

Gemeente Nijkerk

Locatie Wulfshoeve Nijkerk

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

December 2025

Kenmerk 0267-81-T01

Projectnummer 0267-81

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding project	1
1.2.	Ruimtelijk en bouwtechnisch deel	1
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Projectomschrijving	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Huidige situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleid	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.2.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.2.2.	Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving	8
3.2.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3.	Provinciaal beleid	10
3.3.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	10
3.3.2.	Omgevingsverordening Gelderland	11
3.4.	Gemeentelijk beleid	11
3.4.1.	Omgevingsvisie	11
3.4.2.	Omgevingsplan	12
3.4.3.	Gebiedsvisie Paasbos	13
3.4.4.	Adviesrecht gemeenteraad	14
3.4.5.	Woonvisie	14
3.4.6.	Welstandsnota 2014	16
4.	Aspecten van de fysieke leefomgeving	18
4.1.	Bodem	18
4.1.1.	Toetsingskader	18
4.1.2.	Onderzoek	18
4.1.3.	Conclusie	19
4.2.	Cultureel erfgoed en archeologie	19
4.2.1.	Toetsingskader	19
4.2.2.	Onderzoek	20
4.2.3.	Conclusie	21
4.3.	Duurzame ontwikkeling, waaronder begrepen bouwen	21
4.3.1.	Toetsingskader	21
4.3.2.	Toetsing duurzaamheid	21
4.3.3.	Conclusie	22
4.4.	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	22

4.4.1.	Toetsingskader	22
4.4.2.	Onderzoek	23
4.4.3.	Conclusie	23
4.5.	Geur	23
4.5.1.	Toetsingskader	23
4.5.2.	Onderzoek	23
4.5.3.	Conclusie	23
4.6.	Gezondheid	23
4.6.1.	Toetsingskader	23
4.6.2.	Onderzoek	24
4.6.3.	Conclusie	24
4.7.	Klimaat	24
4.7.1.	Toetsingskader	24
4.7.2.	Onderzoek	24
4.7.3.	Conclusie	25
4.8.	Landschappelijke aspecten	25
4.9.	Luchtkwaliteit	25
4.9.1.	Toetsingskader	25
4.9.2.	Onderzoek	25
4.9.3.	Conclusie	26
4.10.	Milieuzonering	26
4.10.1.	Toetsingskader	26
4.10.2.	Onderzoek	27
4.10.3.	Conclusie	27
4.11.	Mobiliteit	27
4.11.1.	Toetsingskader	27
4.11.2.	Onderzoek	28
4.11.3.	Conclusie	29
4.12.	Natuur en ecologie	29
4.12.1.	Toetsingskader	29
4.12.2.	Gebiedsbescherming	30
4.12.3.	Soortenbescherming	30
4.12.4.	Houtopstanden (bossen en waardevolle bomen)	32
4.12.5.	Effecten stikstof van het plan/project op kwetsbare natuurgebieden	32
4.12.6.	Conclusie	33
4.13.	Omgevingsveiligheid	33
4.13.1.	Toetsingskader	33
4.13.2.	Onderzoek	34
4.13.3.	Conclusie	35
4.14.	Ontploffbare oorlogsresten	35
4.14.1.	Toetsingskader	35
4.14.2.	Onderzoek	35
4.14.3.	Conclusie	36

4.15.	Stedenbouwkundige aspecten	36
4.16.	Trillingen	36
4.16.1.	Toetsingskader	36
4.16.2.	Onderzoek	36
4.16.3.	Conclusie	36
4.17.	Water	36
4.17.1.	Toetsingskader	36
4.17.2.	Onderzoek	36
4.17.3.	Conclusie	37
5.	Milieueffectrapportage	38
5.1.	Toetsingskader	38
5.2.	Onderzoek	38
5.3.	Conclusie	38
6.	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	39
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.1.1.	Advies met instemming	39
6.1.2.	Participatie bij de omgevingsvergunning	39
6.2.	Financiële uitvoerbaarheid	40
7.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	41
7.1.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	41
7.2.	Conclusie	41
8.	Voorstel verwerking in omgevingsplan	42

Bijlagen

1. ZVS Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Moorselaar 69 te Nijkerk, BO425205, Eemnes, 31 maart 2025
2. FF Solutions, Quickscan natuurwetgeving Moorselaar 69 te Nijkerk, 15QS05-25, Nijkerk, 10 juli 2025
3. FF Solutions, Haalbaarheidstoets soortenbescherming Moorselaar 69 te Nijkerk, Nijkerk, 29 oktober 2025
4. FF Solutions, AERIUS-berekening Moorselaar 69 te Nijkerk, 15AERIUS05-25, Nijkerk, 7 oktober 2025
5. buRO, Aanmeldnotitie m.e.r. BOPA Wulfshoeve 0267-81-N01, Amersfoort, 10 december 2025

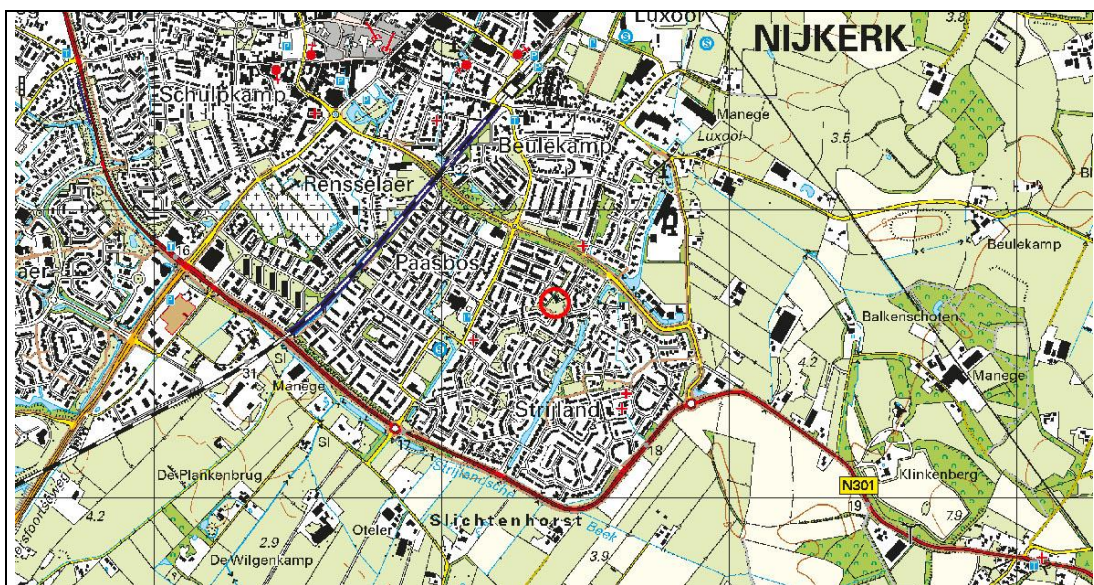
1. Inleiding

1.1. Aanleiding project

In 2019 is de gemeente Nijkerk gestart met het opstellen van een gebiedsvisie voor Paasbos. Met deze visie wordt richting gegeven aan een nieuwe impuls voor deze wijk. Het winkelcentrum Paasbos is sterk gedateerd en sporthal Strijland is aan vervanging toe. De gebiedsvisie strekt zich echter uit over een ruimer gebied. Ook De Wulfshoeve, de voormalige basisschool aan de Bizetlaan en de aanwezige groene ruimte rondom het winkelcentrum maken deel uit van de visie. De uitvoering van de plannen zal gefaseerd worden uitgevoerd. Gestart wordt met de locaties Bizetlaan en Wulfshoeve.

De Wulfshoeve is een oude boerderij aan de Moorselaar 69 die gebruikt is voor diverse maatschappelijke activiteiten. Inmiddels staat de Wulfshoeve een aantal jaar leeg. De bouwkundige kwaliteit van het gebouw is zeer matig. Een duurzame herontwikkeling is daarom vanuit economisch perspectief onverantwoord.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



In het kader van de gebiedsvisie is een bouwplan ontwikkeld, waarbij de boerderij wordt herbouwd en opgedeeld in twee woningen. Op de plek van de peuterspeelzaal Het Biggenhok, de oorspronkelijke varkensschuur, wordt eveneens een twee-onder-één-kap-woning gebouwd. Naast deze bebouwing zal een rij woningen met de bouwmassa van een wagenberging worden gebouwd. Het bouwplan refereert zodoende aan een agrarisch erf.

1.2. Ruimtelijk en bouwtechnisch deel

Het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Nijkerk, het bestemmingsplan Nijkerk 1, staat de realisatie van woningen in het plangebied niet toe. Om deze ontwikkeling moge-

lijk te maken, wordt voor het ruimtelijk en het bouwtechnische deel gebruikgemaakt van een zogenaamde buitenplanse omgevingsplan-activiteit.

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies en als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt met dit document aangetoond.

1.3. Leeswijzer

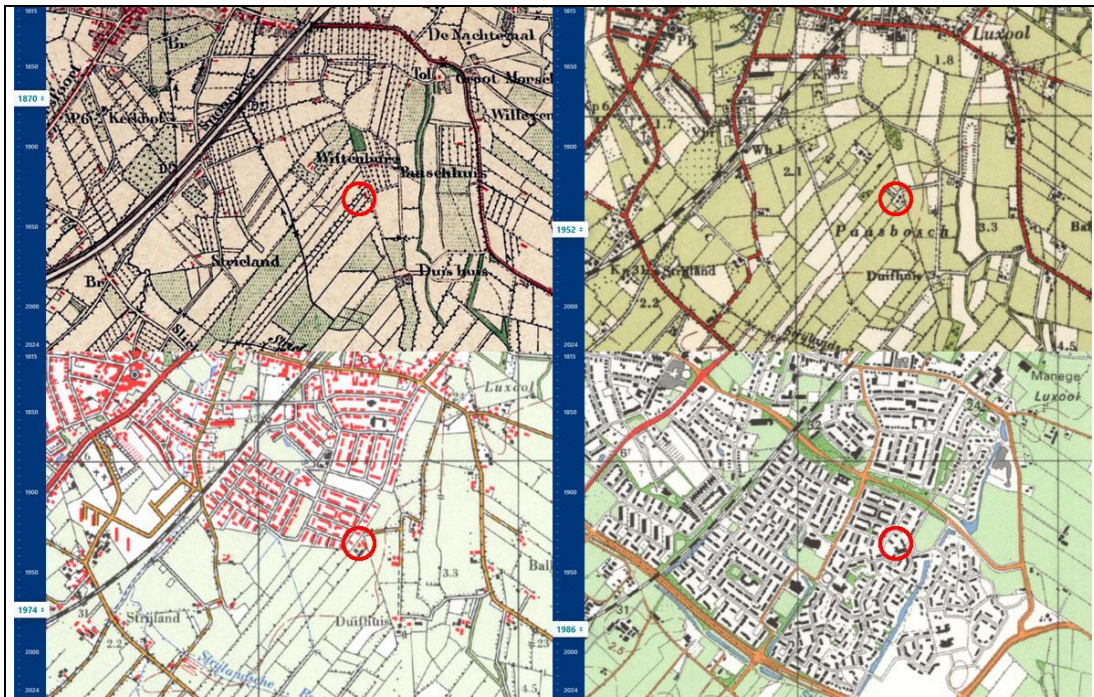
Dit document bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu. In hoofdstuk 5 wordt verantwoord in hoeverre de ontwikkeling m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 geeft een samenvatting waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 8 wordt ten slotte een voorstel gedaan hoe de ontwikkeling kan worden ingepast in het omgevingsplan gemeente Nijkerk.

2. Projectomschrijving

2.1. Geschiedenis

De 'nieuwe kerk' waaraan Nijkerk haar naam dankt is voor 1313 gesticht als dochterkerk van de kerk van Putten. Nijkerk lag in de middeleeuwen op de grens tussen het hertogdom Gelre en het Sticht (Utrecht). In 1412 leidde dit tot de verwoesting van het dorp tijdens een uitloper van de Arkelse Oorlogen. Dit vormde voor hertog [REDACTED] aanleiding om Nijkerk op 27 maart 1413 stadsrechten en vrijstelling van tolgeld te verlenen. De nieuwe stad moest zich dan wel op eigen kosten ommuren. Omdat stadsmuren in 1413 al militair nutteloos waren geworden werd de stad omweld (de Vest) in plaats van ommuurd.

Afbeelding 2: Historische topografie.



In de periode tot 1960 groeit de stad met een bebouwingsring rond de binnenstad met de wijken als Schulpkamp, Rensselaer, Oranjewijk en Bruins Slotlaan Zuid. De grotere groei van de stad kwam in de jaren '70 en '80. In zuidoostelijke richting werden de wijken Paasbos, Strijland en Beulenkamp gerealiseerd. Veel groen rond de wijken en in de straten waarbij de bouwstromingen afleesbaar zijn. De orthogonale verkaveling in Paasbos krijgt een kronkelend antwoord met het meer als woonerf ontworpen woonwijk Strijland.

Tot de realisatie van de woonwijk Paasbos was de het plangebied en zijn omgeving in agrarisch gebruik. De opgestrekte verkaveling duidt erop dat het plangebied aan de rand van een veenontginningslandschap ligt. Ten oosten van het plangebied is de verkaveling veel onregelmatiger en heeft een meer kampenlandschapachtige structuur. In de 70'er en 80'er jaren van de vorige

eeuw toen de woonwijk werd gebouwd, is niets van de oorspronkelijke landschapselementen bewaard gebleven.

De Wulfshoeve dateert uit 1951 (bron: BAG-viewer). Op oudere topografische kaarten is ook al agrarische bebouwing in het plangebied te zien. Naast de boerderij was een bakhuis aanwezig en ten zuiden van de boerderij een varkensstal. Die varkensstal is later verbouwd tot de peuterspeelzaal het Biggenhok. De Wulfshoeve zelf is in gebruik geweest als buurthuis en voor diverse andere maatschappelijke activiteiten. Het Biggenhok en het bakhuis zijn in december 2017 gesloopt omdat beide leegstonden en in slechte staat verkeerden en daardoor vandalismegevoelig waren.

2.2. Huidige situatie

Het plangebied, dat bestaat uit het kadastrale perceel Nijkerk M1683 (gedeeltelijk), ligt aan de zuidoostkant van het centrum van Nijkerk tussen de Bremlaan, de Kievitslaan en de Moorselaar aan de noordzijde van de wijk Paasbos. Ten noorden en westen van de Wulfshoeve heeft de verkaveling een orthogonale structuur, terwijl de vogelbuurt de kenmerkende bloemkoolstructuur van de jaren '80 heeft. De (twee)aaneengebouwde woningen rondom de Wulfshoeve bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

Afbeelding 3: Huidige situatie plangebied



De Wulfshoeve is een hallehuisboerderij, Uit een bouwkundige inspectie is gebleken dat de oorspronkelijke boerderij van onvoldoende kwaliteit is om in haar huidige omvang te laten staan.

Het plangebied vormt een groene ruimte omzoomd met bomen tussen die woningen. In de zuidoosthoek is een parkeercoffer, die plaats biedt aan 16 auto's. Ten westen van de boerderij is een speelplaats en een trapveldje.

2.3. Toekomstige situatie

De boerderij zal worden gesloopt en op dezelfde locatie in dezelfde karakteristiek worden herbouwd en opgedeeld in twee wooneenheden. Alle posities van de ramen, staldeuren en zelfs de sprong in het dak blijven behouden. Ter plaatse van de oorspronkelijke varkensschuur wordt een levensloopbestendige twee-aaneengebouwde woning gebouwd. Naast de boerderij en de varkensschuur wordt een rij van vijf aaneengebouwde woningen in de vorm van een kapschuur gerealiseerd, met een asymmetrische kap. Zodoende ontstaat een harmonieus bebouwingsensemble gebaseerd op de metafoor van het traditionele boerenerf: een karakteristieke boerderijwoning, geflankeerd door twee schuurachtige volumes die door sober materiaalgebruik onderschikt blijven aan het hoofdgebouw. Dit gemeenschappelijke erf is voor auto's toegankelijk ten behoeve van laden en lossen. Het is niet de bedoeling om hier te parkeren.

Afbeelding 4: Indicatieve toekomstige situatie.



De woningen in de boerderij krijgen twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerbox blijft gehandhaafd, waarbij één parkeerplaats wordt verplaatst, zodat het aantal parkeerplaatsen gelijk blijft. Op het erf tussen de woningen wordt niet geparkeerd. Alleen om boodschappen of andere goederen bij de deur te brengen, zijn auto's kort toegestaan.

Ook het groen blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. Alleen de monumentale wilgenboom verdwijnt. Deze wordt momenteel al ondersteund en heeft de watermerksiekte. De boom heeft geen lang leven meer en zal vanwege veiligheid in de nabije toekomst gekapt worden, waardoor het in dit uitzonderlijke geval verantwoord is deze voor deze ontwikkeling te verwijderen. Het bestaande groen, de overige bomen en de ruimtelijke opzet omarmen de hoeve, waardoor een natuurlijke buffer ontstaat tussen de bebouwing en haar omgeving. De groene ruimte wordt multifunctioneel ingezet en kan ook dienen voor de opvang van hemelwater, wat bijdraagt aan de duurzaamheid van het nieuwe plangebied en de bestaande wijk.

De huidige speeltoestellen blijven behouden en worden, vanwege hun goede staat en kwaliteit, verplaatst zodat zij passend kunnen worden ingepast in het nieuwe plan. Pas op het moment dat deze toestellen het einde van hun levensduur bereiken, zal de inrichting van het speelterrein geactualiseerd worden. Omwonenden zullen actief bij de herinrichting van het speelterrein worden betrokken, zodat het speelterrein optimaal aansluit bij de wensen en behoeften van de buurt.

3. Beleid

3.1. Algemeen

Er moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening van Provincie Gelderland. Ook mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van Waterschap Vallei & Veluwe. Tot slot moet het plan passen binnen het beleid van Gemeente Nijkerk. In dit hoofdstuk worden deze aspecten afgewogen en waar nodig gemotiveerd.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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 NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Van de 21 nationale belangen is het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften voor de onderhavige ontwikkeling het meest significant. Er worden 9 woningen toegevoegd. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI: Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Daarnaast is er een opgave om de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Doordat er gasloze woningen worden gebouwd waarbij in het planvoornemen diverse maatregelen worden genomen (zoals maatregelen om het hemelwater zo goed mogelijk in het plangebied op te vangen en te verwerken) wordt ook hieraan een bijdrage geleverd. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2.2. Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

In hoofdstuk 5 van het Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4. In de kolom 'paragraaf motivering' is aangegeven in welke paragraaf in deze motivering nader is ingegaan op deze onderdelen.

Afbeelding 5: Thema's Besluit kwaliteit leefomgeving

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Omgevingsveiligheid	<u>5.1.2</u>	4.13
Waterbelangen	<u>5.1.3</u>	4.17
Luchtkwaliteit	<u>5.1.4.1</u>	4.9
Geluid door activiteiten (onderdeel milieuzonering)	<u>5.1.4.2</u>	4.10
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	<u>5.1.4.2a</u>	4.4
Trillingen	<u>5.1.4.4</u>	4.16
Bodemkwaliteit	<u>5.1.4.5</u>	4.1
Geur	<u>5.1.4.6</u>	4.5
Ladder voor duurzame verstedelijking	<u>5.1.5.4</u>	3.2.3
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	<u>5.1.5.5</u>	4.2
Toegankelijkheid openbare ruimte	<u>5.162</u>	n.v.t.

3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1) worden aangetoond. Indien die stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2). Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Onderzoek

Het aantal woningen neemt met 9 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling en hoeft er niet te worden getoetst aan de ladder.

Conclusie

De planontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in wijzigingen van het omgevingsplan. In de Omgevingsverordening (zie hieronder) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. Daarbij wordt de ladder voor duurzame verstedelijking in acht genomen.

Duurzaamheid is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duur-

zaamheid is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

In het plan zijn 9 woningen op een inbreidingslocatie opgenomen. De woningen sluiten voor wat betreft massa-opbouw en vormgeving aan bij de woningen in de omgeving. De planontwikkeling past in de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.2.3). Bij de realisatie van de woningen zal ook aandacht worden besteed aan de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie. De woningen worden gasloos en voorzien van zonnepanelen. De planontwikkeling past daardoor binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.3.2. Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland, die op 2 januari 2024 in werking is getreden is in artikel 5.64 bepaald dat een omgevingsplan nieuwe woningen alleen toelaat als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In de regionale woonagenda wordt voor Nijkerk uitgegaan van 250 woningen per jaar. De bouw van 9 woningen op de locatie Wulfshoeve draagt bij aan de realisatie van dat aantal.

In de omgevingsverordening zijn twee natuurcategorieën vastgelegd: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN of de GO.

Conclusie

De Omgevingsverordening Gelderland verzet zich niet tegen de bouw van woningen binnen de bebouwde kom.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld. Met de vaststelling van de omgevingsvisie is de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 vervallen. In de omgevingsvisie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in de fysieke leefomgeving uitgewerkt. De visie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft een doorkijk tot 2040. Deze omgevingsvisie is een samenhangende visie met strategische hoofdkeuzes van beleid voor de volgende zes thema's: duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en het landelijk gebied.

De keuzes in de omgevingsvisie zijn gewogen met behulp van een drietal kernwaarden:

1. balans (duurzame ontwikkeling),

2. ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente' (kwaliteit voor kwantiteit),
3. verbinden.

Afbeelding 6: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



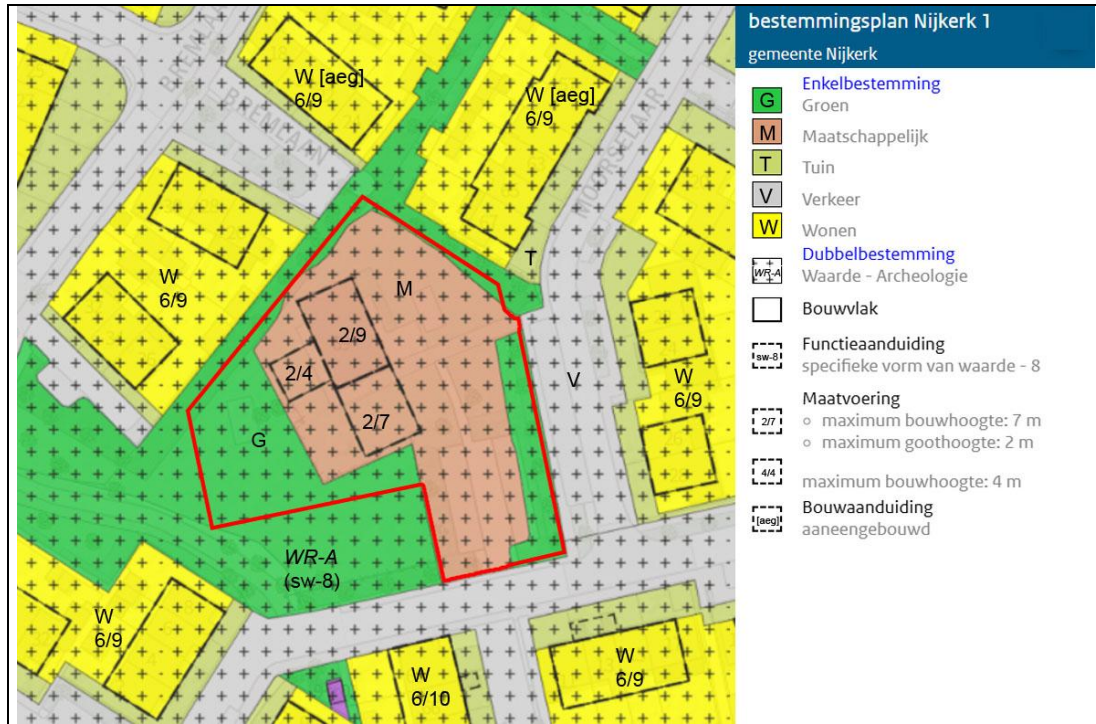
De wijk Paasbos is een wijk is een gebied dat voor vernieuwing in aanmerking komt. Het plangebied heeft op de visiekaart van de Omgevingsvisie de aanduiding 'transformeren en toekomstbestendig maken (wonen)'. De planontwikkeling speelt hierop in. De geprojecteerde woningen sluiten aan bij de al aanwezige woningen in de directe omgeving. De locatie past binnen het inbreidingsconcept. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.4.2. Omgevingsplan

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan. Voor het plangebied betreft dit het bestemmingsplan Nijkerk 1 dat op 28 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen "Groen" en "Maatschappelijk". Door middel van een bouwvlak is in de bestemming "Maatschappelijk" aangegeven waar gebouwen gerealiseerd mogen worden en zijn de maximum goot- en bouwhoogte gemaximeerd op basis van de (voorheen) aanwezige bebouwing. 4 meter. Woningbouw past niet in die bestemming. Bovendien zijn de woningen niet in het bouwvlak geprojecteerd en is de goot- en bouwhoogte hoger dan is toegestaan.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8' met een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 10.000 m² en 0,3 meter. Omdat de bodemingrepen deze drempelwaarden niet overschrijden is geen sprake van een onderzoeksplicht.

Afbeelding 7: Fragment vigerend bestemmingsplan.



Daarnaast geldt het bestemmingsplan Parapluerziening (on)zelfstandige woonruimte en voor-gevelrooilijn dat op 24 september 2020 is vastgesteld. Deze parapluerziening bevat regels over het splitsen van woningen in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) en een uniforme definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn' en een aantal daarmee samenhangende begrippen. Deze parapluerziening zal te zijner tijd een vertaling krijgen in het definitieve omgevingsplan gemeente Nijkerk.

3.4.3. Gebiedsvisie Paasbos

De Gebiedsvisie Paasbos is op 28 november 2024 vastgesteld. Met deze visie wordt richting gegeven aan een nieuwe impuls voor deze wijk. Het winkelcentrum Paasbos is sterk gedateerd en sporthal Strijland is aan vervanging toe. De gebiedsvisie strekt zich echter uit over een ruimer gebied. Ook De Wulfshoeve, de voormalige basisschool aan de Bizetlaan en de aanwezige groene ruimte rondom het winkelcentrum maken deel uit van de visie. De uitvoering van de plannen zal gefaseerd worden uitgevoerd. Gestart wordt met de locaties Bizetlaan en Wulfshoeve.

In de visie wordt geconstateerd dat sommige bewoners de voorkeur hebben voor een huis met tuin. Voor die doelgroep worden op de locaties Bizetlaan en Wulfshoeve twee hofjes gebouwd, elk met hun eigen verhaal, sfeer en karakter. Door ook deze woningen levensloopbestendig te maken, wordt de keuze voor bewoners vergroot en de doorstroming bevorderd. De voetbalveldjes bij de Grieglaan en de Bizetlaan, evenals een groen speelplekje voor de allerkleinsten bij de

Wulfshoeve zullen worden gehandhaafd. Op de locatie Wulfshoeve is ruimte voor 9 woningen. Bij die woningen wordt op eigen erf geparkeerd.

Afbeelding 8: Gebiedsvisie Paasbos.



3.4.4. Adviesrecht gemeenteraad

In de nota Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan, die op 14 december 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze nota bevat categorieën van gevallen waarbij burgemeester en wethouders onder de Omgevingswet verplicht is aan de gemeenteraad advies te vragen. Artikel 8.2.1 van de nota bepaalt onder meer dat aan de gemeenteraad bindend advies moet worden gevraagd als er meer dan 12 woningen in de bebouwde kom van Nijkerk worden toegevoegd. In dit geval worden 9 woningen gebouwd.

Ook als de standaardwaarden uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) worden overschreden en als er sprake is van een situatie waarbij veiligheidsrisico's spelen, dient bindend advies te worden gevraagd. Aan de standaardwaarden wordt voldaan. Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied.

Conclusie

Er geldt in dit geval geen bindend adviesrecht.

3.4.5. Woonvisie

De Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+ is op 28 november 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Toen de afspraken met de projectontwikkelaar werden vastgelegd over de onderverdeling van de woningen in financieringscategorieën, was de Woonvisie 2020+ van toepassing. Deze

Woonvisie 2020+ is op 25 juni 2020 door de gemeenteraad vastgesteld als actualisatie van de Woonvisie 2015+. De Woonvisie 2020+ geeft richting aan de woningbouw. De druk op de woningmarkt is de periode voor totstandkoming van de woonvisie flink toegenomen, waardoor sommige huishoudens moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Met de Woonvisie 2020+ wordt ingezet op voldoende woningen die passen bij de behoefte van inwoners van Nijkerk, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij wordt gericht op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt. Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen sterk ervaren zijn starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. Het is de bedoeling dat er meer woningen in het sociale en middensegment bij worden gebouwd. Verschillende instrumenten worden hiervoor ingezet. Dit zijn onder andere een doelgroepenverordening, een verordening differentiatie sociale woningbouw en een anti-speculatiebeding. Andere thema's van de woonvisie zijn wonen en zorg, verduurzaming van de woningvoorraad en alternatieve en flexibele woonvormen.

In nieuwbouwprojecten moet daarom naast differentiatie van prijsklassen ook aandacht zijn voor variatie in woningtypen:

- voor grotere projecten geldt dat een duidelijke differentiatie van koop- en huursegmenten gewenst is. Om die reden wordt een bepaald aandeel woningbouw in het sociale en middeldure segment vereist. Bij de programmering van grotere projecten moet aandacht zijn voor de verschillende doelgroepen die in deze woonvisie worden onderscheiden. Hierbij moet naast de inkomensdoelgroepen altijd afgewogen worden in hoeverre het project kan bijdragen aan woonruimte voor één of meerdere specifieke doelgroepen die worden benoemd in deze woonvisie;
- met name voor kleinere nieuwbouwprojecten op inbreidingslocaties geldt dat het programma moet bijdragen aan een gevarieerd aanbod in de betreffende wijk of buurt. Bij het programmeren van woningen op inbreidingslocaties moet daarom goed gekeken worden wat de tekortkomingen in de woningvoorraad van de directe omgeving zijn;
- in het bijzonder bij het programmeren van sociale huurwoningen is het belangrijk om te werken aan een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de huidige doelgroepen. Zo is er in aanvulling op de bestaande voorraad van overwegend eengezinswoningen in de sociale huur vraag naar onder andere appartementen voor ouderen, kleine en goedkope tweekamerappartementen voor jongeren en kwetsbare personen, evenals naar flexibele woonvormen zoals tiny houses.

Voor de totale ontwikkeling van de Gebiedsvisie Paasbos, waar Bizetlaan onderdeel van uitmaakt, is een woningbouwprogramma vastgesteld. Dit woningbouwprogramma houdt rekening met de Woonvisie 2020+, raadsbesluiten over Paasbos en een verleende subsidie. De Wulfshoeve wordt vooruitlopend op het totale plan gerealiseerd. Twee woningen zijn levensloopbestendig, twee woningen hebben de optie tot levensloopbestendig en vijf woningen zijn gericht op starters/jonge gezinnen. De planontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2020+.

3.4.6. Welstandsnota 2014

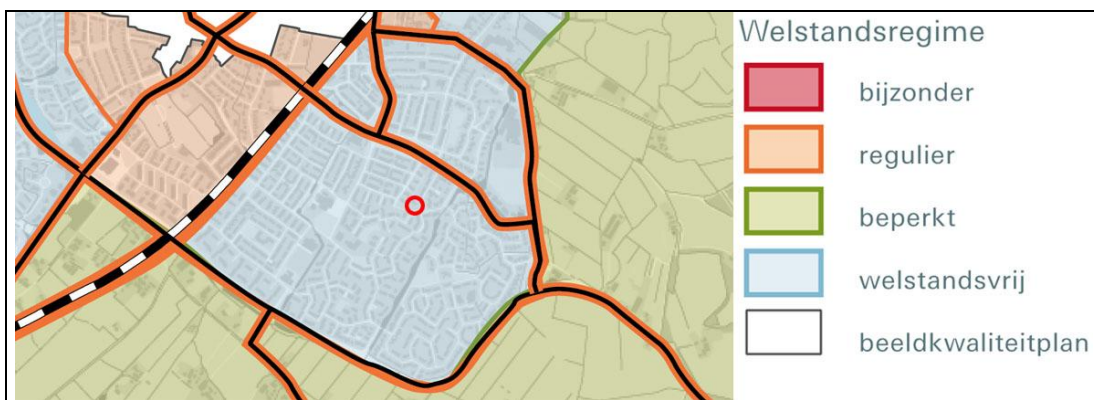
Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:

- repressief welstand (artikel 22.7), oftewel de excessenregeling, en
- beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29).

Als een gemeente geen welstandsnota en ook geen beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken heeft, dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De bruidsschat geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

Afbeelding 9: Fragment welstandskaart.



Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de commissie Ruimtelijke kwaliteit;
- beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering);

- regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, maar ook als zelfstandig object (de architectonische benadering);
- bijzonder welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, als zelfstandig object en voor wat betreft de details van het gebouw (de esthetische benadering);
- beeldkwaliteitplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

De welstandskaat geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Het plangebied is welstandsvrij.

De planontwikkeling is op 18 juni 2025 besproken in de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). De commissie kan in principe instemmen met het plan en heeft waardering voor het plan voor de locatie Wulfshoeve. Vooral de herbouw van de boerderij in haar oorspronkelijke karakteristiek en het feit dat de configuratie met de oorspronkelijke bebouwing is gewaarborgd. Er dient een erfinrichtingsplan te worden vervaardigd waarin in ieder geval aandacht nodig is voor de regulering van erfafscheidingen. Het erfinrichtingsplan is op 26 november 2025 besproken in de mandaatcommissie en akkoord bevonden.

4. Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1. Bodem

4.1.1. Toetsingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het aspect bodem instructieregels in het opgenomen. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

4.1.2. Onderzoek

Om de milieukundige bodemgesteldheid te bepalen is een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 1)¹ uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' gebruikt.

In de bovengrond is lokaal baksteen (en hout) waargenomen. Eenduidige bijmenging met baksteen en hout wordt niet als asbestverdacht beschouwd en vormt geen aanleiding om de grond aanvullend op asbest te onderzoeken.

In de bovengrond is een lichte verhoging aan lood aangetroffen. Daarnaast is in de bovengrond PFAS boven de bepalingsgrens geconstateerd. Alle grond voldoet aan klasse Landbouw/natuur. Het grondwater is niet verontreinigd.

Met de aangetroffen lichte verhoging in de grond is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit volgens het Omgevingsplan van de gemeente Nijkerk voor een bodemgevoelig gebouw. Hoewel door de lichte verhoging aan lood de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

¹ ZVS Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Moorselaar 69 te Nijkerk, BO425205, Eemnes, 31 maart 2025

Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de voorgenomen herinrichting van het plangebied.

4.1.3. Conclusie

De milieukundige bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.2. Cultureel erfgoed en archeologie

4.2.1. Toetsingskader

In de Omgevingswet wordt onder cultuur erfgoed verstaan monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Cultuurhistorie

In artikel 5.130 Bkl zijn bepalingen opgenomen om in het omgevingsplan cultureel erfgoed te beschermen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Artikel 5.130, lid 3 Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over de uitvoering van onderzoek bij activiteiten die een te verwachten archeologisch monument kunnen verstoren. Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart liggen binnen

het plangebied twee verschillende verwachtingswaarden. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden met een te beschermen archeologische verwachtingswaarde is de gebiedsaanwijzing "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze gebiedsaanwijzing wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

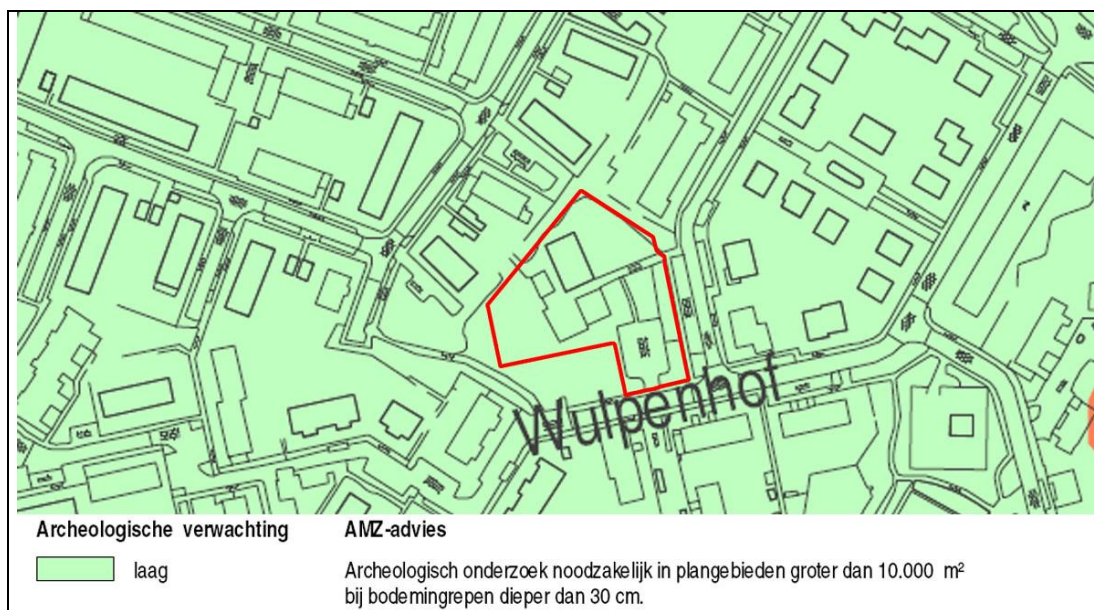
Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

4.2.2. Onderzoek

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. De boerderij die dateert uit 1951 is in cultuurhistorisch opzicht weliswaar niet waardevol. Het is echter wel een karakteristiek gebouw in de woonwijk. Er is daarom er voor gekozen de boerderij in dezelfde karakteristiek te herbouwen.

Afbeelding 10: Fragment archeologische beleidskaart.



Archeologie

Conform de Archeologische Beleidskaart heeft het plangebied een middelmatige tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het plangebied geldt een ondergrens van voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,3 meter. Omdat de bouwplannen die ondergrens niet overschrijden, is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.2.3. Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed en archeologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Duurzame ontwikkeling, waaronder begrepen bouwen

4.3.1. Toetsingskader

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in artikel 4.148-4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin is onder meer aangegeven dat een bouwwerk bijna energie neutraal (BENG) dient te zijn.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- BENG 1
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- BENG 2
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- BENG 3
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

4.3.2. Toetsing duurzaamheid

Voor het plangebied van de Gebiedsvisie Paasbos is een duurzaamheidsvisie vervaardigd. Het begrip duurzaamheid is daarin onderverdeeld in de volgende vijf thema's:

- duurzame energie;
- duurzame mobiliteit;
- circulariteit;
- klimaatadaptatie & biodiversiteit;
- gezondheid.

De woningen worden gasloos en voorzien van zonnepanelen. Het voornemen is om voor de energievoorziening van de woningen bodemwarmte toe te passen. De woningen voldoen in ieder geval aan de BENG-eisen. Er wordt onderzocht of netbewust bouwen kan worden toegepast. Netbewust bouwen houdt in dat woningbouwontwikkelingen zó worden ontworpen dat ze rekening houden met de beschikbare capaciteit van het elektriciteitsnet. Het gaat om het ver-

minderen van de totale belasting van het net, het spreiden van de vraag over de dag en het beperken van piekmomenten. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van slimme sturing van installaties, het inzetten van energieopslag, het combineren van zonnepanelen met batterijen en het afstemmen van laadinfra op de beschikbaarheid van zonnestroom. Het uitgangspunt is dat woningen niet alleen duurzaam zijn op papier, maar ook praktisch en toekomstbestendig functioneren binnen de grenzen van het lokale energienet.

Waar mogelijk zal bij de materialisering gebruik wordt gemaakt van hergebruikte en/of herbruikbare materialen. Uit een eerste analyse blijkt overigens dat de huidige materialen van te slechte kwaliteit zijn.

4.3.3. Conclusie

De te realiseren woningen voldoen aan de hedendaagse wettelijke vereisten.

4.4. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.4.1. Toetsingskader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Een gemeente legt in het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vast.

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn regels voor belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen opgenomen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (voor functies zoals wonen, onderwijs of zorg) en locaties nabij een geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) (lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Voor lokale wegen (een verharde gemeente- of waterschapsweg met een verkeersintensiteit van meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal) en lokale spoorwegen (een spoorweg die niet is aangewezen bij omgevingsverordening). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Binnen het geluudaandachtsgebied is akoestisch onderzoek nodig om een geluidgevoelig gebouw toe te laten.

Afbeelding 11: Standaardwaarden en grenswaarden.

Geluidbronsorten	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L _{den}	65 L _{den}
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L _{den}	70 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	55 L _{den} 45 L _{night}

4.4.2. Onderzoek

Het plangebied ligt niet binnen het geluidaanbidsgebied van gemeentelijke wegen.

4.4.3. Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Geur

4.5.1. Toetsingskader

Algemeen

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Conform de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat (BS) bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

4.5.2. Onderzoek

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd met een geuremissie die tot het plangebied reikt.

4.5.3. Conclusie

Het aspect geur levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Gezondheid

4.6.1. Toetsingskader

Ook de bevordering van gezondheid is een afwegingscriterium bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk komt een aantal (milieu)aspecten, zoals geluidsoverlast, bodemverontreiniging, externe veiligheid, enzovoort, aan de orde waarbij de gezondheid van de toekomstige bewoners een rol speelt.

4.6.2. Onderzoek

Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van gezondheid. Hierdoor mag worden aangenomen dat er in- en rondom de woningen een gewenst woon- en leefklimaat zal bestaan. Dit betekent ook dat het planvoornemen geen onevenredige invloed heeft op de gezondheid van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen, alsmede die van de omwonenden in de (directe) omgeving. Daarnaast kan bij grotere planontwikkelingen ook gezondheidsbevordering gestimuleerd worden. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Omdat er geen leefomgeving op een groter schaalniveau wordt ingericht, is het bevorderen van gezondheid voor het overige minder relevant.

4.6.3. Conclusie

Uit de in dit hoofdstuk samengevatte onderzoeken blijkt dat er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn in- en rondom de nieuwe woningen. De gezondheid van omwonenden wordt evenmin onevenredig aangetast. Het aspect gezondheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Klimaat

4.7.1. Toetsingskader

Het klimaat is in verandering. Een gestage opwarming van de aarde leidt tot veranderingen in temperatuur, wind en waterkringloop. De gevolgen van deze veranderingen worden steeds zichtbaarder. Perioden van droogte worden afgewisseld met perioden van langdurige neerslag. Kortstondige buien (piekbuien) nemen in aantal en intensiteit toe. Watertekorten en wateroverlast wisselen elkaar af. Het voorbereiden van Nederland op de gevolgen van klimaatverandering wordt zo een steeds groter en belangrijker onderdeel van de ruimtelijke ordening. Het aanpassen van de leefomgeving op de gevolgen van klimaatverandering wordt ook wel 'klimaatadaptatie' genoemd. Klimaatadaptatie is een verzamelnaam voor diverse ruimtelijke ingrepen die het realiseren van een klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier tot doel hebben. Klimaatadaptatie vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt in de transformatie van stad en land. In het Bkl is het aspect klimaatadaptatie met name vertaald in de regeling over watersystemen. Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 4.17.

4.7.2. Onderzoek

Meer in het algemeen worden klimaatadaptatieve maatregelen gericht op de vier thema's: wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen.

De woningen hebben ruime tuinen, waarin voldoende ruimte is voor infiltratie van regenwater waardoor wateroverlast wordt voorkomen. Met deze waterinfiltratie kan in grote mate voor de koeling van de omgeving door de toegepaste vegetatie gezorgd worden. Die tuinen en de nieu-

we beplanting die wordt aangeplant leveren een bijdrage aan het voorkomen van hittestress. Ook het behoud van de bestaande bomen draagt hieraan bij. Het regenwater dat in de natte periode wordt opgevangen kan in een droge periode worden toegepast om droogte te voorkomen. Dankzij de ligging en de grootte en aard van het plangebied zijn er geen mogelijkheden om grote overstromingen tegen te gaan. Wel is het mogelijk om de eventuele directe effecten van een overstroming te voorkomen. Het peil van de woningen zal hoger liggen dan het peil van de wegen rondom het plangebied.

4.7.3. Conclusie

Uit het oogpunt van klimaatadaptatie zijn er geen belemmeringen.

4.8. Landschappelijke aspecten

Voor wat betreft de landschappelijke aspecten: zie paragraaf 2.3.

4.9. Luchtkwaliteit

4.9.1. Toetsingskader

Algemeen

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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

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/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

4.9.2. Onderzoek

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 9 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2023, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (10,7 microgram per m³) en fijnstof (15,6 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijnstof (8,4 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

4.9.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Milieuzonering

4.10.1. Toetsingskader

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven (of andersom) mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven.

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing. De gemeente Nijkerk heeft in H22, afdeling 22.3 regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) een handreiking² gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

² In oktober 2024 is de VNG-handreiking *Activiteiten en milieuzonering* gepubliceerd. Deze handreiking is in hoofdzaak bedoeld voor de inrichting van het nieuwe omgevingsplan en niet om te onderzoeken of er bij milieugevoelige functies (zoals woningen) nabij milieubelastende functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kunnen worden. De handreiking ziet vooral op het inrichten van een omgevingsplan met milieubelastende functies. Om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, is de handreiking uit 2009 nog steeds bruikbaar.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 12: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Er wordt een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk/buitengebied' en 'gemengd gebied'.

4.10.2. Onderzoek

Uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Nijkerk blijkt dat er geen bedrijven of voorzieningen zijn waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt.

4.10.3. Conclusie

Vanuit oogpunt van milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

4.11. Mobiliteit

4.11.1. Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met verkeersgeneratie en -afwikkeling en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden

bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis.

In deze nota parkeernormen wordt daarom uitgegaan van de maximale kencijfers zoals beschreven in publicatie 381 van het CROW, met uitzondering van de hoofdgroep wonen. Voor wonen zijn gelet op positieve ontwikkelingen op het gebied van deelauto's en fietsstimulering niet de maximale kencijfers (-0,3) gehanteerd. Parkeernormen bij woningen zijn inclusief parkeerruimte voor bezoekers. De parkeerbehoefte voor bezoekers is 0,3 parkeerplaats per woning. Er zal dus altijd minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte of in een openbaar toegankelijk gebied gerealiseerd moeten worden.

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen. Het plangebied valt in de categorie 'rest bebouwde kom' en is matig stedelijk.

4.11.2. Onderzoek

Onderzoek parkeren

Gelet op de ligging van het plangebied is de parkeernormering uit afbeelding 13 van toepassing. Voor de koopwoningen (tussen/hoek) en twee-onder-één-kap-woningen geldt een parkeernorm van respectievelijk 1,8 en 1,9 parkeerplaats per woning. In totaal zijn daarom 17 (5*1,8+4*1,9) parkeerplaatsen noodzakelijk. Op eigen terrein worden bij de voormalige boerderij 4 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve zijn nog 13 parkeerplaatsen noodzakelijk. De parkeer-koffer die van oudsher bij de Wulfshoeve hoorde, voorziet in dat aantal.

Afbeelding 13: Parkeernormering.

Parkeernormen Nijkerk	Stedelijke zone							
	Eenheid	Nijkerk		Dorpen		Buitengebied	Aandeel bezoekers per woning	Aandeel oplaadpunten
Functie		Centrum Nijkerk	Overige gebieden Nijkerk	Hoerelaken	Overige dorpskernen	Buitengebied		
Koop, huis, vrijstaand	woning	1,9	2,0	2,0	2,3	2,5	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	1,8	1,9	1,9	2,2	2,3	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, huis, tussen/hoek	woning	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	0,3	0,3 - 0,5%
Koop, appartement, > 120 m ²	woning	1,7	1,8	1,8	2,1	2,2	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, appartement, 80-120 m ²	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	2,0	0,3	0,3 - 0,5%
Koop, appartement, < 80 m ²	woning	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	0,3	0,07 - 0,2%
Huur, huis, vrije sector	woning	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	0,3	0,3 - 0,5%
Huur, huis, sociale huur	woning	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	0,3	0,07 - 0,2%
Huur, appartement, > 100 m ²	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	2,0	0,3	0,8 - 1,7%
Huur, appartement, 50-100 m ²	woning	1,1	1,3	1,3	1,5	1,5	0,3	0,3 - 0,5%
Huur, (studio)appartement, < 50 m ²	woning	0,9	1,1	1,1	1,3	1,3	0,3	0,3 - 0,5%
Kamerverhuur, zelfstandig (niet student)	kamer	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,2	0,07 - 0,2%
Kamerverhuur, studenten (niet zelfstandig)	kamer	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,07 - 0,2%
Serviceflat/aanleunwoning	woning	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	0,3	0,07 - 0,2%
Kleine eenpersoonswoning (tiny house)	woning	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,3	0,07 - 0,2%

Onderzoek verkeersgeneratie en -afwikkeling

De woningen worden ontsloten via de Kievitslaan. Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende is de stedelijkheidsgraad van een gemeente (gemeente Nijkerk = matig stedelijk gebied)

en de ligging van een locatie binnen die gemeente (plangebied = rest bebouwde kom) van belang. Volgens de CROW-rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' geldt voor twee-onder-één-kapwoningen een verkeersaantrekkende werking van 7,4-8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal, voor aaneengebouwde koop (tussen-/hoekwoningen) is dat 6,7-7,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De planontwikkeling genereert derhalve 63,1-70,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10%, betekent dat in de worstcasesituatie 7 auto's per uur oftewel minder dan 1 auto per 8 minuten. Het omliggende wegennet kan die intensiteit zonder meer verwerken, zeker als daarbij bedacht wordt dat het verkeer van en naar de Wulfshoeve en naar het Biggenhok hierop nog niet eens in mindering is gebracht.

4.11.3. Conclusie

Het omliggende wegennet kan het toekomstig verkeersaanbod verwerken. Uit de concept verkaveling blijkt dat er in het plangebied voldoende parkeervoorzieningen zullen worden aangelegd. Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12. Natuur en ecologie

4.12.1. Toetsingskader

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur.

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).

Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het Natuurbeschermingsrecht is ongewijzigd ten opzichte van de Wnb. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom een Quickscan natuurwetgeving³ (zie bijlage 2) uitgevoerd.

³ FF Solutions, Quickscan natuurwetgeving Moorselaar 69 te Nijkerk, 15QS05-25, Nijkerk, 10 juli 2025

4.12.2. Gebiedsbescherming

Toetsingskader gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en wordt in Nederland beschermd door middel van de Omgevingswet. Deze wet biedt een beschermingskader voor de aangewezen beschermde gebieden. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen.

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden planologisch vastgelegd. Onder de planologische bescherming vallen onder andere weidevogelgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van wijzigingen van het omgevingsplan en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur(gebieden). Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. De bescherming van het NNN bestaat hieruit (artikel 7.8, lid 2, Bkl): dat geen activiteiten worden mogelijk gemaakt die leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte of samenhang van het NNN.

Onderzoek gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op 3,3 kilometer ten zuiden van het Natura 2000-gebied Arkemheen en 8,2 kilometer ten westen van het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebied Veluwe. Wegens de afstand tot deze gebieden kunnen directe negatieve effecten tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie op voorhand worden uitgesloten.

Het plangebied ligt buiten het GNN en de GO. Planrealisatie heeft daarmee geen negatieve en effecten op de natuurwaarden van deze gebieden. Verder onderzoek of een ontheffing zijn niet nodig.

Conclusie

Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.12.3. Soortenbescherming

Toetsingskader soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Onderzoek soortenbescherming

Op basis van het verkennend onderzoek is niet uit te sluiten dat de huismus, gierzwaluw of gebouw- en boombewonende vleermuizen vaste rust- of verblijfplaatsen hebben in het plangebied. De ontwikkeling leidt mogelijk tot nadelige gevolgen op voorgaand genoemde soorten, zoals het opheffen van vaste rust- en verblijfplaatsen. Er is daarom gestart met een nader onderzoek naar deze soorten om vast te stellen of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd moet worden. Een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit kan worden verleend als (par. 8.6.2 Bkl):

- er geen andere bevredigende oplossing dan het verrichten van de activiteit bestaat;
- de activiteit nodig is vanwege een wettelijk belang; en
- de activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de relevante soort.

Omdat het jaarrond onderzoek nog niet is afgerond, is een haalbaarheidstoets⁴ (zie bijlage 3) uitgevoerd waarin bovenstaande aspecten aan de orde komen.

Het slopen van de bestaande bebouwing in het kader van duurzame nieuwbouw is locatiespecifiek, waardoor er geen alternatieve locaties zijn. Het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijk gebied en sluit aan bij het principe om woningbouwprojecten in eerste instantie plaats te laten vinden binnen het stedelijke gebied. Een alternatieve locatie buiten het bestaande stedelijke gebied is daarom geen wenselijk alternatief. De voorgenomen planning van de werkzaamheden wordt afgestemd op kwetsbare perioden van de specifiek beschermde faunasoorten die betrokken zijn binnen de ontwikkeling. De voorgenomen planning omtrent uit te voeren werkzaamheden is hierom goed verenigbaar met de jaarcyclus van de specifiek beschermde faunasoorten. Een alternatieve planning van de werkzaamheden levert geen voordelen op voor de soorten. Het verduurzamen en behouden van de huidige bebouwing vormt geen wezenlijk alternatief waarbij schade of verstoring aan mogelijk berokken beschermde soorten voorkomen of verminderd wordt, en waarbij alsnog het erkend belang wordt gediend. Ook bij verduurzamingswerkzaamheden worden beschermde soorten vaak negatief beïnvloed, bijvoorbeeld bij de isolatie van spouwmuren.

Er is daarnaast onderbouwd dat woningbouw, gelet op de grote woningbehoefte en de verlaging van de uitstoot van broeikasgassen als gevolg van het vervangen van de verouderde bebouwing, bijdraagt aan een groot openbaar belang.

Ten slotte kunnen voldoende maatregelen genomen worden die borgen dat de activiteit niet leidt tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de mogelijk betrokken soorten.

⁴ FF Solutions, Haalbaarheidstoets soortenbescherming Moorselaar 69 te Nijkerk, Nijkerk, 29 oktober 2025

4.12.4. Houtopstanden (bossen en waardevolle bomen)

Toetsingskader

Beschermde houtopstanden zijn opgenomen binnen de Omgevingswet met als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden en de natuur en landschappelijke waarden te beschermen. De bescherming geldt voor bos, maar ook voor andere 'houtopstanden' zoals boomvormers, struiken, hakhout of griend.

Onderzoek houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour houtkap, zoals bedoeld in artikel 11.111, lid 2 Bal. De regels uit de Ow voor de bescherming van houtopstanden gelden niet voor houtopstanden binnen de bebouwingscontour houtkap.

In artikel 11.116 Bal is ook een specifieke zorgplicht opgenomen voor houtopstanden. Iedereen die een activiteit uitvoert waarbij een beschermde houtopstand wordt geveld en grond wordt herbeplant, moet nadelige gevolgen voor de natuurbescherming, het bosareaal en landschappelijke waarden zoveel mogelijk voorkomen.

Ten aanzien van de specifieke zorgplicht voor houtopstanden geldt dat er geen sprake is van bosareaal, waarmee negatieve effecten op de instandhouding van bosareaal niet aan de orde zijn. Er is geen noodzaak tot het nemen van maatregelen in het kader van de specifieke zorgplicht voor houtopstanden.

Er wordt een wilg gekapt (zie paragraaf 2.3). Deze wilg staat niet op de gemeentelijke lijst met waardevolle en monumentale bomen.

Conclusie

Er zijn in het kader van de Ow geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wat betreft beschermde houtopstanden.

4.12.5. Effecten stikstof van het plan/project op kwetsbare natuurgebieden

Toetsingskader

Artikel 6, derde lid van de Habitatrictlijn bepaalt dat voor plannen die (afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied (Natura 2000-activiteiten), een passende beoordeling wordt gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.

Om te beoordelen of een plan significante gevolgen kan hebben, wordt eerst een voortoets uitgevoerd. Een voortoets bestaat uit berekeningen van de aanlegfase en de gebruiksfase. Voor de voortoets heeft de overheid het rekenprogramma AERIUS Calculator ontwikkeld. Dit is het wettelijk voorgeschreven rekeninstrument om stikstofdepositie van activiteiten op Natura 2000-gebieden te berekenen.

Wanneer een stikstofbijdrage hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar op een (bijna) overbelast stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, dan kunnen negatieve effecten niet op voorhand worden uitgesloten. In dat geval is meestal een passende beoordeling nodig en is het plan vergunningplichtig. De provincie wordt in dat geval mede-beoordelaar van de ontwikkeling. Het plan mag dan alleen worden vastgesteld wanneer uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast (artikel 10.24 lid 1 respectievelijk 8.74b lid 1 Bkl).

Onderzoek

Er zijn AERIUS-berekeningen (zie bijlage 4)⁵ gemaakt voor de aanleg- en de gebruiksfase om te toetsen of er significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van relevante stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving te verwachten zijn. Hieruit blijkt dat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Significant negatieve effecten door een toename aan stikstofdepositie kunnen hierom uitgesloten worden.

4.12.6. Conclusie

Als uit het jaarrond onderzoek blijkt dat er huismussen, gierzwaluwen en/of gebouw- en boom-bewonende vleermuizen vaste rust- of verblijfplaatsen hebben in het plangebied, dient een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te worden aangevraagd. Uit de uitgevoerde haalbaarheidstoets blijkt dat deze kan worden verleend.

Voor het overige heeft de planontwikkeling geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden, mits maatregelen worden genomen, mede in het kader van de algemene en specifieke zorgplicht. Het aspect flora en fauna levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13. Omgevingsveiligheid

4.13.1. Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid 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:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

⁵ FF Solutions, AERIUS-berekening Moorselaar 69 te Nijkerk, 15AERIUS05-25, Nijkerk, 7 oktober 2025

- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege, en is een gebied rond activiteiten met gevaarlijke stoffen dat zichtbaar maakt waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel.

4.13.2. Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico van de relevante risicobronnen geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief. Het plangebied maakt evenmin onderdeel uit van een aandachtsgebied.

Afbeelding 14: Fragment risicokaart.



4.13.3. Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14. Ontploffbare oorlogsresten

4.14.1. Toetsingskader

Het doen van onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten is wettelijk verplicht vanuit de ARBO-wetgeving. Deze verplichting is vastgelegd in het Arbeidsomstandighedenbesluit artikel 4.10 en geldt voor alle opdrachtgevers en opdrachtnemers.

4.14.2. Onderzoek

Uit de feitenkaart blijkt dat binnen het plangebied geen gevechtshandelingen hebben plaatsgevonden. Aan de Grieglaan en aan de Lepenlaan hebben ruimingenv plaatsgevonden. Een enkele vondst van een granaat is niet voldoende om een verdacht gebied af te bakenen. De locatie aan de Lepenlaan is ruim buiten de ontwikkellocatie. Beide ruimingenv zijn daarom geen belemmering voor het plangebied.

Op basis van bovengenoemde beoordeling kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet verdacht is van ontplofbare oorlogsresten.

Er is geen aanvullend onderzoek nodig naar ontplofbare oorlogsresten. Het is verstandig om bij graafwerkzaamheden conform het Protocol Toevalstreffer te werken. In het protocol staat kort beschreven wat er moet gebeuren als er onverhoopt iets verdachts wordt aangetroffen. Het Protocol Toevalstreffer moet voorafgaand aan de grondwerkzaamheden door de opdrachtgever kenbaar worden gemaakt aan de aannemer grondwerken, zodat deze zijn personeel in het veld kan informeren.

4.14.3. Conclusie

Er is geen verder onderzoek noodzakelijk naar ontplofbare oorlogsresten. Bij grondwerken dient te worden gewerkt volgens het Protocol Toevalstreffer.

4.15. Stedenbouwkundige aspecten

Voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten: zie paragraaf 2.3.

4.16. Trillingen

4.16.1. Toetsingskader

Algemeen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

4.16.2. Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn er geen activiteiten die trillingshinder veroorzaken.

4.16.3. Conclusie

Het aspect trilling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.17. Water

4.17.1. Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op grond van artikel 5.37 Bkl rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken. Dit betekent dat een zogenaamde 'weging van het waterbelang' (voorheen: watertoets) dient plaats te vinden.

4.17.2. Onderzoek

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. De gemeente Nijkerk heeft in de planvoorbereidingsfase het waterschap geconsulteerd. Het waterschap heeft op 20 oktober 2025 per e-mail gereageerd.

Het waterschap gaat er terecht van uit dat er een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd dat vooralsnog wordt aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel totdat de wijk er omheen ook afgekoppeld wordt. Zolang de nieuwe ontwikkelingen (ondanks gescheiden) nog op het bestaande gemengde stelsel van de wijk zit, verandert er voor de waterhuishouding niet zo veel. Op termijn zal de wijk Paasbos ook afgekoppeld worden. Voor het overige zijn er vanuit het Waterschap geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstreams gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken/draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaren.

Schoonhouden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Voor de woningen zal het regenwater worden afgekoppeld en ter plaatse worden geïnfiltreerd.

4.17.3. Conclusie

Het aspect weging van het waterbelang levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Milieueffectrapportage

5.1. Toetsingskader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn. Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er hoeft niet (meer) getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid (meer) gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

5.2. Onderzoek

In bijlage V zijn projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Onder J11 worden hier stedelijke ontwikkelingsprojecten genoemd als m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Omdat de planontwikkeling onderdeel is van de uitvoering van een groter project, de Gebiedsvisie Paasbos, wordt het plan beschouwd als stedelijke ontwikkeling en is de m.e.r.-beoordeling doorlopen. Daarvoor is een aanmeldnotitie (zie bijlage 5)⁶ vervaardigd op basis waarvan het bevoegd gezag het m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen. In die aanmeldnotitie wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken.

Uit de aanmeldnotitie blijkt voor wat betreft:

- het effect op gevoelige gebieden
De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.
- de relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen
Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling aan de Moorselaar, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten' leidt. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5.3. Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁶ buRO, Aanmeldnotitie m.e.r. BOPA Wulfshoeve 0267-81-N01, Amersfoort, 10 december 2025

6. Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Advies met instemming

De Ow bepaalt dat in sommige gevallen de gemeente andere bestuursorganen, bijvoorbeeld buurgemeenten de provincie, het Rijk of het waterschap moet betrekken bij besluitvorming.

Tijdens het periodiek overleg met de provincie Gelderland is op 16 september 2025 afgesproken dat het plan niet in het vooroverleg en bij de aanvraag hoeft te worden voorgelegd aan de provincie.

6.1.2. Participatie bij de omgevingsvergunning

In het kader van de planontwikkeling is een participatietraject doorlopen. De initiatiefnemer heeft op 15 juli 2025 een informatie- en participatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de ideeën en plannen voor het plangebied gepresenteerd. Het projectteam was aanwezig om vragen te beantwoorden en toelichting te geven op de plannen.

Op basis van de ontvangen reacties uit de omgevingsdialoog zijn de plannen voor De Wulfshoeve op verschillende punten aangepast en aangescherpt. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste wijzigingen:

- er is één parkeerplaats gewijzigd/toegevoegd omdat deze in eerste instantie verviel door de woningbouw;
- de ontsluiting vanaf de Moorselaar is beperkt tot fiets- en voetgangersverkeer. Wel blijft het voor de brandweer mogelijk om via deze route het terrein te bereiken. Hiervoor is een extra rijstrook in graskeien opgenomen. De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Kievitslaan;
- op het erf is de plantenbak gedraaid, waardoor meer ruimte ontstaat voor de manoeuvreerruimte van de brandweer;
- bij blok 2 is tussen de tuinen een groenstrook van circa 75 cm toegevoegd aan de achterzijde. De bergingen staan voortaan binnen de tuinen;
- daarnaast zijn de volgende punten verwerkt naar aanleiding van de participatie:
 - spelen en ontmoeten: de bestaande speeltoestellen worden minimaal verplaatst indien de speeltoestellen nog van voldoende kwaliteit zijn. Wanneer de speeltoestellen aan vervanging toe zijn (dit kan ook een tijd na verplaatsing zijn), wordt er in een apart participatietraject met de buurt, een nieuwe inrichting van de speelvoorziening gerealiseerd;
 - papiercontainers: de opmerkingen over de overlast en ruimtebeslag zijn intern gemeld bij de gemeente Nijkerk. Zij onderzoeken een alternatieve locatie en nemen dit mee in de uitwerking;
 - sociale veiligheid: bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met verlichting conform de richtlijnen van de gemeente, om overzichtelijke en veilige routes te waarborgen;

- bouwverkeer: met de toekomstige aannemer spreken wij af dat de Moorselaar zo min mogelijk wordt gebruikt voor bouwverkeer. Alleen als dit strikt noodzakelijk blijkt, kan hiervan worden afgeweken.

6.2. Financiële uitvoerbaarheid

Het plangebied is eigendom van de gemeente. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten op grond van artikel 13.11 Omgevingswet en hoofdstuk 8 Omgevingsbesluit, waarin onder andere is vastgelegd dat:

- de benodigde gronden in de huidige staat worden overgenomen door de initiatiefnemer;
- de initiatiefnemer een exploitatiebijdrage betaald, waarmee het kostenverhaal is geborgd voor de verhaalbare kostensoorten, zoals opgenomen in bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Het gaat hierbij om de kosten die de gemeente maakt om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Door deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd, conform de wettelijke verplichting van de Omgevingswet om kosten te verhalen bij aangewezen bouwactiviteiten. Omdat deze afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd, is het niet nodig om aanvullende publiekrechtelijke kostenverhaalsregels op te nemen. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In Hoofdstuk 3 Beleid en hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving is onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf worden de conclusies uit de genoemde hoofdstukken beschreven.

7.2. Conclusie

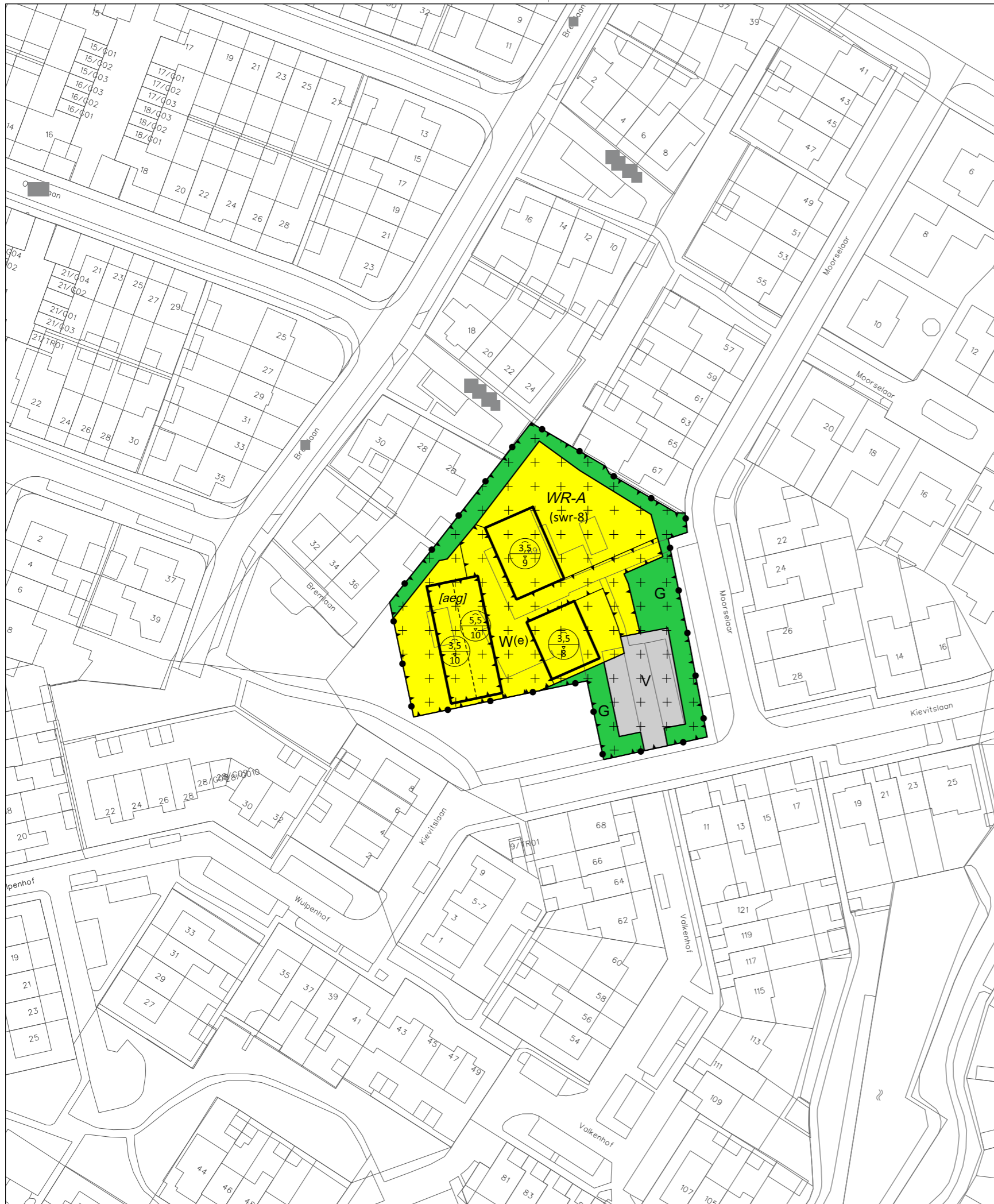
De voorgenomen ontwikkeling heeft op de bouw van 9 woningen op het perceel Moorselaar 69. Uit een toets aan het beleid van Rijk, provincie Gelderland en de gemeente Nijkerk zijn geen dat de planontwikkeling hieraan voldoet.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu en andere relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving zijn.

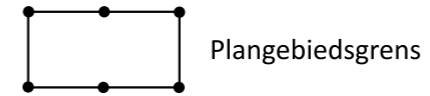
In deze onderbouwing is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8. Voorstel verwerking in omgevingsplan

De uitgangspunten die in paragraaf 2.3 zijn geformuleerd, zijn in een verbeelding vertaald. Deze verbeelding (zie volgende bladzijde) is zoveel als mogelijk afgestemd op de systematiek van het bestemmingsplan Nijkerk 1, dat als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Nijkerk voor het omliggende gebied het planologisch kader vormt. Die afstemming maakt de vertaling naar het definitieve omgevingsplan eenvoudiger. Bijzonderheid is het gemeenschappelijk erf, dat wel gebruikt mag worden voor laden en lossen, maar niet voor parkeren.



Plangebied



Plangebiedsgrens

Bestemmingen



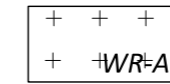
Groen



Verkeer

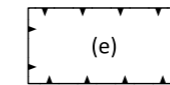


Wonen

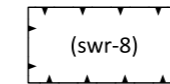


Waarde - Archeologie

Aanduidingen



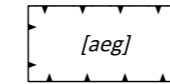
erf



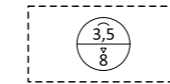
specifieke vorm van waarde - 8



bouwvlak



aaneengebouwd



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen



BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Nijkerk

BOPA Onderbouwing Locatie Wulfshoeve Nijkerk

analoge verbeelding



buRO

bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort

telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: **0267-81**

tekeningnummer: **0267-81-P01**

IDN:

datum: december 2025

schaal: 1:1000

status: ontwerp

formaat: A3