht moeten worden om een zuivere kostprijs te kunnen krijgen bij de uitvraag van de mogelijk verschillende leveranciers.

Onder de belaste punten van het gebouw worden stroken sylomeer aangebracht. Dat houdt waarschijnlijk in dat er met een prefab onderbouw gewerkt zal moeten worden. Een andere mogelijkheid is dat er met een verloren bekisting een in het werk gestorte onderbouw gerealiseerd wordt. Naast de trillingisolatie moet er ook nog een thermische isolatie aangebracht worden, gelet moet worden aan de drukvastheid daarvan, bijvoorbeeld foamglas.

Rondom het gebouw wordt een laterale strook sylomeer aangebracht dit aan de spoorzijde en aan beide kopgevels. Aan de achterzijde kan dit afgewerkt worden met een laterale strook geëlastificeerde strook polystyreen. Waarschijnlijke is deze strook ongeveer 1 meter en hoger bij de kelders.

Om tot deze maatregelen te komen (materiaalkeuze en dikte) zijn er berekeningen uitgevoerd. Deze berekeningen zijn opgenomen in de rapportage in bijlage 16.

Met de voorgaande analyse en keuze van het toe te passen materiaal kan met voldoende zekerheid gesteld worden dat in het zorggebouw Bloemheuvel aan de genoemde norm SBR-B kan worden voldaan bij consistente uitvoering. Daarbij wordt wel een kanttekening gemaakt van de te verwachten enorme kosten van deze maatregelen.

Voor het Groningse aardbevingsgebied zijn nieuwe schuimbeton samenstellingen ontwikkeld door "UrbanBase". Door hen is er ook een zogenaamde trilling-absorberend schuimbeton beschikbaar gesteld. Eerste proeven daarmee lijken positief uit te vallen met het oog op trillingbeperking. Als dit systeem ook in de situatie bij de Bloemheuvel zou werken, zouden grote kosten bespaard kunnen worden. Daarnaast zou er mogelijk een nieuwe algemene oplossing voor de trillingproblematiek langs sporen kunnen ontstaan. Daarom is besloten om op korte termijn praktijkproeven te verrichten met het betreffende schuimbeton aangebracht naast het spoor.

Mocht deze proef uitwijzen dat er voldoende demping van trillingen bereikt kan worden in de specifieke situatie van Bloemheuvel dan zal mogelijk het trillingabsorberende schuimbeton op basis van kostenbeheersing gekozen worden.



4.7.3 Conclusie

Om de trillingen binnen het plangebied te verminderen wordt toepassing gegeven aan maatregel 2. Deze maatregel is nader uitgewerkt in een rapport en aan de hand van berekeningen blijkt dat aan de SBR-B norm wordt voldaan. Gezien de hoge kosten van deze maatregel worden er nog proeven uitgevoerd met schuimbeton. Als blijkt dat de trillingen middels schuimbeton beperkt kunnen worden zal deze maatregel worden toegepast in het kader van kostenbeheersing.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.



De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Woudenbergsesweg 3 met de afwisseling van functies als woon-, bedrijfs- en maatschappelijke functies, worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

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

4.8.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Een woon-zorgcomplex kan worden beschouwd als een milieugevoelige functie. Op circa 1,5 meter afstand bevindt zich een bedrijf (achter Tuindorpsweg 1). Volgens de geldende beheersverordening mag op deze locatie een bedrijf met maximaal milieucategorie 3.2 gevestigd zijn. Voor gemengd gebied geldt dan een richtafstand van 50 meter. Omdat het woon-zorgcomplex op circa 1,5 meter afstand van de perceelgrens wordt gerealiseerd, is er sprake van een overschrijding van de voorgeschreven richtafstand.

In de bestaande planologische situatie zijn er echter reeds woonbestemmingen gelegen aan de noord- en westzijde van de bedrijfsbestemming, waardoor deze woningen maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van het bedrijf. Omdat er reeds woningen zijn toegestaan naast deze bedrijfsbestemming kan worden gesteld dat deze bedrijfsfunctie inpasbaar is naast wonen, nu het bedrijf al rekening moet houden met deze bestaande milieugevoelige functies. Er treedt met de beoogde ontwikkeling daarom geen extra belemmering op voor de bedrijfsvoering van het bedrijf op het naastgelegen perceel.



Daarnaast bevinden zich nog twee andere bedrijfspercelen op circa 30 meter afstand van de planlocatie. Op deze locatie is een lokale bakker gevestigd waarvoor een maximale milieucategorie van 2 geldt. Op basis van de beheersverordening 'Woongebied Maarn en Maarsbergen 1e herziening' is dit tevens de maximaal toegestane planologische situatie. De bedrijfsbestemming op deze locatie schrijft voor dat in beginsel bedrijven tot en met milieucategorie 2 zich op deze locatie mogen vestigen. In gemengd gebied betekent dat er een richtafstand van 10 meter geldt, die niet wordt overschreden.

4.8.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van het woon-zorgcomplex niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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



Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek.

In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht.

Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeraadvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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



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

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld.

Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.9.2 Onderzoek

Risicotoetsing

Een woon-zorgcomplex betreft een kwetsbaar object, zodat de bouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Om die reden is een rapport opgesteld door Sweco inzake externe veiligheid (bijlage 17).

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat het plan is gelegen in de nabijheid van de A12 en de N226 waar gevaarlijke stoffen over worden getransporteerd. Daarnaast is het plan gelegen in de nabijheid van een DPO pijpleiding waar vloeibare brandstof doorheen wordt vervoerd.

Voor de A12 is een indicatieve groepsrisicoberekening gemaakt van de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Hoewel over de A12 brandbare vloeistoffen worden getransporteerd, ligt het plan niet binnen het invloedsgebied van de brandbare vloeistoffen. Kortom, er hoeft geen rekening te worden gehouden met het plasbrandaandachtsgebied. Het plan ligt wel binnen het invloedsgebied van de A12 voor wat betreft het vervoer van brandbare gassen zoals LPG en het vervoer van toxische vloeistoffen.

Indien zich een ramp voordoet waarbij brandbare gassen betrokken zijn, dan kan de brandweer deze ramp bestrijden vanaf de A12 (bron) en in de omgeving als gevolg van secundaire branden. Bij secundaire branden (tenzij het betreffende gebouw zelf in brand staat) is het noodzaak om binnen te schuilen, doch uit de buurt te blijven van glazen wanden, puin en ramen. Een andere mogelijkheid voor personen is om te vluchten van de A12 af. Indien zich een ramp voordoet waarbij toxische vloeistoffen betrokken zijn, dan kan de brandweer deze ramp alleen bestrijden vanaf de A12, door de vloeistofplas te verkleinen en/of de gaswolk als gevolg van verdamping neer te slaan. Personen kunnen zich alleen in veiligheid brengen door binnen te schuilen, ramen en deuren te sluiten en de mechanische ventilatie uit te zetten.

Voor de N226 is door de RUD Utrecht (J. Van Berkel, 09-03-2020, bijlage 22) een risico-inventarisatie uitgevoerd. Als gevolg van de wegverschuiving komt het plan in de toekomstige situatie verder van de weg af te liggen. In het rapport wordt geconcludeerd dat het groepsrisico in de toekomstige situatie niet hoger is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Omdat het plan in de toekomstige situatie verder van de weg af komt te liggen, blijft deze conclusie overeind en is geen nader onderzoek uitgevoerd.



Over de N226 worden brandbare vloeistoffen en brandbare gassen vervoerd. Dit laatste is mogelijk relevant voor het plangebied, vanwege het invloedsgebied. Indien zich een ramp voordoet waarbij brandbare gassen betrokken zijn, dan kan de brandweer deze ramp bestrijden vanaf de N226 (bron) en in de omgeving als gevolg van secundaire branden. Bij secundaire branden is het noodzaak om binnen te schuilen, doch uit de buurt te blijven van glazen wanden, puien en ramen. Een andere mogelijkheid voor personen is om te vluchten van de rampplek af.

Door de DPO pijpleiding worden brandbare vloeistoffen getransporteerd. Het geprojecteerde gebouw ligt voor een klein deel binnen het invloedsgebied (circa 3 meter) van de DPO-leiding. Hierdoor neemt het groeprisico niet significant toe (niet meer dan 10% toename).. Omdat het gebouw binnen het invloedsgebied is gelegen, is een beperkte verantwoording (artikel 12.3 Bevt) van het groeprisico opgesteld voor de buisleiding. Het scenario dat kan ontstaan is plasbrand . Hierdoor kunnen secundaire branden ontstaan. Bij dergelijke branden is het noodzaak om binnen te schuilen, doch uit de buurt te blijven van glazen wanden, puien en ramen. Een andere mogelijkheid voor personen is om te vluchten van de rampplek af dus richting het zuiden.

In de voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp gaat het erom hoe de hulpverlening opgestart en ingezet wordt of kan worden en wat de mogelijkheden daartoe zijn. De hulpverlening dient risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag.

Daarbij helpt het om het uiteindelijke plan te voorzien van voldoende vluchtwegen. Daarbij is het verstandig dat het bevoegd gezag de burgers, die binnen het invloedsgebied wonen of werkzaam zijn, te informeren over de mogelijkheden en onmogelijkheden om zichzelf in veiligheid te brengen bij een eventuele calamiteit. Er moeten (nood)uitgangen en vluchtroutes zijn van de risicobronnen af. Er wordt geadviseerd om een calamiteitenplan op te stellen, waarin rekening wordt gehouden met het feit dat in het plan minder zelfredzame mensen worden gehuisvest.

De beschouwde risicobronnen kunnen leiden tot ongevallen die onbeheersbaar kunnen blijken. De genoemde maatregelen kunnen de effecten van ongevallen mogelijk reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Ondanks de reductie van het risico is er altijd sprake van een restrisico. Het is aan het bevoegd gezag om aan te geven of zij het restrisico acceptabel achten.

Ten slotte is per mail (18 juli 2021) geadviseerd over de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid door de veiligheidsregio Utrecht.

Bestrijdbaarheid

De eerste brandweereenheid zal naar verwachting, gebaseerd op een computermodel ongeveer binnen 5:18 minuten na binnenkomst van een eventuele melding ter plaatse zijn binnen het plangebied. Het is van belang te realiseren dat de vijf minuten tussen de melding en aankomst van de brandweereenheid de mensen in het plangebied op zichzelf aangewezen zijn. Het is van belang dat de interne organisatie hier goed op voorbereid is en dat er een goed bedrijfsnoodplan/ontruimingsplan ligt, waardoor de zelfredzaamheid wordt verhoogd en eventuele slachtoffers zo veel mogelijk worden voorkomen. Hierbij dient er rekening te worden gehouden met het feit dat het hier gaat om een zorgcomplex waar mensen worden gehuisvest worden die minder zelfredzaam zijn.

Gezien het scenario toxische wolk dient het plangebied tweezijdig bereikbaar te zijn. Dit is mogelijk, en wel vanuit de westelijke kant (Maarn, tuindorppweg), noordelijke kant (Woudenberg) en oostelijke kant (Overberg) en zuidelijke kant (Leersum).



In de nabijheid van het plangebied is een ondergrondse brandkraan gelegen met een debiet van ongeveer 1500 liter per minuut (90 kuub per uur). Het bouwbesluit schrijft voor dat binnen veertig meter van de brandweeringang een bluswatervoorziening gelegen moet zijn. In de nadere vergunningsaanvraag zal moeten worden getoetst of aan dit criterium wordt voldaan. Voor de volledigheid heeft de VRU een uitsnede van de kaart toegevoegd, alwaar de bluswatervoorziening staat ingetekend.



Bluswatervoorziening aan de Tuindorpweg.

Zelfredzaamheid

In het kader van zelfredzaamheid is het van belang dat het object voldoende ontluchtingsmogelijkheden heeft aan de zijde die niet grenst aan de risicobron. Dit wil zeggen bij een incident bij de DPO-buisleiding een vluchtmogelijkheid richting het zuiden en bij een incident op de rijksweg A12 een vluchtmogelijkheid in de noordelijke richting.

De Veiligheidsregio adviseert in de keuze van bouwmaterialen/ gevelbekleding het gebouw zo uit te voeren dat de gevel onbrandbaar is bij een hoge hittestraling vanaf de A12 of vanaf de buisleiding van DPO. Ze adviseert in het verlengde hiervan ook zo weinig mogelijk glas toe te passen aan de zijden die grenzen aan de risicobronnen, en waar voor glas wordt gekozen deze 'explosie veilig' uit te voeren. Mocht ervoor gekozen worden dat het gebouw bestaat uit een plat dak, wordt geadviseerd geen losse voorwerpen (zoals grind) op het dak aan te brengen. Door de drukgolf kan dit een scherfwerkend effect hebben op de naastgelegen objecten.

Er wordt geadviseerd voor het afstemmen van de risicocommunicatie-boodschap contact op te nemen met de beleidsadviseur risicocommunicatie van de VRU, (contactgegevens zijn beschikbaar op aanvraag). De VRU kan ondersteuning bieden om een passende boodschap voor de toekomstige risico-ontvangers op te stellen.

Zoals ook onder 'bestrijdbaarheid' is benoemd, wordt geadviseerd een ontruimingsplan op te laten stellen waar expliciet de genoemde scenario's in terug komen. Tevens dient dit in een latere fase als vergunningsvoorschrift aan de vergunning verbonden te worden. In het ontruimingsplan dient rekening



te worden gehouden met het feit dat het hier gaat om een zorgcomplex waar mensen worden gehuisvest worden die minder zelfredzaam zijn.

Zoals ook in de notitie beschreven is het van belang dat het bouwwerk voorzien dient te worden van een centraal afschakelbaar mechanisch ventilatiesysteem, zodat bij het voordoen van een toxische wolk, personen zich in het gebouw in veiligheid kunnen brengen (schuilmogelijkheid). Dit dient terug te komen in de vergunningsvoorwaarden, in het latere traject.

4.9.3 Conclusie

In het plan wordt voorzien in voldoende vluchtroutes en nooduitgangen zodat er bij een ramp mogelijkheden zijn om van de rampplek weg te vluchten. De opstelplaats voor de brandweer is geprojecteerd aan de noordzijde van het plangebied, aan de Tuindorpweg. De bluswatervoorziening is namelijk gelegen op circa 10 meter afstand aan de overzijde van de Tuindorpweg. Daarnaast wordt er een ontruimingsplan opgesteld zodat een ieder weet op welke wijze hij het gebouw het beste kan ontvluchten. Verder zijn de bakstenen gevels voorzien van aluminium vliesgevels, welke brandwerend zijn. Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Woudenbergseweg 3 in Maarsbergen.

4.10 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van beheersverordening 'Grote Bloemheuvel Maarsbergen' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.



4.11.2 Beleidskader

Nationaal Water Plan 2022-2027

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies- één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 18 maart 2022 is het Nationaal Water Programma 2022-2027 vastgesteld.



Het Nationaal Water Programma geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Met dit programma zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe programma dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027

Het Blauwe Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) is het waterbeheerprogramma van waterschap Vallei & Veluwe. In dit waterbeheerprogramma heeft het waterschap haar ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2022 tot en met 2027. In het BOP is in grote lijnen de koers uitgezet voor de komende zes jaar. In het plan wordt beschreven op welke wijze het waterbeheer wordt vormgegeven en op welke wijze met mede overheden wordt samengewerkt om haar doelen te bereiken. Partnerschap met de omgeving is daarbij het uitgangspunt. Het BOP is mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

Geactualiseerde leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug

In november 2015 is de meest recente versie van de leidraad "Afkoppelen Utrechtse Heuvelrug" getekend tussen de provincie Utrecht, 10 gemeenten met grondgebied op de Utrechtse Heuvelrug en de waterschappen Vallei & Eem en HDSR. In dit convenant zijn afspraken gemaakt over welke verharde oppervlakken wel en niet kunnen worden afgekoppeld, afhankelijk van het risico van vervuiling van het grondwater. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen afkoppelen binnen en buiten het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinningen op de Utrechtse Heuvelrug. Voor dakoppervlakken geldt in dit convenant, dat zowel binnen als buiten het grondwaterbeschermingsgebied deze zonder aanvullende voorzieningen kunnen worden afgekoppeld. Voor andere oppervlakken kunnen aanvullende eisen worden gesteld waarvoor het convenant als richtlijn geldt.

Gemeentelijk Waterplan

In februari 2007 heeft de gemeenteraad het Waterplan Heuvelrug vastgesteld. In het waterplan heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug samen met Waterschap het lokale waterbeleid vastgelegd. Verder sluit het waterplan aan bij het waterplan van de provincie Utrecht en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei en Veluwe.

De waterdoelen van het waterplan richten zich op de volgende speerpunten:

1. Herstel van de natuurlijke waterhuishouding
2. Voorkomen van waterverontreiniging door riooloverstort en belasting door stedelijke activiteiten

Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst.



Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)

Op 18 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug het “Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2020” vastgesteld. In dit plan heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug samen met Waterschap Vallei en Veluwe en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden het rioleringsbeleid vastgelegd. Beleidsmatig zijn er geen veranderingen ten opzichte van het voorgaande plan (VGRP 2012-2015):

1. Inzameling stedelijk afvalwater middels een gescheiden systeem
2. Voorkomen van ongewenste emissie naar oppervlaktewater, grondwater en bodem
3. Hemelwater wordt bij voorkeur op bodem of oppervlaktewater afgevoerd
4. Grondwateroverlast beperken en voorkomen

Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan de doelstellingen van het GRP getoetst. Daarnaast is voor de aansluiting van afvalwater de rioolaansluitingverordening van toepassing. Deze verordening is voor de ruimtelijke onderbouwing niet relevant.

Uit bovenstaande beleidskaders volgt onder andere dat het hemelwater op eigen terrein moet worden opgevangen en verwerkt. Om wateroverlast te voorkomen dient het vloerpeil 30 centimeter boven de as van de weg te worden aangelegd. Ook mogen er geen uitlogende materialen worden toegepast.

4.11.3 Beoordeling

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water:

Vasthouden – bergen – afvoeren

Een belangrijk principe is dat een 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 tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

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 / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand 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 perceeleigenaar. Het vloerpeil wordt minimaal 30 centimeter boven de as van de weg aangelegd om wateroverlast op die manier te voorkomen.



Schoon houden – scheiden – schoon maken

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 / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap en de gemeente verlangen dat er duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. Ten behoeve van het initiatief worden er geen uitlogende materialen toegepast.

Door Sweco is een waterparagraaf opgesteld (bijlage 18). Op basis van dit rapport kan het volgende worden geconcludeerd:

Bij de ontwikkeling van het woon-zorgcentrum wordt in voldoende mate rekening gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten, zodat er geen negatieve effecten optreden voor de waterhuishouding. De gemaakte keuzes voor de inrichting, hemelwater- en afvalwaterverwerking zijn in lijn met het beleidskader.

Hemelwater

De toename van het verharde oppervlak bedraagt 2.576 m². De toename is dus groter dan 1.500 m², waardoor er compenserende maatregelen getroffen moeten worden om versnelde afvoer tegen te gaan. Het waterschap hanteert een compensatienorm van 60 mm. De waterbergingsopgave bedraagt daarmee 155 m³. Deze waterberging wordt gerealiseerd door middel van infiltratiekratten. Aan de noordoostzijde en de zuidwestzijde van het perceel zijn twee locaties waar infiltratiekratten worden toegepast. De locatie aan de noordoostzijde heeft een oppervlakte van 145 m² en de locatie aan de zuidwestzijde heeft een oppervlakte van 267 m². De infiltratiekratten zijn 40 centimeter diep, waardoor er 164,8 m³ aan waterberging wordt gerealiseerd. Dit is 9,8 m³ meer dan benodigd is. Toepassing van de infiltratiekratten sluit aan op het principe 'vasthouden-bergen-afvoeren', zoals beschreven in het Waterplan Heuvelrug. De grondopbouw en de grondwaterstand ter plaatse zijn geschikt om de kratten met een diepte van 40 centimeter toe te passen. Ook betekent dit dat er nog spelingsruimte tussen de kratten de verharding is. Omdat het zuidelijke deel van het plangebied (waar de bebouwing is geprojecteerd) lager ligt dan het noordelijke deel van het plangebied, moet de maaiveldinrichting worden aangepast. Het is namelijk de bedoeling dat het hemelwater eerst naar de beoogde bergingsvoorzieningen (infiltratiekratten) afwatert, voordat het op de C-watgang loost. De maaiveldhoogte in het zuidelijke deel wordt tot ongeveer 2 meter opgehoogd. Afhankelijk van de daadwerkelijke hoogteligging kan dit minder dan 2 meter zijn.

Afvalwater

De gemeente heeft aangegeven dat het ontvangende rioolstelsel voldoende capaciteit heeft om het afvalwater van het plangebied te verwerken. Er zijn geen aanvullende maatregelen vereist.

Waterkwaliteit

De ontwikkeling is niet gelegen in een aandachtsgebied voor drinkwater. De wijze van verwerken van het hemelwater leidt niet tot risico's voor het verspreiden van verontreinigingen. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Waterveiligheid

In het gebied is volgens de klimaateffectatlas geen significante overstromingskans. Er hoeven geen aanvullende maatregelen te worden getroffen. Als de infiltratiecapaciteit toch wordt overschreden voert de C-watgang aan de zuidzijde van het plangebied overtalig regenwater af. Er zijn dus geen externe risico's voor wateroverlast.



4.11.4 Conclusie

Er worden vanuit waterhuishoudkundige overwegingen geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Programma 'Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en klimaatneutraal' (2017)

De gemeente heeft het programma 'Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal' opgesteld. De gemeente Utrechtse Heuvelrug wil namelijk een leidende positie innemen in duurzame ontwikkelingen en is steeds op zoek gaan naar de meest waardevolle duurzaamheidsambitie.

Om dit te bereiken zijn de volgende vijf doelen opgesteld:

1. Klimaatneutrale gemeente in 2035.
2. Kwaliteit leefomgeving (water, geluid, lucht, licht, geur, trilling, straling, bodem en externe veiligheid).
3. Duurzame mobiliteit.
4. Duurzame economie.
5. Duurzame en klimaatneutrale organisatie.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden tevens gerelateerd aan milieukwaliteitsprofielen die voor verschillende typen omgevingen zijn geformuleerd.



Gebiedsgericht milieubeleid

De gemeente Utrechtse Heuvelrug werkt met gebiedsgericht milieubeleid. De gemeente is daarvoor opgedeeld in gebiedstypen. Bij elk gebiedstype hoort een milieukwaliteitsprofiel met bijbehorende kenmerkende kwaliteiten die bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst. Gezien de ligging van de planlocatie in het hart van Maarsbergen, is voor de beoogde ontwikkeling het profiel 'Centrum dorp' van toepassing.

Centrum dorp	Wettelijk niveau	Huidige kwaliteit (2009)	Ambitiekwaliteit
Bodem • Besluit Bodemkwaliteit	Achtergrondwaarden ^{***}	Achtergrondwaarden Klasse wonen (Drieb)	Achtergrondwaarden
Energie / Dubo • EPC	0,4 (woningbouw)	Onbekend	25% verscherpte EPC, bij kansrijke projecten 50%
• GPR Gebouw	7,1	Onbekend	25% verscherpte GPR (7,5), bij kansrijke projecten 50% (8,0)
• GPR Energie	7,6 (woningbouw), 7,8 (utiliteit)	Onbekend	25% verscherpte GPR (8,5), bij kansrijke projecten 50% (9,0)
Externe Veiligheid • plaatsgebonden risico (PR)	1×10^{-6}	$< 1 \times 10^{-8}$ $1 \times 10^{-8} - 1 \times 10^{-6}$ (Drieb)	$\leq 1 \times 10^{-8}$
• groepsrisico (GR)	nvt, motivatieplicht	$< 0,1 \times OW$ $< 0,1 - 12 \times OW$ (Drieb)	$< 0,1 \times OW$
Geluid • wegverkeer (dB)	48*	<58	<53
• bedrijven (dB(A))	50	50	50
• rail (dB)	55**	<55	<50
		<60 (Maarn)	<55 (Maarn)
Lucht • NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	40	22-24	20-22
• PM ₁₀ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	31,2	22-23	21-22
Water • Afkoppelen (%)		< 10	60-100

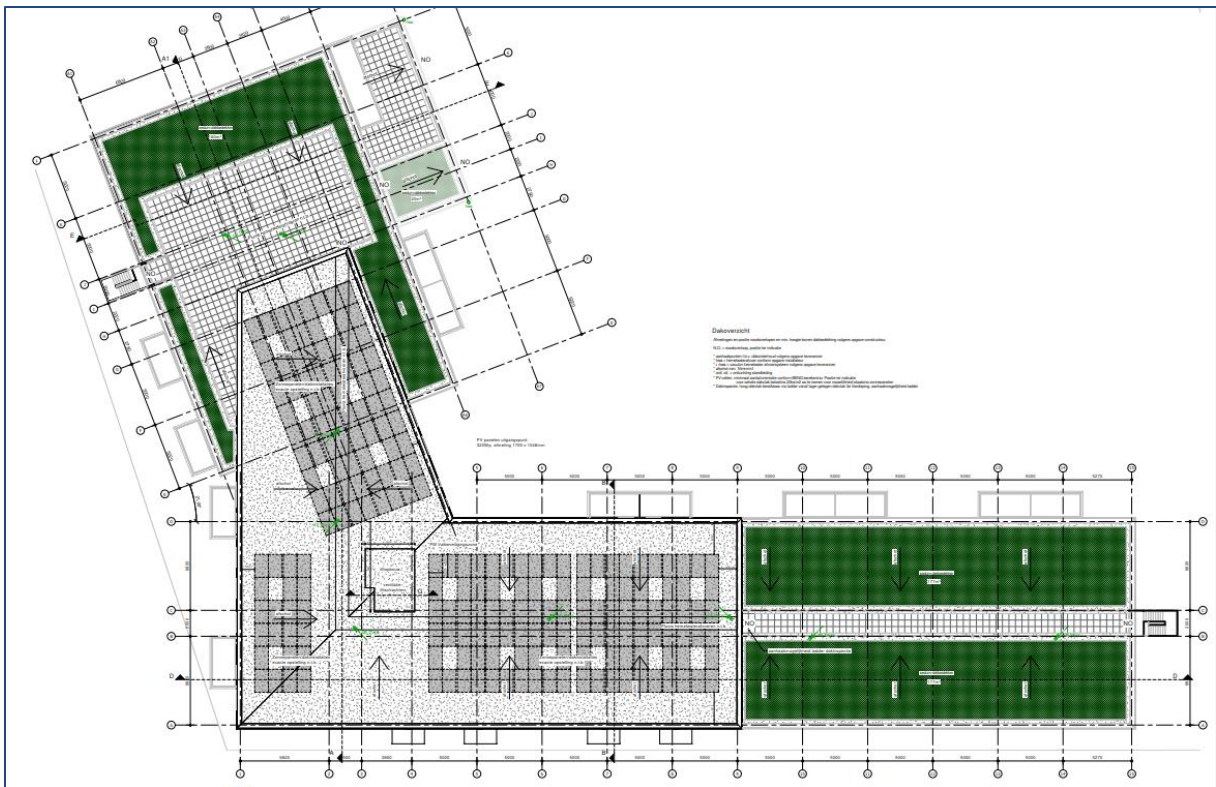
* Met binnen de bebouwde kom een ontheffingsmogelijkheid tot 63 dB en buiten de bebouwde kom tot 53 dB
 ** Met een ontheffingsmogelijkheid tot 68 dB
 *** Bouwplannen worden getoetst aan de geldende Circulaire Bodemsanering

Weergave milieukwaliteitskaart voor het gebied 'Centrum dorp'

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt een motivering voor de verschillende onderwerpen binnen het milieukwaliteitsprofiel.

Om te beantwoorden aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zijn verschillende elementen in het ontwerp opgenomen. Zo wordt er gebruik gemaakt van een warmtepomp, zonnepanelen, zonneboilers en biomassaketels wat tot gevolg heeft dat het aandeel hernieuwbare energie 48,9% is. Er wordt geen gasaansluiting gerealiseerd. Verder wordt er – waar mogelijk – een sedumdak toegepast.





Weergave dakoverzicht met sedumdak (bron: Architectenbureau AGB van Dijk)

Conclusie

Het vastgestelde en geldende duurzaamheidsbeleid wordt uitgevoerd in de beoogde ontwikkeling. Er wordt voldaan aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

4.13 M.e.r.-beoordeling

4.13.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

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



4.13.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Kenmerken:

In de gewenste situatie wordt er een woon-zorgcomplex gerealiseerd en wordt het bestaande stationskoffiehuis volledig gerestaureerd.

Locatie:

Het plangebied is gelegen aan de Woudenbergseweg 3 in Maarsbergen. Het is gelegen aan de rand van Maarsbergen aan een drukke provinciale weg (N226) en nabij zowel een spoor- als snelweg. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000-gebied of NNN gebied.

Effecten:

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In het bestemmingsplan worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor dit bestemmingsplan is het dan ook niet noodzakelijk een formele m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.13.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

5.2.1 Overleg met omwonenden

Op 10 mei 2021 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt (bijlage 19). Het doel van de bijeenkomst was het informeren over de plannen, voordat tot aanvraag van de omgevingsvergunning wordt overgegaan. Tijdens de bijeenkomst in ingegaan op de voorgeschiedenis van het plan, de geldende en gewenste bestemmingsplanmogelijkheden en de verschillende omgevingsaspecten. Naar aanleiding van de presentatie zijn er een aantal vragen gesteld door aanwezigen, die zijn beantwoord door de initiatiefnemer. Verder is er door één aanwezige aangegeven dat hij graag betrokken wil blijven bij de planvorming. Er zijn geen opmerkingen gemaakt t.a.v. de beoogde uitwerking van de plannen.

5.2.2 Zienswijzen

Voorafgaand aan de procedure is reeds een zienswijze ingediend door vereniging Maarn Maarsbergen Natuurlijk (bijlage 20). Deze zienswijze zal als onderdeel van de ontwerpfase behandeld worden. Er heeft op 19 juli 2021 reeds overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en vereniging Maarn Maarsbergen Natuurlijk (bijlage 21). Tijdens dit overleg heeft initiatiefnemer de plannen uitgebreid toegelicht en heeft vereniging Maarn Maarsbergen Natuurlijk zijn zorgen en bezwaren uitgesproken. Als reactie heeft initiatiefnemer gemaakte keuzes nader toegelicht. Indien nodig zal er nog een vervolgbijeenkomst plaatsvinden.

5.2.3 Wettelijk vooroverleg

In het kader van de uitgebreide omgevingsvergunning is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan de wettelijke vooroverlegpartners de mogelijkheid gegeven om een reactie te geven.

Provincie Utrecht

De provincie heeft de plannen getoetst en bekeken en er zijn geen opmerkingen in het kader van provinciaal belang. Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie en gezien de doelgroep wordt er geen grote impact verwacht voor mobiliteit. Het gaat hier ook om een Rijksmonument, maar omdat het in stedelijk gebied ligt heeft de provincie geen adviserende rol ten aanzien van het restaureren en herbestemmen. De reactie van de provincie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de ruimtelijke onderbouwing.



Waterschap Vallei en Veluwe

Het waterschap heeft geen opmerkingen ten aanzien van de voorgenomen plannen. Er is in voldoende mate rekening gehouden met compensatie voor het toenemen van het verhard oppervlak. De reactie van het waterschap Vallei en Veluwe geeft geen aanleiding tot aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing. Vanuit het waterschap Vallei en Veluwe worden geen verdere beperkingen verwacht jegens het planvoornemen.

ProRail

Ten aanzien van de omgevingsvergunning heeft ProRail eveneens een reactie gegeven. ProRail verzoekt bij uitvoering van de planvorming rekening te houden met de kadastrale grenzen. ProRail brengt tevens het volgende onder de aandacht; zoals bij de gemeente bekend is zal ProRail in de periode tussen 2024 en 2025 de onderdoorgang voor snelverkeer bouwen en tussen 2025 en 2026 de onderdoorgang van langzaam verkeer. Deze laatste ligt tegen het terrein van de Grote Bloemheuvel aan.

Daarnaast blijkt uit het akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï (werknummer 621.156.30 d.d. 21 februari 2022) dat er geluidbelastingen zijn berekend tot boven de maximale ontheffingswaarde. Om die reden wordt een dove gevel toegepast. Een onderzoek naar maatregelen aan de bron of in de overdracht ontbreekt. Het afzien van deze maatregelen kan alleen als de toepassing van deze maatregelen ondoeltreffend is of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (art. 1110a lid 5 Wgh). Daarnaast ontbreekt de samenhang met de bouw van de onderdoorgang ten behoeve van de N226 en het Meerjarenprogramma geluidsanering waarover reeds overleg gaande is met de gemeente. Mogelijk biedt één van deze ontwikkelingen mogelijkheden tot het treffen van bronmaatregelen of maatregelen in de overdracht.

Reactie

Ten aanzien van de bouw van de onderdoorgang N226 zijn in het akoestisch onderzoek de toekomstige geluidbelastingen berekend. Hierbij is uitgegaan van de realisatie van de onderdoorgang ten behoeve van de N226 en de gewijzigde ligging van de N226 hierdoor. Voor het spoor is, zoals voorgeschreven, uitgegaan van de gegevens in het geluidregister.

Ten aanzien van eventuele bron- en overdrachtsmaatregelen wordt op de zuidgevel van het te realiseren zorgcentrum de maximale ontheffingswaarde overschreden vanwege het spoor en de A12. Tijdens de procedure is overwogen om een scherm toe te passen als overdrachtsmaatregel om de geluidbelasting te verlagen. Uit onderzoek bleek dat hiervoor een scherm nodig is variërend tussen de 9,5 en 12,5 meter hoogte over de hele lengte van de zuidgevel. Het realiseren van een dussdanig groot scherm trof bezwaren van financiële aard.

Voor bronmaatregelen aan het spoor hebben de gemeente en ontwikkelaar geen zeggenschap. Op de A12 ligt al geluidreducerend wegdek, waardoor ook daarvoor geen bronmaatregelen mogelijk zijn. Zowel vanwege het spoor als vanwege de Rijksweg is het daarom noodzakelijk om dove gevels toe te passen.

Ten aanzien van het meerjarenprogramma geluidsanering wordt opgemerkt dat op dit moment er nog geen (ontwerp) saneringsprogramma aanwezig is. Het is nog niet duidelijk of en wat voor soort maatregelen er getroffen worden langs het spoor in Maarsbergen. Tevens is niet duidelijk of er maatregelen zullen worden getroffen in de nabijheid van het plangebied waar deze ontwikkeling bij



aan kan sluiten. Om deze reden kan nog geen rekening gehouden worden met het Meerjarenprogramma geluidsanering.

Met bovenstaande wordt geconcludeerd dat er n.a.v. de reactie van ProRail voldoende is omgegaan met de geuite belangen en geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de ruimtelijke onderbouwing.

5.2.4 Ontwerpbesluit

Van 14 oktober 2022 tot en met 25 november 2022 heeft het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Hierop is een zienswijze ontvangen die middels de nota van beantwoording (bijlage 23) is bijgevoegd.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de functiewijziging naar een woon-zorgcomplex en de restauratie van het rijksmonument aan de Woudenbergseweg 3 in Maarsbergen voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Utrecht. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en voorziet het initiatief in 101 zorgeenheden waar zorgbehoevende ouderen en de restauratie van het rijksmonument 'De Grote Bloemheuvel', waarmee het een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en de beleefbaarheid van cultuurhistorie binnen de gemeente. Daarnaast voorziet het plan in de behoefte naar zorgeenheden.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

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

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