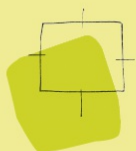


Tijdelijke Opvanglocatie asielzoekers 'De Veenzoom  
Nijkerkerveen'



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



Ruimtelijke motivering

## **Tijdelijke Opvanglocatie asielzoekers 'De Veenzoom Nijkerkerveen'**

# Inhoudsopgave

<b>Ruimtelijke motivering</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding project	7
1.2 Ruimtelijk en bouwtechnisch deel	7
1.3 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Projectomschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	11
2.3 Toets omgevingsplan	13
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	19
<b>Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving</b>	<b>25</b>
4.1 Bodem	25
4.2 Cultureel erfgoed en archeologie	25
4.3 Duurzame ontwikkeling, waaronder begrepen bouwen	26
4.4 Geluid door activiteiten	27
4.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	28
4.6 Geur	29
4.7 Gezondheid	29
4.8 Klimaat	30
4.9 Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten	31
4.10 Luchtkwaliteit	31
4.11 Mobiliteit	32
4.12 Natuur en ecologie	33
4.13 Omgevingsveiligheid	34
4.14 Water	36
4.15 Ontpofbare oorlogsresten	37
<b>Hoofdstuk 5 Milieueffectrapportage</b>	<b>39</b>
<b>Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	42
<b>Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties</b>	<b>43</b>
7.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	43
7.2 Conclusie	43
<b>Hoofdstuk 8 Voorstel verwerking in omgevingsplan</b>	<b>45</b>





## **Ruimtelijke motivering**



## **Hoofdstuk 1     Inleiding**

### **1.1     Aanleiding project**

De gemeente Nijkerk is voornemens om 278 nieuwe opvangplaatsen te realiseren voor asielzoekers. Deze opvangplekken zullen verspreid over de drie kernen in de gemeente Nijkerk gerealiseerd worden. In totaal gaat het om vier kleinschalige locaties. Deze locaties worden niet ontwikkeld en geëxploiteerd door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA), maar door de gemeente zelf.

De voorliggende ruimtelijke motivering omvat de ontwikkeling van een opvanglocatie voor 50 asielzoekers en aanvullend 9 woningen voor starters. Deze opvang en voorzieningen worden gerealiseerd aan het Koolhaaspark in Nijkerkerveen. De gebouwen voor asielopvang zijn tijdelijk en worden maximaal 10 jaar gebruikt. Daarna kunnen ze nog 30 jaar gebruikt worden voor andere doelgroepen op een andere locatie in de gemeente. De starterswoningen zijn tijdelijk met een huurovereenkomst van minimaal 15 jaar.

Deze ontwikkeling is op grond van het geldende planologisch-juridische kader niet toegestaan. Met een omgevingsvergunning voor een zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna 'BOPA') kan worden afgeweken van het omgevingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken. Bij een BOPA moet met een motivering worden aangetoond dat een ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort tot 'etfal'). De voorliggende motivering voorziet daarin.

### **1.2     Ruimtelijk en bouwtechnisch deel**

Deze ruimtelijke motivering ziet enkel toe op het ruimtelijk deel. Het bouwtechnisch deel wordt via een aparte vergunningaanvraag geregeld.

### **1.3     Leeswijzer**

Deze motivering bestaat uit diverse hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 volgt een toetsing van het initiatief aan het geldende relevante beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de mer. Daarna behandelt hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 vervolgt met een eindconclusie over de evenwichtige toedeling van de nieuwe functie aan de locatie. Hoofdstuk 8 gaat in op de verwerking van deze aanvraag in het omgevingsplan. Tot slot volgen de bijlagen.



## Hoofdstuk 2 Projectomschrijving

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de uitvoering van de activiteiten die met het project samenhangen.

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van het dorp Nijkerkerveen. Het projectgebied heeft betrekking op het kadastrale perceel NKK01-H-2488. Op dit moment bevindt zich op deze locatie geen bebouwing. Het oppervlak van het projectgebied is 3.370 m<sup>2</sup>. Het projectgebied wordt ontsloten op het Koolhaaspark, een zandweg die ontsloten wordt op de [REDACTED].



Figuur 2.1: Ligging plangebied



*Figuur 2.2: Luchtfoto plangebied*



*Figuur 2.3: Aanzicht plangebied vanaf*





Figuur 2.4: Aanzicht Koolhaaspark

## 2.2 Nieuwe situatie

### Plan van aanpak opvang van asielzoekers algemeen

Op 20 februari 2025 heeft de raad van de gemeente Nijkerk het Plan van aanpak opvang van asielzoekers algemeen vastgesteld. Het Plan van aanpak richt zich op de realisatie van vier kleinschalige opvanglocaties voor maximaal 278 asielzoekers, inclusief 24 alleenstaande minderjarigen. De gemeente ontwikkelt de vier locaties in eigen beheer. Met een visie op gastvrije, integratieve opvang streeft de gemeente naar sociale cohesie, zelfredzaamheid en samenwerking tussen bewoners, vrijwilligers en omwonenden.

De gemeente kiest voor eigen beheer vanwege de flexibiliteit, lokale binding en maatwerk, terwijl nadelen worden beheerst door samenwerking met het COA en efficiënt financieel beheer. Het proces is gebaseerd op participatie, met aandacht voor veiligheid, sociale ondersteuning en een gefaseerde realisatie tussen 2025 en 2026.

### Ontwikkeling Koolhaaspark

De ontwikkeling aan het Koolhaaspark is onderdeel van voornoemd Plan van aanpak voor de opvang van asielzoekers. Voor de locatie is voorts een afzonderlijk Plan van aanpak 'Opvangplek asielzoekers Koolhaaspark Nijkerkerveen' op 26 juni 2025 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op deze locatie zal een opvang voor asielzoekers gerealiseerd worden. Het gaat hierbij om een locatie voor langdurig dag- en nachtverblijf van 50 asielzoekers. Naast een opvang voor asielzoekers worden er 9 starterswoningen gerealiseerd voor 1 à 2 personen per woning. Zie Bijlage 6 voor het definitief ontwerp.

### Bebouwing

Het wonen concentreert zich hoofdzakelijk in gebouwen rond een hoofgebouw. Deze gebouwen bestaan uit één bouwlaag met een kap, waarbij de kap geen woonfunctie heeft. De entrees van deze woningen zijn waar mogelijk aan de binnenzijde van het erf gepositioneerd, zodat ontmoeting en sociale interactie op het middenerf worden gestimuleerd.

Het hoofgebouw vormt het centrale element van het erf en huisvest de gemeenschappelijke





### *Voorzieningen*

Bij de entree van het terrein komt een hoofdgebouw met daarin de volgende functies:

- Werkplek voor de locatiemanager & Woonbegeleiders
- Beveiliging
- Wasruimte
- Spreekkamer
- Gemeenschappelijke ruimte/ontmoetingsruimte inclusief keuken

Verder kunnen de asielzoekers van De Veenzoom gebruik maken van de voorzieningen aan de [REDACTED] in Nijkerk. Hier bevinden zich het volgende:

- Dagbesteding
- Onderwijs voor volwassenen
- Eenvoude cateringvoorzieningen en een café
- Zorg en onderwijs voor kinderen
- Speelterrein met speeltoestellen en een trapveldje.

De asielzoekers hebben dagelijks de mogelijkheid om met een pendelbus naar de Nijverheidsstraat vervoerd te worden.

## **2.3 Toets omgevingsplan**

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en vanaf dat moment beschikt iedere gemeente over een gemeentedeekkend omgevingsplan. Het gemeentelijk omgevingsplan bestaat voorlopig uit het omgevingsplan van rechtswege. Dit betreft het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit (art. 22.1 Ow):

- de besluiten, bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet;
- de kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- de regels waarvoor op grond van artikel 22.2, eerste lid, is bepaald dat ze tijdelijk deel uitmaken van het omgevingsplan.

De besluiten, kaarten en regels die voor dit planvoornemen relevant zijn komen hieronder nader aan de orde.

### *Omgevingsplan*

In het Omgevingsplan, deel bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen, vastgesteld op 19 augustus 2015, heeft de locatie de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer'. Onderstaande afbeelding geeft door middel van rode lijnen het projectgebied weer op een uitsnede van de verbeelding van voornoemd bestemmingsplan.

Naast voornoemde twee bestemmingen geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' die duidt op de archeologische verwachtingswaarde. Naast de regels in dit deel van het omgevingsplan is het volgende deelplan van belang: bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3. Dit bestemmingsplan bevat de regeling parkeernormen.

Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van een opvang voor asielzoeker met bijbehorende voorzieningen samen met een negental starterswoningen. Dit is op het betreffende perceel niet mogelijk, omdat aan de locatie de functie 'Tuin' is toegedeeld.

Hiermee is het voornemen in strijd met het gemeentelijk Omgevingsplan en zal er van dit plan afgeweken moeten worden.



*Figuur 2.6: Uitsnede bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen*

## Hoofdstuk 3    **Beleid**

### 3.1    **Rijksbeleid**

#### 3.1.1    **Nationale Omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. 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 Rijk 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 combinatiemogelijkheden 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.

Een kleinschalig AZC in Nijkerkerveen draagt bij aan de NOVI doordat het ruimte efficiënt gebruikt, evenwichtige regionale opvang bevordert en past binnen dorpse identiteit zonder overbelasting van de

omgeving. Wanneer het duurzaam en klimaatbestendig wordt ingericht, versterkt het bovendien de toekomstbestendige inrichting van het gebied.

### 3.1.2 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Rijk heeft instructieregels gegeven waar het omgevingsplan en een BOPA aan moeten voldoen. De regels zijn hoofdzakelijk opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Niet alle instructieregels zijn relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. In tabel 2.1 zijn daarom alleen instructieregels opgenomen die voor het planvoornemen van toepassing zijn.

Thema	Paragraaf Bkl	Verwijzing paragraaf
Veiligheid	5.1.2	4.13
Waterbelangen	5.1.3	4.14
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	4.10
Geluid door Activiteiten	5.1.4.2	4.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	4.5
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	4.1
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	3.4.4
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	3.4.4

Tabel 3.1 Voor deze BOPA relevante Rijksinstructieregels

Deze ruimtelijke motivering onderbouwt in navolgende paragrafen en hoofdstukken in hoeverre er aan de eisen uit voornoemde instructieregels wordt voldaan.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie Gaaf Gelderland schetst de toekomstvisie van de provincie Gelderland, waarin een gezond, veilig, schoon en welvarend leefklimaat centraal staat. Het document benadrukt het behoud van natuurlijke en culturele waarden, terwijl het inspeelt op grote uitdagingen zoals de energietransitie, klimaatverandering, digitalisering en verstedelijking.

De visie legt de nadruk op duurzaamheid, verbondenheid en economische kracht. Zeven kernambities vormen de leidraad: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Maatregelen worden uitgewerkt volgens vier "Doe-principes": Doen, Laten, Zelf en Samen, waarbij samenwerking met inwoners, bedrijven en organisaties essentieel is.

De visie streeft naar een toekomst waarin de Gelderse unieke kwaliteiten – zoals natuur, innovatie en gemeenschapszin – behouden blijven en bijdragen aan een leefbare, dynamische en duurzame provincie voor toekomstige generaties.

### Toepassing

Hoewel deze ontwikkeling niet direct aansluit op de omgevingsvisie van provincie Gelderland, zijn er ook geen elementen van deze ontwikkeling strijdig met de inhoud van de omgevingsvisie.

### 3.2.2 Plan Asielopvang Gelderland 2025-2026

Het Provinciaal Plan Asielopvang Gelderland 2025-2026 beschrijft de afspraken en taakstellingen voor de opvang van asielzoekers, ontheemden uit Oekraïne en statushouders in de provincie Gelderland. De gemeenten hebben de opdracht om uiterlijk 1 juli 2025 in totaal 11.704 opvangplaatsen voor asielzoekers te realiseren, waarvan 992 plekken specifiek voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV). Op dit moment hebben de gemeenten samen bijna 90% van deze taakstelling ingevuld, waarbij sommige gemeenten hun opgave ruimschoots overtreffen, terwijl andere nog geen besluit hebben genomen.

Voor de gemeente Nijkerk is de doelstelling om voor 1 januari 2027 278 opvang plekken voor asielzoekers gerealiseerd te hebben. Met de opvanglocatie aan het Koolhaaspark wordt een belangrijke stap gezet richting het realiseren van dit doel.

### 3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening van provincie Gelderland is een juridisch document met daarin de provinciale regels. De regels zijn bedoeld om de plannen uit de omgevingsvisie waar te maken. De Omgevingsverordening bevat onder andere regels over natuur, landschap, milieu, provinciale wegen en water.

Voor het initiatief aan de Koolhaaspark zijn de volgende artikelen relevant:

#### *Artikel 5.37 (beschermen landschap Gelderse streken: Gelderse Vallei)*

Volgens dit artikel moet bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling binnen deze streek rekening gehouden worden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Het gaat hierbij om de volgende kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen die horen bij de streek Gelderse Vallei:

	Kernkwaliteiten	Ontwikeldoelen
1	Contrast- en gradiëntrijk valleilandschap tussen de hoger gelegen stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. Met een zuid-noord gerichte afwatering via Grift, Valleikanaal en Eem, tussen Rijn en Randmeren. Met in het zuiden de Grebbedijk als markante begrenzing.	Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei. Zoveel mogelijk de landschappelijke gradiënt respecteren, zichtbaar en beleefbaar maken. De regionale waterhuishouding als basis voor ruimtelijke ontwikkeling. Versterken van de Grebbedijk met ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit en de dijk als scenische route.
2	Zacht glooiend dekzandlandschap met oost-west afstromende beken. Met in het noorden een afwisselend mozaïek- en landgoederenlandschap (inclusief Scherpenzeel), in het midden een agrarisch cultuurlandschap en in het zuiden het sterk verstedelijkt landschap van Ede, Wageningen, Veenendaal (U) en Rhenen (U).	Ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de ruimtelijke en landschappelijke indeling van de Gelderse Vallei. Afstromende beken zijn aanleiding voor verdere natuurontwikkeling, landschapsbouw en klimaatadaptatie. Verduurzaming van het agrarisch cultuurlandschap door de transitie naar duurzame landbouw binnen het concept Food Valley.
3	Microreliëf door dekzandruggen, natuurlijke beeklopen, gawe broekgebieden en markante oude bouwlanden in de vorm van open enge en enken, vooral op de flanken van de Veluwe.	Zoveel mogelijk het microreliëf respecteren. De open gebieden bewaren door passende voortzetting van huidig grondgebruik en terughoudendheid ten aanzien van verdere bebouwing.

4	In het noordelijk deel van de vallei een kleinschalige landschap rond o.a. de Veldbeek met sterke afwisseling van natuur, heide, bos, weiden, landgoederen en kleine kernen.	Kleinschaligheid behouden en versterken door aanleg, herstel en beheer van groene landschapselementen, passende grondgebruiksvormen en verbetering van recreatieve toegankelijkheid.
5	In het agrarisch middengebied een hoge dichtheid aan erven met (voormalige) boerderijen, én de hoge dichtheid aan verspreide landschapselementen.	Gronden en opstallen waar mogelijk inzetten voor transitie naar duurzame landbouw. Intensiveren van landschapsbouw.
6	Het Binnenveld als landschappelijk, grootmazig contrast (nat, weidegrond, openheid en stilte) tussen verstedelijkingskernen Ede, Wageningen, Veenendaal (U) en Rhenen (U) en stuwwallen. Inclusief karakteristieke rechtlijnige wegenstructuur.	Balans brengen in verdere verstedelijking (inclusief campusontwikkeling) en het openhouden van de waardevolle open delen van het Binnenveld. Introductie en voortzetting van agrarisch natuurbeheer, waar mogelijk combineren met waterberging, klimaatadaptatie en recreatieve toegankelijkheid. De openheid behouden van het gebied waar de Veluwezoom en de Utrechtse Heuvelrug (Grebbeberg) de Rijn kussen. Hier geen blikvangende gebouwen of objecten plaatsen.
7	Aanwezigheid van de historische Grebbelinie.	De Grebbelinie behouden en herstellen, recreatief toegankelijk maken en benutten van voormalige inundatievelden voor klimaatadaptatie en natuur.
8	Ecologische waarden met name langs beken en andere watergangen, in landgoederen. Natura 2000 waarden in Het Binnenveld, o.a. bijzondere natte schraalgraslanden.	Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones (o.a. tussen Utrechtse Heuvelrug en Veluwe). Beschermen van Natura 2000 waarden. Waar mogelijk combineren met klimaatadaptatie en recreatieve toegankelijkheid.

De bovenstaande kernkwaliteiten komen specifiek op de locatie niet voor. Wel is er in de omgeving sprake van een karakteristiek slagenlandschap. Hier is met deze ontwikkeling rekening gehouden, zie ook het stedenbouwkundig plan (Bijlage 6) en het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1).

#### *Artikel 4.16 Intrekgebied*

Dit artikel voorziet in de bescherming van het intrekgebied van het grondwater. Ter plaatse van de intrekgebieden is het niet toegestaan om vervuilende activiteiten uit te voeren. Deze ontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van vervuilende activiteiten. Onderzoek of maatregelen zijn niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Deze ontwikkeling is in lijn met de Gelderse omgevingsverordening.



### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley**

Het doel van de woondeal Regio Foodvalley 2022-2030 is om samen met het Rijk, de provincies, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen de grote woningbouwopgave in de regio aan te pakken. De woondeal richt zich op het versnellen en verhogen van de woningbouwproductie, met speciale aandacht voor betaalbaarheid en het realiseren van voldoende woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder starters, jongeren en mensen met een lager of middeninkomen. Er wordt gestreefd naar het toevoegen van ruim 25.000 woningen tot en met 2030, waarvan minimaal 56% betaalbaar moet zijn en minimaal 28% sociale huur. De woondeal legt afspraken vast over de verdeling van de opgave, de samenwerking tussen partijen, en de noodzakelijke randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, stikstofruimte, netcapaciteit en voldoende ambtelijke capaciteit. Door deze gezamenlijke aanpak moet het woningtekort worden teruggedrongen, de doorstroming op de woningmarkt worden bevorderd en de leefbaarheid en vitaliteit van de regio worden versterkt. De woondeal vormt daarmee de basis voor een langjarige samenwerking en programmatische sturing op de woningbouwopgave in Regio Foodvalley.

De opgave voor de gemeente Nijkerk is de bouw van 3.857 woningen tussen 2022-2030. Een van de doelen die genoemd wordt is de bouw van woningen voor inwoners die moeite hebben om een passende woning te vinden, zoals starters. Omdat er naast de woningen voor asielzoekers ook woningen voor starters gerealiseerd worden, draagt dit plan bij aan het oplossen van het woningtekort in de regio en de gemeente.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Omgevingsvisie**

De Omgevingsvisie Nijkerk 2040 beschrijft de strategische keuzes en ontwikkelingsrichting voor de fysieke leefomgeving van de gemeente tot 2040. De visie richt zich op zes hoofdthema's: duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en het landelijk gebied.

De belangrijkste uitgangspunten zijn het realiseren van een energieneutrale gemeente in 2050, het verhogen van de woningbouwproductie naar 250 woningen per jaar, en het stimuleren van economische groei met aandacht voor duurzame landbouw en biodiversiteit. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan betere mobiliteit met nadruk op fiets- en openbaar vervoerverbindingen, en aan een versterking van de cultuurhistorische waarden en landschappelijke kwaliteiten van de gemeente.

De visie hanteert drie kernwaarden: balans, kwaliteit boven kwantiteit en verbinding. Deze vormen de basis voor afwegingen bij nieuwe ontwikkelingen. Het MER-rapport (Milieueffectrapportage) heeft geholpen om de keuzes te onderbouwen met aandacht voor duurzaamheid en leefkwaliteit.

In de komende jaren wordt de omgevingsvisie dynamisch aangepast aan maatschappelijke ontwikkelingen, met thema's zoals klimaatadaptatie, energietransitie en gezondheid. De visie beoogt samenwerking met inwoners en partners om Nijkerk aantrekkelijk, toekomstbestendig en leefbaar te maken voor de huidige en toekomstige generaties.

#### **Relatie tot planvoornemen**

De ontwikkeling van een opvanglocatie voor asielzoekers past binnen de doelen en kernwaarden die worden gesteld in de omgevingsvisie.

- De opvanglocatie die gerealiseerd wordt, biedt ruimte aan de opvang van ca. 50 asielzoekers en 9 starterswoningen is daarmee relatief kleinschalig. Hiermee past de ontwikkeling bij de maat en schaal van de gemeente en de beoogde locatie.
- Het asielzoekerscentrum aan het Koolhaaspark zal naar verwachting 10 jaar in gebruik zijn. Mede



hierom is ervoor gekozen om de bebouwing op de locatie te realiseren door middel van modulaire bouw. Dit biedt de mogelijkheid om de bebouwing na het beëindigen van de activiteiten met betrekking tot het asielzoekerscentrum op een andere manier of locatie in te zetten. Hiermee sluit deze ontwikkeling aan op de kernwaarde 'balans' uit de omgevingsvisie.

- Op hetzelfde terrein als het Asielzoekerscentrum worden er een aantal starterswoningen gerealiseerd. Deze worden samen met de woningen voor de asielzoekers gecentreerd rond een 'erf'. Door deze indeling wordt interactie gestimuleerd. Hiermee draagt dit initiatief bij aan de kernwaarde 'verbinding'.

### **3.4.2 Adviesrecht gemeenteraad**

In de 'Nota Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan', van 14 december 2023, is beschreven voor welke aanvragen om een omgevingsvergunning voor het college de plicht bestaat advies te vragen aan de gemeenteraad. Getoetst aan deze nota is een advies van de gemeenteraad aan de orde. Het wijzigen van het huidige gebruik van de locatie van tuin naar maatschappelijk en wonen raakt de kaderstellende rol van de gemeenteraad.

Het is belangrijk de gemeenteraad in een vroeg stadium te informeren over de conceptaanvraag, zodat met een eventueel advies in de definitieve aanvraag rekening kan worden gehouden. Mits in de definitieve aanvraag het advies van de raad is verwerkt, kan in de formele procedure de vergunning binnen de termijn van zes weken worden verleend.

Om deze reden heeft het college van B&W de gemeenteraad per brief, d.d. 19 november 2025 (kenmerk 2018730) op de hoogte gebracht van de aanstaande aanvraag (zie Bijlage 4). De raad heeft de conceptstukken ontvangen ter onderbouwing van de aanvraag. Voorts is de raad geïnformeerd over de uitkomsten uit de participatie met de omgeving. In de brief staat vermeld op welke punten het plan is aangepast naar aanleiding van deze uitkomsten.

Het college heeft aangegeven op basis van de ruimtelijke motivering, inclusief de uitkomsten van de onderzoeken en de participatie, het voornemen te hebben om voor de opvanglocatie een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

De gemeenteraad heeft drie weken de tijd gehad te reageren op de vraag of zij gebruik wenste te maken van het recht om het college te adviseren over de aanvraag. Er is in deze periode geen verzoek van één van de raadsleden ontvangen waaruit blijkt dat zij van dit recht gebruik wensen te maken. Daarmee heeft de raad het college laten weten geen gebruik te willen maken van het adviesrecht. Door niet te reageren heeft de raad te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het voornemen van het college om de aanvraag in te dienen en af te handelen.

Nadat de definitieve aanvraag is ingediend, heeft het college van B&W de gemeenteraad per brief, d.d. 27 januari 2026 (kenmerk 2018730) geïnformeerd over de aanvraag (zie Bijlage 3). De Omgevingswet schrijft het college namelijk voor dat de raad in de formele fase de aanvraag voorgelegd moet krijgen. De raad is geïnformeerd over het proces en de wijzigingen tussen schetsontwerp en voorlopig ontwerp en tussen voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. De raad heeft het college aangegeven geen gebruik te maken van het adviesrecht.

### **3.4.3 Woonvisie 2024**

De woonvisie van gemeente Nijkerk gaat niet expliciet in op de huisvesting van asielzoekers. Wel wordt er aandacht gegeven aan de vraag naar flexibele woonvormen. Ook duurzame huisvesting neemt een centrale plaats in de gemeentelijke woonvisie. De bouw van een asielzoekerscentrum door middel van modulaire bouw kan bijdragen aan deze doelen.

In de woonzorgvisie wordt ingegaan op de woonbehoefte van starters. Daarbij wordt aangegeven dat deze doelgroep mogelijk bereid is om bepaalde voorzieningen, zoals een tuin, te delen. De ontwikkeling van

starterswoningen op hetzelfde terrein als het asielzoekerscentrum, met gedeelde buitenruimte, vormt een concrete invulling van deze visie.

### 3.4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### *Wettelijk kader*

Als een ruimtelijk plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en (als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied) de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (artikel 5.219g Bkl).

Dit wordt de 'Laddertoets' genoemd. Voor het toetsen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

#### *Onderzoek*

##### 1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van het Bkl is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

*"ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is."*

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Als een plan met overige functies wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de juridische lijn ten aanzien van de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijk uiteengezet (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Uit de uitspraak blijkt dat een plan dat voorziet in minder dan 11 woningen niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling zoals deze in het toenmalige Besluit ruimtelijke ordening (Bro) was gedefinieerd. Voor wonen geldt dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De definitie van een stedelijke ontwikkeling uit het Bro is nagenoeg identiek aan de definitie uit het Bkl. Voor deze BOPA wordt deze uitspraak daarom gebruikt om te beoordelen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De voorliggende BOPA ziet op de realisatie van een tijdelijke opvanglocatie voor 50 asielzoekers en 9 starterswoningen. Op grond van bovenstaande definitie is de ontwikkeling te categoriseren als een stedelijke ontwikkeling.

##### 2. Is de ontwikkeling nieuw?

De vervolgvraag is of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In beginsel is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag gelijk blijft of de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan heeft ten opzichte van het geldende omgevingsplan een afwijkende functie. Daarnaast zal er op deze locatie bebouwing toegevoegd worden, waar er op dit moment niet het geval is. Dit project is dus een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

##### 3. en 4. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De opvanglocatie is een initiatief van de gemeente Nijkerk om invulling te geven aan de opgave om voor 1

januari 2027 278 opvangplekken voor asielzoekers te realiseren binnen de gemeente. Provincie Gelderland heeft per gemeente doelen voor asielopvang vastgelegd in het document 'Plan Asielopvang Gelderland 2025-2026'. Met deze doelstellingen wil de provincie bijdragen aan het invullen van de landelijke vraag naar opvangplekken van asielzoekers en de spreidingswet.

### *Starterswoningen*

Dit voornemen voorziet in een urgente (tijdelijke) woningbehoefte, op te lossen door provincies en gemeenten. Deze woningbehoefte is gemeentebreed en daarmee is het verzorgingsgebied de gehele gemeente. Wonen is een basisbehoefte en moet voor iedereen toegankelijk zijn. In de huidige situatie staat dit echter onder druk. Veel mensen ervaren problemen bij het vinden van een passende woning, wat nauw samenhangt met de betaalbaarheid van het wonen. Voor een groeiende groep huishoudens zijn de woonlasten te hoog, of is er simpelweg geen betaalbare woning beschikbaar die aansluit bij hun levensfase of woonwensen. Daarnaast speelt ook de kwaliteit van het woningaanbod een steeds grotere rol. Veel woningen voldoen niet aan de eisen van deze tijd, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid of geschiktheid voor alternatieve warmtevoorzieningen. Hierdoor ontstaat een knelpunt op drie fronten: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. De vraag naar betaalbare huisvesting is groot, terwijl het aanbod beperkt is. Starterswoningen kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan het vergroten van dit aanbod. Door de gestegen woningprijzen zijn de woonlasten voor veel huishoudens toegenomen, waardoor het vinden van een geschikte woning steeds lastiger wordt. Op basis van een inventarisatie van de Woningstichting Nijkerk (WSN) is vastgesteld dat er in Nijkerkerveen nog ruimte is voor maximaal 20 tijdelijke huurwoningen. Met de starterswoningen aan het Koolhaaspark wordt voorzien in een deel van deze behoefte.

### *5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

Als de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de periode van het voorjaar tot en met het begin van het najaar 2024 is een groot aantal locaties onderzocht op haalbaarheid en kansrijkheid voor het opvangen van asielzoekers. Het proces zag er als volgt uit:

- Van 13 juni tot en met 13 juli liep het participatieproces. Hier kwamen 127 ideeën voor opvangplekken voor asielzoekers uit.
- Vervolgens is een afwegingskader opgesteld. De gemeente heeft hierbij als basis een voorbeeld genomen aan het kader van de gemeente Barneveld. Dit kader is samen met verschillende disciplines geoptimaliseerd en uitgebreid. Ook is er gekeken naar punten die als belangrijk uit het participatieproces naar voren kwamen. Het concept afwegingskader is besproken met het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA).
- Alle locaties die de samenleving heeft aangedragen zijn op basis van het afwegingskader onderzocht. Ook kwam er tijdens het onderzoek een aantal locaties naar voren die mogelijk ook geschikt waren. Deze zijn ook meegenomen in het onderzoek. Het resultaat was een lijst met 28 locaties die geschikt bleken als opvangplek.
- De gemeente heeft vervolgens een afweging gemaakt over grootschalige en kleinschalige opvang, verspreid over de kernen of centraal. De gemeente is uitgekomen op een scenario van kleinschalige opvang met 4 opvangplekken verspreid over de kernen.

Na twee afwegingsrondes, een groot aantal adviezen van de Omgevingsdienst en de gemeentelijke vakspecialisten en afstemming met het COA heeft de gemeenteraad een besluit genomen over vier opvangplekken: twee in Nijkerk, één met 75 en één met 78 plekken, één in Hoevelaken met 75 plekken en één in Nijkerkerveen met 50 plekken. De locatie aan Koolhaaspark in Nijkerkerveen kwam in het afwegingskader op een hoge score uit. Daarnaast speelde mee dat de locatie geschikt was voor een kleinschalige opvang en dat de gemeente met de grondeigenaar snel en accuraat afspraken kon maken

over het tijdelijke gebruik van de gronden voor de opvang.

De keuze voor de locatie is uitvoerig onderbouwd in een afzonderlijke notitie Keuze opvangplekken Gemeente Nijkerk, d.d. september 2024, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2024.

### 3.4.5 Welstandsnota

Met ingang van 1 januari 2014 is de 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. 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 Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK);
- 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);
- beeldkwaliteitsplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Het plangebied aan de Middelaarsweg bevindt zich in een gebied wat op de welstandskaart is aangemerkt als 'beperkt'. Het beperkte welstandsregime richt zich op de volgende aspecten:

- het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling
- het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aaneen gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld
- het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk
- de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur

Voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, zoals het geval is voor voorliggende ontwikkeling, biedt de welstandsnota geen soulaas, omdat het raamwerk hier niet meer of nog niet aanwezig is. Voor deze ruimtelijke ingrepen wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd (zie Bijlage 6). Ook is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie Bijlage 1). Het beeldkwaliteitsplan biedt richting voor de inrichting van het terrein met aandacht voor ruimtelijke samenhang, materiaalgebruik, architectuur, beplanting en de overgang naar de omliggende omgeving. Zie voor een verdere toelichting ook paragraaf 4.9



## **Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving**

### **4.1 Bodem**

#### **4.1.1 Toetsingskader**

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem. Regels over specifieke activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift;
- Regels over graven in de bodem;
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

#### **4.1.2 Onderzoek**

Uit bijgevoegd (Bijlage 14) bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond (tot 0,5 m-mv) ter plaatse van het plangebied licht is verontreinigd met koper, PAK en zink (indicatief klasse industrie). De ondergrond is schoon. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Uit de uitgevoerde risico beoordeling blijkt dat voor de meest kritische stof zink (max. klasse industrie) geen belemmering voor het gebruik wonen met tuin geldt.

#### **4.1.3 Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### **4.2 Cultureel erfgoed en archeologie**

#### **4.2.1 Cultureel erfgoed**

Er zijn geen monumentale panden en waarden in het plangebied. Ter plaatse van het projectgebied komen geen cultuurhistorische waarden op de gemeentelijke en provinciale cultuurhistorische waardenkaarten voor. Er zijn met de voorgestane ontwikkeling dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Het plangebied grenst aan gronden met de dubbelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' en de aanduiding 'overige zone - slagenlandschap'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden zoals:

- opstreckende verkaveling van rechte, lange percelen;
- laaggelegen nat landschap met kenmerkend slotenpatroon;
- half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen;
- natuurwaarden inherent aan het landschap;
- lange rechte wegen met wegbeplanting.

Het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 6) en het beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 1) sluiten aan bij de kenmerkende langgerekte strokenverkaveling van het veen- en turfontginningslandschap. De bebouwing wordt compact en overzichtelijk geplaatst, aansluitend op de bestaande perceelstructuur, waardoor de openheid van het landschap behouden blijft.

De erfopzet volgt het traditionele model: een hoofdgebouw aan de weg, met bijgebouwen daarachter,

gegroepeerd rond een gemeenschappelijk erf. Dit versterkt de historische erftypologie en sluit aan bij de bestaande agrarische erven in de omgeving. Dit versterkt de cultuurhistorische waarde van het landschap

#### **4.2.2 Archeologie**

##### **Toetsingskader**

Voor de uitvoering van plannen en projecten moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden. In het Europese beleid is namelijk vastgelegd dat plannen en projecten zoveel mogelijk rekening houden met het voornoemde. Daarmee is het behoud van archeologische resten in de bodem en bescherming van het cultureel erfgoed en landschap belangrijk.

De beginselen uit het Bkl richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

##### **Onderzoek**

In dit bestemmingsplan is ter plaatse van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', waarbij voor een gedeelte van de gronden de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' is opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

Vanwege deze archeologische waarden is onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 12. Dit onderzoek is in augustus t/m oktober 2025 uitgevoerd en bestaat uit een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. Het veldonderzoek vond plaats door het uitzetten van boringen. Er is geen potentieel archeologisch niveau aangetroffen in het plangebied. Er zijn geen indicatoren aangetroffen tijdens het onderzoek. De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag voor alle archeologische periodes in het gehele plangebied. Er wordt in het onderzoek dan ook geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.2.3 Conclusie**

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt door het erfconcept, de positionering van bebouwing, het behoud en de versterking van elzensingels en houtwallen, en het respecteren van de verkavelingsstructuur. Door de ontwikkeling worden er geen elementen van cultuurhistorische waarde aangetast. Het aspect archeologie vormt verder geen belemmering ten aanzien van het planvoornemen.

### **4.3 Duurzame ontwikkeling, waaronder begrepen bouwen**

Duurzame ontwikkeling vormt een centraal uitgangspunt bij de realisatie van de tijdelijke opvanglocatie en woonlocatie aan de [REDACTED]. Dit uit zich in meerdere opzichten:

**Flexibiliteit en hergebruik:** De keuze voor modulaire bouw betekent dat de gebouwen niet permanent zijn, maar uit losse modules bestaan die eenvoudig kunnen worden gedemonteerd en elders opnieuw ingezet. Dit voorkomt sloopafval en maakt het mogelijk om de materialen en modules na afloop van de tijdelijke functie opnieuw te gebruiken.

**Levensduur:** De gebruikte modulaire bebouwing heeft een verwachte levensduur van circa 40 jaar. Omdat de locatie naar verwachting slechts 10 jaar als opvanglocatie en woonlocatie wordt gebruikt, kunnen de modules daarna nog 30 jaar voor andere doeleinden worden ingezet. Dit maximaliseert het gebruik van grondstoffen en voorkomt verspilling.

**Tijdelijke fundering en infrastructuur:** Modulaire bouw vraagt vaak om minder ingrijpende funderingen en infrastructuur, waardoor de bodem en het landschap minder worden aangetast. Na afloop van de gebruiksperiode kan het terrein relatief eenvoudig worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat.

Beperkte CO<sub>2</sub>-uitstoot: Door hergebruik van modules en materialen wordt de CO<sub>2</sub>-uitstoot die normaal gepaard gaat met sloop en nieuwbouw aanzienlijk verminderd.

Groene inpassing: Het plan voorziet in een groene inrichting met behoud en versterking van bestaande landschapselementen (elzensingels, houtwallen, grondwal met inheemse beplanting). Dit draagt bij aan biodiversiteit, waterberging en een gezond leefklimaat.

Autoluwe inrichting: Het erf wordt autoluw ingericht, wat leidt tot minder verkeersbewegingen, minder uitstoot en een veiligere, gezondere leefomgeving.

Meervoudig ruimtegebruik: Door het combineren van opvang en huisvesting van starters wordt het terrein efficiënt benut en ontstaat een sociale meerwaarde voor verschillende doelgroepen.

Toekomstbestendigheid: De modulaire opzet maakt het mogelijk om het terrein na afloop van de opvangperiode snel en efficiënt te transformeren naar een andere functie, zonder langdurige leegstand of desinvestering.

## **4.4 Geluid door activiteiten**

### **4.4.1 Toetsingskader**

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen en woonschepen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4). Om na te gaan of activiteiten aanvaardbaar zijn, is ervoor gekozen om de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering*, editie 2024 te raadplegen. Door middel van zogeheten milieuzonering waarborgt men doorgaans dat er voldoende afstand wordt gehouden tussen hinderveroorzakende functies en gevoelige functies. Richtlijnen voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-brochure zoals genoemd. De richtafstanden die hierin zijn opgenomen, hebben betrekking op geluid en geur.

### **4.4.2 Onderzoek**

#### *Geluid omgeving richting plangebied*

Voor dit onderzoeksaspect is een quickscan uitgevoerd, zie Bijlage 8. In het onderzoek zijn zowel de effecten van omliggende functies op het plangebied als de effecten van de ontwikkeling op de omliggende functies meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de opvanglocatie voor asielzoekers en de voorziene woningen op voldoende afstand van de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving liggen.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied binnen de richtafstand (geluid) van het bedrijf 'Ventje – Volkswagen Campers' aan de [REDACTED] is gelegen. Nader onderzoek om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde opvang voor asielzoekers en woningen is uitgevoerd, zie Bijlage 9.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen binnen het plangebied aan alle standaardwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidsniveaus volgens het Bkl wordt voldaan. Hiermee is in de beoogde situatie sprake van aanvaardbare geluidsniveaus ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen binnen het plangebied. Maatregelen om de geluidsniveaus te beperken worden niet noodzakelijk geacht.



#### *Geluid plangebied richting omgeving*

Door middel van een akoestisch onderzoek zijn de effecten van de ontwikkeling op de omgeving gedetailleerd in beeld gebracht, zie Bijlage 10. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen in de omgeving ruimschoots aan alle standaardwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidniveaus volgend uit het Bkl wordt voldaan. Ook zal er door de toename in verkeer geen toename plaatsvinden groter dan 1,5 dB. Daarnaast blijkt dat ter plaatse van alle geluidgevoelige gebouwen voldaan wordt aan de rechtstreeks werkende (geluid)regels van het (gemeentedeekkende) omgevingsplan. Het opstellen van maatwerkvoorschriften is dan ook niet aan de orde.

#### **4.4.3 Conclusie**

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek en de aanvullende berekeningen kan worden geconcludeerd dat zowel voor het plangebied als voor de omliggende geluidgevoelige functies wordt voldaan aan de geldende normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de rechtstreeks werkende regels van het omgevingsplan. De beoogde opvanglocatie voor asielzoekers en de voorziene woningen beschikken over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook veroorzaakt de ontwikkeling geen overschrijding van de standaardwaarden bij omliggende functies. Maatregelen ter beperking van geluid zijn niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **4.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen**

#### **4.5.1 Toetsingskader**

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van wegen (paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van wegen op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Bij het toelaten van nieuwe gemeentelijke wegen en bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen, moet worden voldaan aan specifieke waarden voor geluid.

#### **4.5.2 Onderzoek**

Voor dit onderzoek is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, zie Bijlage 11. In het onderzoek is het geluid vanwege het wegverkeerslawaaï en het railverkeerslawaaï op de beoogde kleinschalige opvangenheden en starterswoningen op de locatie aan het Koolhaaspark (nabij nummer 15) in Nijkerkerveen berekend. Het berekende geluid van rijkswegen, gemeentewegen en (hoofd)spoorlijnen bedraagt respectievelijk ten hoogste 50, 50 en 54 dB. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarden van respectievelijk 50, 53 en 55 dB én de grenswaarden van respectievelijk 60, 70 en 65 dB. Maatregelen hoeven in het kader van rijkswegen, gemeentewegen en (hoofd)spoorwegen niet nader onderzocht te worden.

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 55 dB bij de beoogde opvangenheden en ten hoogste 53 dB bij de starterswoningen. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan maximaal 22 dB. Voor de starterswoningen volstaat zelfs 20 dB. De milieukwaliteit ter plaatse van de beoogde opvangenheden en starterswoningen wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Redelijk'.

#### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect 'geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen' zorgt niet voor belemmeringen voor het planvoornemen.

## **4.6 Geur**

### **4.6.1 Toetsingskader**

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron.

Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

### **4.6.2 Onderzoek**

Voor dit onderzoeksaspect is een quickscan uitgevoerd, zie Bijlage 8. De agrarische bestemming aan de [REDACTED] is geclassificeerd met behulp van het omgevingsplan hoofdstuk 22.3.6. De veehouderij aan de [REDACTED] houdt 165 koeien. Het plangebied van De Veenzoom bevindt zich binnen de bebouwde kom. Om deze reden moet er rekening gehouden worden met een richtafstand van 100 meter. De planlocatie ligt niet binnen de geurcontour van 100 meter. De aanwezigheid van de veehouderij vormt dus geen belemmering voor het planvoornemen.

Verder zijn er geen geurrelevante bedrijven en activiteiten in de nabijheid van het plangebied aanwezig.

### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect geur vormt verder geen belemmering ten aanzien van het planvoornemen.

## **4.7 Gezondheid**

Bij de realisatie van de opvanglocatie aan de Koolhaaspark wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect gezondheid, met als doel een veilige en leefbare omgeving voor bewoners te creëren.

Het terrein wordt autoluw ingericht, met parkeren aan de zijkant van het erf en afgeschermd door een groene haag. Hierdoor zijn auto's niet dominant aanwezig en wordt de kans op verkeersongevallen beperkt. De interne ontsluiting volgt bestaande wegen en is logisch en overzichtelijk opgezet, wat bijdraagt aan een veilige routing voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers).

Het plan voorziet in een ruime, groene buitenruimte met een centrale ontmoetingsplek, picknickbanken, speeltoestellen en een moestuin. Dit stimuleert beweging, ontmoeting en ontspanning in de buitenlucht. De groene inrichting draagt bij aan een gezonde leefomgeving door het bevorderen van biodiversiteit, het bieden van schaduw en het verbeteren van de luchtkwaliteit.

De gebouwen zijn compact en in erfstructuur georganiseerd, met tuinen en ontmoetingsplekken aan het middenterrein. Dit zorgt voor rust aan de randen van het terrein en beperkt geluidsoverlast voor omliggende woningen. Groene randen en grondwallen met beplanting zorgen voor visuele afscherming en privacy, wat het gevoel van veiligheid en comfort vergroot.

De opzet van het erf en de oriëntatie van de woningen op het centrale middenterrein stimuleren contact en ontmoeting tussen bewoners, wat bijdraagt aan sociale cohesie en het welzijn van de bewoners.

Ter bescherming van de gezondheid van de toekomstige bewoners is tevens beoordeeld of in de directe omgeving van de opvanglocatie sprake kan zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Binnen een afstand van circa 50 meter van de opvanglocatie bevinden zich agrarische gronden die in de komende vijftien jaren in erfpacht zijn van de gemeente. Met de andere grondeigenaar is overeengekomen dat deze verklaart en zich jegens de gemeente verbindt gedurende een ononderbroken periode van vijftien jaar geen gewasbeschermingsmiddelen toe te passen in een zone van 50 meter rond de opvanglocatie.

Hiermee staat vast dat op alle gronden in de relevante zone rondom de opvanglocatie geen agrarische activiteiten plaatsvinden waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Het aspect 'gezondheid', specifiek in relatie tot drift van gewasbeschermingsmiddelen, vormt daarmee geen belemmering voor een goed en veilig verblijf ter plaatse.

#### *Conclusie*

Het plan draagt bij aan gezondheid door een veilige, groene en sociale leefomgeving te creëren, met aandacht voor verkeersveiligheid, akoestisch comfort, toegang tot voorzieningen en het stimuleren van ontmoeting en beweging. Alle genoemde maatregelen zijn direct terug te vinden in de stedenbouwkundige opzet en het beeldkwaliteitsplan uit de bijlagen. Blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen is uitgesloten: binnen de relevante zone worden deze middelen niet toegepast, doordat de gronden in eigendom zijn van de gemeente of partijen waarmee bindende afspraken zijn gemaakt. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor een verantwoord verblijf.

## **4.8 Klimaat**

In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor de opvanglocatie aan de Koolhaaspark is nadrukkelijk rekening gehouden met het aspect klimaat. Dit uit zich op verschillende manieren:

### *1. Groene inrichting en waterbeheer*

- Het terrein wordt ruim voorzien van groen, waaronder elzensingels, houtwallen, grondwallen met inheemse beplanting en een centrale groene ontmoetingsplek. Deze groene structuren dragen bij aan waterberging, beperken hittestress en bevorderen infiltratie van regenwater.
- Er is een centrale wadi opgenomen met een bergingscapaciteit van circa 90 m<sup>3</sup> om piekbuien op te vangen. Alle woningen zijn zodanig gepositioneerd dat de onderkant van de vloer minimaal 30 cm boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt; het maaiveld is gemiddeld 3,10 m NAP, terwijl de GHG circa 2,527 m NAP bedraagt. Voor de paden is gekozen voor halverharding om infiltratie te bevorderen. De toegangswegen worden uitgevoerd met omgekeerde klinkers, waardoor geen voegen nodig zijn en het oppervlak waterdoorlatend blijft. Op deze manier wordt de waterveiligheid op de planlocatie gegarandeerd en wateroverlast tegengegaan. Daarnaast zorgen de ruime infiltratiemogelijkheden ervoor dat droogte wordt tegengegaan.

### *2. Hittestress en verkoeling*

- Door de aanleg van bomen, hagen en struiken ontstaat schaduw en verkoeling op het terrein. Dit vermindert hittestress voor bewoners en draagt bij aan een aangenaam microklimaat, vooral tijdens warme periodes.
- De autoluwe inrichting en het gebruik van halfverharding in plaats van asfalt zorgen ervoor dat het terrein minder opwarmt en regenwater beter kan infiltreren.

### *3. Biodiversiteit en ecologische veerkracht*

- Het gebruik van een breed sortiment aan inheemse bomen en struiken (zoals els, eik, hulst, liguster, meidoorn, sleedoorn en Gelderse roos) versterkt de biodiversiteit en maakt het terrein ecologisch veerkrachtig.
- De groene erfstructuur biedt ruimte voor flora en fauna, wat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving en natuurlijke plaagbestrijding.

### *4. Flexibele en toekomstbestendige bebouwing*

- Door te kiezen voor modulaire bouw kan het terrein na afloop van de tijdelijke functie eenvoudig worden aangepast of teruggegeven aan het landschap, zonder langdurige verharding of bebouwing die het klimaat negatief beïnvloedt.

## 4.9 Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten

In het beeldkwaliteitsplan worden de landschappelijke kenmerken van het plangebied nader uitgewerkt (zie Bijlage 1). Uit dit plan komen de volgende hoofdpunten naar voren:

Het gebied maakt deel uit van het jonge veen- en turfontginningslandschap. Dit oude veenontginningslandschap wordt gekenmerkt door langgestrekte strokenverkaveling, elzensingels, solitaire bomen, kleine bosperceeltjes, boerenerven met lange afstand van de weg, verspreide bebouwing en een kleinschalig halfopen karakter met lange zichtlijnen. Het gebied wordt doorkruist door de [REDACTED], die de verbinding vormt tussen Amersfoort en Nijkerk.

Langs de Koolhaaspark wordt de rand begeleid door een enkele bomenrij van elzen of eiken, gecombineerd met een gesnoeide haag van esdoorn of meidoorn van circa één meter hoog. Aan de zuidzijde wordt het plangebied afgebakend met een aarden wal van ongeveer één meter hoog, beplant met gemengd struweel, waaronder hult, liguster, meidoorn, sleedoorn en Gelderse roos.

Nieuwe groenstructuren langs de verkavelingslijnen versterken het bestaande halfopen veenontginningslandschap en dragen bij aan de biodiversiteit en ecologische samenhang. Het jonge veenontginningslandschap moet beleefbaar en beschermd blijven. Daarom wordt de nieuwe bebouwing geconcentreerd rond het bestaande buurtschap Holkerveen, zodat de openheid van het landschap behouden blijft.

## 4.10 Luchtkwaliteit

### 4.10.1 Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl). Als een plan betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM<sub>10</sub> van 1,2 µg/m<sup>3</sup> of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

### 4.10.2 Onderzoek

Naar verwachting zal deze ontwikkeling 82 verkeerbewegingen genereren, zie ook paragraaf 4.11. Hoewel de hoeveelheid verkeersbewegingen met deze ontwikkeling toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, is de impact daarvan op de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM), zie ook onderstaande berekening.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	82
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

#### 4.10.3 Conclusie

Het projectvoornemen draagt niet-in-betekenende-mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling is wat luchtkwaliteit betreft niet evident onuitvoerbaar en kan op aanvaardbare wijze worden gerealiseerd.

## 4.11 Mobiliteit

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Er dient getoetst te worden aan de richtlijnen ten aanzien van verkeer en parkeren in de nota parkeernormen en waar nodig de normen vanuit het CROW. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Onderzocht is in hoeverre de toename van het verkeer ten gevolge van deze ontwikkeling voor verkeersafwikkelingsproblemen kan zorgen en of het planvoornemen ziet op de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Het onderzoek geeft een beeld van het planeffect en zal onderdeel uitmaken van de ruimtelijke procedures.

#### 4.11.1 Toetsing verkeer

Op de locatie worden nieuwe gebouwen gerealiseerd die een verkeersaantrekkende werking hebben. Voor een inschatting van de toekomstige verkeersbewegingen is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 744, augustus 2024.

In de nieuwe situatie zijn de volgende functies aanwezig:

1. Centrale voorziening en woningen voor asielzoekers (13 units voor 50 asielzoekers)
2. Woningen voor starters (9 woningen voor 10-25 bewoners)

Ad1) Aangezien er geen normen zijn voor een AZC is er gebruikt gemaakt van de CROW normen van een kantoor zonder baliefunctie. Daarnaast is het niet toegestaan voor asielzoekers om een motorvoertuig te bezitten. Op de locatie worden maximaal 50 mensen gehuisvest. Daarnaast wordt een gebouw met centrale voorzieningen gerealiseerd met bijhorende verkeersgeneratie door personeel e.d. De oppervlakte van deze bebouwing samen bedraagt circa 500 m<sup>2</sup>. Met een kencijfer per etmaal van 9,6 ritten/100 m<sup>2</sup> bvo zal de verkeersgeneratie van het AZC naar verwachting (worst case) maximaal 48 ritten per etmaal bedragen.

Ad2) Voor de 9 starterswoningen wordt uitgegaan van 'huur, appartement, sociale huur, < 75 m<sup>2</sup> bvo', met

een kengetal van 3,7 ritten per etmaal per woning, in het buitengebied. Dit komt neer op 34 ritten per etmaal.

De totale verkeersgeneratie bedraagt daarmee 82 ritten lichte motorvoertuigen per etmaal. Daarnaast wordt rekening gehouden met 2% middelzwaar vrachtverkeer voor transporten, vuilnis e.d.

#### **4.11.2 Toetsing parkeren**

Doordat het voor asielzoekers niet is toegestaan een eigen auto te bezitten is het alleen nodig om rekening te houden met de parkeerbehoefte vanuit het personeel en vanuit de nieuwe starterswoningen.

Voor het parkeren ten behoeve van de asielopvang wordt gerekend met de parkeernormen vanuit het COA, 1 parkeerplaats per 10 opvangplekken. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de woonbegeleiders, beveiliging, personeel van ketenpartners zoals Vluchtelingenwerk, gezondheidszorg en bezoekers. Voor 50 opvangplekken komt de parkeerbehoefte vanuit de asielopvang neer op 5 parkeerplaatsen.

Voor de starterswoningen is een aanvullen aantal parkeerplaatsen nodig op het terrein. Voor deze parkeerbehoefte kan gerekend worden met de norm voor huur (studio)appartementen. In dit geval gaat het om appartementen van 39m<sup>2</sup>. De parkeernorm voor de huur (studio)appartementen kan teruggerekend van 50m<sup>2</sup> naar 39m<sup>2</sup>. De parkeerbehoefte per woning komt dan uit op 1,03. Voor 9 woningen zijn er dus 9,3 parkeerplekken nodig, wat afgerond naar boven resulteert in een parkeerbehoefte van 10 parkeerplekken. Op basis van het bovenstaande wordt er in het ontwerp uitgegaan van 16 parkeerplaatsen op eigen terrein.

#### **4.11.3 Conclusie**

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

### **4.12 Natuur en ecologie**

Voor deze ontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd, zie Bijlage 13.

#### **4.12.1 Gebiedsbescherming**

Het plangebied is niet direct grenzend aan de Natura 2000-gebieden 'Arkemheen' en 'Veluwe'. Het wordt ervan gescheiden door bebouwing, agrarisch gebied, bosgebied en wegen. Hierdoor kunnen de meeste negatieve effecten, zoals verstoring door licht of geluid, worden uitgesloten. Het plangebied ligt op ruime afstand van het dichtstbijzijnde GNN, GO, ganzenrustgebieden, weidevogelgebieden en natte landnatuur. Door de aard van het plan en de tussenliggende inrichting, kunnen negatieve effecten op provinciaal beschermde natuurgebieden worden uitgesloten.

#### **4.12.2 Effecten stikstof van het plan/project op kwetsbare natuurgebieden**

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstof-gevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Dit betekent dat een verdere toename van stikstofdepositie tot een negatief effect kan leiden. Derhalve dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Om aan te tonen of er voor deze Bopa uit het oogpunt van stikstofdepositie al dan niet beperkingen zijn, is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De berekening inclusief het bijbehorende rapport is als Bijlage 5 te raadplegen.

Uit de AERIUS-berekening(en) volgt dat er geen Natura 2000-gebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

### 4.12.3 Soortenbescherming

Uit de toetsing komt naar voren dat negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand kunnen worden uitgesloten, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (zie onderstaande tabel).

Soortgroep	Vervolgstappen nodig?
Planten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen
Jaarrond beschermde nesten	Nee, alleen voorkomen (licht)verstoring op grote bomen buiten het plangebied
Vleermuizen	Nee, alleen voorkomen (licht)verstoring op grote bomen buiten het plangebied
Grondgebonden zoogdieren	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen
Amfibieën	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen
Overige soorten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen voor rode lijstsoorten

Tabel 4.1: Overzicht vervolgstappen

(Licht)verstoring tijdens de aanleg- en gebruiksfase op de grote bomen ten noordoosten en zuidwesten van het plangebied moet voorkomen worden. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van naar beneden gerichte lichtarmaturen. Is het niet mogelijk om verstoring op de naburige grote bomen te voorkomen, dan is een aanvullende inspectie in de winterperiode, wanneer het blad van de bomen is, nodig.

Verder zijn ook niet-jaarrond beschermde vogelnesten beschermd tijdens de broedperiode. Negatieve effecten op broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Het is ook mogelijk voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring. Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig het plangebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogelkundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

### 4.12.4 Houtopstanden (bossen en waardevolle bomen)

Het plan leidt niet tot aantasting van beschermde provinciale houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Gelderland vanwege beschermde houtopstanden is niet nodig.

### 4.12.5 Conclusie

Het aspect natuur en ecologie leidt niet tot belemmeringen voor het planvoornemen.

## 4.13 Omgevingsveiligheid

### 4.13.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van branden, ongevallen, rampen en crises, zoals omschreven in het provinciale risicoprofiel. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. 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

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. 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 (art. 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 (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

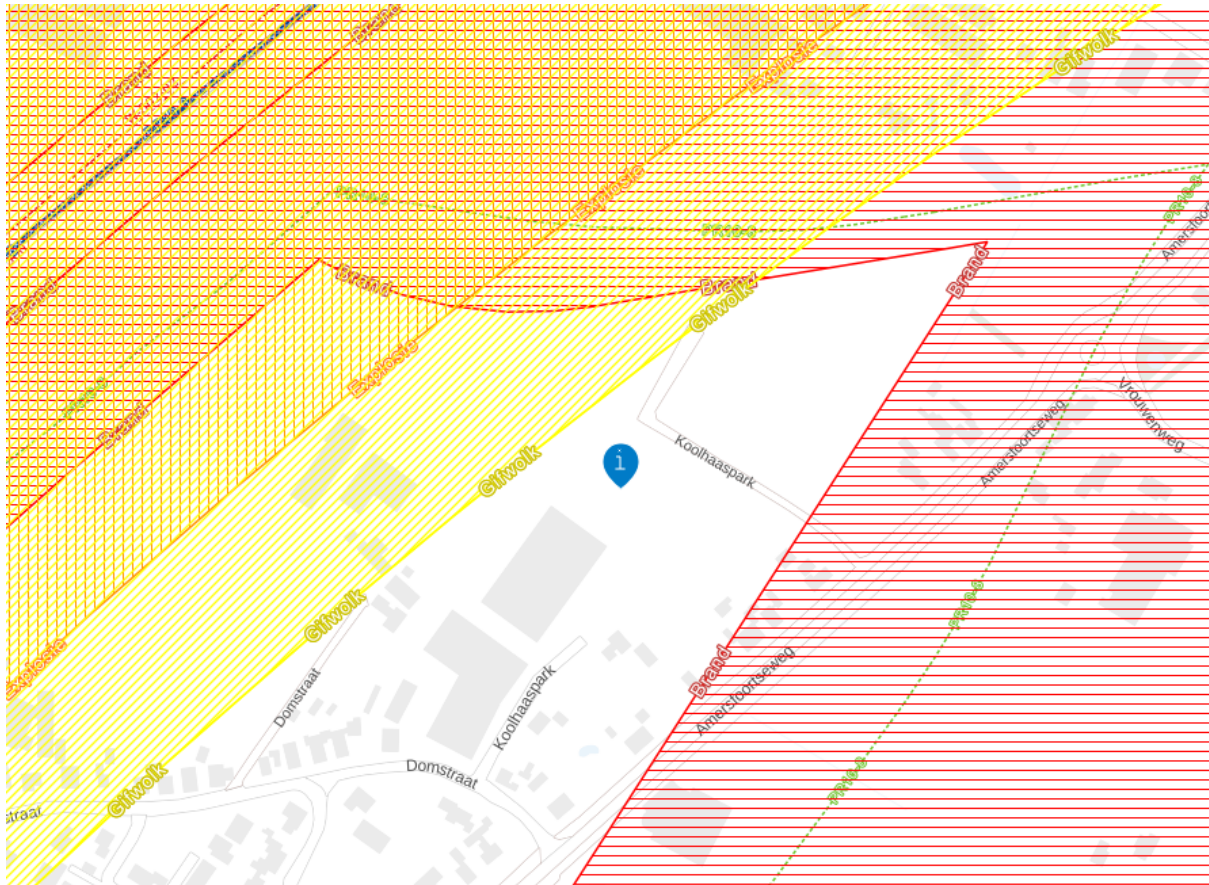
### **Groepsrisico**

Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). 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 (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 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 (art. 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. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

### **4.13.2 Onderzoek**

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het besluitgebied is gebruik gemaakt van het Portaal Atlas Veiligheid. Hoewel het plangebied nabij een aantal aandachtsgebieden ligt, ligt het niet binnen zo'n gebied. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een voorschriftengebied van de gemeente. Er gelden hier dus geen extra regels met betrekking tot externe veiligheid.





Figuur 4.1 Uitsnede Portaal Atlas Veiligheid

#### 4.13.3 Conclusie

Het aspect veiligheid leidt niet tot beperkingen voor de te realiseren asielzoekersopvang.

### 4.14 Water

#### 4.14.1 Toetsingskader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het

omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

#### **4.14.2 Onderzoek**

Voor dit initiatief is het waterschap tijdig geïnformeerd via de digitale watertoets (zie Bijlage 16). In het kader van deze watertoets heeft het waterschap aanvullende informatie verstrekt over de waterhuishoudkundige aandachtspunten voor de locatie De Veenzoom.

Uit de door het waterschap beoordeelde schetsontwerpen blijkt dat de toename van verhard oppervlak circa 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt. Het waterschap geeft daarbij aan dat in de verdere planuitwerking naar verwachting nog extra verharding wordt toegevoegd, bijvoorbeeld in de vorm van paden en tuinen. Voor het plan geldt daarom dat aanvullende waterbergingsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Vanwege de ligging en beperkte afwateringsmogelijkheden – de bestaande c-watgangen zijn vermoedelijk grotendeels verdwenen en infiltratiecapaciteit is beperkt – adviseert het waterschap om een centrale waterbergende voorziening te realiseren in de vorm van een laagte/wadi. Het benodigde bergingsvolume wordt door het waterschap indicatief ingeschat op circa 90 m<sup>3</sup>. Tevens dient onderzocht te worden hoe overstort kan plaatsvinden op het omliggende watersysteem wanneer de berging vol is.

Naast waterberging vraagt het waterschap nadrukkelijk aandacht voor de drooglegging/ontwateringsdiepte. Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Het waterschap hanteert voor woningen zonder kruipruimte de volgende richtlijn: minimaal 0,3 m tussen GHG en onderkant vloer. Afhankelijk van de lokale grondwaterstanden kan ophoging noodzakelijk zijn om voldoende drooglegging te waarborgen.

In het ontwerp zijn er waterhuishoudkundige maatregelen conform het advies van het waterschap verwerkt. Er is een centrale wadi opgenomen met een bergingscapaciteit van circa 90 m<sup>3</sup> om piekbuien op te vangen. Alle woningen zijn zodanig gepositioneerd dat de onderkant van de vloer minimaal 30 cm boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt; het maaiveld is gemiddeld 3,10 m NAP, terwijl de GHG circa 2,527 m NAP bedraagt. Voor de paden is gekozen voor halverharding om infiltratie te bevorderen. De toegangswegen worden uitgevoerd met omgekeerde klinkers, waardoor geen voegen nodig zijn en het oppervlak waterdoorlatend blijft. Daarnaast worden de parkeervakken uitgevoerd in grasbetontegels, die eveneens een infiltrerende functie hebben. Deze maatregelen dragen gezamenlijk bij aan het beperken van afstroming en het realiseren van een robuust watersysteem op locatie.

#### **4.14.3 Conclusie**

De aangegeven maatregelen zijn uitvoerbaar en reeds in het ontwerp ingepast en vormen geen belemmering voor het initiatief.

### **4.15 Ontploffbare oorlogsresten**

#### **4.15.1 Toetsingskader**

Binnen de Omgevingswet zijn geen specifieke rijksregels voor onontploffte oorlogsresten (OO) opgenomen, maar gemeenten kunnen zelf regels opstellen in hun omgevingsplan en beleid hierover vastleggen. Bestaande regels in de algemene plaatselijke verordening (APV) en het bestemmingsplan blijven van kracht totdat ze in het omgevingsplan zijn opgenomen. Gemeenten hebben een faciliterende rol en kunnen informatie over verdachte gebieden vastleggen en informatie verspreiden, wat helpt bij het naleven van de handhavingplicht voor de openbare orde.

#### **4.15.2 Onderzoek**

Om in beeld te brengen of er ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn in het plangebied is er een vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd, zie Bijlage 15. Uit het vooronderzoek blijkt dat het niet waarschijnlijk is dat er ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn op het perceel. Er hoeft dan ook geen verder onderzoek plaats te vinden. Wel wordt geadviseerd tijdens de werkzaamheden het Protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten in acht te nemen.

De conclusies van dit onderzoek worden bevestigd door de bodembelastingskaart. Volgens deze kaart valt de planlocatie niet binnen verdacht gebied voor ontplofbare oorlogsresten.

#### **4.15.3 Conclusie**

Er kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet wordt belemmerd door de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten.

## **Hoofdstuk 5      Milieueffectrapportage**

Gezien de aard en omvang van het plan is het nodig een mer-beoordeling uit te voeren. Deze beoordeling is in Bijlage 17 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De mer-beoordeling is vormgegeven aan de hand van relevante criteria die staan opgenomen in de Wet milieubeheer en bijlage III bij Richtlijn 2011/92/EU. Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit op het milieu. Geconcludeerd is dat het gezien de aard van het project en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, het uitgesloten is dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt. Er is geen aanleiding om een MER op te stellen.



## Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Advies met instemming

De Provincie Gelderland en het Waterschap Vallei & Veluwe zijn geïnformeerd over het initiatief en hebben een conceptversie van de ruimtelijke onderbouwing ontvangen. De reactie van de provincie is toegevoegd, zie Bijlage 2. Naar aanleiding van deze reactie is de onderbouwing op een aantal punten aangepast.

De opmerkingen van het waterschap naar aanleiding van het vooroverleg zijn verwerkt in deze onderbouwing (zie paragraaf 4.14).

#### 6.1.2 Participatie bij de omgevingsvergunning

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning om bij de aanvraag aan te geven:

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan;
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn.

Participatie is een aanvraagvereiste. Het is geen onderdeel van de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit in paragraaf 8.1.1. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Onvoldoende participatie is dus geen grond om de vergunning te weigeren.

#### Participatieproces

De participatie rondom het ontwerp van de opvanglocatie voor asielzoekers, gecombineerd met woningen voor starters en jongeren in Nijkerkerveen, richtte zich vooral op de mensen en verenigingen in de directe omgeving en jongeren en starters die mogelijk interesse hebben in de nieuwe woningen.

De gemeente organiseerde voor direct omwonenden meerdere bijeenkomsten in 2 rondes om in gesprek te gaan over het schetsontwerp en het concept voorlopig ontwerp. Tijdens de 1e ronde werd het schetsontwerp besproken. De input van deze ronde is verwerkt in een concept voorlopig ontwerp dat vervolgens in een tweede ronde opnieuw is besproken. De input uit de 2<sup>de</sup> ronde heeft uiteindelijk geleid tot het definitieve ontwerp.

Tijdens de besprekingen konden betrokkenen hun zorgen, ideeën en wensen delen over de inpassing in het landschap, de ontsluiting van het terrein, de afscheiding van het terrein, de indeling van het terrein en de veiligheid en begeleiding.

Van elke bijeenkomst is een verslag gemaakt. Deze verslagen zijn achteraf, samen met de presentatie, toegestuurd naar allen aanwezigen.

Uit de gesprekken met omwonenden blijkt dat veel van hen tegen de komst van de opvanglocatie voor asielzoekers op deze plek zijn. Zij hebben dit in eerdere fases al duidelijk laten weten, en hechten eraan dit ook in deze fase te benadrukken. Tegelijkertijd toonden zij bereidheid om mee te denken over de inrichting van de locatie als deze daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Hun betrokkenheid leverde waardevolle suggesties op, bijvoorbeeld over de positionering van woningen, de afscherming van het terrein en de verkeersontsluiting. Deze input is, waar mogelijk, verwerkt in het voorlopig ontwerp, met behoud van het oorspronkelijke concept.

Ook jongeren en starters hebben via een digitale vragenlijst hun wensen en ideeën gedeeld. Zij benadrukten het belang van duidelijke afspraken, betaalbare woningen en plekken om elkaar te ontmoeten. Hun inbreng op het ontwerp bevestigde grotendeels de punten die ook door omwonenden zijn genoemd.

Hun woonwensen worden meegenomen in het vervolgproces, dat de gemeente samen met woningcorporatie WSN vormgeeft.

In het Participatieverslag Stedenbouwkundige Uitwerking Opvanglocatie Koolhaaspark Nijkerkerveen staan het proces, het bereik en de resultaten beschreven. Dit participatieverslag is als Bijlage 18 bijgevoegd.

## **6.2 Financiële uitvoerbaarheid**

De nieuwe spreidingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om opvanglocaties in eigen beheer te ontwikkelen en exploiteren. Over de wijze van financiering van eigen beheer staat echter niets in de spreidingswet. Het uitgangspunt voor de gemeente Nijkerk is dat het rijk de kosten voor de ontwikkeling en exploitatie van de asielzoekerscentra op zich neemt en dat de gemeente hier zo min mogelijk eigen middelen voor in hoeft te zetten.

In het plan van aanpak opvang asielzoekers, te raadplegen in Bijlage 7, worden de kosten voor de opvanglocaties verder toegelicht.

Specifiek voor deze locatie heeft de gemeenteraad op 26 juni 2025 het afzonderlijke Plan van aanpak 'Opvangplek asielzoekers Koolhaaspark Nijkerkerveen' vastgesteld, zie Bijlage 7. Daarmee heeft de raad expliciet besloten dat op deze locatie een opvang voor langdurig dag- en nachtverblijf van 50 asielzoekers wordt gerealiseerd, gecombineerd met de bouw van 9 starterswoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. De combinatie van opvang en reguliere woningbouw draagt bij aan een gemengd en beheersbaar woonmilieu en versterkt de ruimtelijke en maatschappelijke inpassing van het plan.

## **Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**

### **7.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**

Voor deze BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als:

- Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- Als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeente functies evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('etfa') moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

### **7.2 Conclusie**

Met het voorliggende plan wordt voorzien in een tijdelijke opvangvoorziening voor asielzoekers voor maximaal 10 jaar. Deze ontwikkeling wijkt af van het geldende omgevingsplan en wordt daarom mogelijk gemaakt via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In de voorgaande hoofdstukken is het plan getoetst aan relevante beleidskaders en zijn de uitgevoerde onderzoeken toegelicht. Daarnaast is het plan beoordeeld aan de hand van de toetsingsregels zoals opgenomen in het Bkl.

Voor het overige blijkt uit de onderzoeken en de onderbouwing dat op de aspecten voldaan wordt aan de eisen zoals opgenomen in wet- en regelgeving.

Op basis van deze resultaten kan de conclusie worden getrokken dat met het bouwplan voor de opvanglocatie van 50 asielzoekers en 9 starterswoningen voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie.

Geconcludeerd wordt dat de vergunning voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling verleend kan worden.





## Hoofdstuk 8    Voorstel verwerking in omgevingsplan

Artikel 4.17 van de Omgevingswet schrijft de gemeente voor dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verwerkt moet worden in het gemeentelijk Omgevingsplan. Deze verplichting geldt vanaf 1 januari 2032. Dit betekent dat omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten:

- die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, op 1 januari 2032 in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt;
- die na 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, binnen 5 jaar na de datum van onherroepelijkheid in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt.

Deze verplichting geldt voor een omgevingsvergunning, waaraan geen termijn is verbonden als bedoeld in artikel 5.36, eerste lid Omgevingswet. Het geldt dus niet voor een verleende omgevingsvergunning voor een tijdelijke omgevingsvergunning. De vergunning voor De Veenzoom betreft een tijdelijke omgevingsvergunning (maximaal 10 jaren).

De gemeente heeft wel de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een tijdelijke activiteit te verwerken, maar is daar dus niet toe verplicht. De gemeente heeft niet het voornemen dit voor deze omgevingsvergunning te doen, omdat de termijn maximaal 10 jaren bedraagt.