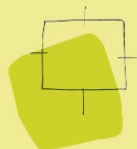


Tijdelijke opvanglocatie De Middelaar Hoevelaken



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ruimtelijke motivering

Tijdelijke opvanglocatie De Middelaar Hoevelaken

Inhoudsopgave

Ruimtelijke motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding project	7
1.2 Ruimtelijk en bouwtechnisch deel	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Projectomschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	11
2.3 Toets omgevingsplan	13
Hoofdstuk 3 Relevante regelgeving en beleid	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid en beleid waterschap	22
3.4 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving	29
4.1 Bodem	29
4.2 Cultureel erfgoed en archeologie	30
4.3 Duurzame ontwikkeling, waaronder begrepen bouwen	31
4.4 Geluid door activiteiten	32
4.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	33
4.6 Geur	34
4.7 Gezondheid	34
4.8 Klimaat	37
4.9 Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten	37
4.10 Luchtkwaliteit	38
4.11 Mobiliteit	39
4.12 Natuur en ecologie	41
4.13 Externe veiligheid	42
4.14 Ontpofbare oorlogsresten	43
4.15 Water	44
Hoofdstuk 5 Milieueffectrapportage	47
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	49
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	49
Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	51
7.1 Toetsingskader	51
7.2 Afweging	51
Hoofdstuk 8 Voorstel verwerking in omgevingsplan	53

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 75 asielzoekers en aanvullend 20 woningen voor starters. Zowel de gebouwen voor asielopvang als de starterswoningen zijn tijdelijk en worden maximaal 10 jaar gebruikt op deze locatie. Na die periode kunnen alle gebouwen nog 30 jaar worden gebruikt op een alternatieve locatie. De gemeente kan ervoor kiezen om de gebouwen voor asielopvang in te zetten voor andere doelgroepen. Ook zal tussen de opvanglocatie en korfbalvereniging Telstar een parkeervoorziening en een waterbergingsvoorziening gerealiseerd worden.

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

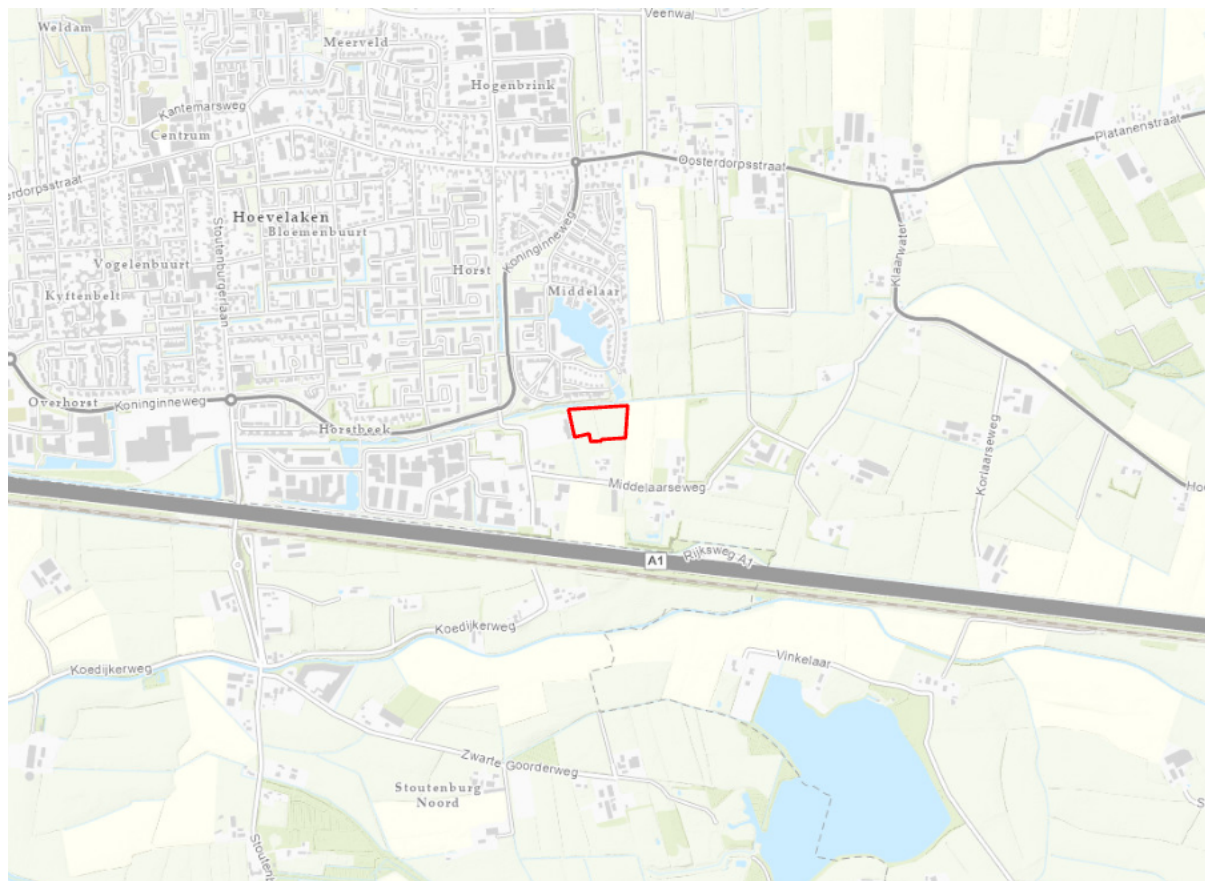
Deze motivering bestaat uit diverse hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 volgt een toetsing van het initiatief aan het geldende relevante beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de aanmeldnotitie 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 zuidoostzijde van de kern Hoevelaken, in de gemeente Nijkerk. Het projectgebied heeft betrekking op een gedeelte van het kadastrale perceel HVL00-C-5718. Het oppervlak van het terrein waarop de opvanglocatie en woningbouw wordt gerealiseerd is ca. 7.333 m². Bij het plangebied bevinden zich op dit moment nog geen ontsluitingswegen.



Figuur 2.1: Globale ligging plangebied



Figuur 2.2: Luchtfoto plangebied



Figuur 2.3: Aanzicht achterzijde plangebied vanaf de Middelaarseweg



Figuur 2.4: Aanzicht achterzijde plangebied met aan de linkerkant de korfbalvereniging

2.2 Nieuwe situatie

Plan van aanpak opvang van asielzoekers algemeen

Op 20 februari 2025 heeft de gemeenteraad van Nijkerk een plan van aanpak vastgesteld voor de opvang van asielzoekers. Het plan van aanpak van de gemeente Nijkerk richt zich op de realisatie van vier kleinschalige opvanglocaties voor 278 asielzoekers, inclusief 24 alleenstaande minderjarigen, in eigen beheer. Met een visie op gastvrije, integratieve opvang streeft de gemeente naar sociale cohesie, zelfredzaamheid en samenwerking tussen bewoners, vrijwilligers en omwonenden. Op 8 december 2025 heeft de minister van Asiel & Migratie het aantal alleenstaande minderjarigen verlaagd van 24 naar 0. Voorafgaand aan dit besluit verkende de gemeente nog mogelijkheden om dit aantal via uitruil met een andere gemeente in te vullen. Met het besluit van de minister is dit komen te vervallen en gaat de gemeente sindsdien uit van 0 alleenstaande minderjarigen.

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 Middelaarseweg

De ontwikkeling aan de Middelaarseweg is onderdeel van een afzonderlijk opgesteld plan van aanpak voor de opvang van asielzoekers. Dit afzonderlijke plan van aanpak is op 26 juni 2025 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de locatie aan de Middelaarseweg zal een opvang voor asielzoekers gerealiseerd worden. Het gaat hierbij om een locatie voor langdurig dag- en nachtverblijf van 75 asielzoekers. Naast een opvang voor asielzoekers worden er 20 starterswoningen gerealiseerd voor 1 à 2 personen per woning. Zie het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1) en het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2) voor het definitieve ontwerp.

Bebouwing

De opvang- en woonlocatie wordt vormgegeven als een erf. Dit erf volgt een traditionele erfopzet: het hoofdgebouw ligt aan de weg, met bijgebouwen daarachter. Het wonen concentreert zich hoofdzakelijk in de bijgebouwen, die 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 midden-erf worden gestimuleerd.

Het hoofdgebouw vormt het centrale element van het erf en huisvest de gemeenschappelijke voorzieningen op de begane grond. Dit gebouw telt twee bouwlagen met een kap. Ook hier heeft de kap geen gebruiksfunctie.

Het hart van het erf vormt een gezamenlijke (moes)tuin waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Deze tuin kan bijvoorbeeld ingevuld worden met ruimte voor spel, ontspanning en gemeenschappelijk tuinieren. De starterswoningen krijgen elk een privé buitenruimte van circa drie meter diep, grenzend aan de gemeenschappelijke tuin.

Groen

De erfstructuur wordt landschappelijk ingepast door een zorgvuldig ontworpen groen raamwerk. Aan de zuidzijde zorgt een aarden wal met struweel en boomvormers voor een geleidelijke overgang naar de omliggende agrarische gronden, waarbij het zicht op het terrein vanaf de bestaande woningen wordt beperkt. Een nieuw aan te planten elzensingel sluit het erf aan de westzijde af. Voor de begin fase zal hier ook een raster worden geplaatst. Aan de oostzijde blijft de bestaande elzensingel behouden en wordt deze versterkt als voortzetting van de karakteristieke landschappelijke structuur. Het voorerf krijgt een strakke, lage erfafscheiding wat zorgt voor een representatieve en verzorgde uitstraling. Binnen het erf wordt ingezet op biodiversiteit door gebruik te maken van een lokaal sortiment aan beplanting, passend bij de oorspronkelijke vegetatie van het veenontginningslandschap.

Ten westen van het nieuw in te richten terrein zal -tussen de opvanglocatie en de nieuw aan te leggen parkeerplaats bij Telstar- een wadi worden aangelegd om zo te voorzien in voldoende waterberging.

Mobiliteit

Het erf wordt ingericht als een autoluwe omgeving, waarin langzaam verkeer en ontmoeting centraal staan. Parkeren vindt deels plaats aan de zijkant van het erf, op halfverhard terrein en afgeschermd met een groene haag, zodat de auto's niet dominant aanwezig zijn in het beeld. Het achtererf krijgt een informeel karakter met halfverharding die aansluit bij het landelijke en functionele karakter van het boeren-erf.

Om het plangebied te ontsluiten wordt de oprit vanaf de Middelaarseweg ten behoeve van de korfbalvereniging Telstar aan de westzijde doorgetrokken tot in het plangebied. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.11.

Voorzieningen

- Werkplek voor de locatiemanager & woonbegeleiders;
- Beveiliging;
- Wasruimte;
- Spreekkamer;
- Gemeenschappelijke ruimte/ontmoetingsruimte inclusief keuken.

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

2.3 Toets omgevingsplan

- 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 Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2' vastgesteld op 30 mei 2024, heeft de locatie de bestemming 'agrarisch met waarden - landschappelijke waarden'. Onderstaande afbeelding geeft door middel van rode lijnen het projectgebied op een uitsnede van de verbeelding van voornoemd bestemmingsplan.

Naast de agrarische bestemming geldt de dubbelbestemming 'waarde-archeologie', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8' die duidt op de archeologische verwachtingswaarde. Verder ligt op het perceel de gebiedsaanduiding 'overige zone - slagenlandschap'.

Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van een opvanglocatie voor 75 asielzoekers samen met een aantal starterswoningen. Dit is op het betreffende perceel niet mogelijk, omdat hier de bestemming 'agrarisch met waarden - landschapswaarden' op rust. Binnen de regels van deze bestemming kan de functie 'Wonen' met eerder genoemde voorzieningen niet worden toegelaten.

Hiermee is het voornemen in strijd met het omgevingsplan en zal er van het omgevingsplan afgeweken moeten worden.



Figuur 2.6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2

Hoofdstuk 3 Relevante regelgeving en beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Spreidingswet

De Spreidingswet, officieel bekend als de 'Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen', is ontworpen om een evenwichtige verdeling van opvangplekken voor asielzoekers over gemeenten in Nederland te realiseren. Momenteel gebeurt de verdeling van opvangplaatsen op vrijwillige basis, maar de wet biedt de mogelijkheid om gemeenten te dwingen opvangplekken te realiseren als zij hier niet aan voldoen. Gemeenten die meer opvangplekken realiseren, kunnen een financiële tegemoetkoming ontvangen. De wet richt zich uitsluitend op het realiseren van voldoende opvangplekken en heeft geen betrekking op migratie naar Nederland.

Als een gemeente de Spreidingswet niet uitvoert, kan zij in het uiterste geval gedwongen worden om opvangplekken te realiseren. Dit kan leiden tot juridische stappen of andere maatregelen om naleving af te dwingen. De wet biedt de minister de bevoegdheid om in te grijpen wanneer gemeenten niet vrijwillig meewerken aan de verdeling van opvangplekken.

3.1.2 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 kleinschalige opvanglocatie in Hoevelaken draagt bij aan de NOVI doordat het ruimte efficiënt gebruikt, evenwichtige regionale opvang bevordert en past binnen de dorpse identiteit zonder overbelasting van de omgeving. Wanneer het duurzaam en klimaatbestendig wordt ingericht, versterkt het bovendien de toekomstbestendige inrichting van het gebied.

3.1.3 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Rijk heeft instructieregels gegeven waar het omgevingsplan aan moet voldoen. De regels zijn hoofdzakelijk opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Niet alle instructieregels zijn relevant. In onderstaande tabel zijn de voor dit planvoornemen van toepassing zijnde thema's waarover in het Bkl instructieregels staan opgenomen. In de tabel is per thema aangegeven in welke paragraaf in deze motivering hier nader op in is gegaan.

Deze instructieregels richten zich op de volgende thema's:

Thema	Paragraaf Bkl	Verwijzing paragraaf
Veiligheid	5.1.2	4.13
Waterbelangen	5.1.3	4.15
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	4.2

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 de Middelaarseweg 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 Middelaarseweg 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	Ontwikkeldoelen
--	-----------------	-----------------

Tijdelijke opvanglocatie De Middelaar Hoevelaken

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 scenic 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, gave broekgebieden en markante oude bouwlanden in de vorm van open engen of 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 rechte lijnige 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 definitief ontwerp (Bijlage 1) en het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2).

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 en beleid waterschap

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. 75 asielzoekers en is daarmee relatief kleinschalig. Daarnaast worden er 20 starterswoningen gerealiseerd. Hiermee past de ontwikkeling bij de maat en schaal van de gemeente en de beoogde locatie.
- De locatie aan de Middelaarseweg 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 de opvanglocatie voor asielzoekers 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 agrarisch naar maatschappelijk 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 2018740) al op de hoogte gebracht van de aanstaande aanvraag. 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 twee weken de tijd gehad om het college te laten weten of hij gebruik wenste te maken van het recht om het college te adviseren over de aanvraag. Op deze vraag heeft de gemeenteraad niet gereageerd. 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 geen gebruik te willen maken van zijn recht het college in deze aanvraag te adviseren.

Nadat de definitieve aanvraag is ingediend, heeft de gemeenteraad een herhaald verzoek om advies ontvangen van het college. De Omgevingswet schrijft het college namelijk voor dat de raad in de formele fase de aanvraag voorgelegd moet krijgen. Er is in deze periode een verzoek van één van de raadsleden ontvangen waaruit blijkt dat hij van dit recht gebruik wenste te maken.

De inhoudelijke behandeling van het adviesrecht vond plaats op donderdag 18 juni 2026. Voor lag het voorstel van het college om een positief advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling en realisatie van de opvanglocatie voor asielzoekers en starterswoningen aan De Middelaar Hoevelaken. Op donderdag 2 juli 2026 heeft de raad het besluit genomen met het voorstel in te stemmen. De raad heeft het college geen aanvullende adviezen meegegeven waarmee in de aanvraag rekening moet worden gehouden. Het raadsvoorstel met de RiB zijn als bijlagen bij de aanvraag gevoegd.

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.

Een groep die wel aandacht krijgt in de visie zijn starters. In de visie wordt benoemd dat er een tekort aan woningen bestaat voor deze doelgroep. Flexwoningen, met eventueel gedeelde voorzieningen, worden als oplossing genoemd. Dit initiatief draagt hierdoor bij aan de doelen uit de woonvisie van de gemeente Nijkerk.

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 75 asielzoekers en 20 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 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?

Opvanglocatie asielzoekers

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 nog ruimte is voor maximaal 40 tijdelijke huurwoningen. Met de starterswoningen aan de Middelaarseweg -ook rekening houdend met de tijdelijke woningen die op de locatie in Nijkerkerveen worden gerealiseerd- 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 de Middelaarseweg in Hoevelaken kwam in het afwegingskader op een hoge score uit. Daarnaast speelde mee dat de locatie geschikt was voor een kleinschalige opvang en dat wanneer de gemeente deze plek zou aanwijzen als een geschikte opvangplek, de grondeigenaar bereid was om over de ontwikkeling hiervan in gesprek te gaan.

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 Middelaarseweg 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 stedenbouwkundige plan gemaakt waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd (zie Bijlage 1). Ook is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie Bijlage 2). Het beeldkwaliteitsplan biedt richting voor de inrichting van het terrein met aandacht voor ruimtelijke

samenhang, materiaalgebruik, architectuur, beplanting en de overgang naar de omliggende gronden. Zie voor een verdere toelichting ook paragraaf 4.9.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk worden de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving beschreven die van belang zijn voor de beoordeling van het planvoornemen. Het betreft de milieu- en omgevingsaspecten zoals bodem, cultuurhistorie en archeologie, duurzaamheid, geluid, geur, gezondheid, klimaat, landschap en stedenbouw, luchtkwaliteit, mobiliteit, natuur en ecologie en externe veiligheid.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van het Voorlopig Ontwerp (VO). Daarbij is uitgegaan van de in het VO vastgelegde positionering van de bouwvolumes. Deze positionering vormt het uitgangspunt voor de onderzoeksresultaten en is bepalend voor de beoordeling van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten

Tijdens het planproces is de plangrens aangepast. Deze aanpassing had tot gevolg dat een beperkt deel van het plangebied is gewijzigd dan wel toegevoegd. Naar aanleiding hiervan zijn, waar nodig, aanvullende onderzoeken uitgevoerd en zijn reeds uitgevoerde onderzoeken aangevuld of geactualiseerd, zodat deze ook betrekking hebben op de gewijzigde plangrens. De resultaten van deze aanvullende en aangepaste onderzoeken zijn in dit hoofdstuk integraal verwerkt en betrokken bij de beoordeling van de betreffende milieu- en omgevingsaspecten.

In de verdere uitwerking van het plan naar het Definitief Ontwerp (DO) vinden geen wijzigingen plaats in de situering van de bouwvolumes, waardoor de conclusies uit de onderzoeken onverkort van toepassing blijven. Eventuele nadere detaillering blijft binnen de kaders van het VO en de aangepaste plangrens. Daarmee blijven de conclusies uit de uitgevoerde onderzoeken onverkort van toepassing op het planvoornemen zoals dit met deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk wordt gemaakt.

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

In augustus en september 2025 heeft er op de projectlocatie een bodemonderzoek plaatsgevonden door onderzoeksbureau Sigma, zie Bijlage 3. In het opgeboorde monstermateriaal zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een vorm van bodemverontreiniging. Daarnaast is er geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen ten opzichte van de maximale waarden die gelden voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur. In het grondwater zijn

enkele gehalten gemeten die de streefwaarde overschrijden, maar de signaleringsparameters voor de beoordeling van een grondwatersanering worden niet overschreden.

Op basis van de gemeten waarden in de bodem en het grondwater bestaat er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen aanleiding om aanvullend onderzoek uit te voeren. Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 blijkt dat er, wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geen belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie.

Tijdens het ontwerpproces zijn meerdere varianten aan de orde geweest. In het uiteindelijke ontwerp is een deel van het plangebied over een watergang komen te liggen. Om ook op deze plek de bodemkwaliteit in beeld te brengen is er een aanvullend (water)bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 4. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

De grond is heterogeen opgebouwd en bestaat tot de maximaal geboorde diepte van 2,5 m-mv uit zand en klei. In de grond zijn geen bijmengingen waargenomen. Het uitgegraven en opgeboorde materiaal is zintuiglijk beoordeeld op voorkomen van asbestverdachte materialen (>20 mm). Hierbij zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De (water)bodem van het onderzoeksgebied voldoet aan de klasse landbouw/natuur. Op basis van dit onderzoek zijn bij de voorgenomen (grond)werkzaamheden geen belemmeringen te verwachten. Daarnaast zijn geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen functiewijziging.

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Cultureel erfgoed en archeologie

4.2.1 Cultureel erfgoed

Ter plaatse van het plangebied is in het geldende omgevingsplan de dubbelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, en ecologische waarden.

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

- 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.

Zoals blijkt uit het ontwerp (zie Bijlage 1) en beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 2) wordt de bebouwing in het plan compact georganiseerd binnen een erfstructuur die aansluit bij de traditionele opbouw van erven in het buitengebied. Daarbij wordt aangesloten bij het principe van een voorerf en achtererf, waarbij het hoofdgebouw een representatieve positie inneemt aan de voorzijde van het erf en richting de openbare ruimte is georiënteerd.

De overige bebouwing, waaronder de opvangunits en de starterswoningen, wordt ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw en gesitueerd achter de voorgevelrooilijn daarvan. Hiermee wordt een duidelijke hiërarchie in het erf aangehouden en blijft het karakteristieke onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen behouden.

Door deze opzet ontstaat een compact en samenhangend erf, waarbij het halfopen karakter van het omliggende slagenlandschap behouden blijft en de lange zichtlijnen zoveel mogelijk worden gerespecteerd.

Tegelijkertijd wordt met de erfstructuur aangesloten bij de traditionele ruimtelijke opbouw van agrarische erven, zonder dat strikt wordt uitgegaan van een lineaire opstelling achter het hoofdgebouw.

Daarnaast worden bestaande landschappelijke structuren, zoals elzensingels en houtwallen, behouden en waar nodig versterkt, zodat de nieuwe bebouwing zorgvuldig wordt ingepast in het bestaande landschap. Hiermee wordt geborgd dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

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 het omgevingsplan is ter plaatse van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, waarbij voor een gedeelte van de gronden de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8' 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 5. Dit onderzoek is in augustus/september 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

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de karakteristieke erfopzet van het buitengebied, waarbij het hoofdgebouw aan de voorzijde is gesitueerd en overige bebouwing ondergeschikt en achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. Tegelijkertijd wordt de oorspronkelijke slagenverkaveling niet volledig gevolgd en in zekere mate aangetast. Deze afwijking is het resultaat van een bewuste ontwerpkeuze, waarbij de bebouwing wordt geconcentreerd in een compact erf. Hierdoor wordt versnippering van het landschap voorkomen en blijft het omliggende gebied grotendeels open. Door het behoud en de versterking van bestaande groenstructuren en de toevoeging van nieuwe landschappelijke elementen wordt voorzien in een zorgvuldige inpassing van het plan.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect cultureel erfgoed en archeologie geen belemmering voor 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 Middelaarseweg. 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 CO₂-uitstoot: Door hergebruik van modules en materialen wordt de CO₂-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 jongerenhuisvesting 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 Activiteiten 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 milieuzonering uitgevoerd, zie Bijlage 6. Uit het onderzoek blijkt dat de opvanglocatie voor asielzoekers en de voorziene woningen op voldoende afstand van de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving liggen. Het plan vormt dus geen beperking voor de uitvoering van deze milieubelastende activiteiten.

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 7. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van geluidsgevoelige gebouwen in de omgeving ruimschoots aan alle standaardwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidsniveaus 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 geluidsgevoelige 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 door activiteiten zijn niet noodzakelijk. Het aspect geluid door activiteiten 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 milieuaspect is een onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 8. In dit onderzoek is het geluid vanwege het wegverkeerslawaai en het railverkeerslawaai op de beoogde kleinschalige opvangenheden en starterswoningen op de locatie aan de Middelaarseweg (nabij nummer 4b) in Hoevelaken berekend. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Het berekende geluid van rijkswegen wegen bedraagt maximaal 54 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 50 dB overschreden maar de grenswaarde van 60 dB niet. Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 55 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet.

Het berekende geluid van hoofdspoorwegen bedraagt maximaal 50 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 55 dB en de grenswaarde van 65 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven in het kader van (hoofd)spoorwegen niet nader onderzocht te worden.

Ten aanzien van de overschrijdingen vanwege het wegverkeerslawaai zijn maatregelen onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen aan de bron of in de overdracht stuiten op bezwaren van financiële aard of landschappelijke aard. Maatregelen dienen daardoor getroffen te worden aan de gevel.

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 56 dB ter plaatse van de beoogde opvangenheden en starterswoningen. De vereiste karakteristieke geluidwering 23 dB. De opvanglocatie wordt ingericht met units van 'Theboxsystem', modulair circulair huisvesten. De standaard toepassing van de boxsystem voorziet in gevels met een gevelwering van 25 dB. Dit betekent dat de gevelwering voldoet om een aanvaardbaar binnenniveau te kunnen waarborgen.

Ten aanzien van de aanvaardbaarheid van het geluid kan gesteld worden dat het gecumuleerde geluid van maximaal 57 dB aanvaardbaar is, Enerzijds gezien het feit dat dit ruim onder de grenswaarde van 70 dB is gelegen, anderzijds dat de belaste woningen ook over een minder belaste gevel beschikken die veelal als

geluidluw kan worden beschouwd.

4.5.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering 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

Met de komst van de Omgevingswet is de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen in het Bkl met instructieregels. De toetsingswaarden in het Bkl zijn gelijk aan die van de voormalige Wgv. Voor veehouderijen geldt in beginsel een richtafstand van 200 meter wat betreft het aspect geur.

Er geldt in beginsel een richtafstand van 200 m wat betreft het aspect geur. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Ten zuiden van het plangebied is planologisch mogelijkheid tot het realiseren van een paardenbak. Op dit moment is ter plaatse van de aanduiding paardenbak geen paardenbak aanwezig. Ook geldt een paardenbak niet als relevante geurbron. Ter plaatse van een agrarische bestemming gelden enkel dierenverblijven en opslagen van agrarische bedrijfsstoffen als geurbron. Deze voorzieningen kunnen enkel binnen een bouwvlak worden gerealiseerd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Gezondheid

Bij de realisatie van de opvanglocatie aan de Middelaarseweg 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.

Gewasbeschermingsmiddelen

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. Op deze agrarische gronden is gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk. Om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter van de opvanglocatie te voorkomen heeft de gemeenteraad op 7 april 2026 een voorbereidingsbesluit genomen, zie Bijlage 15. Bij dit besluit horen voorbereidingsregels die tot doel hebben te voorkomen dat er op gronden waarvoor het voorbereidingsbesluit is genomen bestrijdingsmiddelen toegepast worden. Met het voorbereidingsbesluit is het gebruik van bestrijdingsmiddelen binnen een afstand van 50 meter van de perceelsgrens verboden. Omdat het voorbereidingsbesluit maximaal 1,5 jaar geldig is, wordt binnen deze periode een wijziging omgevingsplan opgesteld waarmee de inperking van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt vastgelegd in regels.

Geluid

De GGD adviseert om vanuit gezondheidsperspectief te streven naar een cumulatieve geluidbelasting van maximaal 50 dB Lden en 40 dB Lnight ter plaatse van de gevels, alsmede naar een binnenniveau van maximaal 33 dB Lden en de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.5) blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de beoogde opvangenheden en jongerenwoningen varieert tot maximaal 56 dB Lden. Daarmee worden de door de GGD geadviseerde richtwaarden voor het buitenniveau overschreden.

Ten aanzien van het binnenniveau geldt dat, uitgaande van het maximaal berekende geluidniveau van 56 dB, een minimale karakteristieke gevelwering van circa 23 dB noodzakelijk is om een binnenniveau van 33 dB te realiseren. Dit niveau kan, gelet op de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en de gebruikelijke bouwtechnische maatregelen bij nieuwbouw, in beginsel worden gerealiseerd. Ook de Box System, die de beoogde wooneenheden realiseert, voldoet aan deze eis.

Verder volgt uit het akoestisch onderzoek dat alle woningen beschikken over meerdere gevels met verschillende geluidbelastingen. Hierdoor is het mogelijk om binnen de planopzet per woning een relatief geluidluwe gevel te realiseren. Ook kan, waar nodig, met aanvullende inrichtingsmaatregelen zoals lokale afscherming (bijvoorbeeld tuilmuren) een geluidluwe buitenruimte worden gecreëerd.

Daarnaast kan bij de nadere uitwerking van de woningen rekening worden gehouden met het situeren van verblijfs- en in het bijzonder slaapruidten aan de minst belaste gevel, waarmee invulling wordt gegeven aan het GGD-advies.

De gezondheidkundige richtwaarden van de GGD voor het geluidniveau op de gevel worden niet overal gehaald. Echter, de opvanglocatie wordt ingericht met units van 'Theboxsystem', modulair circulair huisvesten. De standaard toepassing van de boxsystem voorziet in gevels met een gevelwering van 25 dB. Dit betekent dat de gevelwering met deze standaard ervoor zorgt dat sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Zo kan door middel van een passende situering van verblijfsruimten, het realiseren van

geluidluwe gevels en buitenruimten worden geborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Afweging in relatie tot geitenhouderij

Omdat het plangebied dicht bij een geitenhouderij ligt dan 2 kilometer, en die afstand in onderzoeken vaak wordt gezien als mogelijke grens voor gezondheidsrisico's, moet worden gemotiveerd waarom woningbouw hier toch acceptabel is. Het maken van die afweging is de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad bij een besluit over een Wijzigingsplan en de verantwoordelijkheid van het college bij een aanvraag Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Over deze afwegingsvrijheid heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een eerdere uitspraak (Uitspraak 201902223/1/R2, 7 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2391) geoordeeld dat:

"De raad heeft, naast het belang van de volksgezondheid, bij de uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te verrichten belangenafweging verder mogen betrekken dat de in het plan voorziene uitbreiding van de kern [...] een zwaarwegend maatschappelijk belang dient, nu de voorziene woonwijk noodzakelijk is om te kunnen voorzien in de bestaande en urgente woonbehoefte en de leefbaarheid van die kern en geen andere uitbreidingsmogelijkheden bestaan voor woningbouw buiten een straal van twee kilometer van de geitenhouderij van [appellante]. De raad heeft, gelet op hetgeen hij heeft aangevoerd over het daarmee gediende zwaarwegende belang, aan de noodzaak van de woningbouw bij de kern [...] voorts in redelijkheid een zwaarder gewicht kunnen toekennen dan aan de mogelijkheid een [recreatieve voorziening] te mogen exploiteren binnen een straal van twee kilometer van een geitenhouderij."

Uit gezondheidsonderzoek volgt dat wonen in de nabijheid van een geitenhouderij gepaard kan gaan met een verhoogd risico op longontsteking. Dit verband wordt sinds 2009 consistent aangetoond in Nederlandse onderzoeken en recent bevestigd in het kader van het programma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-III). Het verhoogde risico strekt zich uit tot een afstand van circa 2 km, waarbij geldt dat het risico afneemt naarmate de afstand groter wordt. Binnen een afstand van circa 500 meter is sprake van een relatief sterk verhoogd risico.

In lijn hiermee adviseert de GGD om uit voorzorg terughoudend te zijn met het realiseren van nieuwe gevoelige functies in de nabijheid van geitenhouderijen en een minimale afstand van 1 km aan te houden. Deze afstand kan worden beschouwd als een gezondheidskundig advies, terwijl de 2 km-afstand vooral wordt gehanteerd als onderzoeks- en aandachtsgebied waarbinnen een nadere afweging noodzakelijk is.

Binnen een straal van 2 km van het plangebied bevinden zich twee geitenhouderijen, namelijk aan de Platanenstraat 92 in Zwarteboek (circa 1.600 meter) en aan de Stoutenburgerweg 26-01 in Terschuur (circa 1.900 meter).

Inhoudelijke beoordeling

Tegenover het potentiële gezondheidsrisico staat een zwaarwegend maatschappelijk belang. Er is sprake van een aanzienlijke behoefte aan opvanglocaties voor asielzoekers en daarnaast van een structureel woningtekort. Binnen de gemeente worden verschillende locaties ontwikkeld om in deze behoefte te voorzien, waarbij de opvanglocatie aan de Middelaar een essentieel onderdeel vormt.

Het plangebied ligt op circa 1.600 meter respectievelijk 1.900 meter van de dichtstbijzijnde geitenhouderijen en voldoet daarmee ruimschoots aan de door de GGD geadviseerde minimale afstand van 1 km. Bovendien is sprake van een ontwikkeling met een tijdelijk karakter. De opvang van asielzoekers betreft een kortdurend verblijf, waarna doorplaatsing plaatsvindt naar een andere locatie. Ook voor de voorziene starterswoningen geldt dat de bewoning naar verwachting van beperkte duur zal zijn, mede gelet op de maximale gebruiksperiode van 10 jaar.

Gelet op de feitelijke afstand tot de geitenhouderijen, de afnemende risico's bij grotere afstanden en het tijdelijke karakter van de bewoning, wordt het gezondheidsrisico in dit geval als beperkt ingeschat.

Conclusie

Alles afwegende acht het college de ontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar. Daarbij wordt het belang van het realiseren van opvangcapaciteit en woningen, gelet op de urgente maatschappelijke opgave, in dit geval zwaarder gewogen dan het potentiële gezondheidsrisico.

Het plan draagt daarnaast bij aan een gezonde leefomgeving door de inrichting van een veilige, groene en sociale woonomgeving, met aandacht voor verkeersveiligheid, akoestisch comfort en ontmoeting. Deze aspecten zijn uitgewerkt in de stedenbouwkundige opzet en het beeldkwaliteitsplan.

4.8 Klimaat

In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor de opvanglocatie aan de Middelaarseweg 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.
- De aanwezigheid van de Hoevelakense Beek en het behoud van het slotenpatroon zorgen voor een robuust watersysteem, waardoor het terrein beter bestand is tegen piekbuien en wateroverlast.

2. Hittestress en verkoeling

- Door de aanplant 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, hult, 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 2). Uit dit plan komen de volgende hoofdpunten naar voren:

Uit de landschapsanalyse blijkt dat het gebied rondom Hoevelaken wordt gekenmerkt door een kleinschalig, halfopen slagenlandschap op een reliëfrijk dekzandplateau. De langgerekte verkaveling, de noord-zuid

gerichte houtelementen en de aanwezigheid van de Hoevelakense Beek geven het gebied zijn herkenbare landschappelijke structuur en karakter. Binnen deze samenhang van verkaveling, beplanting en reliëf vormt het erf van oudsher de basiseenheid van bewoning, gebruik en identiteit.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze oorspronkelijke slagenverkaveling niet volledig gevolgd. De bebouwing wordt immers geconcentreerd binnen een compact erf, waarbij bewust wordt afgeweken van de lineaire opbouw van het landschap. Daarmee wordt de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en ruimtelijke opzet van het slagenlandschap in zekere mate aangetast.

Deze afwijking is echter een expliciete en onderbouwde ontwerpkeuze. Door de bebouwing te bundelen in één compact erf wordt voorkomen dat het landschap versnipperd raakt door verspreide bebouwing. Hierdoor blijft het omliggende gebied grotendeels open en blijven belangrijke zichtlijnen en landschappelijke structuren behouden.

Daarnaast wordt ingezet op een zorgvuldige landschappelijke inpassing:

- bestaande elzensingels en groenstructuren worden behouden en versterkt;
- nieuwe groenstructuren (zoals singels, hagen en een aarden wal) worden aangelegd langs de randen van het erf;
- het erf wordt als een groene 'kamer' in het landschap gepositioneerd;
- de openheid en het halfopen karakter van het omliggende gebied blijven buiten het erf zoveel mogelijk intact.

Hiermee wordt het verlies aan oorspronkelijke verkavelingsstructuur deels gecompenseerd door een versterking van de landschappelijke kwaliteit op erf- en perceelsniveau.

De gekozen erfopzet sluit bovendien aan bij de traditionele opbouw van erven in het buitengebied, waarbij sprake is van een hiërarchische ordening van bebouwing en een duidelijke relatie tussen erf en landschap. De bebouwing wordt compact georganiseerd, waardoor de ruimtelijke impact op het omliggende landschap wordt beperkt.

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 PM₁₀ van 1,2 µg/m³ 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 146 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)	146
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

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 Nijkerk en waar nodig de kencijfers 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 kunnen 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 voorzieningen voor asielzoekers (16 units voor 75 asielzoekers);
2. Woningen voor starters/jongeren (20 woningen)

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 75 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 750 m². Met een kencijfer per etmaal van 9,6 ritten/100 m² bvo zal de verkeersgeneratie van het AZC naar verwachting 72 ritten per etmaal bedragen.

Ad2). Voor de 20 starterswoningen wordt uitgegaan van 'huur, appartement, sociale huur, < 75 m² bvo', met een kengetal van 3,7 ritten per etmaal per woning, in het buitengebied. Dit komt neer op 74 ritten per etmaal.

De totale verkeersgeneratie bedraagt daarmee 146 ritten lichte motorvoertuigen per etmaal. Daarnaast wordt rekening gehouden met 2% middelzwaar vrachtverkeer voor transporten, vuilnis e.d.

Verkeersveiligheid

Het terrein van de opvanglocatie Middelaar / starterswoningen wordt ontsloten via de bestaande parkeerweg van Korfbalvereniging Telstar. De huidige parkeerweg wordt daarbij doorgetrokken in oostelijke richting tot en met de noordzijde van het plangebied. Aan het einde van de weg kan er door motorvoertuigen via het terrein van de opvanglocatie worden gekeerd. Dit is ook een eis van de brandweer indien er geen tweede ontsluiting aanwezig is.

De maximumsnelheid wordt op de ontsluitingsweg, komend vanaf de Middelaarseweg, verlaagd naar 15 km/u. Ook worden er drie drempels toegepast om de gewenste snelheid nabij de entree van Telstar – en op de toegangsweg richting de Asiellocatie - te ondersteunen/ af te dwingen. Het doorgetrokken gedeelte van de ontsluiting wordt aan de zuidzijde voorzien van een voetpad. Ter hoogte van Telstar gebruiken voetgangers de rijbaan. Omdat de snelheid is verlaagd naar 15 km/u is er sprake van een erffunctie waarbinnen dit veilig mogelijk is. Er wordt tevens een voetpad aangelegd vanaf het parkeerterrein van Telstar richting de Koninginneweg.

Op verzoek van Telstar is een hek geplaatst die het terrein van Telstar afgeschermt. Zo is het tijdens trainingen of uitoefening van de BSO mogelijk om de veiligheid te borgen.

Met bovenstaande maatregelen is de verkeersveiligheid zo goed mogelijk geborgd.

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 75 opvangplekken komt de parkeerbehoefte vanuit de asielopvang neer op 7,5 parkeerplaats. Afgerond naar boven is dat 8 parkeerplaatsen.

Voor de starterswoningen geldt de norm 'huur, studio appartement <50m²'. In dit geval gaat het om appartementen van 39m². De norm voor het bewoners is 0,8 parkeerplaatsen, exclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor 20 woningen zijn er dus 22 parkeerplekken nodig. De totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling zonder dubbelgebruik is 30 parkeerplaatsen.

Reductie uitwisseling parkeerplaatsen meerdere functies

Omdat de aanwezigheid van parkeerders bij de verschillende functies niet tegelijkertijd plaatsvindt mag worden uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Hierbij is de gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages voor wonen zoals zijn opgenomen in de Nota parkeernormen Nijkerk. Voor de asielopvang is uitgegaan dat de aanwezigheid gelijk is aan de functie kantoor zonder balie functie.

De maatgevende parkeerbehoefte is dan op de werkdagavond en zaterdagavond 19 parkeerplaatsen. In het ontwerp is ruimte voor 23 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er een surplus is van 4 parkeerplaatsen als wordt uitgegaan van dubbelgebruik op het eigen terrein.

Naast de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van de opvanglocatie is er op verzoek van Korfbalvereniging en omwonenden gekozen voor het aanleggen van tijdelijke extra parkeerterrein aansluitend aan de oostzijde van de korfbalvereniging (zie figuur hieronder). Dit terrein kan worden gebruikt als overloopterrein op wedstrijddagen. Deze parkeerders zijn nu gewend om te parkeren in bermen langs de toekomstige ontsluitingsweg/ route naar de opvanglocatie. Gezien de ligging van de opvanglocatie en vanuit eisen van de brandweer is het onwenselijk dat er overlast ontstaat qua parkeren buiten het terrein van de opvanglocaties. Op de toegangsweg wordt een tweezijdig parkeerverbod ingesteld om de doorgang te borgen. Deze parkeerders kunnen uitwijken naar de tijdelijk parkeervoorziening die ten oosten van het terrein van Telstar wordt gerealiseerd.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 Natuur en ecologie

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. Tijdens de aanleg- en gebruiksfase kan sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (zie paragraaf 4.12.2).

NNN (en andere beschermde gebieden)

Het plangebied ligt op ruime afstand van het dichtstbijzijnde GNN, GO, ganzenrustgebieden, weidevogelgebied en natte landnatuur. Ook de dichtstbijzijnde NNN, Groene contour en weidevogelkerngebieden in de provincie Utrecht liggen op ruime afstand. 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 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 11 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

Voor dit plan is een natuurtoets uitgevoerd, zie Bijlage 9. Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten op beschermde soorten kunnen worden uitgesloten. Er is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van de werkzaamheden de zorgplichten van de Omgevingswet in acht worden genomen. Omdat de ligging van het projectgebied na uitvoering van de natuurtoets gewijzigd is, is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd in het plangebied, zie Bijlage 10. Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat de conclusies uit de eerste natuurtoets ongewijzigd kunnen worden overgenomen voor het nieuwe deel van het projectgebied.

4.12.4 Houtopstanden (bossen en waardevolle bomen)

Binnen het plangebied bevinden zich geen provinciaal beschermde houtopstanden. Ook voorziet het plan niet in het kappen van bomen. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Gelderland is niet nodig.

4.12.5 Conclusie

Wat ecologie betreft is het voornemen in overeenstemming met de Omgevingswet en het provinciale ruimtelijke beleid op het vlak van natuur. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling op het vlak van ecologie niet evident onuitvoerbaar is en op aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden.

4.13 Externe veiligheid

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

Voor dit aspect is een onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 12. In deze quickscan zijn relevante risicobronnen uit de omgeving in kaart gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling buiten de brand- en explosieaandachtsgebieden van de nabijgelegen risicobronnen ligt. Wel ligt het plangebied binnen het (toekomstige) gifwolkaandachtsgebied van de rijksweg A1. Bij de ontwikkeling van het plangebied moet daarom rekening gehouden worden met het groepsrisico conform art. 5.15 BKL.

Voor nieuwbouw is het handmatig uit kunnen schakelen van een mechanisch ventilatiesysteem een standaard bouwkundige eis in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarmee zijn aanwezigen binnen het gifwolkaandachtsgebied in nieuwe gebouwen in principe voldoende beschermd.

4.13.3 Conclusie

Het aspect veiligheid leidt niet tot beperkingen voor de het beoogde plan.

4.14 Ontploffbare oorlogsresten

4.14.1 Wettelijk kader

Binnen de Omgevingswet zijn geen specifieke rijksregels voor onontpofte 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 handhavingsplicht voor de openbare orde.

4.14.2 Onderzoek

Om in beeld te brengen of er ontploffbare oorlogsresten aanwezig zijn in het plangebied is er een vooronderzoek ontploffbare oorlogsresten uitgevoerd, zie Bijlage 13. Uit het vooronderzoek blijkt dat het niet waarschijnlijk is dat er ontploffbare 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 ontploffbare oorlogsresten in acht te nemen.

4.14.3 Conclusie

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

4.15 Water

4.15.1 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.

4.15.2 Onderzoek

Voor dit initiatief is het waterschap tijdig geïnformeerd via de digitale watertoets (zie Bijlage 14). In het kader van deze watertoets heeft het waterschap aanvullende informatie verstrekt over de waterhuishoudkundige aandachtspunten voor de locatie De Middelaar.

Tijdens het ontwerpproces is er daarnaast voor gekozen om de sloot die oorspronkelijk het plangebied in noord-zuidelijke richting doorkruist, te verleggen naar de randen van het terrein. Deze keuze is gemaakt vanuit zowel functionele als waterhuishoudkundige overwegingen. Enerzijds wordt hiermee voorkomen dat bewoners zich op het binnenterrein over een watergang moeten verplaatsen, hetgeen vanuit het oogpunt van veiligheid onwenselijk wordt geacht. Anderzijds blijft door het verleggen van de sloot het bestaande watersysteem behouden, waarbij de afwatering richting de Hoevelakense beek in stand blijft.

De ontwikkeling van het terrein mag niet leiden tot meer afvoer van hemelwater dan in de huidige situatie (de zogenaamde landelijke afvoer). Dit betekent dat er waterberging in het plangebied nodig is met een gedoseerde afvoer naar het watersysteem buiten het plangebied. De hoeveelheid waterberging is afgestemd op de maatgevende bui van het Waterschap Vallei en Veluwe (87 mm in 24 uur).

Uit de door het waterschap beoordeelde ontwerpen blijkt dat de toename van verhard oppervlak, inclusief parkeerplaats en toegangsweg circa 2.950 m² bedraagt. Het waterschap adviseert om een waterbergende voorziening te realiseren in de vorm van een laagte/wadi die een overloop heeft naar de Hoevelakense beek. Het benodigde bergingsvolume wordt door het waterschap indicatief ingeschat op circa 180 - 190 m³.

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 ten minste 190 m³ 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 3,80 m NAP, terwijl de GHG circa 3,27 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.

4.15.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Met de aanleg van een wadi met voldoende bergingscapaciteit, de situering van bebouwing met adequate drooglegging en het toepassen van waterdoorlatende verhardingen wordt voldaan aan de eisen uit het Bkl en de adviezen van het waterschap. Het waterbelang is daarmee voldoende geborgd.

Hoofdstuk 5 Milieueffectrapportage

Gezien de aard en omvang van het plan is het nodig een mer-beoordeling uit te voeren. Dit heeft de vorm van een zogenaamde aanmeldnotitie die in Bijlage 19 van deze ruimtelijke motivering is opgenomen. De aanmeldnotitie 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 instanties Provincie Gelderland en Waterschap Veluwe & Vallei moeten de gemeente over de locaties adviseren. Om deze reden is een concept van de aanvraag ook aan deze instanties voor instemming toegezonden. De reactie van de provincie is toegevoegd, zie Bijlage 16.

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

Om inwoners, ondernemers in de buurt en betrokkenen te betrekken, heeft de gemeente verschillende activiteiten georganiseerd. Dit omvatte een meedenkbijeenkomst voor ondernemers, omwonenden en andere betrokkenen, een online vragenlijst en de mogelijkheid voor persoonlijke gesprekken (keukentafelgesprekken). Het doel was om lokale kennis, zorgen en wensen te verzamelen en deze mee te nemen in het plan van aanpak. In het participatieverslag Stedenbouwkundige Uitwerking Opvanglocatie Middelaarseweg Hoevelaken van oktober 2025 staan het proces, het bereik en de resultaten beschreven.

Op basis van het ontwerp is er een vervolg gegeven aan het participatieproces. De resultaten hiervan zijn bijgevoegd als Bijlage 18 aan deze motivatie.

Als belangrijke aandachtspunten werden verkeersveiligheid in de omgeving, veiligheid en leefbaarheid genoemd. Daarnaast werd het belang van zinvolle dagbesteding en taallessen voor asielzoekers benadrukt. De inbreng van de omgeving is verwerkt in het plan van aanpak.

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 17 bij deze motivering zijn de kosten voor de opvanglocaties in hoofdstuk 9 verder toegelicht.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1 Toetsingskader

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 ('etfal') moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

7.2 Afweging

Met het voorliggende plan wordt voorzien in een tijdelijke opvangvoorziening voor asielzoekers voor maximaal tien jaren. Naast de ontwikkeling en realisering van de opvanglocatie worden er in het plangebied 20 starterswoningen gebouwd. Beide ontwikkelingen wijken af van het geldende omgevingsplan en worden 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 75 asielzoekers en 20 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 Middelaar 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.