

NOTITIE

Betreft: Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit aanvraag omgevingsvergunning Weldammerlaan 2 in Hoevelaken

Opdrachtgever: 3 Ontwerp- en tekenbureau, [REDACTED]

Opgesteld door: Teus' Advies, [REDACTED], [REDACTED]@teusadvies.nl, [REDACTED]

Versie/datum: 4.0 / 30 april 2026

Bijlagen -

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens een (pré-)mantelzorgwoning te realiseren in het monumentale bijgebouw aan de Weldammerlaan 2 in Hoevelaken. Omdat dit niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd, om af te wijken van het omgevingsplan. Daarvoor is deze motivering opgesteld. Hiermee wordt aangetoond dat met het initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Weergave plangebied



Bestaand bijgebouw

Huidige situatie en omgevingsplan

Aan de Weldammerlaan 2 in Hoevelaken, gemeente Nijkerk, is een voormalige boerderij met schuur aanwezig. De boerderij en de schuur zijn aangewezen als gemeentelijk monument en zijn oorspronkelijk in 1918 gebouwd, en in 2001-2003 volledig gerenoveerd, gerestaureerd en gemoderniseerd. Het bijgebouw heeft een omvang van zo'n 105 m².

Voor de locatie geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan, dat hier mede gevormd wordt door het bestemmingsplan Hoevelaken 2014. Voor de locatie geldt de functie Wonen. Daarmee zijn deze gronden in hoofdzaak bestemd voor wonen. Bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

Voornemen

Initiatiefnemer is voornemens om van het monumentale bijgebouw een pré-mantelzorgwoning te maken. Daar is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor nodig. Echter, wanneer de pré-mantelzorg wijzigt naar reguliere mantelzorg is dat niet vergunningvrij. Monumenten zijn namelijk grotendeels uitgesloten van de vergunningvrije bouw mogelijkheden. Om de beoogde situatie in één keer goed te regelen, is daarom het voornemen om het gebruik als zowel pré-mantelzorgwoning én reguliere mantelzorgwoning toe te staan met de aangevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In de omgevingsvergunning kan daarvoor het voorschrift opgenomen worden dat het toegestane gebruik geldig is zolang sprake is van mantelzorg.

Uitwerking

Het bijgebouw behoudt zijn bestaande buitenmuren. In het bijgebouw wordt de huidige open ruimte omgebouwd naar een woonruimte. Daarvoor worden nieuwe binnenwanden geplaatst waarmee een woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en een technische ruimte worden gecreëerd. De woonkamer krijgt een open verbinding met de keuken.

Voor de bewoning worden de nodige voorzieningen aangebracht. Dat zijn leidingen en installaties voor elektra, water, riolering en verwarming. Dit gebeurt op een manier die past bij het monumentale karakter van het gebouw. Waar nodig worden openingen aangepast of nieuwe openingen gemaakt voor ramen en deuren.

De vloer wordt geschikt gemaakt voor bewoning. Het dak en de draagconstructie blijven behouden. Rondom het bijgebouw verandert er niets. Het karakter van het erf blijft zoals het is. De relatie tussen de voormalige boerderij en het bijgebouw blijft daarmee intact.

Beleid

Hierna wordt kort ingegaan op het relevante beleidskader.

Omgevingsvisie Nijkerk

De Omgevingsvisie gemeente Nijkerk 2040 is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 2022. In de omgevingsvisie staan de belangrijkste plannen en keuzes voor de fysieke leefomgeving. Met fysieke leefomgeving wordt de ruimte om ons heen bedoeld. Bijvoorbeeld woningen, bedrijven, wegen, water en natuur. Het doel van de omgevingsvisie is de geldende structuurvisie uit 2011 te actualiseren om te beschikken over een heldere strategische visie op de fysieke leefomgeving voor het grondgebied van Nijkerk tot 2040. De eerste omgevingsvisie is beperkt tot de volgende zes thema's duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en landelijk gebied.

De gemeente Nijkerk zet in op meer variatie in de woningvoorraad, zowel in prijsklassen als in woningtypen. Er is vooral veel behoefte aan woningen voor starters, ouderen en huishoudens met een laag- of middeninkomen. De gemeente wil komen tot een meer integrale aanpak met beter inzicht en een betere samenwerking tussen partijen. Er is aandacht voor het bouwen van woningen voor inwoners met een ondersteuningsvraag, zoals meergeneratiehofjes of mantelzorgunits. Ook is er vraag naar zowel koop- als sociale huurplaatsen voor woonwagens, waarvoor geschikte locaties worden gezocht.

Op het gebied van wonen en zorg is de ambitie om de komende jaren het woningaanbod voor ouderen en voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag te vergroten. In de gemeente Nijkerk staan samen leven, kwaliteit van leven en aandacht voor elkaar centraal. De gemeente hecht er waarde aan dat inwoners kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, ook wanneer de ondersteuningsvraag toeneemt. Door in de komende jaren de aandacht te vestigen op binnenstedelijk wonen en levensloopbestendige woningen, sluit de gemeente aan bij de behoefte van met name ouderen die graag in hun eigen omgeving blijven wonen.

Toetsing

Het gebruiken van het bestaande bijgebouw als (pré-)mantelzorgwoning sluit aan bij de omgevingsvisie. De gemeente wil dat inwoners die zorg nodig hebben in hun eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Door het bijgebouw hiervoor te benutten, wordt bestaande bebouwing op een zorgvuldige manier hergebruikt en wordt bijgedragen aan de behoefte dat ouderen graag in hun eigen omgeving blijven wonen.

Beleidsregel Tijdelijke huisvesting bij woning

De beleidsregel Tijdelijke huisvesting bij woning maakt het voor inwoners van Nijkerk mogelijk om op hun eigen erf tijdelijk een extra woning te realiseren, bijvoorbeeld voor familie, als antwoord op woningnood en om doorstroming te bevorderen.

De regeling biedt daarvoor twee sporen: pré-mantelzorgwoningen (maximaal 100 m², maximaal 2 personen, gekoppeld aan een (pré-)mantelzorgsituatie) en tijdelijke huisvesting (maximaal 50 m², maximaal 2 personen met een duurzame sociale relatie met de hoofdbewoners, maximaal tien jaar). De gemeente koppelt hier duidelijke voorwaarden aan, onder meer over maximale omvang, gebruik van uitsluitend de begane grond bij pré-mantelzorg, naleving van algemene regels voor bijbehorende bouwwerken en het waarborgen van een veilige, gezonde leefomgeving zonder onevenredige overlast. Voor beide vormen is een omgevingsvergunning nodig, waarin onder meer de duur (maximaal tien jaar), gebruikers, motivering en eventuele voorschriften worden vastgelegd, en waarbij het uitgangspunt is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Op basis van artikel 4 van de beleidsregels kan een omgevingsvergunning alleen worden verleend als, samengevat, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie. Het plan voldoet aan dit vereiste. Dit wordt nader toegelicht bij de behandeling van de aspecten van de fysieke leefomgeving (geluid, geur en bodem). Uit de informatie onder het kopje 'vertaling omgevingsplan', blijkt dat de pré-mantelzorgwoning een tijdelijk karakter heeft, waarmee ook wordt voldaan aan artikel 5 van de beleidsregels.

Ook zijn de weigeringsgronden die volgen uit artikel 7 niet aan de orde. Specifiek van belang daarbij is artikel 7, lid c, deze stelt als voorwaarde voor de woning een maximum omvang van 100 m². Daarvoor geldt dat de berging en de bijkeuken niet vallen onder de woonruimte en daarom niet mee tellen. Beide ruimtes hebben een eigen buitendeur en worden bouwkundige gescheiden van de woning. Ook vormt de zolder geen onderdeel van de leefruimte van de woning, maar fungeert als bergingsruimte. Door deze ruimtes niet mee te nemen in het oppervlak, voldoet de pré-mantelzorgwoning aan de maximale grens van 100 m².

Het gebruiken van het bestaande bijgebouw als pré-mantelzorgwoning sluit aan bij deze beleidsregel. Echter, de beleidsregel gaat er verder vanuit dat de pré-mantelzorgwoning binnen 10 jaar overgaat naar een vergunningvrije mantelzorgwoning conform artikel 22.36 omgevingsplan. Dat is hier niet mogelijk, omdat artikel 22.38 gemeentelijke monumenten uitsluit van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit artikel 22.36. Daarom is de omgevingsvergunning tevens aangevraagd voor het gebruik als reguliere mantelzorgwoning.

Aspecten van de fysieke leefomgeving

Van belang voor de afweging of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn de aspecten van de fysieke leefomgeving. Daar wordt hierna kort op ingegaan.

Bodem

Dit project voorziet alleen in een gebruikswijziging. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Activiteiten en milieuzonering

Het plan maakt een milieugevoelig object mogelijk. Voor het plan zijn alleen de planologische mogelijkheden van begraafplaats Hoevelaken van belang. De gronden van de begraafplaats hebben een hele specifieke functie waarbinnen geen andere maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. Op de begraafplaats na zijn geen andere milieuhinderende activiteiten in de buurt van het plangebied gelegen. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' stelt milieuruimte per type bedrijfsactiviteit, aan de hand van concrete milieunormen. Een begraafplaats kent een milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Bij dit laatste kan de richtafstand voor geur en geluid met één stap terug worden gebracht.

In de bestaande situatie is er sprake van matige tot sterke functiemening ter plekke van het plangebied. In de nabijheid van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. Het gaat hierbij onder andere om woonfuncties, groenfuncties en maatschappelijke functies. Dit betekent dat de richtafstanden met één stap teruggebracht kunnen worden naar 0 meter. Er kan in de nieuwe situatie voldoende afstand worden gehouden tussen bestaande milieubelastende activiteiten en de nieuwe milieugevoelige activiteit. Milieuzoneringen vormen daarom geen belemmering voor dit initiatief.

Geluid

Dit project voorziet niet in geluidgevoelige functies. Uit de kaarten van Atlas Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van de mantelzorgwoning een geluidbelasting van 50-51 dB te verwachten is als gevolg van wegverkeerslawaaï. Dat is onder de standaardwaarde van 53 dB. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

Luchtkwaliteit

Een van de standaardgevallen NIBM is 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. De verkeersaantrekkende werking van dit project is veel minder dan bij de standaardgevallen. Daarom is het aannemelijk dat dit project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet nodig. Luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

Trillingen

In de directe omgeving vinden geen activiteiten plaats die trillingen veroorzaken. Dit aspect staat de uitvoerbaarheid van dit project daarom niet in de weg.

Geur

In de omgeving van de locatie vinden geen geurveroorzakende activiteiten plaats. Daarmee staat dit aspect de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

Windhinder

Dit project voorziet niet in hoogbouw. Ook is er geen hoogbouw in de directe omgeving. Windhinder is niet aan de orde.

Lichthinder

In de omgeving zijn geen lichtbronnen aanwezig waarbij de lichtsterkte dusdanig groot is dat daardoor lichthinder optreedt.

Windturbines en slagschaduw

In de directe omgeving zijn geen windturbines aanwezig.

Omgevingsveiligheid

De locatie ligt binnen het brandaandachtsgebied voor een aardgasbuisleiding (A520). Voor deze leiding is geen PR10⁻⁶-contour berekend, maar PR10⁻⁸. Hiermee zit het project factor 100 onder de wettelijke grenswaarde, waardoor het risico op een dodelijk ongeval extreem laag is.

(Pré-)mantelzorgbehoevenden zijn weliswaar minder zelfredzaam, maar de mantelzorgers zijn dichtbij om tijdig hulp te kunnen verlenen. Daarnaast neemt de personendichtheid niet of nauwelijks toe. Daarbij komt dat het initiatief een tijdelijk karakter heeft. Zodra geen sprake meer is van mantelzorg, stopt de bewoning van het bijgebouw. Verder biedt het bestaande gebouw goede vluchtmogelijkheden in de richting van de Weldammerlaan. Andere risicobronnen zijn in de omgeving niet aanwezig. Om deze redenen staan de externe veiligheidsrisico's de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

Milieueffectrapportage

In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn projecten en besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. De beoogde activiteit (het realiseren van een pré-mantelzorgwoning in een bestaand gebouw) komt het meest in de buurt van de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (Bijlage V, onderdeel J, categorie 11). Het beoogde activiteit valt niet onder een stedelijk ontwikkelingsproject vanwege de volgende redenen: de functiewijziging (woning) vindt plaats binnen een bestaand gebouw. Er vindt geen functiewijziging van het gehele erf plaats, de woonbestemming en de ruimtelijke structuur blijven behouden. Het gaat slechts om één tijdelijke wooneenheid, de bebouwde oppervlakte neemt niet toe. De vergunning is gekoppeld aan de duur van de mantelzorgbehoefte, waardoor de activiteit geen permanent nieuw beslag legt op de omgeving. Voor dit project geldt geen directe (plan-) m.e.r. plicht of m.e.r. beoordelingsplicht.

Uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid) blijkt dat de milieueffecten door de geringe omvang geen nadelig effect heeft op de omgeving. Een m.e.r. beoordelingsbesluit is derhalve niet noodzakelijk.

Erfgoed



Foto's oude situatie in 2003



Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart heeft de locatie een middelhoge verwachting. Archeologisch onderzoek is nodig bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm. Die oppervlakte wordt met dit project niet overschreden. Aangezien dit project enkel in pandige wijzigingen en minimale gevelaanpassing binnen de bestaande voetafdruk betreft, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het pand waarin de mantelzorgwoning wordt gemaakt betreft een monument. Het bouwplan is nauwkeurig afgestemd op monumentale waarden van het pand. De veranderingen die aan de buitenzijde nodig zijn, worden terughoudend vormgegeven. Daglichttoetreding wordt gerealiseerd door het plaatsen van glas in de bestaande kleine staldeurtjes, via aanwezige gietijzeren ramen, dakramen voor de bergingen en door het vergroten van de ramen in de deeldeuren. Dit kan verder zijn beslag krijgen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument. Uitgangspunt is in ieder geval dat de karakteristieke daklijn en oorspronkelijk gevelindeling gerespecteerd blijven, waardoor de afleesbaarheid en monumentale waarde van het pand worden gewaarborgd. De in pandige wijzigingen hebben geen invloed op de monumentale waarden van het gebouw en die kunnen, na afloop van de mantelzorg, eenvoudig ongedaan gemaakt worden (reversibel). Daarnaast voldoet dit project aan de beleidsregel gestelde maximale vloeroppervlakte door de bestaande trap te vervangen door een vlizotrap. Concluderend gaan de benodigde aanpassingen aan het gebouw goed samen met de monumentale waarden.

Natuur

Soortenbescherming

Er vinden geen werkzaamheden plaats waarbij verblijf- of rustplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. De aanpassingen aan de gevels hebben geen betrekking op openingen, kieren of andere potentiële nest- of verblijfplaatsen voor soorten zoals vleermuizen of gebouwbewonende vogels. De in pandige wijzigingen zijn beperkt tot het wijzigen van de indeling en installaties. Een quickscan naar beschermde soorten is daarom niet nodig.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op ruim 12 kilometer van Natura 2000-gebied Veluwe. Gezien deze afstand en de aard van het project zijn negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet aan de orde. Verder ligt de locatie niet in het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone. Natuurregeling staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

Mobiliteit

Volgens de gemeentelijke parkeernormen geldt de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen voor een aanleunwoning. Op eigen terrein is voldoende ruimte om hierin te voorzien.

Volgens CROW-publicatie 744 geldt voor een aanleunwoning het kengetal van 3 verkeersbewegingen per dag. Die beperkte toename is eenvoudig op te vangen in de bestaande capaciteit van de Weldammerlaan.

Toegankelijkheid

De (pré-)mantelzorgwoning wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw op het erf van de hoofdwoning, waardoor de locatie eenvoudig bereikbaar is vanaf de Weldammerlaan. Het gebruik is volledig gelijkvloers, waardoor de woning goed toegankelijk is voor mantelzorgbehoevenden.

Water

Dit project voorziet niet in wijzigingen ten aanzien van de waterhuishouding. Het bijgebouw heeft al een aansluiting voor de afvoer van vuilwater op het gemeentelijke riool. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Gezondheid

De eerder beschreven aspecten, waaronder geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen en omgevingsveiligheid, laten zien dat geen sprake is van overschrijding van normen of andere knelpunten die de gezondheid nadelig kunnen beïnvloeden. Daarmee draagt het initiatief juist bij aan de gezondheid en het welzijn van de toekomstige bewoners.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit initiatief is gepubliceerd in de lokale krant. Initiatiefnemer heeft daar geen reacties op gehad. Daarom wordt geconcludeerd dat omwonenden geen bezwaren hebben tegen dit initiatief.

Financiële uitvoerbaarheid

Overheden zijn op grond van de wet verplicht om de door hen gemaakte kosten te verhalen op de initiatiefnemer van een bouw- of ontwikkelactiviteit. De voorkeur gaat daarbij uit naar het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag. In zo'n overeenkomst worden afspraken vastgelegd over onder meer kostenverhaal, planologische medewerking en eventuele aanvullende verplichtingen.

Wanneer het niet mogelijk blijkt om een overeenkomst te sluiten, moet het bevoegd gezag het kostenverhaal publiekrechtelijk borgen. Dit gebeurt dan via de regels in het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. In die gevallen wordt het kostenverhaal dwingend opgelegd op basis van de wettelijke kaders.

In het voorliggende geval is sprake van een bouwactiviteit. Voor deze ontwikkeling is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee is het kostenverhaal privaatrechtelijk verzekerd en is toepassing van het publiekrechtelijke kostenverhaal niet aan de orde.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is met dit project sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Vertaling omgevingsplan

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden in het omgevingsplan worden verwerkt. Deze verplichting geldt uitsluitend voor voortdurende omgevingsplanactiviteiten waaraan geen termijn is verbonden, zoals bedoeld in artikel 5.36, eerste lid, van de Omgevingswet.

De voorliggende vergunning is echter gekoppeld aan de duur van de mantelzorgsituatie van de bewoner. Onder een pré-mantelzorgsituatie wordt verstaan: intensieve zorg of ondersteuning die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid of participatie, en die rechtstreeks voortvloeit uit een bestaande

sociale relatie tussen betrokkenen. Deze zorg overstijgt de gebruikelijke hulp die huisgenoten elkaar bieden. De hulpbehoevende is ouder dan zestig jaar en heeft een bestaande sociale relatie met de pré-mantelzorgverlener.

De pré-mantelzorg kan overgaan in mantelzorg door middel van een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur, maar in het kader van pré-mantelzorg is een dergelijke verklaring niet vereist. De (pré-) mantelzorgsituatie eindigt zodra de zorgbehoefte verval, de zorg structureel wordt overgenomen door professionele zorgverleners, de mantelzorger de zorg niet langer kan of wil bieden, de zorgbehoevende verhuist of overlijdt of de verwachte zorgbehoefte uitblijft. Zodra de (pré-) mantelzorgsituatie afloopt, dienen de woonvoorzieningen uit de pré-mantelzorgwoning te worden gesloopt. Dit bouwwerk kan dan niet meer als tweede woning worden gebruikt. Hierdoor is geen sprake van een voortdurende activiteit en is de vijfjaarstermijn voor verwerking in het omgevingsplan niet van toepassing.