

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit

### Artikel 5.1, lid 1 onder a Ow

Bunschoterweg 41a en 43 te Nijkerk



**Plaats & datum:** Lunteren, 29 september 2025

**Opdrachtgevers** [redacted], Bunschoterweg 43 te Nijkerk  
(initiatiefnemer A)  
[redacted], Bunschoterweg 41a te Nijkerk  
(initiatiefnemer B)

**Uitvoerende:** [redacted], Van Westreenen, adviseurs voor het buitengebied

## Inhoudsopgave

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Aanleiding en doel .....</b>                         | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding .....                                        | 5         |
| 1.2      | Projectgebied .....                                     | 5         |
| 1.3      | Omgevingsplan.....                                      | 5         |
| 1.4      | Leeswijzer.....                                         | 7         |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving huidige situatie .....</b>              | <b>8</b>  |
| <b>3</b> | <b>Voorgenomen ontwikkeling .....</b>                   | <b>10</b> |
| <b>4</b> | <b>Beleid en regelgeving .....</b>                      | <b>11</b> |
| 4.1      | Rijksbeleid en rijksregels .....                        | 11        |
| 4.1.1    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                   | 11        |
| 4.1.2    | Instructieregels Rijk (AMvB's) .....                    | 11        |
| 4.1.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking.....               | 12        |
| 4.1.4    | Conclusie .....                                         | 13        |
| 4.2      | Provinciaal beleidskader .....                          | 13        |
| 4.2.1    | Provinciale omgevingsvisie Gelderland.....              | 13        |
| 4.2.2    | Omgevingsverordening Gelderland .....                   | 14        |
| 4.2.3    | Conclusie .....                                         | 17        |
| 4.3      | Omgevingswaarden .....                                  | 17        |
| 4.3.1    | Kader .....                                             | 17        |
| 4.3.2    | Uitwerking omgevingswaarden projectgebied .....         | 18        |
| 4.4      | Beleid Waterschap .....                                 | 18        |
| 4.4.1    | Wettelijk kader .....                                   | 18        |
| 4.4.2    | Waterschapsverordening waterschap Vallei en Veluwe..... | 18        |
| 4.4.3    | Watertoets .....                                        | 18        |
| 4.4.4    | Conclusie .....                                         | 19        |
| 4.5      | Gemeentelijk beleid .....                               | 19        |
| 4.5.1    | Omgevingsvisie Nijkerk .....                            | 19        |
| 4.5.2    | Tijdelijk deel omgevingsplan .....                      | 20        |
| 4.5.3    | Duurzaamheid & klimaatadaptatie .....                   | 22        |
| 4.6      | Conclusie beleid .....                                  | 23        |
| <b>5</b> | <b>Fysieke leefomgeving .....</b>                       | <b>24</b> |
| 5.1      | Beschermen van de gezondheid .....                      | 24        |
| 5.1.1    | Wettelijk kader .....                                   | 24        |
| 5.1.2    | Planspecifiek.....                                      | 24        |
| 5.1.3    | Conclusie .....                                         | 24        |
| 5.2      | Milieubelastende activiteiten .....                     | 24        |
| 5.2.1    | Inleiding.....                                          | 24        |
| 5.2.2    | Gevoelige gebouwen.....                                 | 25        |
| 5.2.3    | Regels omgevingsplan geur.....                          | 25        |
| 5.2.4    | VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' .....        | 26        |

|        |                                                          |    |
|--------|----------------------------------------------------------|----|
| 5.2.5  | Toetsing bedrijfsactiviteiten Bunschoterweg 41a.....     | 27 |
| 5.2.6  | Toetsing bedrijfsactiviteiten [REDACTED].....            | 30 |
| 5.2.7  | Toetsing bedrijfsactiviteiten [REDACTED].....            | 30 |
| 5.2.8  | Toetsing bedrijfsactiviteiten [REDACTED].....            | 30 |
| 5.2.9  | Spuitzonering .....                                      | 30 |
| 5.2.10 | Conclusie .....                                          | 31 |
| 5.3    | Geluid door activiteiten .....                           | 31 |
| 5.3.1  | Wettelijk kader .....                                    | 31 |
| 5.3.2  | Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen..... | 32 |
| 5.3.3  | Geluid door activiteiten.....                            | 32 |
| 5.3.4  | Conclusie .....                                          | 32 |
| 5.4    | Kwaliteit van de buitenlucht .....                       | 32 |
| 5.4.1  | Wettelijk kader .....                                    | 32 |
| 5.4.2  | Planspecifiek.....                                       | 33 |
| 5.4.3  | Conclusie .....                                          | 34 |
| 5.5    | <i>Geur</i> .....                                        | 34 |
| 5.5.1  | Wettelijk kader .....                                    | 34 |
| 5.5.2  | Toetsing.....                                            | 35 |
| 5.5.3  | Conclusie .....                                          | 35 |
| 5.6    | Bodemkwaliteit .....                                     | 35 |
| 5.6.1  | Wettelijk kader .....                                    | 35 |
| 5.6.2  | Planspecifiek.....                                       | 36 |
| 5.6.3  | Conclusie .....                                          | 36 |
| 5.7    | Verkeer en parkeren .....                                | 36 |
| 5.7.1  | Verkeer .....                                            | 36 |
| 5.7.2  | Parkeren .....                                           | 36 |
| 5.7.3  | Conclusie .....                                          | 37 |
| 5.8    | Omgevingsveiligheid .....                                | 37 |
| 5.8.1  | Inleiding.....                                           | 37 |
| 5.8.2  | Planspecifiek.....                                       | 37 |
| 5.9    | Natuur .....                                             | 38 |
| 5.9.1  | Wettelijk kader .....                                    | 38 |
| 5.9.2  | Gebiedsbescherming.....                                  | 38 |
| 5.9.3  | Soortenbescherming .....                                 | 40 |
| 5.9.4  | Conclusie .....                                          | 40 |
| 5.10   | Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw .....         | 40 |
| 5.10.1 | Wettelijk kader .....                                    | 40 |
| 5.10.2 | Archeologie .....                                        | 41 |
| 5.10.3 | Cultuurlandschap .....                                   | 41 |
| 5.10.4 | Stedenbouw .....                                         | 41 |
| 5.10.5 | Conclusie .....                                          | 41 |
| 5.11   | Milieueffectrapportage.....                              | 42 |
| 5.11.1 | Wettelijk kader .....                                    | 42 |

|          |                                           |           |
|----------|-------------------------------------------|-----------|
| 5.11.2   | Toetsing.....                             | 42        |
| 5.11.3   | Conclusie .....                           | 42        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid.....</b>               | <b>43</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid .....         | 43        |
| 6.1.1    | Financieel economische haalbaarheid ..... | 43        |
| 6.1.2    | Kostenverhaal.....                        | 43        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....    | 43        |
| 6.2.1    | Advies en instemming .....                | 43        |
| 6.2.2    | Participatie .....                        | 43        |
| 6.2.3    | Vaststellingsprocedure.....               | 43        |
| <b>7</b> | <b>Afweging en conclusie.....</b>         | <b>44</b> |
| <b>8</b> | <b>Consolidatie omgevingsplan .....</b>   | <b>45</b> |
| <b>9</b> | <b>Bijlagen .....</b>                     | <b>46</b> |

## 1 Aanleiding en doel

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van voorliggende BOPA is het voornemen om de bedrijfswoning aan de Bunschoterweg 43 te Nijkerk om te zetten naar een burgerwoning. Om het plan mogelijk te maken dient de bestemming ter plaatse te worden gewijzigd naar 'Wonen'. Voor het plan is een principeverzoek ingediend. Door het bevoegd gezag is het plan positief beoordeeld (brief 20 juni 2025 met kenmerk 1756397) en is aangegeven dat de vervolgprocedure kan worden opgestart. Middels onderhavig buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Hierbij wordt vastgelegd dat er geen ruimte komt voor het toevoegen van een extra woning binnen het projectgebied. Binnen de bedrijfsbestemming is straks één woning toegestaan (nr 41a). Binnen de toekomstige woonbestemming (nr 43) is straks één burgerwoning toegestaan. Op een later moment zal de BOPA worden verwerkt in het omgevingsplan van de gemeente Nijkerk.

### 1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de gronden aan de Bunschoterweg 41a en Bunschoterweg 43 te Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A, perceelnummers 1647, 1789, 2075 & 2076. Het projectgebied ligt ten westen van de stadskern van Nijkerk.



Figuur 1: Luchtfoto te Nijkerk. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

### 1.3 Omgevingsplan

De gronden vallen onder het tijdelijk deel omgevingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2', zoals vastgesteld op 30 mei 2022 door de gemeente Nijkerk. Het perceel beschikt over de enkelbestemming 'Bedrijf – Niet Agrarisch'. De gronden met de bestemming 'Bedrijf – Niet Agrarisch' zijn bestemd voor bedrijven, met de nadere bestemming die per adres is vermeld, en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen. Voor

onderhavig locatie er een bouwbedrijf vermeld met een maximum oppervlakte gebouwen en overkappingen van 566 m<sup>2</sup>. Dit bouwbedrijf valt onder de milieucategorie 3.2. Op dit adres zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

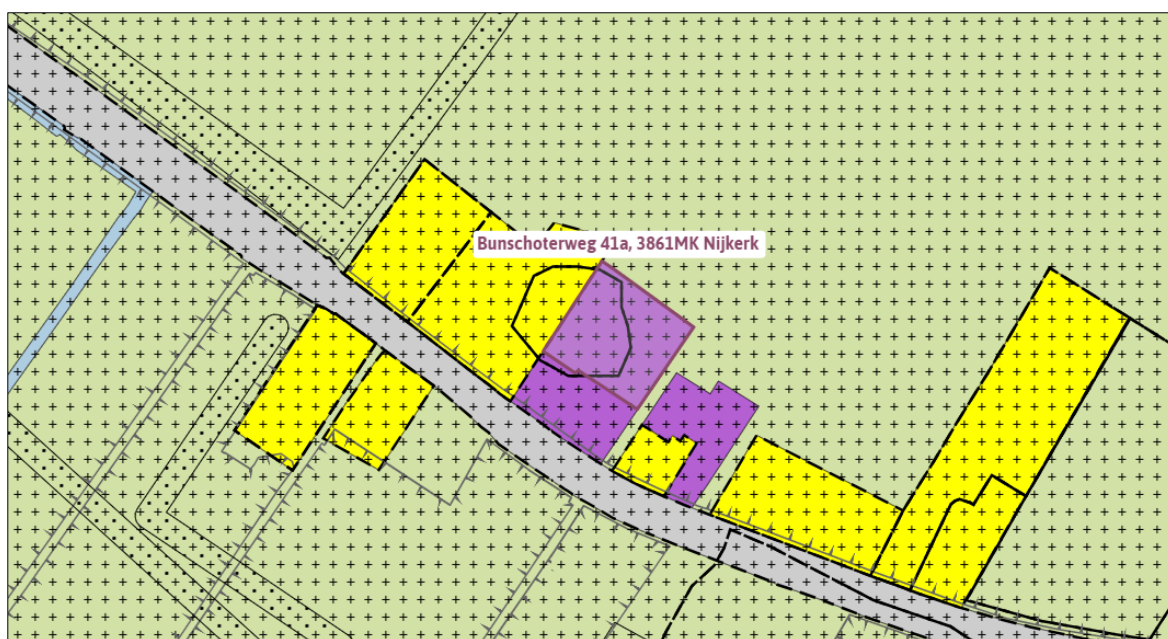
Daarnaast beschikken de gronden over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met de daarbij behorende functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – 3' en 'specifieke vorm van waarde – 7''. De gronden met de aanduiding 'Waarde – Archeologie' zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden.

Tot slot zijn de volgende gebiedsaanduidingen op de gronden van toepassing: 'luchtvaartverkeerzone – toetsingsvlak VDF', 'milieuzone – boringsvrije zone', 'overige zone – ganzenrustgebied', 'overige zone – slagenlandschap' en 'overige zone – weidevogelgebied'.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' zijn de gronden mede aangewezen ten behoeve van het behoud en de beschermende kleilaag in de bodem. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ganzenrustgebied' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de landbouwgronden als rustgebied voor overwinterende ganzen.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – slagenlandschap' zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de instandhouding van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – weidevogelgebied' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landbouwgebieden als broedgebied voor weidevogels.



Figuur 2: Plankaart tijdelijk deel Omgevingsplan 'Buitengebied 2007'.



Het plan voorziet in functiewijziging van de bedrijfsbestemming ter hoogte van de woning per adres Bunschoterweg 43 naar 'Wonen'. Artikel 35.3 van het tijdelijk deel omgevingsplan beschrijft in welke gevallen de bestemming omgezet kan worden van bedrijf naar wonen. Hierbij moet vast zijn komen te staan dat er op de locatie geen bedrijf meer gevestigd is. In onderhavige situatie wordt de bestemming gewijzigd omdat de bedrijfswoning niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Tevens wordt er slechts een deel van de gronden omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Derhalve kan geen gebruik worden gemaakt van dit artikel en is maatwerk vereist. Om het plan mogelijk te maken, dient daarom de procedure van een Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit te worden doorlopen. In voorliggend document wordt het plan getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling toegelicht. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 4 gegeven. In hoofdstuk 5 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk wordt de afweging en conclusie gegeven.

## 2 Beschrijving huidige situatie

Het perceel is opgedeeld in twee adressen. Het perceel aan de Bunschoterweg 43 te Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A, nr. 2076 is in eigendom van initiatiefnemer A. Op dit kadastraal perceel is een bedrijfswoning met bijgebouw aanwezig. Deze woning is bereikbaar via een eigen uitweg op de Bunschoterweg.

Het perceel aan de Bunschoterweg 41a kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A, nrs. 1647, 1789 & 2076 is in eigendom van initiatiefnemer B. Op deze kadastrale percelen is ook een bedrijfswoning aanwezig. Tevens bevindt zich hier de bedrijfsbebouwing ten behoeve van het bedrijf ter plaatse. Deze woning is bereikbaar via een eigen uitweg op de Bunschoterweg.

Planologisch gezien staat de bedrijfswoning per adres Bunschoterweg 43 te Nijkerk in de huidige situatie ten dienste van de bedrijfsactiviteiten die worden geëxploiteerd op het perceel aan de Bunschoterweg 41A. Sinds 1 december 2010 wordt de woning echter onafgebroken bewoond door een huishouden zonder binding met het achterliggende bedrijf. De bedrijfswoning wordt dus al bijna 15 jaar in strijd met de regels van het bestemmingsplan bewoond.



Figuur 1: Luchtfoto projectgebied en omgeving. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

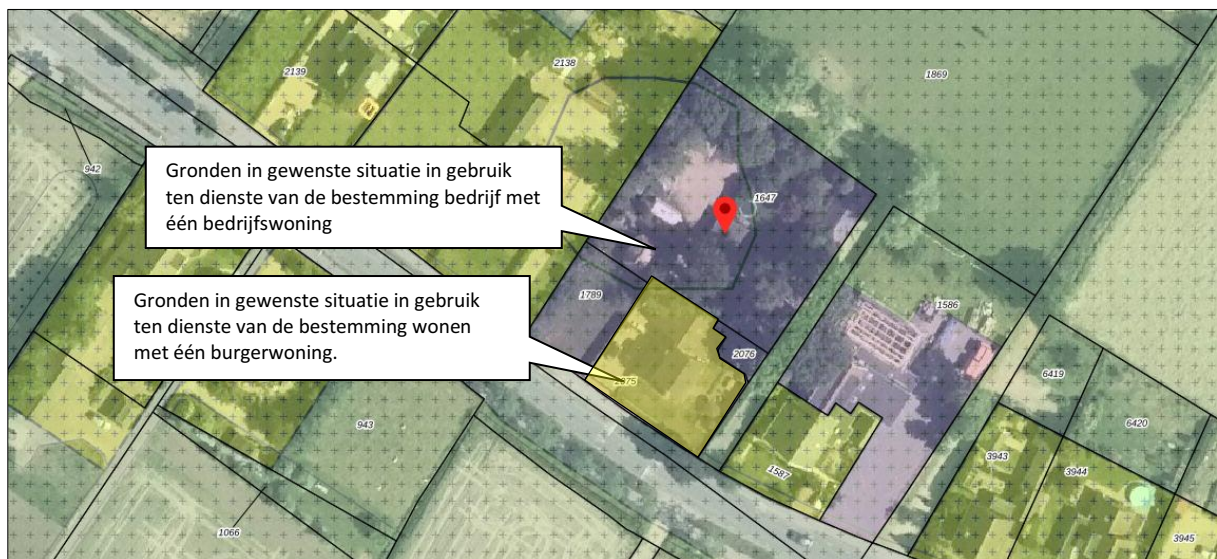


*Figuur 2: Luchtfoto bedrijfswoning Bunschoterweg 43 in vogelvlucht. Bron: [streetsmart.cyclomedia.com](https://streetsmart.cyclomedia.com)*

### 3 Voorgenomen ontwikkeling

De bedrijfsbestemming aan de Bunschoterweg 41a /43 kent twee bedrijfswoningen. De omvang van het bedrijf is echter niet zodanig groot dat er twee bedrijfswoningen noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. De bedrijfswoning per adres Bunschoterweg 43 is ook niet meer in gebruik ten behoeve van het bedrijf. Initiatiefnemers wensen de woning per adres Bunschoterweg 43 daarom planologisch af te splitsen van het bedrijf en om te zetten naar een burgerwoning. Hierdoor kan de woning ook bewoond worden door personen zonder binding met het bedrijf. Met het afsplitsen van deze woning zullen de gronden ter plaatse van nr. 43 (kadastraal perceel nr. 2075) worden gewijzigd van de bestemming 'Bedrijf – Niet Agrarisch' naar 'Wonen'. Hiermee komt ook de tuin ten dienste van het wonen te staan. De inrichting van het projectgebied blijft hierbij ongewijzigd. Het totaal toegestane woningen op het perceel wordt in de gewenste situatie niet vergroot.

In het opvolgende figuur is weergegeven welk deel van de gronden in de gewenste situatie wordt gebruikt ten behoeve van het wonen en welke gronden hun bedrijfsmatige functie behouden.



Figuur 3: Tekening gewenste situatie.

## 4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende projectgebied behandeld. Zowel het nationaal, provinciaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde.

### 4.1 Rijksbeleid en rijksregels

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. De NOVI is een nieuw instrument uit de Omgevingswet welke per 1 januari 2024 is ingegaan. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Uitgangspunt van de NOVI is dat Nederland staat voor grote en complexe opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal als internationaal spelen. Deze opgaven als klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Daarbij is Omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt daartoe als aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Op die manier zullen de volgende vier prioriteiten worden aangepakt:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

#### Toetsing

Het Rijk stelt geen specifieke regels voor projecten die niet van nationaal belang zijn, zo ook in geval van functiewijziging van een deel van een bedrijfsbestemming naar wonen. Het plan is dan ook passend binnen het beleidskader.

#### 4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De instructieregels van het Rijk hebben betrekking op de thema's veiligheid, waterbelangen, gezondheid en milieu, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden en erfgoed, het behoud van ruimte voor toekomstige functies, staat en werking van infrastructuur, en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte.

#### Toetsing

Het initiatief vindt plaats op gronden die in particulier eigendom zijn. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt op perceelniveau ingegaan op de genoemde thema's. Het project houdt rekening met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. In de ruimtelijke onderbouwing wordt immers ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ten aanzien van omgevingsveiligheid, waterbelangen en de bescherming van gezondheid en het milieu. In de paragrafen 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, etc. wordt ingegaan op het beschermen van de gezondheid en milieu en de instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, geluid, geur, bodem, etc. In paragraaf 5.7 wordt ingegaan op het waarborgen van veiligheid. In paragraaf 5.9 wordt ingegaan op de waterbelangen. Verder wordt rekening gehouden met de provinciale instructieregels (zie ook paragraaf 4.2.2) en blijkt dat er geen Rijksbelangen worden geraakt. In het kader van de stedenbouwkundige waarden wordt in paragraaf 4.1.3 de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

#### **4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 januari 2024 opgenomen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl), artikel 5.129g. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Het Rijk wil met de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 5.129g Bkl blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- Lid 2 onder a: *Bepalen regionale behoefte naar ruimte;*
- Lid 2 onder b: *Mogelijkheden bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;*

#### Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling dient allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' de volgende definitie:

*“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Een woonlocatie wordt aangemerkt als stedelijke voorziening. De ladder hoeft bij een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning niet te worden doorlopen. Er wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. Onderhavig project is daardoor niet strijdig met een nationaal belang. De duurzaamheidsladder uit artikel 5.129g Bkl vormt om die reden dan ook geen belemmering voor onderhavig project.

#### **4.1.4 Conclusie**

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

## **4.2 Provinciaal beleidskader**

### **4.2.1 Provinciale omgevingsvisie Gelderland**

Op 19 december 2018 is het moederplan van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, maar de meest actuele versie is de geconsolideerde versie van december 2022. In de Omgevingsvisie staan de maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer.

De omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven binnen haar grondgebied. De provincie spreekt zich onder andere uit op het gebied van:

- **Energietransitie:** de provincie zet in op energiebesparing en het terugdringen van het energieverbruik door isolatie en efficiëntere toepassingen in gebouwen. Daarnaast wordt ingezet op duurzame opwekking van energie.
- **Klimaatadaptatie:** de provincie zet o.a. in op het opvangen van water en dit voor langere tijd vasthouden, en het zorgen voor voldoende schoon en gezond grond- en oppervlaktewater.
- **Circulaire economie:** minder afval en meer kringloop, recycling en hergebruik.
- **Biodiversiteit:** het vergroten van de biodiversiteit bij o.a. werklocaties.
- **Bereikbaarheid:** veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal verplaatsen.
- **Vestigingsklimaat:** goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige en duurzame werklocaties.
- **Woon- en leefomgeving:** dynamisch, duurzaam en divers.

#### **Toetsing**

Gedeeltelijke functiewijziging van bedrijf naar wonen betreft een ruimtelijke ontwikkeling. Op de beleidskaart met betrekking tot het ruimtelijk beleid zijn geen onderdelen opgenomen welke betrekking hebben op onderhavig plan. Verder is het plan niet in strijd met de doelen zoals bovenstaand beschreven. De inrichting van het perceel blijft namelijk ongewijzigd. Het plan is derhalve in lijn met de provinciale omgevingsvisie.

#### **4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Op 24 december 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Per periode wordt de Omgevingsverordening geactualiseerd. De laatste geconsolideerde versie is de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023).

De regels in de verordening (geconsolideerde versie) hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden afgestemd op deze verordening. De regels hebben met name betrekking op het landelijk gebied. Enkele onderwerpen die in de verordening worden geregeld zijn (recreatie)woningen, werklocaties, glastuinbouw en veehouderijen, natuur en landschap en energie.

#### **Toetsing**

Ter hoogte van het projectgebied zijn geen specifieke regels opgenomen welke dienen te worden toegepast bij functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De beleidsmatige uitwerking laat de Provincie over aan de gemeenten. Het projectgebied is gelegen binnen het Weidevogelgebied, het Ganzenrustgebied, het nationaal landschap en de Gelderse streken. Doordat de inrichting van het perceel ongewijzigd blijft, heeft het plan geen invloed op de doelstellingen en kernkwaliteiten van deze gebieden.

#### Weidevogelgebied

Het projectgebied is gelegen binnen het weidevogelgebied. In de omgevingsverordening zijn regels opgenomen aangaande de bescherming van het weidevogelgebied.

#### *Artikel 5.29 (beschermen weidevogelgebied)*

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen een weidevogelgebied, laat het:

- a. een nieuwe windturbine of nieuw zonnepark niet toe; en
- b. een andere nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als de toelichting bij het omgevingsplan een beschrijving van de onderzoeksresultaten bevat waaruit blijkt dat de activiteit of ontwikkeling geen nadelige gevolgen kan hebben voor de functie als broedgebied voor weidevogels

Op de locatie is in de huidige situatie sprake van een bebouwd erf waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Hier gaat in de huidige situatie reeds een verstoring van uit. Het betreft in de huidige situatie dan ook geen functioneel broedgebied. In de gewenste situatie blijft de inrichting van het perceel ongewijzigd. Ook de bedrijfsactiviteiten blijven ongewijzigd. Enkel de functie van de bedrijfswoning wordt gewijzigd naar burgerwoning. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen ten aanzien van weidevogels.

#### Ganzenrustgebied

Het projectgebied is gelegen binnen het ganzenrustgebied. In de omgevingsverordening zijn regels opgenomen aangaande de bescherming van het ganzenrustgebied

#### *Artikel 5.27 (beschermen ganzenrustgebied)*

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een ganzenrustgebied, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als:

- a. de toelichting bij het omgevingsplan een beschrijving van de onderzoeksresultaten bevat waaruit blijkt dat de activiteit of ontwikkeling wordt verricht op een locatie waar de nadelige gevolgen voor de functie als rustgebied voor overwinterende ganzen zoveel mogelijk worden beperkt; en
- b. na het verrichten minimaal 500 hectare in het betreffende ganzenrustgebied overblijft.

Op de locatie is in de huidige situatie sprake van een bebouwd erf waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Hier gaat in de huidige situatie reeds een verstoring van uit. Het betreft in de huidige situatie dan ook geen functioneel rustgebied. In de gewenste situatie blijft de inrichting van het perceel ongewijzigd. Ook de bedrijfsactiviteiten blijven ongewijzigd. Enkel de functie van de bedrijfswoning wordt gewijzigd naar burgerwoning. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen ten aanzien van overwinterende ganzen.

#### Landschap

#### *Artikel 5.33 (beschermen landschap algemeen)*

1. Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen.
2. Als een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, laat het omgevingsplan die alleen toe als uit de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat:
  - a. per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn; en
  - b. de versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd.

De kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen voor de nationaal landschappen zijn verwerkt in de lijst van kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen zoals opgesteld voor de Gelderse streken. Hier wordt opvolgend op ingegaan.

#### Gelderse streken

Het projectgebied is gelegen binnen de Gelderse streek 'Gelderse Vallei'. Voor dit gebied zijn kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen vastgelegd. Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de kernkwaliteiten van de Gelderse streken.

#### *Artikel 5.33 (beschermen landschap algemeen)*

1. Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het projectgebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen.
2. Als een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, laat het omgevingsplan die alleen toe als uit de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat

- a. per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn; en
- b. de versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd.

*Artikel 5.37 (beschermen landschap Gelderse streken: Randmeerkust)*

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Gelderse Vallei wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Randmeerkust.

De kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de Randmeerkust zijn als volgt:

|   | Kernkwaliteiten                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ontwikkeldoelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Gradiënt van hoge gronden van het Veluwemassief naar de lagere gronden langs de Randmeren: een landschappelijke zonering met kwelzones en van zuid naar noord afstromende beken. Daarnaast is de kustlijn van de voormalige Zuiderzee een landschappelijke kernkwaliteit.                   | Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Randmeerkust. Zoveel mogelijk de gradiënt respecteren, zichtbaar en beleefbaar maken. Ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met deze landschappelijke zonering. Afstromende beken zijn aanleiding voor verdere natuurontwikkeling en landschapsbouw. Kwelzones benutten voor vernatting, in combinatie met klimaatadaptatie. |
| 2 | Kleinschalig half-open coulisselandschap langs de bosrand van de Veluwe met afwisseling van oude bouwlanden (open essen), houtwallen, buurtschappen, lanen, landgoederen, parkbossen en recreatievoorzieningen.                                                                             | Behouden en versterken van het kleinschalig landschap door o.a. herstel, aanleg en beheer van groene landschapselementen en zorgvuldig openhouden van oude bouwlanden.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3 | Historische Zuiderzeestraatweg van Amersfoort naar Zwolle: een dorpenweg op de flank van de Veluwe, inclusief historische steden Harderwijk en Elburg.                                                                                                                                      | De Zuiderzeestraatweg is en blijft een historische ontwikkelings-as, waarbij het van belang is te voorkomen dat dit een aaneengesloten stedelijk lint wordt in de gradiënt door het versterken van groene ruimten tussen de dorpen. Het monumentaal karakter van Harderwijk en Elburg bewaren, herstellen en beleefbaar maken.                                                                                                        |
| 4 | Tussen Elburg en Harderwijk grote openheid van veenlandschap met grasland. Gave ontwaterings-, ontsluitings- en verkavelings-patronen, inclusief contrast met kleinschaligheid van de hogere flanken.                                                                                       | Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling respecteren. Behoud van de open weidsheid door terughoudendheid te betrachten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij en mogelijk klimaatadaptatie.                                                                                                                                                                               |
| 5 | Ten noorden van Oosterwolde en Oldebroek: zeer open polder- en veenlandschap met opvallende afwezigheid van bebouwing en opgaand groen. Karakteristiek ontwaterings- en verkavelings-patroon, voornamelijk grasland. Bij Oldebroek contrast met de bebouwingslinten op de veenontginningen. | Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling respecteren. Behoud van de open weidsheid door terughoudendheid te betrachten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij. Mogelijk combineren met klimaatadaptatie.                                                                                                                                                                  |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | Polder Arkemheen: extreme openheid in seekleigebied met zeer weinig bebouwing en opgaande elementen; deels grillige (oude kreken), deels regelmatige, verkaveling met herkenbare oude veenontginningsrichting en oude hoeven op terpen langs de rand, als ook blokverkaveling (met oude kreken), medenverkaveling en strokenverkaveling. Tevens stilte in een verder verstedelijkende omgeving. | Behouden en beschermen van de extreme openheid, rust, donkerte en de bijzondere verkaveling door zorgvuldig om te gaan met uitbreiding van erven en door verdere bebouwing niet na te streven. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij, mogelijk in combinatie met agrarisch natuurbeheer en reservataatsbeheer en klimaatadaptatie. |
| 7 | Microreliëf door aanwezigheid van dekzandruggen en (fragmenten van) strandwallen met onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling, inclusief kunstmatig opgeworpen pollen of terpen in het noorden.                                                                                                                                                                                           | Zoveel mogelijk het microreliëf respecteren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8 | Zichtlijnen op Veluwemassief en Randmeren, inclusief het nieuwe land van Flevoland                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Geen storende elementen plaatsen die waardevolle zichtlijnen negatief beïnvloeden.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 9 | Ecologische waarden met name langs beken (o.a. Hierdense beek), langs de voormalige Zuiderzeekust en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Arkemheen en Veluwe randmeren.                                                                                                                                                                                                               | Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones en behoud en ontwikkeling van weidevogelgebieden. Beschermen Natura 2000 waarden. Waar mogelijk combineren met klimaatadaptie en recreatieve toegankelijkheid.                                                                                                                 |

De ontwikkeling vindt plaats op perceelniveau en heeft derhalve geen invloed op het algehele gradiënt van het gebied. Het projectgebied is gelegen binnen de Polder Arkemheen en onderdeel van het bebouwingslint aan de Bunschoterweg. Behalve het bebouwingslint zijn de gronden in gebruik als agrarisch weideland en open. Dit blijft in de gewenste situatie ongewijzigd. Binnen het projectgebied is opgaand groen aanwezig als erfbeplanting.

De inrichting van het projectgebied blijft in de gewenste situatie ongewijzigd. Het plan leidt derhalve niet tot aantasting van de kernkwaliteiten ter plaatse.

#### 4.2.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de Provincie.

### 4.3 Omgevingswaarden

#### 4.3.1 Kader

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk, de Provincie en de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

1. De gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats
2. De toelaatbare belasting door activiteiten
3. De toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

Omgevingswaarden zijn onder te verdelen in verplichte vast te stellen waarden of beleidsmatig wenselijke waarden. Bij vaststelling van een omgevingswaarde dient te worden aangegeven welke verplichtingen dit met zich meebrengt, binnen welke termijn de omgevingswaarde moet zijn bereikt, en op welke locatie(s) de omgevingswaarde van toepassing is.

#### **4.3.2 Uitwerking omgevingswaarden projectgebied**

Het projectgebied valt in de huidige situatie nog onder het regime van het tijdelijk deel Omgevingsplan. De gemeente Nijkerk heeft nog geen omgevingswaarden vastgesteld in het omgevingsplan. In de Omgevingsverordening Gelderland is een paragraaf opgenomen aangaande de omgevingswaarden wateroverlast regionale wateren. Dit is een inspanningsverplichting voor het waterschap. Er hoeft derhalve geen uitwerking hiervan plaats te vinden.

#### **4.4 Beleid Waterschap**

##### **4.4.1 Wettelijk kader**

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal. Het 'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een Rijksplan voor het waterbeleid in Nederland.

##### **4.4.2 Waterschapsverordening waterschap Vallei en Veluwe**

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient een 'weging van het waterbelang' te worden uitgevoerd. Om hier uitvoering aan te geven dient een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan de Waterschapsverordening van het waterschap. Het beleid van het waterschap is een doorvertaling van het Rijksbeleid ten aanzien van water, welke is opgenomen in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal. Het 'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een rijksplan voor het waterbeleid in Nederland.

Op 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening van het waterschap Vallei en Veluwe in werking getreden. In deze verordening zijn de regels opgenomen middels welke een weging van het waterbelang kan plaatsvinden.

##### *Toetsing*

Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling gaat geen sloop- en bouwactiviteit gepaard. De inrichting van het projectgebied blijft ongewijzigd. Er hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de waterschapsverordening.

##### **4.4.3 Watertoets**

Er wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Doordat er geen sprake is van een wijziging in verhard oppervlakte hoeft er geen watertoets te worden uitgevoerd.

#### **4.4.4 Conclusie**

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

### **4.5 Gemeentelijk beleid**

#### **4.5.1 Omgevingsvisie Nijkerk**

Binnen de omgevingsvisie die op 24 november 2022 is vastgesteld worden er aspecten benoemd met betrekking tot woningbouw en openbare ruimten. Deze aspecten zullen onderstaand verder worden toegelicht.

De noodzaak te blijven investeren in de openbare ruimte is er enerzijds omdat deze ruimte, die grotendeels na de oorlog is aangelegd, aan moet worden gepast aan de eisen van deze tijd. Wij denken daarbij onder andere aan een stevige vergroening en aan het terugbrengen van water waar dat mogelijk en verantwoord is om het stedelijk gebied aan te passen aan het veranderende klimaat. Het is ook nodig te investeren, omdat de groei van de gemeente nieuwe inbreidings- en uitbreidingsplannen met zich meebrengt. In beide gevallen start de ontwikkeling met een stedenbouwkundig ontwerp waarin de openbare ruimte een belangrijk onderwerp is. In onze visie dient de verstedelijking van onze gemeente met een duidelijk programma voor elke ontwikkeling opgepakt te worden met als oogmerk een brede aanpak waarin de omvang van de openbare ruimte met voorzieningen in de juiste verhouding ontwikkeld worden. Ter indicatie geven wij aan dat voor de bouw van 5.000 woningen in de komende twintig jaren er tussen de tien en vijftien hectare aan groenvoorzieningen nodig zal zijn. Momenteel geldt als norm voor de bouw van één woning dat circa 25 m<sup>2</sup> voor groen nodig is.

In de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ wordt aangegeven dat de gemeente wil bouwen voor de lokale behoefte, oftewel de behoefte aan woonruimte onder de inwoners van gemeente Nijkerk. Het woningbouwprogramma is dan ook gericht op deze lokale behoefte. De groep 75+ groeit sterk en daarmee groeit ook het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Desondanks is het voor de gemeente Nijkerk juist kenmerkend dat er groei blijft in het aantal gezinnen. Dit vraagt om goed te blijven monitoren wat de kwalitatieve woningbehoeften zijn. Vanuit deze beschrijving en analyse van trends en maatschappelijke ontwikkelingen komen wij voor het thema 'woningbouw' tot de volgende opgaven:

- het streven naar meer variatie in de woningvoorraad, zowel in prijsklassen als in woningtypen;
- het realiseren van meer betaalbare woningen;
- het voorzien in de woningbehoefte van onze eigen inwoners, waarbij we oog hebben voor senioren, starters en andere doelgroepen die in de knel zitten;
- het focussen op wonen met zorg, flexibele woonvormen, duurzaam wonen en aantrekkelijke woonmilieus;
- het revitaliseren van bestaande woonwijken om te kunnen blijven voldoen aan kwalitatieve woonwensen.

#### *Toetsing*

Op het perceel wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hiermee wordt een kleine bijdrage geleverd aan het woningtekort binnen de gemeente Nijkerk. De woning is namelijk niet meer benodigd als bedrijfswoning (er zijn twee bedrijfswoningen aanwezig) en komt met de wijziging van het gebruik niet leeg te staan, maar mag bewoond worden door personen zonder binding met het bedrijf. Hiermee wordt voorzien in een duurzaam hergebruik van een bestaand object.

#### **4.5.2 Tijdelijk deel omgevingsplan**

##### **Gebruik**

De gronden zijn in de huidige situatie bestemd voor bedrijven, met de nadere bestemming die per adres is vermeld, en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen. Voor onderhavige locatie er een bouwbedrijf vermeld. Tevens zijn de voor 'Bedrijf – Niet Agrarisch' aangewezen gronden in de huidige situatie bestemd voor maximaal twee bedrijfswoningen ter plaatse van het adres Bunschoterweg 41a, 43.

Het huishouden (wooneigenaren van de voorste bedrijfswoning, Bunschoterweg 43) is niet duurzaam betrokken bij de dagelijkse bedrijfsvoering van het achterliggende aannemersbedrijf (Bunschoterweg 41a). Deze duurzame betrokkenheid is volgens artikel 1.17 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2' een vereiste voor bewoning van de bedrijfswoning. Daardoor is het huidige, feitelijke gebruik in strijd met de regels van het omgevingsplan. Sinds 1 december 2010 wordt de woning onafgebroken bewoond door een huishouden zonder binding met het achterliggende bedrijf. De bedrijfswoning wordt dus al bijna 15 jaar in strijd met de regels van het bestemmingsplan bewoond. In deze jaren heeft de gemeente Nijkerk hier nooit handhavend tegen opgetreden. Met het wijzigen van de functie op het perceel Bunschoterweg 43 van 'Bedrijf - Niet Agrarisch' naar 'Wonen' wordt deze langdurige strijdigheid opgelost. Het gaat hierbij om een uitzonderlijke situatie waarbij 1 van 2 bedrijfswoningen een burgerwoning wordt zonder dat er sprake is van bedrijfsbeëindiging.

In de gewenste situatie behoudt een deel van de gronden het gebruik conform de bestemming 'Bedrijf-Niet Agrarisch' (de percelen kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A, nrs. 1647, 1789 & 2076). Ter plaatse van het perceel kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A, nr. 2075 wordt het gebruik gewijzigd naar 'Wonen'. Hier is in de gewenste situatie het volgende gebruik toegestaan:

- a. wonen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m<sup>2</sup>,
- b. tuinen
- c. parkeervoorzieningen
- d. wegen, paden en verhardingen
- e. groenvoorzieningen
- f. nutsvoorzieningen
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen

De voor 'Bedrijf – Niet Agrarisch' aangewezen gronden zijn in de huidige situatie bestemd voor maximaal twee bedrijfswoningen ter plaatse van het adres Bunschoterweg 41a, 43. Dit zal worden gewijzigd naar maximaal één bedrijfswoning.

### **Bouw**

Binnen het gehele projectgebied is in de huidige situatie een bedrijfsbestemming ingetekend. In de gewenste situatie mag er op het perceel kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A, nr. 2075 niet meer gebouwd worden ten behoeve van de bedrijfsbestemming. Hier is in de gewenste situatie enkel één burgerwoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan. Binnen de bedrijfsbestemming mag het aantal bedrijfswoningen in de gewenste situatie niet meer bedragen dan één

Als strijdig gebruik na verlening van deze omgevingsvergunning wordt dan ook aangemerkt:

- Het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf – Niet Agrarisch ter plaatse van de gronden kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A, nr. 2075.
- Het bouwen en in gebruik nemen van meer dan één burgerwoning ten behoeve van het wonen ter plaatse van de gronden kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A, nr. 2075.
- Het bouwen en in gebruik nemen van meer dan één bedrijfswoning ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf – Niet Agrarisch ter plaatse van de gronden kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A, nrs. 1647, 1789 & 2076.



Figuur 4: Tekening gewenste situatie.

#### 4.5.3 Duurzaamheid & klimaatadaptatie

##### **Duurzaamheid**

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen is opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor de bestaande woning hoeft niet te worden voldaan aan de Bbl.

##### **Klimaatadaptatie**

Bij klimaatadaptatie gaat het om onderwerpen als schaduwwerking van gebouwen, aanplant van bomen en overige beplanting, hittestress, overstromingsrisico, regenwaterinfiltratie, waterberging e.d. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met deze elementen om in een goed woon- en leefklimaat te kunnen voorzien.

Hittegolven, hoosbuien en droogte zijn inmiddels bekende gevolgen van de niet meer te ontkennen klimaatverandering en gaan vaak gepaard met aanzienlijke schade en risico's voor economie, gezondheid en veiligheid. Om schadelijke gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan, is voor klimaatadaptatiemaatregelen een belangrijke rol weggelegd. Klimaatadaptatiemaatregelen zullen moeten bijdragen aan het terugdringen of ten minste beheersbaar houden van deze effecten. Om welke maatregelen gaat het:

- Extra waterberging in te graven greppel/zaksloot en of verbreden bestaande watergang. 7
- Gescheiden waterafvoersystemen om overbelasting van het riool te voorkomen.
- Meer bomen planten en nieuwbouw met lichte gekleurde daken uitvoeren om hittestress te beperken.



### *Extra waterberging*

Door de klimaatverandering worden regenbuien intensiever, neemt de kans op wateroverlast toe en wordt de riolering meer belast. Daarnaast wordt door de warmere periodes het thema verdroging steeds belangrijker. Door extra bebouwing en toename van verharding wordt steeds meer oppervlak verhard waardoor regenwater versneld wordt afgevoerd en minder kan infiltreren in de bodem.

In de gewenste situatie blijft de verharding op het perceel ongewijzigd. Daarnaast wordt er geen wateroverlast op het perceel ervaren. Extra waterberging is dan ook niet noodzakelijk.

### *Waterafvoersystemen*

Op het perceel wordt het hemelwater los van het huishoudelijk water afgevoerd. Op deze wijze wordt overbelasting van het riool voorkomen.

### *Aanleg groen*

Met de aanleg van groen kan vaak al veel schade en overlast door klimaatverandering worden tegengegaan. Als op de juiste manier groen wordt aangelegd, kan dit helpen tegen wateroverlast en hitte. Verder maakt groen een terrein niet alleen klimaatbestendiger, maar ook biodiverser en aantrekkelijker. Het is belangrijk om rekening te houden met schaduw en licht, maar ook met de bodem en ondergrond.

Het perceel is reeds voorzien van diverse beplantingsstructuren. Dit zorgt ervoor dat op het perceel sprake is van veel schaduwwerking. Daarnaast nemen de bomen het water op uit de bodem. Extra beplanting is in het kader van klimaatadaptatie in dit geval niet nodig.

## **4.6 Conclusie beleid**

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van het plan. Wel is het plan in strijd met het tijdelijk deel omgevingsplan en dient een (buitenplanse) omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

## 5 Fysieke leefomgeving

### 5.1 Beschermen van de gezondheid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

In artikel 3.1 van de Omgevingswet zijn twee maatschappelijke doelen beschreven, gericht op het waarborgen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en het benutten van de fysieke leefomgeving voor de mens. Deze moeten in onderlinge samenhang worden nagestreefd. De doelen zijn als volgt geformuleerd:

- a. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. Het op een doelmatige wijze beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

Deze doelen geven richting aan de uitvoering en toepassing van de Omgevingswet.

#### 5.1.2 Planspecifiek

Over het algemeen kan worden gesteld dat het omzetten van een bedrijfswoning die haar functie heeft verloren naar een burgerwoning goed past binnen de doelen van de Omgevingswet. Immers wordt een bijdrage geleverd aan de woningmarkt binnen bestaande bebouwing. Er is hierbij sprake van een efficiënt gebruik van bestaande bebouwing en daarmee een doelmatige wijze van gebruik van de fysieke leefomgeving.

Het Bkl bevat een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

#### 5.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

### 5.2 Milieubelastende activiteiten

#### 5.2.1 Inleiding

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling past binnen het tijdelijk deel omgevingsplan. Daarnaast moet worden beoordeeld of het plan invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omliggende objecten in de nabijheid. Andersom geldt, dat nieuwe geurgevoelige

bebouwing omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfs- en ontwikkelingsmogelijkheden mag beperken.

### 5.2.2 Gevoelige gebouwen

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is in artikel 5.91 (geurgevoelige gebouwen) onder lid 1 sub a opgenomen dat een geurgevoelig gebouw in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een woonfunctie. Voor het aspect 'geluid' geldt hetzelfde. In artikel 3.21 van het Bkl is opgenomen dat een geluidsgevoelig gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een woonfunctie.

Burgerwoningen worden derhalve aangemerkt als gevoelige gebouwen en dienen beschermd te worden ten behoeve van een woon- en leefklimaat. Anderzijds mogen de gevoelige woningen omliggende bedrijven niet belemmeren in de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden.

### 5.2.3 Regels omgevingsplan geur

#### *Landbouwhuisdieren met geuremissiefactoren*

In artikel 22.98 van het omgevingsplan is bepaald dat met het oog op het voorkomen of het beperken van geurhinder bij het houden van landbouwhuisdieren met geuremissie de geur op geurgevoelige objecten niet hoger mag bedragen dan de waarden, bedoeld in tabel 22.3.10.

Tabel 22.3.10 Waarde voor geur ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel op een geurgevoelig object bij geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor

| Geurgevoelig object                                                                       | Waarde                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Gelegen binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij | 2,0 ouE/m <sup>3</sup>  |
| Gelegen binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij | 3,0 ouE/m <sup>3</sup>  |
| Gelegen buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij | 8,0 ouE/m <sup>3</sup>  |
| Gelegen buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij | 14,0 ouE/m <sup>3</sup> |

In artikel 22.100 van het omgevingsplan zijn de gevallen beschreven waarbij deze waarden niet van toepassing zijn, maar waarbij de afstand niet meer mag bedragen dan weergegeven in tabel 22.3.11.

- Een geurgevoelig object dat een functionele binding heeft met een dierenverblijf in de directe omgeving daarvan;
- Een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 200 heeft opgehouden een functionele binding te hebben met een dierenverblijf in de directe omgeving daarvan
- Een geurgevoelig object met een woonfunctie dat op of na 19 maart 200 is gebouwd:
  - Op een locatie die op dat tijdstip werd gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf
  - In samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van het dierenverblijf; en

3. In samenhang met de sloop van een dierenverblijf of bedrijfsgebouw dat onderdeel heeft uitgemaakt van een gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren of voor functioneel ondersteunende activiteiten; en
- d. Een geurgevoelig object dat aanwezig is op een locatie waar een geurgevoelig object met een woonfunctie als bedoeld onder c is gebouwd.

*Tabel 23.3.11 Afstand tot een geurgevoelig object met functionele binding of geen functionele binding meer op of na 19 maart 2000 en ruimte-voor-ruimte woning bij geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor.*

| <b>Geurgevoelig object met functionele binding of functionele binding tot 19 maart 2000</b> | <b>Afstand</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Gelegen binnen de bebouwde kom                                                              | 100 m          |
| Gelegen buiten de bebouwde kom                                                              | 50 m           |

#### *Landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactoren*

In artikel 22.101 van het omgevingsplan is bepaald dat met het oog op het voorkomen of het beperken van geurhinder is bij het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden, de afstand tot een geurgevoelig object niet kleiner mag zijn dan de afstand zoals opgenomen in tabel 22.3.12.

*Tabel 22.3.12 Afstand tot een geurgevoelig object bij geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden*

| <b>Geurgevoelig object</b>     | <b>Afstand</b> |
|--------------------------------|----------------|
| Gelegen binnen de bebouwde kom | 100 m          |
| Gelegen buiten de bebouwde kom | 50 m           |

#### *Gevel-gevel afstand*

In artikel 22.103 van het omgevingsplan is bepaald dat onverminderd het voorgaande de afstand van een gevel van een dierenverblijf tot een geurgevoelig object in het kader van geur niet kleiner mag zijn dan de afstand zoals bedoeld in tabel 22.3.13.

*Tabel 22.3.13 Afstand gevel dierenverblijf tot een geurgevoelig object bij geur door het houden van landbouwhuisdieren of paarden en pony's die gehouden worden voor het berijden.*

| <b>Geurgevoelig object</b>     | <b>Afstand</b> |
|--------------------------------|----------------|
| Gelegen binnen de bebouwde kom | 50 m           |
| Gelegen buiten de bebouwde kom | 25 m           |

#### **5.2.4 VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'**

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van "pseudowetgeving" gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen en kantoren) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij omgevingstypen onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustige woonwijk en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging: gemengd gebied.

De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

In de opvolgende tabel is per milieucategorie de bijbehorende richtafstand weergegeven.

| Milieucategorie | Richtafstand (m) in gemengd gebied | Richtafstand (m) in rustig woongebied |
|-----------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1               | 0                                  | 10                                    |
| 2               | 10                                 | 30                                    |
| 3.1             | 30                                 | 50                                    |
| 3.2             | 50                                 | 100                                   |
| 4.1             | 100                                | 200                                   |
| 4.2             | 200                                | 300                                   |

Tabel 3: richtafstanden behorende bij milieucategorie – VNG Brochure.

Vanwege de ligging van het projectgebied in een omgeving met vooral burgerwoningen maar gelegen als lintbebouwing langs een hoofdroute met menging van wonen met enkele agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid, kan de omgeving worden aangemerkt als een gemengd gebied. Bij de toetsing kunnen de richtafstanden voor dit omgevingstype derhalve worden aangehouden.

### 5.2.5 Toetsing bedrijfsactiviteiten Bunschoterweg 41a

Op de locatie aan de Bunschoterweg 41a wordt een bouwbedrijf geëxploiteerd. In het tijdelijk deel omgevingsplan is het bouwbedrijf gecategoriseerd onder de milieucategorie 3.2. Dit komt voort uit de oppervlakte van het bedrijfsbestemmingsvlak ter plaatse. Voor een bouwbedrijf gelden volgens de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' de volgende richtafstanden.

| SBI 2008       | Nummer |                                                         | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
|----------------|--------|---------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|------------------|-----------|
| BOUWNIJVERHEID |        |                                                         |      |      |        |        |                  |           |
| 41, 42, 43     | 0      | Bouwbedrijven algemeen:<br>b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>  | 10   | 30   | 100    | 10     | 100              | 3.2       |
| 41, 42, 43     | 1      | Bouwbedrijven algemeen:<br>b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup> | 10   | 30   | 50     | 20     | 50               | 3.1       |

Voor geluid geldt een grootste richtafstand van 100 meter in rustig woongebied (50 meter in gemengd gebied). Dit aspect maakt dat voor de bedrijfsactiviteit in beginsel een hogere richtafstand geldt. Derhalve dient middels een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de richtafstand zoals deze geldt bij een milieucategorie 3.2 bedrijf de woning niet zal gaan belemmeren in zijn woon- en leefklimaat.

Op 2 maart 2024 is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de aanwezige bedrijfsactiviteiten (tevens opgenomen als bijlage 1). De resultaten zijn in de opvolgende paragrafen verwerkt.

Het beschermingsniveau van de woning op nr. 43 verandert niet door de wijziging van de bestemming. Deze is voor een burgerwoning en een niet-agrarische bedrijfswoning gelijk: voor de geurbelasting geldt een norm van 14 OU/m<sup>3</sup> en 50 meter afstand van een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen omrekeningsfactoren voor geur zijn vastgesteld. Bij een bouwbedrijf is voor geur daarnaast een richtafstand van 0 meter van toepassing in gemengd gebied. Het aspect geur hoeft dan ook niet nader te worden onderzocht.

De stof veroorzakende bedrijfsactiviteiten van het bouwbedrijf aan de Bunschoterweg 41a zijn relevant voor de stofbelasting op de woning met nr. 43. Voor het aspect stof is een richtafstand van 10 meter van toepassing in gemengd gebied. Met de akoestische beschouwing is echter gebleken dat alle werkzaamheden in pandig plaatsvinden, waarbij afzuiging wordt toegepast in de noordgevel op een afstand van ongeveer 35 meter vanaf de woning op nr. 43. Het aspect stof hoeft daarom niet nader te worden onderzocht.

Voor gevaar is een richtafstand van 0 meter van toepassing. Het aspect gevaar hoeft dan ook niet nader te worden onderzocht.

#### ***Feitelijke bedrijfsactiviteiten in relatie tot milieucategorie***

Aan de hand van richtafstanden behorende bij elke milieucategorie wordt aangegeven in hoeverre hinder is te verwachten waarbij de richtafstand aanbevolen afstand tot geluidgevoelige bestemmingen is behorende bij het gemiddelde aan bedrijvigheid binnen de milieucategorie. Er bestaat een causaal verband tussen de geluidproductie en het netto geïnstalleerd vermogen. Binnen de Europese Richtlijn 2000/14/EG van 8 mei 2000 zijn geluideisen gesteld aan het geluidvermogen van diverse werktuigen.

De werkelijke geluidemissie en daarmee de geluidbijdrage op de richtafstand kan binnen een milieucategorie sterk verschillen. Voor bouwbedrijven zijn daarbij in eerste instantie de werktijden van belang (ochtend, middag en avond of ochtend en middag). Daarnaast bestaat er een casual verband tussen de type werktuigen en de bijbehorende geluidsemmissie van deze machine.

Uit de beschrijving van de voorgenomen nieuwe activiteiten in het akoestisch onderzoek blijkt dat het aantal bewegingen per dagdeel beperkt is. Daarbij zullen niet alle machines tegelijkertijd worden ingezet. Het bedrijf op het adres Bunschoterweg 41A bestaat uit een eenmanszaak. Hierbij komen dan ook niet veel vervoersbewegingen kijken.

## ***Geluidsbelasting ruimtelijk spoor***

### ***Directe hinder – langtijdgemiddeld beoordelingsniveau***

Uit de berekeningen blijkt dat de voorgestelde norm wordt gerespecteerd. De activiteiten vinden alleen gedurende de dag (7.00 – 19.00) plaats. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 48 dB(A) in de dagperiode, 0 dB(A) in de avondperiode en 0 dB(A) in de nachtperiode op de omliggende woningen. De norm is gevestigd op 50 dB(A) gedurende de dag. Dit betekent dat wordt voldaan aan de normstelling volgens stap 2 uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Op 100 meter afstand bedraagt de geluidbijdrage maximaal 31 dB(A) in de dagperiode. Dit betekent dat de totale inrichting (nog steeds) voldoet aan de normstelling (45 dB(A)) behorende bij een bedrijvigheid volgens milieucategorie 3.2.

Tevens blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de gevels van het pand aan de Bunschoterweg 43 maximaal 40 dB(A) bedraagt en ruimschoots voldoet aan de voorgestelde norm. Hiermee is bewezen dat de geluidbijdrage van het bestaande bedrijf niet het woon- en leefklimaat van de woning aan de Bunschoterweg 43 zal gaan belemmeren.

### ***Directe hinder – maximale geluidsniveaus***

Voor de beoogde situatie zijn tevens de maximale geluidsniveaus berekend op 100 meter afstand van de bedrijfsbestemming en ter hoogte van geluidgevoelige bestemmingen. Omdat de ontsluitingsweg tussen de woningen Bunschoterweg 39/41 en 43 wordt beschouwd en beoordeeld als indirecte hinder, worden de maximale geluidsniveaus, die ontstaan door het voorbijrijden van voertuigen over deze weg, niet getoetst aan de norm volgens stap 2 uit de VNG-publicatie. De maximale geluidsniveaus in de dagperiode worden bepaald door het sluiten van een portier tijdens representatieve bedrijfsomstandigheden en door het lossen van een vrachtwagen tijdens incidentele bedrijfsomstandigheden.

Uit de berekeningen blijkt dat het maximale geluidsniveau ter hoogte van de woning (Bunschoterweg 43 te Nijkerk) ten hoogste 54 dB(A) in de dagperiode bedraagt. De richtwaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie (70 dB(A)) worden niet overschreden).

### ***Indirecte hinder (verkeersaantrekkende werking)***

Uit de berekeningen (zie bijlage 6 van het akoestisch onderzoek) blijkt dat er een relevante geluidbijdrage op de gevels van woningen ontstaat ten gevolge van het verkeer dat van en naar het bedrijf rijdt. De initieelbijdrage bedraagt maximaal 48 dB(A) ervan uitgaande dat zowel het komende als vertrekkende verkeer dezelfde rijroute volgt. Er wordt voldaan aan de normstelling van 50 dB(A) volgens stap 2 uit de VNG-publicatie.

### ***Woon- en leefklimaat omliggende objecten Bunschoterweg 41a***

In het kader van de milieubelastende activiteiten dient tevens onderzocht te worden of ter plaatse van de woningen in de omgeving van het plangebied na het realiseren van het plan nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Ook kan worden voldaan aan de grenswaarden volgens stap 2 uit de VNG-publicatie

bedrijven en milieuzonering. Dit betekent dat ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat behorende bij de classificatie 'gemengd gebied'.

#### **Gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden Bunschoterweg 41a**

Het plan heeft geen invloed op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Bunschoterweg 41a. Uit de resultaten blijkt dat de functiewijziging van bedrijfswoning naar woning niet resulteert in een inperking van de exploitatiemogelijkheden van het aanwezige bedrijf. De exploitatiemogelijkheden van het aannemersbedrijf worden beperkt door de reeds aanwezige woning aan de Bunschoterweg 39/41. Dit is en blijft de beperkende factor in de ontwikkelingsmogelijkheden.

#### **5.2.6 Toetsing bedrijfsactiviteiten**

Op de locatie aan de [REDACTED] wordt een opleidingscentrum inclusief kantoorruimte geëxploiteerd. In het tijdelijk deel omgevingsplan is deze bedrijfsactiviteit gecategoriseerd onder de milieucategorie 1. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 10 meter. Deze afstand kan worden behaald. Er kan hierdoor worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat en tevens wordt het bedrijf niet in haar gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

#### **5.2.7 Toetsing bedrijfsactiviteiten**

In het kader van de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het pluimveebedrijf aan de [REDACTED] in 2023, is de geurbelasting vanuit de grootste geurhinderveroorzaker in de omgeving, op de woning Bunschoterweg 43 berekend. Deze ligt met 4,8 OU/m<sup>3</sup> ruimschoots onder de norm van 14 OU/m<sup>3</sup>. Er kan hierdoor worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat en tevens wordt het agrarisch bedrijf niet in haar gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

#### **5.2.8 Toetsing bedrijfsactiviteiten**

Op het perceel aan de [REDACTED] wordt een grondgebonden agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Hier worden dieren gehouden zonder geuremissiefactoren. Buiten de bebouwde kom dient tussen een locatie waar dieren worden gehouden en een gevoelig object een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Hier wordt in de gewenste situatie aan voldaan. Er kan hierdoor worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat en tevens wordt het agrarisch bedrijf niet in haar gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

#### **5.2.9 Spuitzonering**

Bij ontwikkelingen in de buurt van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone, gebaseerd op jurisprudentie van de Raad van State, die moet worden aangehouden tussen gevoelige functies (zoals wonen) en de gronden waarop gewassen worden gehouden waarbij gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt. De zone is bedoeld om voor omliggende functies een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen woningen. Over het algemeen wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht. Echter, deze afstand is niet in

regelgeving vastgelegd. Het blootstellingsrisico is afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. Voor elk geval moet een locatiespecifieke afweging plaatsvinden.

De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren.

#### *Toetsing*

De woning aan de Bunschoterweg 43 ligt op minder dan 50 meter, namelijk op 27 meter van het bouwland dat aan de overkant van de Bunschoterweg ligt. Hier wordt mais op verbouwd. Omdat er niets veranderd aan de woonfunctie van nr. 43. Ondanks de bestemmingswijziging, is verder onderzoek niet nodig. Er is geen sprake van een nieuwe situatie omdat er geen nieuwe gevoelige functie wordt toegevoegd.

#### **5.2.10 Conclusie**

Met het oog op de omliggende functies zal onderhavig voorgenomen plan niet leiden tot een aantasting van een goed- woon en leefklimaat van de gevoelige functie. Eveneens zal het plan niet leiden tot aantasting van bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies. Kortom worden er geen belemmerende aspecten constateert in het kader van milieubelastende activiteiten.

### **5.3 Geluid door activiteiten**

#### **5.3.1 Wettelijk kader**

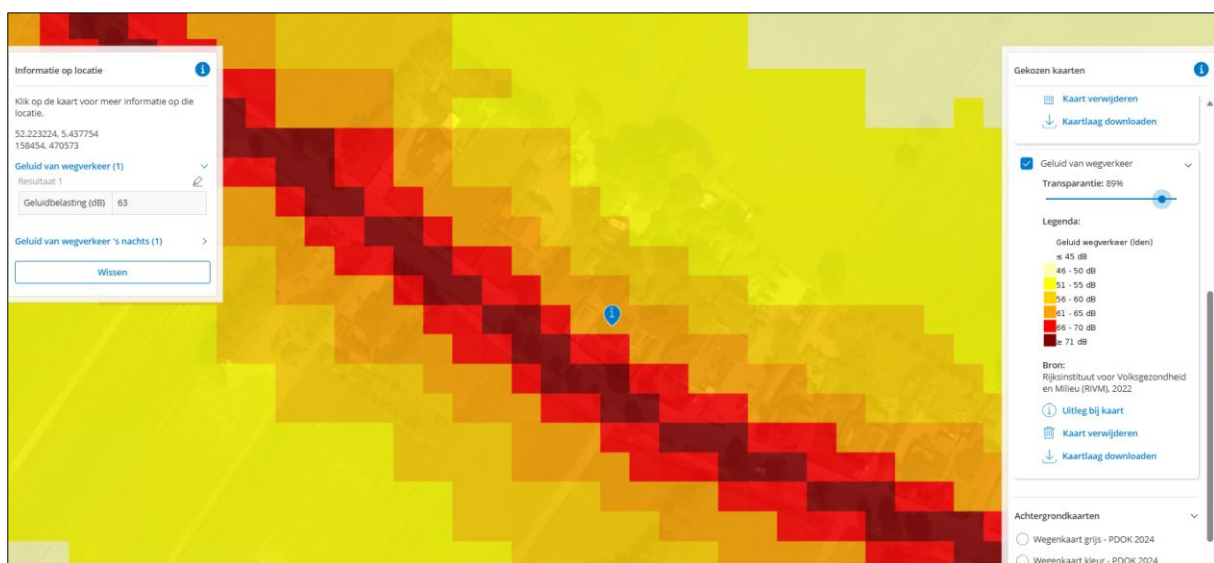
Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van wegen, spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

#### *Geluidsgevoelige gebouwen*

De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.20 BKL. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

### 5.3.2 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aanvraag heeft betrekking op een geluidsgevoelig gebouw. Het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen is derhalve relevant. Het projectgebied is gelegen binnen de geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein. In artikel 4.102 en 4.103 van het Bbl staan de eisen voor gevelwering bij nieuwbouw beschreven. Aangezien het hier niet om nieuwbouw gaat, maar om functiewijziging/verbouw, zijn deze artikelen niet van toepassing. In het kader van afdeling 5.2 van het Bbl geldt dat het van rechtens verkregen niveau gehandhaafd moet blijven. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet vereist.



Figuur 5: Uitsnede kaart geluid wegverkeer ter hoogte van projectgebied. Bron: Atlas Leefomgeving.

### 5.3.3 Geluid door activiteiten

Ook milieubelastende activiteiten kunnen geluid veroorzaken. In dit geval dienen de effecten van de omliggende activiteiten op het gevoelige object te worden beoordeeld. Uit paragraaf 5.2.6 is gebleken dat kan worden voldaan aan de richtafstand voor geluid zoals deze geldt voor het naastgelegen agrarisch en niet-agrarisch bedrijf. Het aspect geluid door activiteiten hoeft niet verder te worden onderzocht.

### 5.3.4 Conclusie

Vanuit het aspect geluid door activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

### 5.4.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>)

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Het project draagt alleen niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

#### *Niet in betekende mate (NIBM)*

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie No2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de beoordeling kan worden aangesloten bij de 'standaardgevallen NIBM' uit artikel 5.54 Bkl of middels een berekening (bijv. NIBM tool).

#### **5.4.2 Planspecifiek**

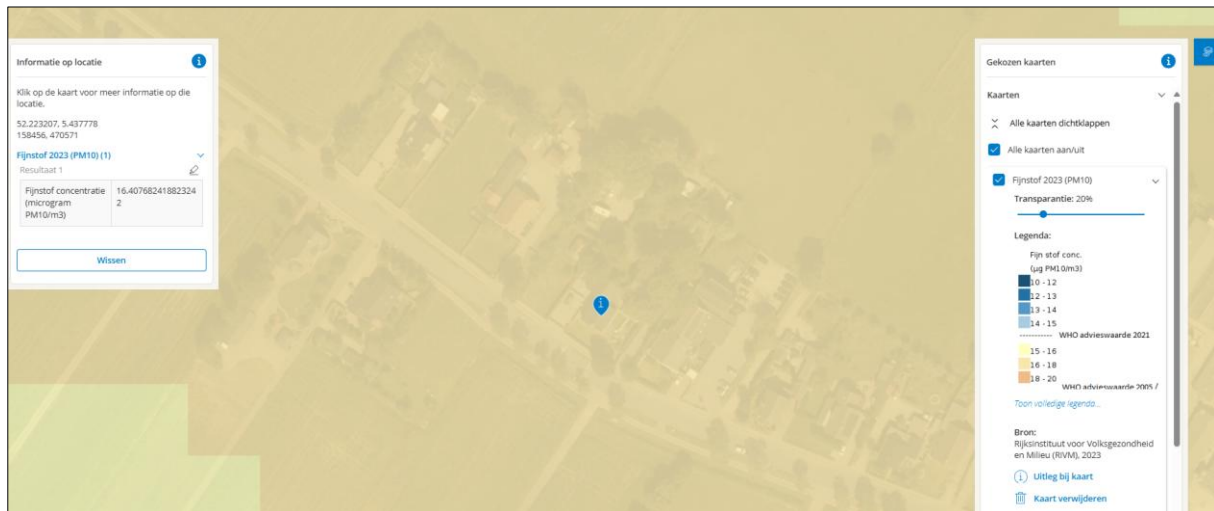
In artikel 5.54 staan de gevallen beschreven waarbij er sprake is van een standaardgeval. Dit is het geval bij gebouwen met een woonfunctie bij ten hoogste 1.500 woningen. Er is derhalve sprake van een NIBM-project. Het gaat om een al bestaande woonfunctie (namelijk, bedrijfswoning). Het project draagt dus niet bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Volgens de Grootschalige concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2022) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijnstof concentratie (PM10) tussen de 16 en 18 µg/m<sup>3</sup> en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) tussen de 12 en 14 µg/m<sup>3</sup> (zie opvolgende figuren). De grenswaarde jaargemiddelde ligt voor beide stoffen op de 40 µg/m<sup>3</sup> (jaargemiddelde concentratie 2022). De luchtkwaliteit ter plaatse ligt derhalve binnen de norm. Daarnaast betreft het een reeds bestaand object.

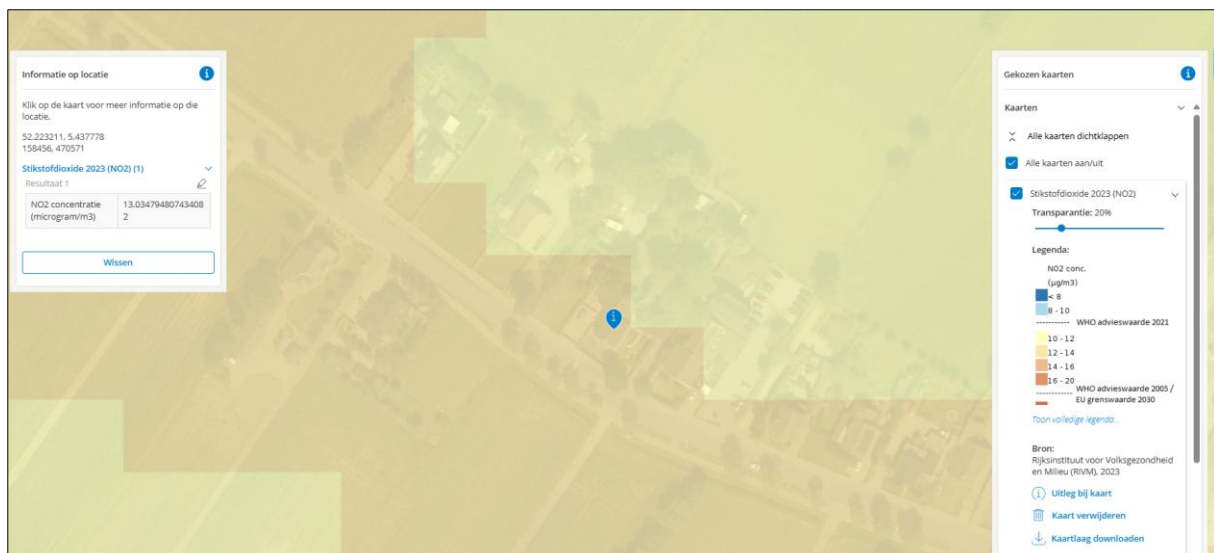
Het houden van dieren leidt tot de uitstoot van fijnstof. Dit heeft invloed op de luchtkwaliteit. In de omgeving van het plangebied liggen enkele veehouderijen. In het kader van de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het pluimveebedrijf aan de [REDACTED] in 2023, is de totale fijn stof belasting (achtergrond en bron) op de woning Bunschoterweg 43 berekend. Deze ligt met 17,2 µg/m<sup>3</sup> ruimschoots onder de norm van 40 µg/m<sup>3</sup>.

De stof veroorzakende bedrijfsactiviteiten van het bouwbedrijf aan de Bunschoterweg 41a zijn relevant voor de stofbelasting op de woning met nr. 43. Uit paragraaf 5.2.6 is gebleken dat het aspect stof ten aanzien van deze activiteiten niet nader hoeft te worden onderzocht.

Alles tezamen genomen kan met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit in een goed woon- en leefklimaat worden voorzien.



Figuur 6: Uitsnede van de fijnstofconcentratie (PM10) ter hoogte projectgebied. Bron: [www.atlasleefomgeving.nl/kaarten](http://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten)



Figuur 7: Uitsnede van de stikstofconcentratie (NO2) ter hoogte projectgebied. Bron: [www.atlasleefomgeving.nl/kaarten](http://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten)

### 5.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 5.5 Geur

### 5.5.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen, waaronder woningen. Deze instructieregels zijn verwerkt in het omgevingsplan.

Voor de gemeente Nijkerk is op grond van artikel 6 van de Wgv een geurverordening vastgesteld, welke deels afwijkende normen kent. Het perceel Bunschoterweg 43 ligt niet in een gebied waar de aangepaste normen uit de verordening op van toepassing zijn.

Volgens het omgevingsplan gelden er minimale afstanden tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object. Worden er dieren gehouden waarvoor in de bijbehorende regeling een geuremissiefactor is vastgesteld? Dan mag de geurbelasting op geurgevoelige objecten in de omgeving niet hoger zijn dan de in het omgevingsplan vastgestelde waarde. Dierenverblijven waarin dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden moeten op voldoende afstand van omliggende woningen liggen.

Naast de geur uit de stallen kan ook geurhinder optreden vanuit de opslagen van agrarische bedrijfsstoffen, zoals kuilvoer en vaste mest. Vanuit deze activiteiten moet ook een minimaal vereiste afstand beschikbaar zijn tot een geurgevoelig object.

#### *Geurgevoelig gebouw*

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is in artikel 5.91 (geurgevoelige gebouwen) onder lid 1 sub a opgenomen dat een geurgevoelig gebouw in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een woonfunctie. Voor het aspect 'geluid' geldt hetzelfde. In artikel 3.21 van het Bkl is opgenomen dat een geluidsgevoelig gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een woonfunctie.

Burgerwoningen worden derhalve aangemerkt als gevoelige gebouwen en dienen beschermd te worden ten behoeve van een woon- en leefklimaat. Anderzijds mogen de gevoelige woningen omliggende bedrijven niet belemmeren in de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden.

#### **5.5.2 Toetsing**

Met het toepassen van de gedeeltelijke functiewijziging naar wonen worden de woning per adres Bunschoterweg 43 niet geurgevoeliger dan in de huidige situatie. Daarnaast is in paragraaf 5.2 aangetoond dat met betrekking tot het aspect geur in een goed woon- en leefklimaat kan worden voorzien. De geurbelasting vanuit de omliggende veehouderijen en bedrijven hoeft daarom niet onderzocht te worden.

#### **5.5.3 Conclusie**

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

### **5.6 Bodemkwaliteit**

#### **5.6.1 Wettelijk kader**

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de drie basisvormen landbouw/natuur, wonen en industrie. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van

de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- De bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen;
- Functies evenwichtig toe te delen aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Resterende historische verontreinigingen en – aantastingen duurzaam en doelmatig te beheren.

Als bodemgevoelige locaties (artikel 5.89h Bkl) worden in ieder geval beschouwd:

- a. De locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
- b. Een onmiddellijk aan een gebouw als bedoeld onder a grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein; of
- c. Een onmiddellijk aan een op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.

#### **5.6.2 Planspecifiek**

Er wordt geen nieuwe bodemgevoelige locatie mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar eventuele bodemverontreinigingen kan derhalve achterwege blijven.

#### **5.6.3 Conclusie**

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

### **5.7 Verkeer en parkeren**

#### **5.7.1 Verkeer**

De functiewijziging zorgt niet voor een wijziging van het aantal verkeersbewegingen. Tevens blijft de ontsluiting van het terrein ongewijzigd. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de bestaande infrastructuur in en rond het projectgebied voor het beoogde plan niet hoeft te worden aangepast en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeerssituatie ter plaatse.

#### **5.7.2 Parkeren**

Bij het uitwerken van plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 en vastgelegd in artikel 32.3 van het tijdelijk deel omgevingsplan. In de opvolgende tabel zijn deze parkeernormen verwerkt voor het buitengebied.

| Functie                | Norm                                                                | Eenheid | Parkeerbehoefte     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Koop, huis, vrijstaand | 2,5 parkeerplaatsen per woning + 0,3 pp per woning bezoekersaandeel | 1       | 2,8 mvt/etmaal      |
| <b>Totaal</b>          |                                                                     |         | <b>3 mvt/etmaal</b> |

Tabel 1: CROW-parkeerbehoefte

Met onderhavig planvoornemen neemt het aantal woningen op het perceel niet toe. Het aantal parkeerplaatsen dient in de gewenste situatie in totaal 3 te bedragen. Op het perceel is het mogelijk om te voldoen aan de parkeernorm en vormt het aspect 'parkeren' geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Bij de woning zijn drie parkeerplaatsen aanwezig.

### 5.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 5.8 Omgevingsveiligheid

### 5.8.1 Inleiding

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

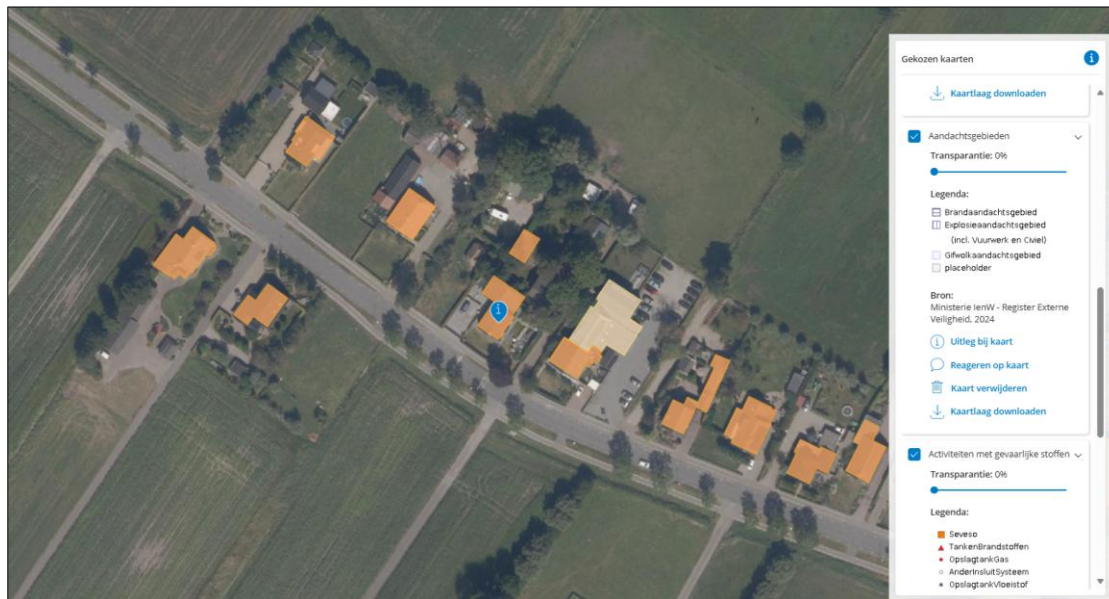
1. Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven
2. Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor)
3. Buisleidingen met gevaarlijke stoffen
4. Windturbines

Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

### 5.8.2 Planspecifiek

De woning per adres Bunschoterweg 43 is reeds aangemerkt als gevoelig object. Daarnaast is het object niet gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van omgevingsveiligheid. Het aspect omgevingsveiligheid behoeft derhalve geen nadere toetsing en er hoeven geen maatregelen te worden getroffen.



Figuur 8: Aandachtsgebieden externe veiligheid ten opzichte van projectgebied. Bron: atlasleefomgeving.nl

## 5.9 Natuur

### 5.9.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

### 5.9.2 Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

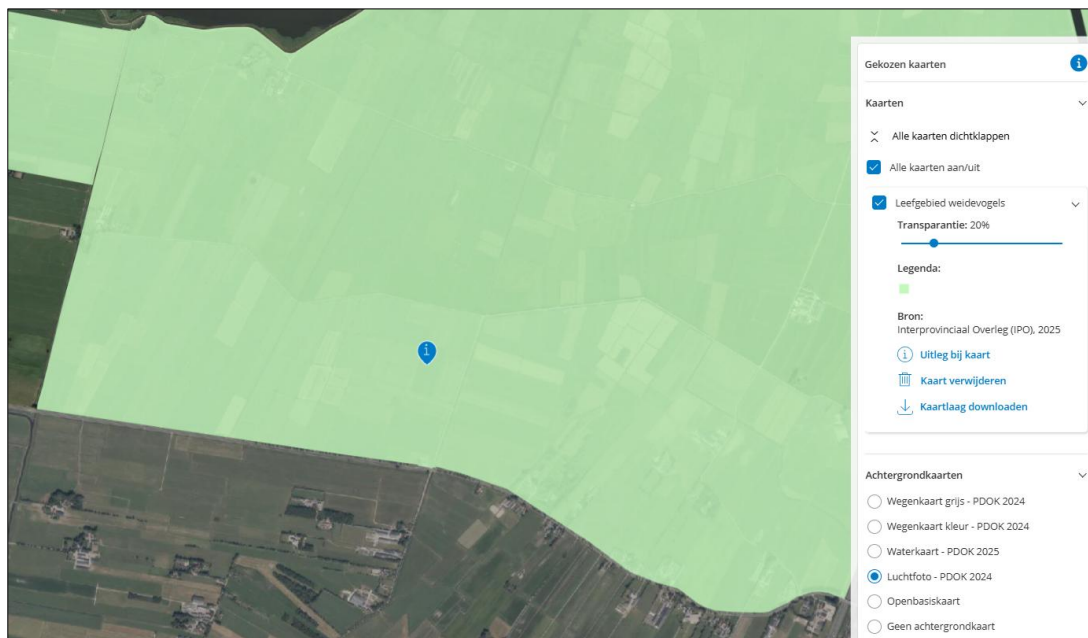
#### Natura 2000

Het Natura 2000-gebied de Arkenheem ligt op circa 1 kilometer ten westen van het projectgebied. Negatieve effecten als gevolg van geluid, trillingen, verlichting, mechanische effecten of menselijke aanwezigheid zijn uitgesloten wegens de ruime afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Doordat met het plan geen werkzaamheden gepaard gaan, heeft het plan geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. De specifieke zorgplicht blijft wel van toepassing.

### Weidevogelleefgebied

Het plangebied is gelegen binnen een weidevogelleefgebied. Dit leefgebied is van groot belang voor weidevogels zoals de grutto, kievit en tureluur, en is ingericht met specifieke maatregelen zoals plasdrasgebieden en kruidenrijk grasland. Weidevogels zoals de genoemde soorten vermijden doorgaans bebouwde erven voor het zoeken naar geschikte broedlocaties. Uit onderzoek blijkt dat deze vogels de voorkeur geven aan open graslanden met weinig verstoring, een hoog grondwaterpeil en een rijkdom aan insecten en kruidenrijk gras.

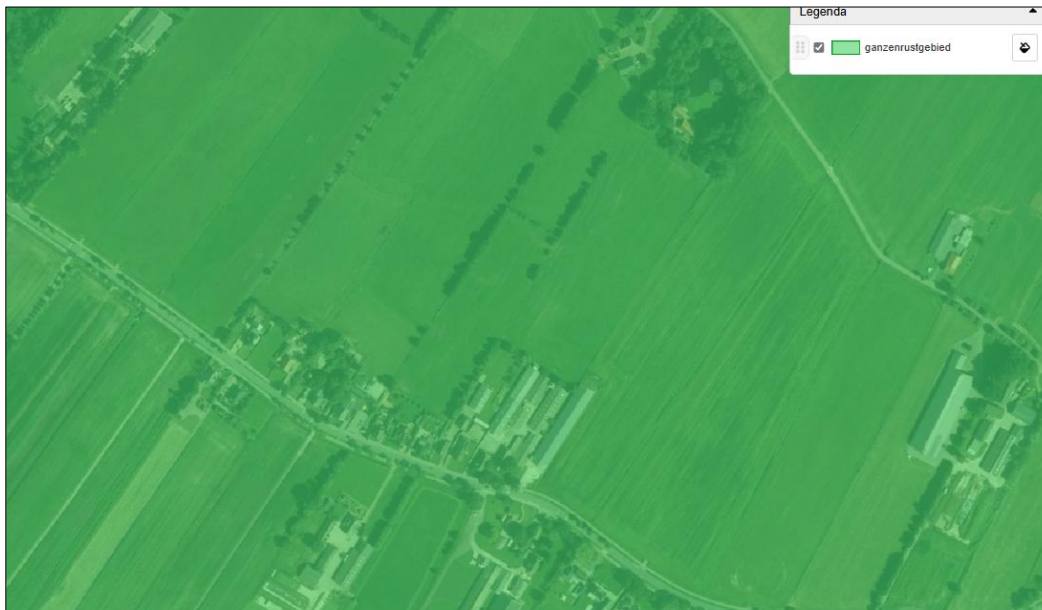
Op basis van de ongeschiktheid van het plangebied als broedomgeving, kan worden geconcludeerd dat de geplande activiteiten geen negatieve effecten zullen hebben op de broed- en foerageerfunctie van het leefgebied van weidevogels.



Figuur 9: Ligging projectgebied t.o.v. weidevogelgebied. Bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)

### Ganzenrustgebied

Het plangebied is officieel ingetekend als ganzenrustgebied in de provincie Gelderland (zie onderstaande kaart). Gebaseerd op de situatie en kenmerken van dit gebied wordt geconcludeerd dat het plan geen significante verstoring van de ganzen met zich mee brengt. Het gebied wordt voornamelijk gebruikt door ganzensoorten zoals de grauwe gans, kolgans en brandgans in de periode van 1 november tot 1 april, met een verlengde aanwezigheid van de brandgans tot 1 mei (Bron: Provinciaal Beleid Gelderland). Buiten deze maanden is de aanwezigheid van ganzen minder. Ganzen houden doorgaans een veilige afstand van 300 tot 500 meter aan ten opzichte van bebouwing en actieve agrarische erven, afhankelijk van soort en mate van activiteit (Bron: Ecologische Studies over ganzen in agrarische gebieden, Vogelbescherming Nederland). Gezien de seizoensgebonden aanwezigheid van ganzen en hun vermindering van bebouwde gebieden, wordt geconcludeerd dat de geplande ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de rust- en foerageerfunctie van het ganzenrustgebied.



Figuur 10: Ligging projectgebied t.o.v. ganzenrustgebied. Bron: Omgevingsverordening Gelderland.

#### *Natuurnetwerk Nederland / Groene ontwikkelingszone*

Het projectgebied is niet aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland of de Groene ontwikkelingszone. Het Natuurnetwerk Nederland en de Groene ontwikkelingszone kennen geen externe werking, waardoor nader onderzoek naar deze zones niet nodig is.

#### **5.9.3 Soortenbescherming**

In verband met de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. Ten behoeve van het plan worden geen gebouwen gesloopt of andere werkzaamheden uitgevoerd. Derhalve kan een quick scan flora en fauna achterwege blijven.

#### **5.9.4 Conclusie**

Uit voorgaande toetsing blijkt dat er vanuit het aspect natuur sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

### **5.10 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw**

#### **5.10.1 Wettelijk kader**

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Onder cultureel erfgoed vallen de momenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en ander cultureel erfgoed.

### **5.10.2 Archeologie**

Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. De gebieden waar het daarbij concreet om gaat staan aangegeven op de archeologische waardenkaart, die als bijlage is opgenomen bij het archeologiebeleid van de gemeente Nijkerk. Deze beleidskaart is tevens verwerkt in de archeologische dubbelbestemming, die is opgenomen in het tijdelijk deel omgevingsplan.

Zoals eerder vermeld valt het projectgebied onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met ter hoogte van de bedrijfswoning de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 7'. Voor de bouw van gebouwen of het uitvoeren van werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> waarbij er dieper wordt gegraven dan 0,4 meter is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van het plan vinden geen graafwerkzaamheden plaats. Een archeologisch onderzoek hoeft derhalve ons inziens niet te worden uitgevoerd.

### **5.10.3 Cultuurlandschap**

Een cultuurlandschap is een landschap waar mensen in wonen en werken, ontspannen en genieten, maar tegelijkertijd ingevuld met waardevolle landschapselementen, een hoge biodiversiteit en een rijke cultuurhistorie. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de karakteristieken binnen een landschapstype.

Het plangebied is gesitueerd binnen het veenontginningslandschap (oftewel slagenlandschap) van Arkemheen. De omgeving bestaat uit langgerekte percelen, van elkaar gescheiden middels sloten. Het projectgebied is onderdeel van het bebouwingslint aan de Bunschoterweg. Behalve het bebouwingslint, is het gebied vrij open. Binnen het projectgebied is in de huidige situatie reeds relatief veel beplanting aanwezig. Dit tezamen met het feit dat er in de gewenste situatie geen ruimtelijke wijzigingen plaatsvinden, maakt dat er geen extra landschappelijke inpassing nodig is. De karakteristieken van het cultuurlandschap ter plaatse blijven onveranderd.

### **5.10.4 Stedenbouw**

In het kader van stedenbouw dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor monumenten geldt een formele vergunningplicht. Voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan een instructieregel opgenomen worden in het Omgevingsplan. Over het algemeen geldt dat hierbij goed moet worden gekeken naar de waarde en de mogelijkheid tot hergebruik / renovatie.

In onderhavige situatie is er geen sprake van de sloop van (waardevolle) bebouwing of oprichting van nieuwe gebouwen. Een nadere toetsing hoeft in dit kader niet plaats te vinden.

### **5.10.5 Conclusie**

Vanuit het aspect cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 5.11 Milieueffectrapportage

### 5.11.1 Wettelijk kader

Bij een aanvraag dient ook altijd te worden getoetst aan de regels over een milieueffectrapportage. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die mer-plichtig zijn of mer-beoordelingsplichtig zijn. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een project mer-plichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

### 5.11.2 Toetsing

Vanwege het kleinschalige karakter van het plan (bestaande woning) is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit of een andere m.e.r.-categorie.

### 5.11.3 Conclusie

Het project geeft geen aanleiding tot het opstellen van een mer-rapportage. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 6 Uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze buitenplanse afwijking.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 *Financieel economische haalbaarheid*

In dit kader dient te worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Daarnaast moet worden beoordeeld of de ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is.

De ontwikkeling vindt in dit geval plaats op eigen gronden. De om te zetten woning is reeds in eigendom van initiatiefnemer A en de inrichting van het perceel blijft ongewijzigd. Het plan kent hierdoor geen financieel aspect

#### 6.1.2 *Kostenverhaal*

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, zal een overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Voorts zal separaat een overeenkomst afgesloten worden inzake het verhaal van eventuele planschade.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 *Advies en instemming*

De gemeenteraad heeft een lijst opgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies/ instemming moet worden gevraagd. In onderhavig geval wordt dit advies / instemming niet gevraagd.

#### 6.2.2 *Participatie*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is participatie belangrijk. De gemeente Nijkerk heeft een participatiebeleid vastgesteld. De aard, schaal en maatschappelijke impact van het initiatief bepalen de vorm en intensiteit van participatie. Voor dit initiatief is uitgegaan van 'beperkte participatie'. De participatie is uitgevoerd middels mondelinge gesprekken. Hiervan is een verslag opgesteld. Deze is in bezit bij de gemeente Nijkerk.

#### 6.2.3 *Vaststellingsprocedure*

Op onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Hierbij is de reguliere procedure van toepassing.

## 7 Afweging en conclusie

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen.

Uit de toetsing van de relevante aspecten blijkt dat er met het toestaan van het project geen negatieve effecten op de fysieke leefomgeving zijn te verwachten. Tevens is de ontwikkeling goed inpasbaar binnen het vigerende beleid. Er wordt voorzien in de grote behoefte aan woningen

Alles overwegende is de ontwikkeling gezien de evenwichtige toedeling van de woonfunctie met splitsing ten opzichte van andere fysieke aspecten binnen en in de omgeving van het projectgebied aanvaardbaar op de locatie.

## 8 Consolidatie omgevingsplan

Voorliggend document is onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het tijdelijk deel omgevingsplan (BOPA).

Artikel 4.17 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verwerkt in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de BOPA. De verplichting uit artikel 4.17 Omgevingswet geldt vanaf 1 januari 2032.

Omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, moeten op 1 januari 2032 in het omgevingsplan zijn verwerkt.

Voor onderhavig plan betekent dit concreet dat de plankaart in het omgevingsplan zo moet worden aangepast/ingericht dat de bedrijfsbestemming zoals in de inrichtingstekening weergegeven ter hoogte van het perceel kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A, nr. 2075 wordt vervangen door een woonbestemming waar één burgerwoning is toegestaan. De overige aanduiding blijven ongewijzigd van toepassing.

De regels in het omgevingsplan dienen zodanig te worden ingericht dat de voor 'Bedrijf – Niet Agrarisch' aangewezen gronden bestemd zijn voor maximaal 1 bedrijfswoning. De maximale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen hoeft niet te worden aangepast. Deze oppervlakte is reeds exclusief de bedrijfswoningen en bijgebouwen.



## 9 Bijlagen

1. Rapportage akoestisch onderzoek, d.d. 2 maart 2024, opgesteld door TecMap