

MEMO

Project : Buitenplaats Vrijland
 Plaats : Oosterbeek
 Onderwerp : Vergunning stikstof
 Datum : 18-4-2025
 Kenmerk : P2005 15f Memo stikstof 18-4-2025
 Opgesteld door : 5.1.2e
 Aan :

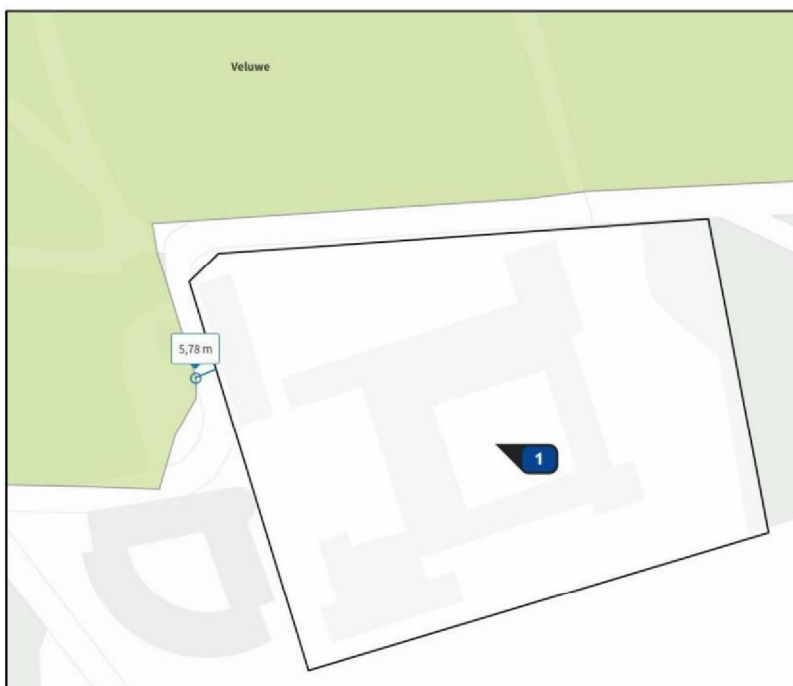
Op de locatie Buitenplaats Vrijland, gelegen aan de Johannahoeve 2 te Oosterbeek zal een sloop- Nieuwbouw plaats vinden.

Huidige situatie

Op dit moment zijn op het perceel diverse gebouwen aanwezig. Een deel van de bebouwing (het missiehuis met 41 wooneenheden) zal worden gesloopt. Het huidige gebouw heeft een gas gestookte warmte installatie.

Toekomstige situatie

Hiervoor in de plaats komt een Nieuwbouw met 135 woningen/verpleegplaatsen. De nieuwbouw zal worden voorzien van een gasloze installatie op basis van een Koude- Warmteopslag. Hierdoor zal de stikstofuitstoot afnemen. Het verkeer zal toenemen.



Afbeelding 2 - Ligging planlocatie t.o.v. dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (bron: AERIUS Calculator)

Aerius

Door Kubiek is een Aerius berekening gemaakt. Deze is bijgevoegd bij de aanvraag.



Uit de berekeningen blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Wet Natuurbescherming – Onderdeel Gebiedsbescherming

Laneco heeft een rapport opgesteld. In 2.3 is een passage opgenomen over de Gebiedsbescherming. Rapport is bijgevoegd bij de aanvraag.

“Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied de ‘Veluwe’ (afbeelding 7). Alleen de bestaande garage gebouwen in deelgebied 1 liggen binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied. Echter, bestaande erven en gebouwen zijn geexclaveerd van aanwijzing als beschermd gebied. Door de geplande ingreep zal daarom geen Natura 2000-gebied verloren gaan. Omdat het plangebied grenst aan de ‘Veluwe’ kunnen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied door externe invloeden van de werkzaamheden niet worden uitgesloten. **5.1.2e** echter nu ook al sprake van een intensief gebruik waardoor de meeste effecten zoals geluid, menselijke aanwezigheid e.d. niet merkbaar zullen toenemen. Er zijn 3 factoren die als gevolg van de werkzaamheden en de nieuwe situatie een extern effect kunnen veroorzaken, en waarvoor maatregelen nodig zijn om het effect te voorkomen:

- Een toename van lichtuitstraling van buitenverlichting te worden voorkomen in verband met voorkomende nachtactieve soorten.
- Werkzaamheden met zwaar verstorende geluiden dienen in het broedseizoen (half maart-half juli) te worden voorkomen in verband met de mogelijke aanwezigheid van zwarte specht en wespandief.
- Het onderdeel stikstof kan aan de orde zijn indien er sprake is van een toename van stikstofuitstoot bij het project. Er zal een stikstoftoets met behulp van AERIUS-berekening moeten worden uitgevoerd.”

Paragraaf 3.2 “Het plangebied grenst aan Natura 2000-gebied de ‘Veluwe’. Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Dit betreft bestaande bebouwing voor enkele garages. Bestaande bebouwing is geexclaveerd van aanwijzing. Door de beoogde ontwikkeling gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied verloren.”

Bemesten

Het voorliggende weiland wordt op dit moment bemest. Met de pachter van dit weiland zijn contractuele afspraken gemaakt om de bemesting gedurende een periode van 2 jaar over 2 hectare te stoppen. Het contract is bijgevoegd bij de aanvraag.

Start en duur activiteit

De start bouw wordt verwacht november 2025

De duur van de activiteit is circa 1,5 jaar.

Alternatievenstudie

Voor de realisatie zijn diverse aanvoerroutes bestudeerd. De ontsluiting van het bouwverkeer vind zo ver als mogelijk plaats van het Natura 2000 gebied, via het weiland aan de zuidzijde.

Dwingende redenen van groot openbaar belang

De locatie is van sociaal en economisch belang voor de huisvesting van senioren en kwetsbare bewoners. Renovatie van het bestaande gebouw is onderzocht. De huidige locatie is niet meer geschikt om op een adequate huisvesting te bieden aan deze doelgroepen. In 1995 is het missiehuis reeds getransformeerd/uitgebreid. Na deze aanpassingen is

een verdere aanpassing van de bebouwing niet meer mogelijk om adequate zorg te kunnen verlenen. Daarom is gekozen voor nieuwbouw.

Daarnaast zorgt de nieuwbouw in de exploitatiefase voor een forse daling van de stikstofuitstoot t.g.v. de sloop van de huidige gasgestookte installatie en de betere isolatie van de nieuwbouw.

Compenserende maatregelen

De volgende compenserende maatregelen zullen worden getroffen.

- De gasgestookte warmte installatie wordt vervangen door een WKO-installatie.
- De boer zal de 2 ha weiland aan de voorzijde 2 jaar lang niet bemesten.
- Inzet mobiele werktuigen tijdens de bouw.