

Gemeente Nijkerk

Hofweg 3 Hoevelaken

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

April 2026

Kenmerk 0267-73-T02
Projectnummer 0267-73

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding project	1
1.2.	Ruimtelijk en bouwtechnisch deel	1
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Projectomschrijving	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Huidige situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleid	8
3.1.	Algemeen	8
3.2.	Rijksbeleid	8
3.2.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.2.2.	Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving	9
3.2.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.3.	Provinciaal beleid	10
3.3.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	10
3.3.2.	Omgevingsverordening Gelderland	11
3.4.	Regionaal beleid	12
3.4.1.	Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024	12
3.5.	Gemeentelijk beleid	13
3.5.1.	Omgevingsvisie	13
3.5.2.	Omgevingsplan	14
3.5.3.	Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018	15
3.5.4.	Welstandsnota 2014	17
3.5.5.	Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied	18
3.5.6.	Adviesrecht	20
3.5.7.	Routekaart energieneutraal Nijkerk	20
4.	Aspecten van de fysieke leefomgeving	21
4.1.	Bodem	21
4.1.1.	Toetsingskader	21
4.1.2.	Onderzoek	21
4.1.3.	Conclusie	22
4.2.	Cultureel erfgoed en archeologie	22
4.2.1.	Toetsingskader	22
4.2.2.	Onderzoek	23
4.2.3.	Conclusie	24
4.3.	Duurzame ontwikkeling, waaronder begrepen bouwen	24
4.3.1.	Toetsingskader	24

4.3.2. Onderzoek	25
4.3.3. Conclusie	25
4.4. Geluid door activiteiten	25
4.5. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	25
4.5.1. Toetsingskader	25
4.5.2. Onderzoek	26
4.5.3. Conclusie	26
4.6. Geur	26
4.6.1. Toetsingskader	26
4.6.2. Onderzoek	27
4.6.3. Conclusie	27
4.7. Gezondheid	27
4.7.1. Toetsingskader	27
4.7.2. Onderzoek	27
4.7.3. Conclusie	27
4.8. Klimaat	27
4.8.1. Toetsingskader	27
4.8.2. Onderzoek	28
4.8.3. Conclusie	28
4.9. Landschappelijke aspecten	28
4.10. Luchtkwaliteit	28
4.10.1. Toetsingskader	28
4.10.2. Onderzoek	29
4.10.3. Conclusie	29
4.11. Milieuzonering	29
4.11.1. Onderzoek	31
4.11.2. Conclusie	32
4.12. Mobiliteit	32
4.12.1. Toetsingskader	32
4.12.2. Onderzoek	32
4.12.3. Conclusie	33
4.13. Natuur en ecologie	33
4.13.1. Toetsingskader	33
4.13.2. Gebiedsbescherming	33
4.13.3. Soortenbescherming	34
4.13.4. Houtopstanden (bossen en waardevolle bomen)	35
4.13.5. Effecten stikstof van het plan/project op kwetsbare natuurgebieden	36
4.13.6. Conclusie	37
4.14. Omgevingsveiligheid	37
4.14.1. Toetsingskader	37
4.14.2. Onderzoek	39
4.14.3. Conclusie	39
4.15. Stedenbouwkundige aspecten	39

4.16.	Trillingen	39
4.16.1.	Toetsingskader	39
4.16.2.	Onderzoek	39
4.16.3.	Conclusie	39
4.17.	Water	39
4.17.1.	Toetsingskader	39
4.17.2.	Onderzoek	39
4.17.3.	Conclusie	40
5.	Milieueffectrapportage	41
5.1.	Toetsingskader	41
5.2.	Onderzoek	41
5.3.	Conclusie	41
6.	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	42
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.1.1.	Advies met instemming	42
6.1.2.	Participatie bij de omgevingsvergunning	42
6.2.	Financiële uitvoerbaarheid	42
7.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	43
7.1.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	43
7.2.	Conclusie	44
8.	Voorstel verwerking in omgevingsplan	45

Bijlagen

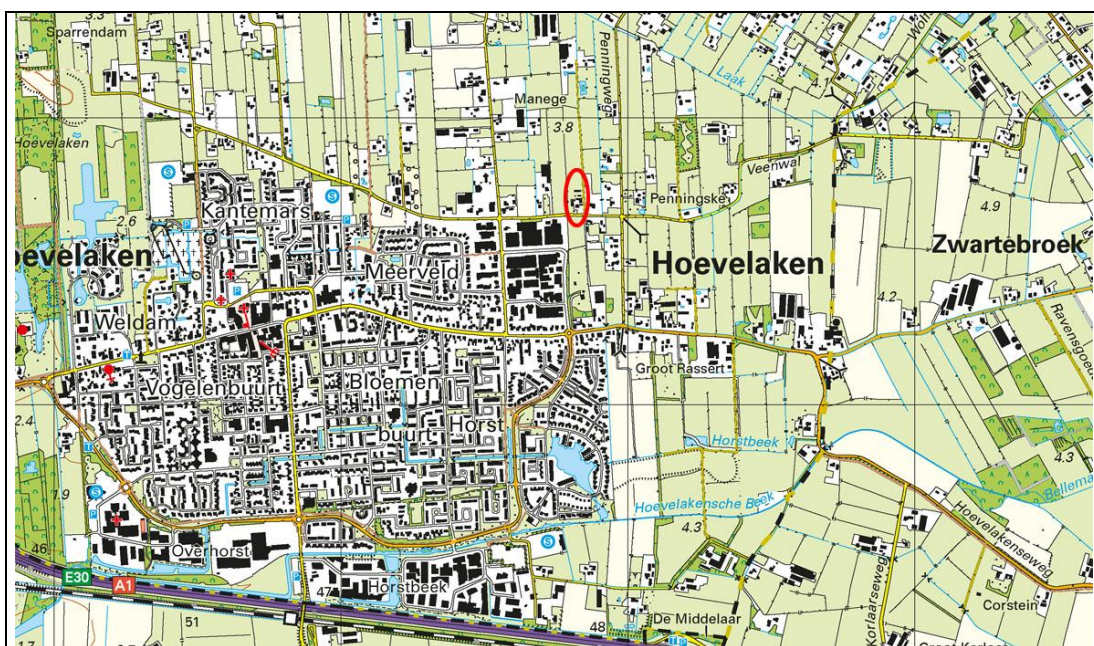
1. Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek Hofweg 3 te Hoevelaken, BO422287, Eemnes, 4 oktober 2022
2. AWG Geluidadvies bv, Memo richtafstanden bedrijven en milieuzonering functiewijziging Hofweg 3 Hoevelaken, 2025-003, Ermelo, 24 januari 2025
3. Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quickscan soorten sloop en nieuwbouw Hofweg 3 te Hoevelaken, 2026-006, Versie Jan.26-v3, Ermelo, 29 januari 2026
4. FF Solutions, AERIUS-berekening Aanleg- en gebruiksfase Hofweg 3, te Hoevelaken, 130AERIUS01-22, Nijkerk, 25 november 2025
5. buRO – bureau voor ruimtelijke ordening, Digitale watertoets Hofweg 3 Hoevelaken, 00043379, Amersfoort, 27 februari 2025

1. Inleiding

1.1. Aanleiding project

Op het perceel Hofweg 3 in Hoevelaken was een agrarisch bedrijf aanwezig, dat in de jaren '90 van de vorige eeuw is beëindigd. De toenmalige eigenaar heeft daarna nog een aantal jaren hobbymatig dieren gehouden. De huidige eigenaren van het perceel hebben een principeverzoek bij de gemeente Nijkerk ingediend om in het kader van het functieveranderingsbeleid na de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, een extra woning op het perceel te mogen bouwen. Daarnaast zal de bestaande woning worden herbouwd. Burgemeester en wethouders van Nijkerk hebben in een brief van 15 oktober 2024 aangegeven -onder voorwaarden- hiermee in principe in te stemmen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ruimtelijk en bouwtechnisch deel

Het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Nijkerk, het bestemmingsplan Nijkerk 2, staat de realisatie van woningen in het plangebied niet toe. Om het ruimtelijk deel van deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt gebruikgemaakt van een zogenaamde buitenplanse omgevingsplan-activiteit. Voor het technische deel zal te zijner tijd, als het definitieve bouwplan bekend is, een separate procedure worden doorlopen.

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies en als daarbij wordt

voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt met dit document aangetoond.

1.3. Leeswijzer

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

2. Projectomschrijving

2.1. Geschiedenis

De gronden aan de Veenwal kenmerken zich door een langgerekte verkavelingsstructuur die is ontstaan in de tijd van de veenontginningen. Lange kavels met kavelsloten en singelbeplanting haaks op de Veenwal zorgden voor vergezichten en een coulisseachtig beeld. De Veenwal was de ontginningsbasis voor de aangrenzende gronden. Voorheen waren er al doodlopende paden haaks op de huidige Oosterdorpsstraat naar de boerderijtjes in het gebied. Deze paden worden vaak begeleid door lange bomenrijen. De gronden werden voornamelijk gebruikt als weidegrond, maar enkele ook als bouwland. Ook ter plaatse van de huidige Hofweg is in de tweede helft van de 19e eeuw al zo'n pad zichtbaar op de topografische kaart.

Afbeelding 2: Historische topografie.



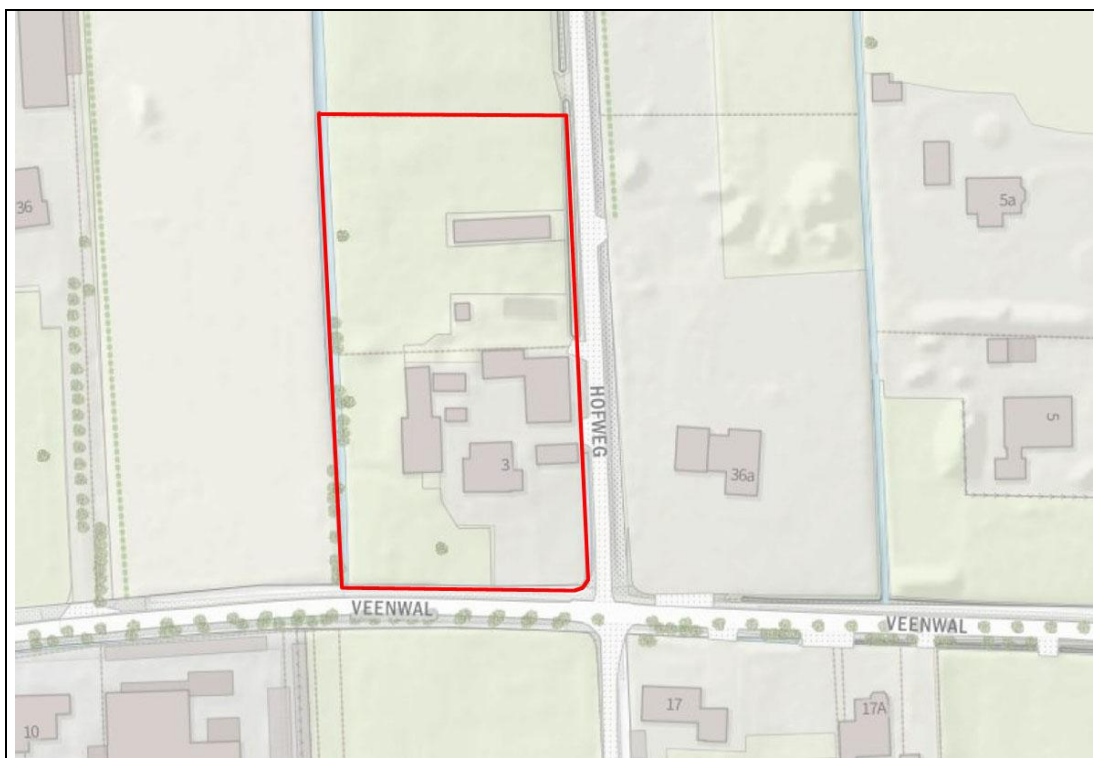
Op de hoek van de Hofweg en de Veenwal is in 1922 de huidige boerderij gebouwd. Deze is voor het eerst zichtbaar op de kaart uit 1931. De Veenwal was toen nog een onverharde weg. In de periode daarna zijn geleidelijk meer agrarische opstallen op het perceel gerealiseerd. De bebouwde kom van Hoevelaken groeide steeds dichter richting het plangebied.

Op het perceel was tot in de jaren '90 van de vorige eeuw een agrarisch bedrijf aanwezig, een veebedrijf met melkkoeien, zeugen, mestvarkens, schapen en kippen. Tot een jaar geleden zijn er hobbymatig dieren (schapen) gehouden.

2.2. Huidige situatie

De Hofweg is nog steeds een doodlopende weg vanaf de Veenwal. Het perceel Hofweg 3 wordt ontsloten vanaf die weg. Het perceel is echter gericht op de Veenwal. Vanaf de Veenwal gezien staat de boerderij aan de voorzijde en de agrarische opstallen met een oppervlakte van 665 m² staan daarachter. De gronden voor de boerderij zijn ingericht als tuin met daarvoor grasland en de restanten van een boomgaard. Het erf is hierdoor onder te verdelen in een voor- en een achtererf. Denkbeeldig kan er een lijn worden getrokken tussen het woongedeelte en de deel. Het voorerf was het domein van de vrouw. Hier werden groenten gekweekt en zij zorgde voor het jongvee dat liep tussen de hoogstamfruitbomen. Het achtererf was het terrein van de boer. Hier moest gewerkt worden en het aanwezige groen had vaak een praktische functie. Zowel de restanten van de boomgaard als notenboom voor de boerderij zijn hier een overblijfsel van.

Afbeelding 3: Huidige situatie plangebied



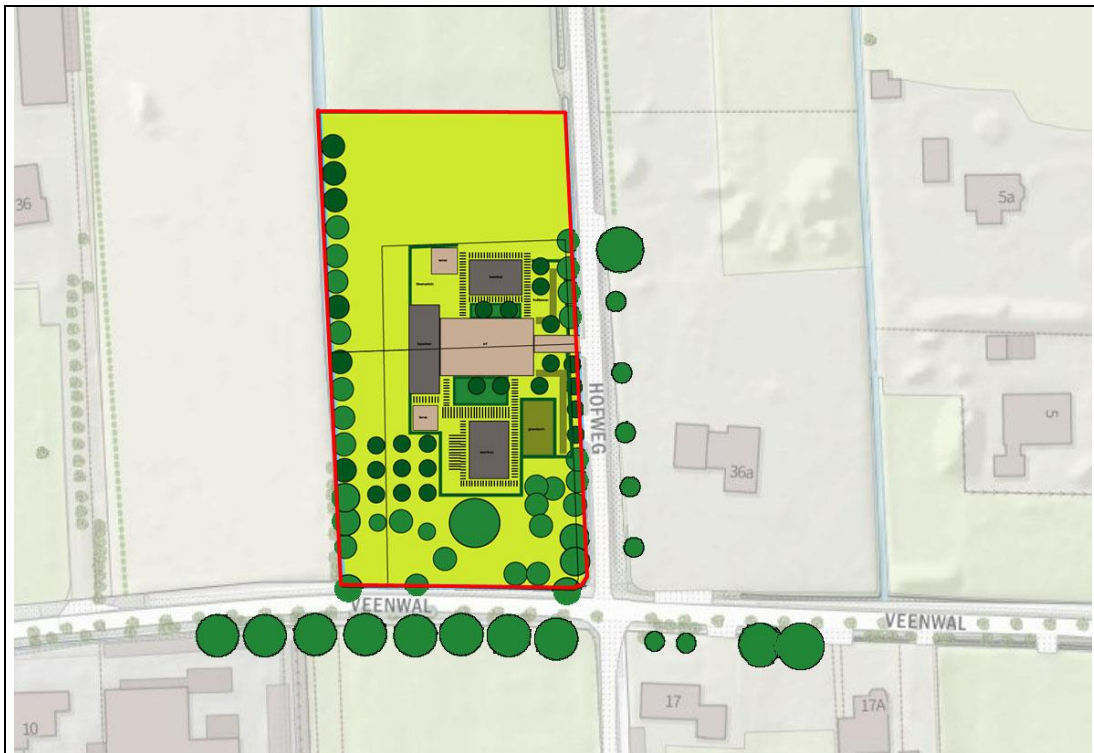
Het plangebied is inmiddels kadastraal gesplitst en bestaat uit twee vrijwel even grote percelen met een gezamenlijke oppervlakte van 6.175 m². De bebouwing verkeert in slechte staat. De boerderij staat al jaren leeg. Ook de agrarische opstallen worden niet meer gebruikt. De bij het voormalig agrarisch bedrijf behorende percelen grasland hebben een agrarische bestemming en zijn verhuurd aan een agrariër die een veebedrijf (koeien) heeft.

2.3. Toekomstige situatie

Alle bestaande bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Voor de situering van de nieuwe bebouwing is het traditionele boerenerf als metafoor gebruikt. De toekomstige perceelsofzet voegt zich zodoende naar de historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de Veenwal.

Op een boerenerf is sprake van een hoofdgebouw met bijgebouwen. De gebouwen staan nooit ver verspreid over het hele erf maar staan altijd geclusterd. Doordat functioneel alle schuren en stallen goed bereikbaar moeten zijn liggen deze aan een collectieve ruimte op het erf, hetgeen bijdraagt aan het zogenaamde 'één erf principe'.

Afbeelding 4: Indicatieve toekomstige situatie.



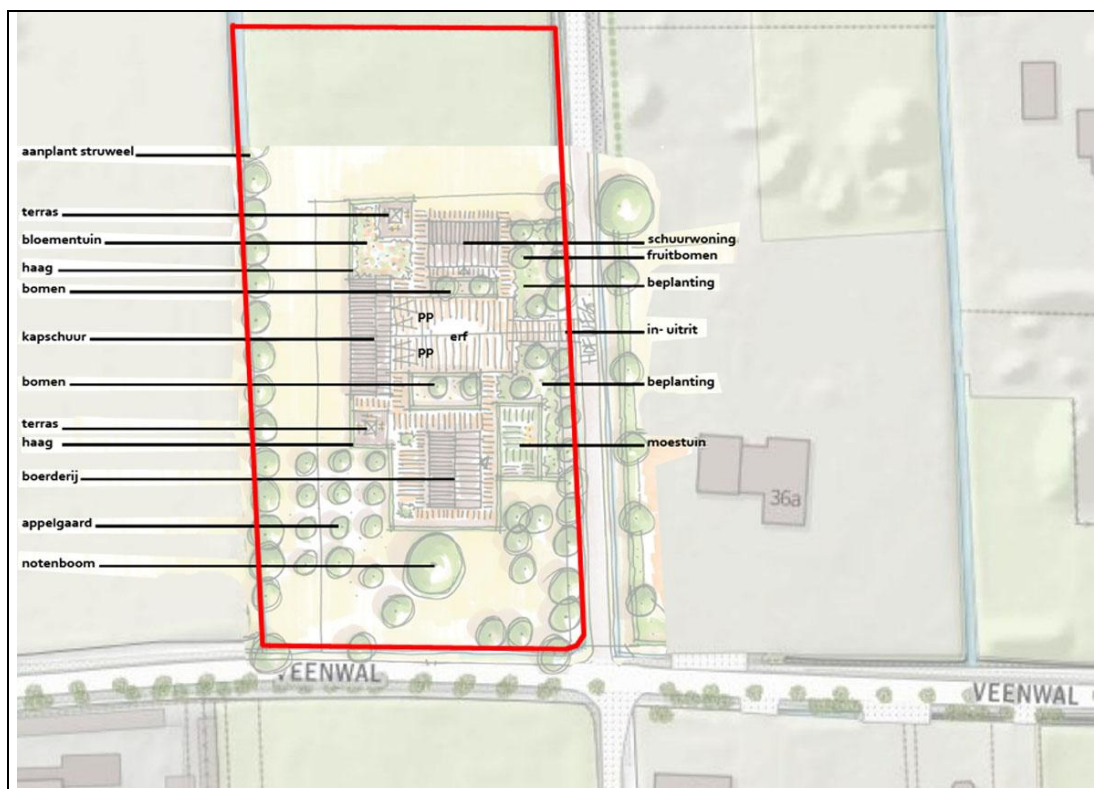
In de erfopzet is daarom een duidelijke hiërarchie te zien. Het hoofdgebouw, de voorste woning, is dominant in vorm en massa en situering. De 'bijgebouwen' waaronder de tweede woning, zijn eenvoudiger in vorm, hebben minder massa en staan achter het hoofdgebouw geplaatst. Op de

locatie van de huidige boerderij zal een nieuwe woning worden gebouwd met een oppervlakte van 9x13 meter, een inhoud van maximaal 600 m³ en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3,5 en 8,0 meter. Op het noordelijke perceel zal een tweede woning worden gebouwd in de vorm van een schuurwoning. Dit is een woning met een eenvoudige hoofdmassa, die bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. Deze woning krijgt een oppervlakte van 8,5 x 12 meter, een inhoud van 425 m³ en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3,5 en 7,0 meter.

Het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de (agrarisch, landelijke) omgeving. Er wordt een ingetogen kleurgebruik toegepast en er worden natuurlijke materialen gebruikt (steen en/of hout).

De beide woningen krijgen één gezamenlijke entree aan de Hofweg. Om die entree op de perceelsgrens te situeren, wordt de bestaande perceelentree in noordelijke richting verschoven. Die entree komt uit op een verhard erfgedeelte waaraan één bijbehorende kapschuur als bijgebouw voor beide woningen wordt gebouwd. Die kapschuur heeft een oppervlakte van 140 m² bestaat uit twee delen van 70 m² met een asymmetrische kap. De goothoogte aan de achterzijde bedraagt 2,3 meter en aan de voorzijde 3,0 meter. De bouwhoogte is gemaximeerd op 6,0 meter.

Afbeelding 5: Landschappelijke inpassing.



Om het plangebied in te passen is ook teruggrepen op het traditionele boerenerf. Zo wordt aan de Veenwal de appelgaard in ere hersteld. De bestaande notenboom zal worden gehandhaafd. Langs de perceelsranden wordt gebiedseigen kavelgrensbeplanting aangebracht. Daarmee wordt gerefereerd aan het van oudsher aanwezige coulissenlandschap. De gronden buiten het voormalige agrarisch bouwvlak blijven in gebruik als weidegrond. Om deze af te schermen van de tuinen, worden hieromheen hagen aangeplant.

3. Beleid

3.1. Algemeen

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

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

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De nieuwe woning zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van een extra woning in het kader van het functieveranderingsbeleid. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2.2. Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

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

Afbeelding 6: Thema's Besluit kwaliteit leefomgeving

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Omgevingsveiligheid	<u>5.1.2</u>	4.14
Waterbelangen	<u>5.1.3</u>	4.17
Luchtkwaliteit	<u>5.1.4.1</u>	4.10
Geluid door activiteiten	<u>5.1.4.2</u>	4.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	<u>5.1.4.2a</u>	4.5
Trillingen	<u>5.1.4.4</u>	4.16
Bodemkwaliteit	<u>5.1.4.5</u>	4.1
Geur	<u>5.1.4.6</u>	4.6
Ladder voor duurzame verstedelijking	<u>5.1.5.4</u>	3.2.3
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	<u>5.1.5.5</u>	4.2
Toegankelijkheid openbare ruimte	<u>5.162</u>	n.v.t.

3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

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

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

Onderzoek

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met één toe.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval niet van toepassing.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in wijzigingen van het omgevingsplan. In de Omgevings-

verordening (zie hieronder) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

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

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

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

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

Planspecifiek

Het bouwplan wordt gerealiseerd door middel van functieverandering. Door de sloop van niet meer in gebruik zijnde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vindt een ontstening in het buitengebied van de Regio Food Valley plaats. Na de bouw van een extra woning neemt het bebouwingsareaal af. Daarmee wordt de landschappelijke waarde van de Regio Food Valley versterkt en wordt een bijdrage aan de vitaliteit van het platteland gegeven.

Conclusie

De planontwikkeling is daardoor niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.3.2. Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland, die op 2 januari 2024 in werking is getreden is in artikel 5.64 bepaald dat een omgevingsplan nieuwe woningen alleen toelaat als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Vooralsnog past de ontwikkeling van woningen in het kader van het functieveranderingsbeleid uitsluitend binnen de kwantitatieve afspraken per gemeente die in de regionale woonagenda zijn vastgelegd. Locatie afspraken zijn immers onmogelijk vooraf in de regionale woonagenda vast te leggen. In de regionale woonagenda wordt voor Nijkerk uitgegaan van 250 woningen per jaar. De bouw van één woning aan de Hofweg past binnen dit aantal.

Planspecifiek

In de omgevingsverordening zijn twee natuurcategorieën vastgelegd: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied

maakt geen onderdeel uit van het GNN of de GO. Ook voor het overige zijn er geen aspecten die relevant zijn voor de planontwikkeling.

Conclusie

De Omgevingsverordening Gelderland verzet zich niet tegen de bouw van een extra woning.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024

Op 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad van Nijkerk het regionaal afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 regio Foodvalley, regio Amersfoort vastgesteld. In dit afwegingskader functieveranderingsbeleid is vastgelegd hoe de deelnemende gemeenten om willen gaan met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze (gedeeltelijk) te beëindigen. Het wijzigen van de agrarische functie in een andere functie, zoals een woon- of werkfunctie, is de daadwerkelijke functieverandering. Dit leidt op verschillende manieren tot kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Door de sloopverplichting van overtollige bebouwing, landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw voor nieuwe woon- of werkfuncties, en natuurontwikkeling of landschapsverbetering in de bredere omgeving.

Op de slooplocatie kent de overtollige agrarische bebouwing een waarde. Deze waarde wordt sloopmeters genoemd. Nieuwe functies, zoals wonen, werken, het vergroten van de woninginhoud of oppervlakte aan bijgebouwen worden door de inzet van sloopmeters mogelijk gemaakt. Om de oppervlakte aan bebouwing in het landelijk gebied niet toe te laten nemen wordt gewerkt met een omrekening van de sloopmeters. Dit betekent dat de vrijkomende sloopmeters niet één op één ingezet kunnen worden voor een nieuwe functie. De sloopmeters zijn door de reikwijdte van het functieveranderingsbeleid tussen de deelnemende gemeenten uitwisselbaar.

Omdat het principeverzoek voor de functieverandering is ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van het Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 en in de beantwoording van het principeverzoek is uitgegaan van het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016, is op grond van het overgangsrecht in artikel 3.7.3 het voorgaande functieveranderingsbeleid van toepassing.

In het voorgaande beleid gold dat om een extra woning te bouwen, er sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m³ 1,5 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat voor iedere nieuwe woning minimaal 300 m² gesloopt dient te worden;

Planspecifiek

Voor een woning van 425 m³ zijn 938 m² (1,5 * 425 + 300 m²) inzetbare sloopmeters benodigd. Op het perceel wordt 564 m² gesloopt. Daarmee wordt voldaan aan de minimale sloopeis van 500 m² op het perceel. Om een woning van 425 m³ te kunnen bouwen zijn derhalve nog 374 m² (=938-564) nodig. Deze inzetbare sloopmeters zijn aangekocht op vier locaties elders in de

gemeente Nijkerk (Vrouwenweg 2 (80 m²), Schoolstraat 44 (162 m²), Palissaden 12 (49 m²) en Laakweg 54 (83 m²)).

Conclusie

Het overgangsrecht uit het Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 is van toepassing. De planontwikkeling voldoet Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Omgevingsvisie

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

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

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

Afbeelding 7: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



Het landelijk gebied kenmerkt zich ook door een grote bedrijvigheid; bedrijven met een binding aan het landelijk gebied en bedrijven die zich geleidelijk hebben ontwikkeld maar geen binding hebben. Nieuwvestiging en uitbreiding wordt alleen onder bijzondere omstandigheden toegestaan, waarbij de Regionale menukaart Foodvalley samen met het Regionale beleid voor functieverandering het beleidskader vormt. Voor wat betreft het landelijk gebied streeft het gemeen-

Op de visiekaart van de omgevingsvisie ligt de locatie Hofweg 3 in een gebied met de aanduiding 'Bescherm het slagenlandschap'. De beleidsuitgangspunten voor de bescherming van het slagenlandschap zijn overgenomen uit het LOP (zie paragraaf 3.5.3).

De planontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie.

Bestemmingen

AW-L	Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden
B-L	Bedrijf - Landelijk
V	Verkeer
W	Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A	Waarde - Archeologie
------	----------------------

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - slagenlandschap

Functieaanduidingen

- (vyr-c3)
- (vyr-c3)
- (vyr-na)

Bouwvlak

- bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

- E maximum aantal wooneenheden

Verklaring

- gegevens GBKN juli 2012

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan. Voor het plangebied betreft dit het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 – Veegplan 2, dat op 30 mei 2024 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. De gronden hebben daarin de bestemmingen¹ "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden" en "Wonen" met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteiten agrarisch'. De bouw van de tweede woning zal worden ge-

¹ In het Omgevingsplan wordt niet meer het begrip (enkel)bestemmingen gebruikt maar 'functies'. Voor een dubbelbestemmingen wordt 'gebiedsaanwijzing' gebruikt.

realiseerd binnen de bestemming "Wonen". Het aantal woningen is in het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" gemaximeerd op 1. Het bestemmingsplan staat daardoor geen extra nieuwe woning toe.

Verder is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'overige zone - slagenlandschap' aangegeven. De aanduiding 'overige zone - slagenlandschap' dient om een aantal landschappelijke kenmerken te beschermen. Dit zijn kenmerken die voorkomen in het open weidegebied en niet van invloed zijn op de bouw een tweede woning.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 250 m² en 0,3 meter.

3.5.3. Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018

Op 31 januari 2019 is het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018 (LOP) vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk. Het plangebied behoort tot de Jonge veen- /turfontginningen.

Voor de verschillende landschapstypen zijn vanuit de landschappelijke kenmerken specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. De richtlijnen zijn gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke structuren. Van de slagenlandschappen zuidelijk van de kern Nijkerk wordt aangenomen dat ze als veengebied zijn ontgonnen. Er komt veel bebouwing en begroeiing voor. Boomsingels langs sloten en lijnvormige houtwallen structureren het landschap.

Het gebied bij Hoevelaken is vermoedelijk in de veertiende eeuw ontgonnen. Plaatselijk werd ook veen gestoken als brandstof. Het voormalige veen is geheel verdwenen en het onderliggende zand is aan het oppervlak komen te liggen. Door inklinking heeft mogelijk een reliëfinversie plaatsgevonden. Het landschap van Hoevelaken is duidelijk noord-zuid gericht. Aan de noordzijde van Hoevelaken heeft het kleinschalige slagenlandschap een hoge bebouwingsgraad.

Het slagenlandschap van Hoevelaken is een eeuwenoud landbouwgebied waar van ongeveer 1650 tot 1850 vrij intensief tabak werd geteeld. Het is een slagenlandschap met lange houtelementen (elzensingels en houtwallen), beken, bospercelen, graslanden, akkerbouwlanden en natuurgebieden. De natuurgebieden liggen in het venige kwelgebied met broekbossen, vochtige heide en natte schraallanden.

Het karakter in het oostelijke slagenlandschap in de omgeving van Hoevelaken dient versterkt te worden door het herstel van boomsingels op de grens van de lange en smalle percelen. Er liggen kansen om wateroverlast in dit gebied te voorkomen door verbreding van de sloten. Voor de onderhavige ontwikkeling is dat echter niet noodzakelijk, omdat het verhard oppervlak afneemt. De inrichting van natuurvriendelijke oevers behoort tot de mogelijkheden. Belangrijk is hierbij de aanwezige (diepe) kwel niet te verstoren.

Voor het slagenlandschap zijn specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. Vanuit de landschappelijke kenmerken worden richtlijnen voor inrichting van het landschap opgesteld. De richtlijnen zijn gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke identiteit en het versterken van structuren:

- behoud en versterken van de boomsingels langs sloten;
- behoud van de relatief smalle kavelbreedte;
- beken in de dalvormige laagten herkenbaar maken;
- behoud en versterking van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren:
 - boomsingels;
 - smalle bospercelen en hakhout;
 - rijen knotbomen,
 - behoud en versterking van laanbeplanting langs wegen;
 - aandacht voor bermen, zoom- en slootvegetaties;
- inrichting van kleinschalige biotopen (kleine plas-dras gebieden, inheemse bessenstruiken en wilde fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).

Bij functieverandering naar wonen dient het erf te worden versmald en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt en is het 'één erf principe' van toepassing:

1. de bebouwing (bestaand en nieuw) vormt een samenhangend nieuw erf;
2. de hoofd woning is de bestaande beeldbepalende / monumentale boerderij;
3. één enkele toegang tot het hart (hofje) van het erf. Een splitsing van de ontsluiting of dubbele ontsluiting zijn ongewenst;
4. een gemeenschappelijke landschappelijke inrichting / inpassing;
5. het 'nieuwe' erf behoudt een landelijke uitstraling.

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Doordat beide woningen een gezamenlijk bijgebouw krijgen, neemt het aantal gebouwen in het plangebied af en wordt het erf aanzienlijk compacter. De woning op de plaats van de voormalige boerderij blijft het belangrijkste gebouw. Het plangebied krijgt één entree naar een gemeenschappelijk erf. Ten noorden van dat erf wordt de nieuwe woning gebouwd. In de ruimtelijke beleving vormen beide woonpercelen hierdoor samen als het ware één erf met bebouwing. Zodoende ontstaat een centraal en samenhangend erf en verandert de landelijke uitstraling niet. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een plan voor landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.3) vervaardigd waarin de bovenstaande richtlijnen uit het LOP voor de beplanting in een slagenlandschap als uitgangspunt zijn gehanteerd.

De in dat inrichtingsplan voorgestelde landschappelijke inpassing heeft met name betrekking op het onderhavige plangebied, het perceel dat nu grotendeels een woonbestemming heeft. Met het oog op het gewenste herstel van boomsingels, één van de richtlijnen van het LOP, de

boomsingel langs de westzijde van het perceel worden aangeheeld. Hierdoor wordt ook buiten het onderhavige plangebied een bijdrage geleverd aan de doelstellingen van het LOP.

Conclusie

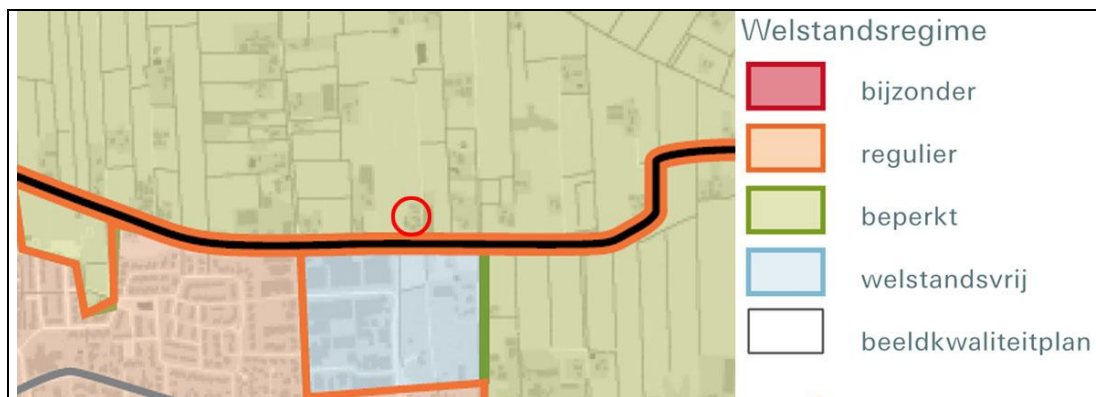
Voorliggend plan is in overeenstemming met het LOP.

3.5.4. Welstandsnota 2014

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

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.

Afbeelding 9: Fragment welstandskaat.



In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de commissie Ruimtelijke kwaliteit;
- beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering);
- regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, maar ook als zelfstandig object (de architectonische benadering);
- bijzonder welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, als zelfstandig object en voor wat betreft de details van het gebouw (de esthetische benadering);
- beeldkwaliteitplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n

beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

De welstandskaat geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Voor de planlocatie geldt op basis van de Welstandsnota 2014 een beperkt welstandsregime. Dit regime is in 2021 nader uitgewerkt gegeven in het Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied (zie paragraaf 3.5.5).

3.5.5. Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied

Het Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied is door de gemeenteraad op 23 september 2021 vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. In dit beeldkwaliteitsplan met kaarten, referentiebeelden en een toelichting waarin spelregels staan voor (ver)bouwplannen aan of bij bestaande panden in het buitengebied, bij sloop en nieuwbouw op bestaande agrarische kavels en voor het ontwerp van nieuwe woningen op nieuwe of bestaande erven, zodat de bebouwing, net als de erfinrichting, aansluiting vindt bij het landschap. Het beeldkwaliteitsplan is daarmee een kaderstellend en faciliterend document. Samen met het Landschapsontwikkelingsplan (zie paragraaf 3.5.3) en het bestemmingsplan voor het buitengebied (zie paragraaf 3.5.2) vormt dit plan het kader voor bouwplannen in het buitengebied.

Net als voor de landschappelijke inpassing van de erven en de situering van de gebouwen op het erf geldt dat de landschappelijke karakteristieken en erven in de directe omgeving bepalend zijn. Zowel de situering als de beplanting verschilt per landschap fors. Voor de bebouwing geldt dat de verschillen per landschap minder herkenbaar zijn, maar nog steeds wel deels aanwezig. Voor het onderhavige plangebied aan de Hofweg zijn derhalve de ontwerprichtlijnen voor het slagenlandschap van belang.

Voor de erven in het slagenlandschap geldt dat de erven compact van opzet moeten zijn. Daarnaast geldende volgende ontwerprichtlijnen:

- bouwblokken houden de richting aan van de bestaande kavelstructuur;
- bouwblokken zijn regelmatig van vorm en zijn veelal smaller en dieper dan breed;
- de erven hebben één inrit met veelal laanbeplanting;
- aan de voorzijde hebben de erven een tuinachtige sfeer;
- zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht;
- schuttingen en muren als erfbegrenzing zijn in beginsel niet toegestaan, met hekwerken wordt terughoudend omgegaan; met het oog op de biodiversiteit gaat uitdrukkelijk de voorkeur uit naar groene erfafscheidingen.

Voor nieuwe woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- massa en situering:
 - compacte en samenhangende situering van bebouwing op een erf, refererend aan oorspronkelijke erven in het betreffende landschap, conform richtlijnen LOP per landschapstype;
 - enkelvoudige hoofdvorm (in plaats van een geschakelde hoofdvorm);

- dakvlak van het gebouw is beeldbepalend, dak-gevelverhouding bij voorkeur 2:1. De goothoogte zo laag mogelijk houden;
- hiërarchie tussen hoofdgebouw en overige bebouwing (bijvoorbeeld schuurwoningen of bedrijfsbebouwing), ensemble van bebouwing (samenhang tussen de gebouwen op het erf), bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- bergingen en garages in het hoofdgebouw opnemen, of combineren in één bijgebouw;
- gezamenlijk erf, één inrit, ook wanneer het meerdere woningen betreft.
- architectuur:
 - zowel eigentijdse als traditionele vormgeving is mogelijk, mits met een knipoog naar het agrarische verleden;
 - niet één gebouw op het erf is volledig gelijk aan een ander gebouw op het erf;
 - hoofdgebouw wordt voorzien van een zadeldak, eventueel met een wolfseind;
 - ondergeschikte bijgebouwen kunnen ook een andere dakvorm krijgen die passend is op de plek;
 - het aanbrengen van duurzame voorzieningen (zoals zonnepanelen of buitenunit warmtepomp) wordt gestimuleerd. Deze voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp. Hetzelfde geldt voor eventuele maatregelen voor natuurinclusief bouwen.
- kleuren en materialen:
 - gebruik traditionele en/of duurzame materialen, zoals baksteen en hout, in bijzondere gevallen gestuct;
 - baksteen in rode of aarde tinten, in bijzondere gevallen wit gekeimd;
 - de daken zijn uitgerust met zwarte of oranje (niet glimmende) dakpannen, riet, sedem of een ander passend en duurzaam materiaal;
 - de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving;
 - bij gebruik van zonnepanelen bij voorkeur kiezen voor een matzwarte versie.
- overig:
 - bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle boerderijen. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke waardevolle boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter de karakteristieke waardevolle boerderij, door het hanteren van een lagere goothoogte (waarbij de nokhoogte juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting;
 - bij gemeentelijke of rijksmonumenten en beeldbepalende panden (MIP's) geldt een bijzonder welstandsniveau waarbij ook eisen kunnen worden gesteld aan de situering op het erf. Aandachtspunt bij alle bouwplannen: terughoudend zijn met hekwerken, tuinmuren en schuttingen. Ze moeten passen bij de agrarische sfeer.

Voor het ontwerp van de nieuwe woningen zal het beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron worden gebruikt. Naast de woningen komt één bijgebouw. Voor de bebouwing worden traditionele materialen gebruikt in een kleurstelling die past in het aangegeven palet. Hierdoor zal de nieuwbouw voldoen aan de richtlijnen zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.

3.5.6. Adviesrecht

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

Daarnaast dient er bindend advies te worden gevraagd als er standaardwaarden uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving worden overschreden of dat er sprake is van een situatie waarbij veiligheidsrisico's spelen. Uit hoofdstuk 4 van deze onderbouwing blijkt dat daarvan geen sprake is.

Conclusie

Er geldt in dit geval geen bindend adviesrecht.

3.5.7. Routekaart energieneutraal Nijkerk

Op 27 juni 2019 is de Routekaart energieneutraal Nijkerk door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Nijkerk heeft de ambitie om in 2035 CO₂-neutraal en in 2050 energieneutraal te zijn. De routekaart Nijkerk energieneutraal is het richtinggevend kader voor het energiebeleid van de gemeente Nijkerk. Het gaat zowel over reductie van energiegebruik (energiebesparing) als over opwek van duurzame energie. Voor woningen is de routekaart met name gericht op de transitie van de bestaande woningbouw. Verder wordt het toepassen van zonne- en windenergie gestimuleerd en ingezet op duurzame mobiliteit. . De planontwikkeling haakt aan op de routekaart.

4. Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1. Bodem

4.1.1. Toetsingskader

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

Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

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

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

4.1.2. Onderzoek

Om de milieukundige bodemgesteldheid te bepalen is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekshypothese 'verdachte locatie' gebruikt voor het verkennend bodemonderzoek. Deze hypothese is op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters bevestigd. Zintuiglijk is in de bodem geen bijmenging met bodemvreemd materiaal of verontreiniging waargenomen en zodoende ook geen asbestverdacht (> 20 mm) materiaal. In de bovengrond is lokaal een lichte verhoging aan zink geconstateerd. De resterende bovengrond en de ondergrond zijn niet verontreinigd bevonden. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en zink. Dergelijke gehalten werden op basis het vooronderzoek verwacht en zijn geen ongewoon verschijnsel in de regio. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Enkele van de opstallen op de onderzoekslocatie hebben een dak van asbesthoudend plaatmateriaal en wateren (gedeeltelijk) af op onverhard maaiveld. Eén opstal, die is voorzien van een asbesthoudend dak, is ingestort. Bij deze en nog een opstal is asbesthoudend plaatmateriaal op het onverharde maaiveld aanwezig. Geadviseerd wordt een asbestinventarisatie te laten uitvoeren en de asbesthoudende materialen te saneren.

² Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek Hofweg 3 te Hoevelaken, BO422287, Eemnes, 4 oktober 2022

De onverharde bodem in de druppelzones van de asbesthoudende opstallen is onderzocht op asbest. In twee van de drie mengmonsters is asbest aangetroffen. Echter, in gehalten onder de helft van de restconcentratienorm. Hierdoor is nader onderzoek niet noodzakelijk en is ook geen sprake van een ernstig geval van verontreiniging met asbest in grond.

4.1.3. Conclusie

De milieukundige bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.2. Cultureel erfgoed en archeologie

4.2.1. Toetsingskader

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

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

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

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

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

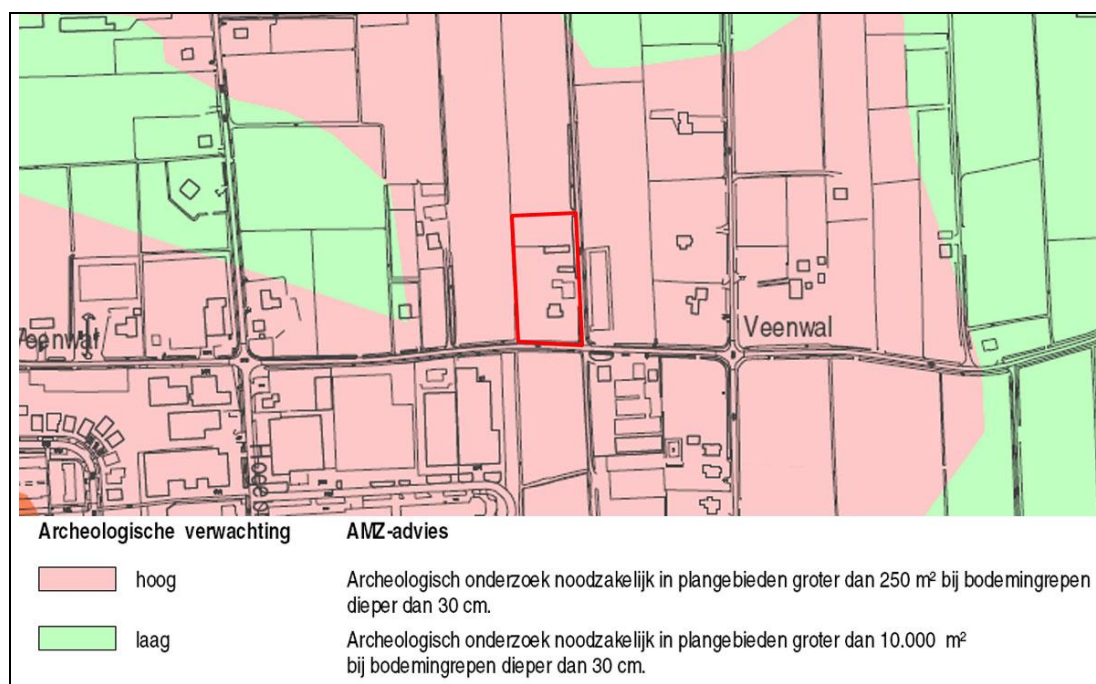
Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

4.2.2. Onderzoek

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook anderszins is het perceel in cultuurhistorisch opzicht niet waardevol.

Afbeelding 10: Fragment archeologische beleidskaart.



Archeologie

Voor het plangebied is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen van 250 m² en dieper dan 30 centimeter. De voorste woning wordt ter plaatse van de bestaande boerderij ge-

bouwd. Hier is de grond derhalve al geroerd. Omdat deze ondergrens door de overige bouwplannen niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In aanvulling daarop heeft de regioarcheoloog aangegeven dat de actualisatie van de archeologische beleidskaart momenteel wordt voorbereid. Op die kaart krijgt het perceel Hofweg 3 grotendeels een lage verwachting (ondergrens 10.000 m²) en deels een middelhoge verwachting (ondergrens 1.000 m²). De regioarcheoloog gaat bij de toetsing uit van de (meest actuele) informatie bij plantoetsing. De beoogde werkzaamheden vallen dan binnen de vrijstellingsgrenzen. Ook daarmee is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.2.3. Conclusie

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

4.3. Duurzame ontwikkeling, waaronder begrepen bouwen

4.3.1. Toetsingskader

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

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

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

4.3.2. Onderzoek

De nieuwe woning wordt gasloos en voorzien van zonnepanelen. Er wordt onderzocht of netbewust bouwen kan worden toegepast. Netbewust bouwen houdt in dat woningbouwontwikkelingen zó worden ontworpen dat ze rekening houden met de beschikbare capaciteit van het elektriciteitsnet. Het gaat om het verminderen van de totale belasting van het net, het spreiden van de vraag over de dag en het beperken van piekmomenten. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van slimme sturing van installaties, het inzetten van energieopslag, het combineren van zonnepanelen met batterijen en het afstemmen van laadinfra op de beschikbaarheid van zonnestroom. Het uitgangspunt is dat woningen niet alleen duurzaam zijn op papier, maar ook praktisch en toekomstbestendig functioneren binnen de grenzen van het lokale energienet.

Waar mogelijk zal bij de materialisering gebruik wordt gemaakt van hergebruikte en/of herbruikbare materialen. Hoe hieraan invulling zal worden gegeven, wordt bepaald bij de nadere uitwerking van de bouwplannen zal worden. Hierbij zal tevens worden bepaald welke maatregelen in het kader van de Routekaart Nijkerk energieneutraal 2050 (zie paragraaf 3.5.7) kunnen worden geïmplementeerd.

4.3.3. Conclusie

De te realiseren woningen voldoen aan de hedendaagse wettelijke vereisten.

4.4. Geluid door activiteiten

Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 4.11.

4.5. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.5.1. Toetsingskader

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

Afbeelding 11: Standaardwaarden en grenswaarden.

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

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn regels voor belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen opgenomen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (voor functies zoals wonen, onderwijs of zorg) en locaties nabij een ge-

luidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductie-plafond als omgevingswaarde (gpp) (lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Voor lokale wegen (een verharde gemeente- of waterschapsweg met een verkeersintensiteit van meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal) en lokale spoorwegen (een spoorweg die niet is aangewezen bij omgevingsverordening). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Binnen het geluidaandachtsgebied is akoestisch onderzoek nodig om een geluidgevoelig gebouw toe te laten.

4.5.2. Onderzoek

De verkeersintensiteit op de Veenwal en op de Hofweg is lager dan 2.500 mvt/etmaal. Daarom is geen akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevels moet voldoen aan de minimumwaarde van $G_{A,k}=20$ dB om te voldoen aan de eisen uit het Bbl.

4.5.3. Conclusie

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

4.6. Geur

4.6.1. Toetsingskader

Algemeen

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

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

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

4.6.2. Onderzoek

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd, die een onaanvaardbare geursituatie veroorzaken.

4.6.3. Conclusie

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

4.7. Gezondheid

4.7.1. Toetsingskader

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

4.7.2. Onderzoek

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

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

4.7.3. Conclusie

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

4.8. Klimaat

4.8.1. Toetsingskader

Het klimaat is in verandering. Een gestage opwarming van de aarde leidt tot veranderingen in temperatuur, wind en waterkringloop. De gevolgen van deze veranderingen worden steeds zichtbaarder. Perioden van droogte worden afgewisseld met perioden van langdurige neerslag. Kortstondige buien (piekbuien) nemen in aantal en intensiteit toe. Watertekorten en wateroverlast wisselen elkaar af. Het voorbereiden van Nederland op de gevolgen van klimaatverandering wordt zo een steeds groter en belangrijker onderdeel van de ruimtelijke ordening. Het aan-

passen van de leefomgeving op de gevolgen van klimaatverandering wordt ook wel 'klimaatadaptatie' genoemd. Klimaatadaptatie is een verzamelnaam voor diverse ruimtelijke ingrepen die het realiseren van een klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier tot doel hebben. Klimaatadaptatie vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt in de transformatie van stad en land. In het Bkl is het aspect klimaatadaptatie met name vertaald in de regeling over watersystemen. Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 4.17.

4.8.2. Onderzoek

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

De woningen hebben ruime tuinen, waarin voldoende ruimte is voor infiltratie van regenwater waardoor wateroverlast wordt voorkomen. Met deze waterinfiltratie kan in grote mate voor de koeling van de omgeving door de toegepaste vegetatie gezorgd worden. Die tuinen en de nieuwe beplanting die wordt aangeplant in het kader van het inpassingsplan leveren een bijdrage aan het voorkomen van hittestress. Het regenwater dat in de natte periode wordt opgevangen kan in een droge periode worden toegepast om droogte te voorkomen. Dankzij de ligging en de grootte en aard van het plangebied zijn er geen mogelijkheden om grote overstromingen tegen te gaan. Wel is het mogelijk om de eventuele directe effecten van een overstroming te voorkomen. Het peil van het plangebied is +4,0 m NAP of hoger. Het peil van de woningen ligt boven maaiveld en derhalve op minimaal +4,3 m NAP.

4.8.3. Conclusie

Uit het oogpunt van klimaatadaptatie zijn er geen belemmeringen.

4.9. Landschappelijke aspecten

Op dit aspect is ingegaan in paragraaf 2.3.

4.10. Luchtkwaliteit

4.10.1. Toetsingskader

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

4.10.2. Onderzoek

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2023, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (10,6 microgram per m³) en fijn stof (15,9 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,7 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

4.10.3. Conclusie

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

4.11. Milieuzonering

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

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

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

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

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) een handreiking³ gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

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

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

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

Afbeelding 12: Omgevingstype.

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

³ In oktober 2024 is de VNG-handreiking *Activiteiten en milieuzonering* gepubliceerd. Deze handreiking is in hoofdzaak bedoeld voor de inrichting van het nieuwe omgevingsplan en niet om te onderzoeken of er bij milieugevoelige functies (zoals woningen) nabij milieubelastende functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kunnen worden. De handreiking ziet vooral op het inrichten van een omgevingsplan met milieubelastende functies. Om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, is de handreiking uit 2009 nog steeds bruikbaar.

4.11.1. Onderzoek

Uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Nijkerk blijkt dat aan de Oosterinslag 2 een houthandel (SBI-code 16101) aanwezig is, die behoort tot milieucategorie 3.2. Voor het overige wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door met name woonbestemmingen. Er wordt daarom uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Dat betekent dat voor de houthandel een richtafstand van 100 meter geldt. In de omgeving van het plangebied zijn er verder geen bedrijven of voorzieningen waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt.

De nieuwe woning is op 83 meter van de terreingrens van de houthandel geprojecteerd. Daarom is akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

In de nieuwe brochure staat als basisregel voor rustig gebied een etmaalwaarde van bij voorkeur 45 dB(A) en maximaal 50 dB(A) op 50 meter van de eigen terreingrens. In deze situatie staat de dichtstbijzijnde woning, de bestaande woning aan de Hofweg 3, op circa 50 meter afstand van de perceelsgrens van het bedrijf evenals de woning Veenwal 34. Er zijn 4 woningen binnen een zone van 100 meter.

Specifiek is gevraagd aan te tonen dat voor het geluidaspect is te voldoen aan de richtwaarden. De VNG-handreiking nieuwe stijl van oktober 2024 heeft dit vertaald, als basisregel voor gemengd gebied, naar 50 dB(A) etmaalwaarde op 100 meter van de terreingrens of op de grens van een woongebied, als dat dichterbij is gelegen.

Voor de houthandel is de representatieve bedrijfssituatie bepaald. Het betreft een houthandel voor zowel de particuliere als de zakelijk markt. Allerhande bouwmaterialen zijn aanwezig, met hout als hoofdproduct. Werktijden zijn alleen in de dagperiode tussen 8-17 uur. In de loods vindt naast opslag houtbewerking plaats. Afhankelijk van de klant worden plaatmateriaal of planken op maat gezaagd. De hal bestaat deels uit steen en deels uit damwandprofiel.

Er is een inschatting gemaakt van de activiteiten op basis van soortgelijke bedrijven, waarbij de bronnen met de hoogste geluidproductie zijn ingevoerd in een rekenmodel. Het gaat dan bijvoorbeeld om houtbewerking met open deuren en transportbewegingen op het buitenterrein.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels van de nieuw geplande woning ligt op $L_{A,T} = 41$ dB(A) of lager en de maximale niveaus op $L_{A,max} = 51$ dB(A) of lager. Dat past binnen de gangbare normering voor een goed woon- en leefklimaat en voldoet ook aan de richtwaarde van 45 dB(A) voor een rustig gebied. De waarden op de bestaande woningen zijn overigens bepalend.

⁴ AWG Geluidadvies bv, Memo richtafstanden bedrijven en milieuzonering functiewijziging Hofweg 3 Hoevelaken, 2025-003, Ermelo, 24 januari 2025

Daarmee is voldoende aangetoond dat het plan ter plaatse van de omliggende woningen niet leidt tot een slecht woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect bedrijfsgeluid. Het aspect milieuzonering vormt ook geen onevenredige belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in relatie tot industrielawaai is het plan daarmee inpasbaar en uitvoerbaar.

4.11.2. Conclusie

Vanuit oogpunt van milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

4.12. Mobiliteit

4.12.1. Toetsingskader

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

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis.

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

Het plangebied behoort tot het gebied: Buitengebied. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per woning.

4.12.2. Onderzoek

Onderzoek parkeren

Op eigen terrein is ruim voldoende capaciteit om aan de parkeernormering te voldoen.

Onderzoek verkeersgeneratie en -afwikkeling

De woningen worden ontsloten via het Hofweg. Uit de ASVV2021 blijkt dat vrijstaande-woningen in het landelijk gebied 7,8 tot 8,6 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan van de worst case situatie betekent dit voor één extra vrijstaande woning, bij een spitsuurintensiteit van 10%, 0,86 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel

minder dan één auto per uur. De Hofweg en de omliggende wegen kunnen deze toename zonder meer verwerken.

4.12.3. Conclusie

Door de planontwikkeling neemt de verkeersgeneratie beperkt toe. Het omliggende wegennet kan deze toename verwerken. Op eigen terrein is voldoende parkeerruimte beschikbaar. Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13. Natuur en ecologie

4.13.1. Toetsingskader

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

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

Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het Natuurbeschermingsrecht is ongewijzigd ten opzichte van de Wnb. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom voor Quickscan ecologie⁵ uitgevoerd.

4.13.2. Gebiedsbescherming

Toetsingskader gebiedsbescherming

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

⁵ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quickscan soorten sloop en nieuwbouw Hofweg 3 te Hoevelaken, 2026-006, Versie Jan.26-v3, Ermelo, 29 januari 2026

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

Onderzoek gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op 6,1 kilometer ten zuidoosten van het Natura 2000-gebied Arkemheen en 10,9 kilometer ten westen van het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebied Veluwe. Wegens de afstand tot deze gebieden kunnen bijna alle directe negatieve effecten tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie op voorhand worden uitgesloten.

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

Conclusie

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

4.13.3. Soortenbescherming

Toetsingskader soortenbescherming

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

Onderzoek soortenbescherming

Op het perceel is gekeken naar beschermde soorten en verblijfplaatsen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, marters en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels. De oude opstallen zijn ongeïsoleerd en grotendeels laag en hebben geen spouw en geen dakisolatie. Alle gebouwen zijn uitgebreid onderzocht op poep-sporen, nestmateriaal, takken, prooiresten, haren, veren, braakballen en dergelijke. Behoudens een oud merel-nest is niets gevonden. Beschermde soorten of verblijfplaatsen zijn uit te sluiten. Nader onder-

zoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit voor sloop van de opstallen is niet nodig.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland). Overigens blijft de algemene en de specifieke zorgplicht altijd van kracht. In artikel 11.27 van het Bal, is een specifieke zorgplicht voor alle in het wild voorkomende planten en dieren vastgelegd. Deze zorgplicht houdt in dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht passende maatregelen neemt om schade aan van nature in het wild voorkomende soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit omvat alle soorten, inclusief de vrijgestelde. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibie-en nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daaropvolgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus). Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden van nature in het wild voorkomende soorten of verblijfplaatsen daarvan worden waargenomen, dan dient het werk te worden stilgelegd en zijn maatregelen nodig om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen). Bij wettelijk beschermde soorten kan het inschakelen van een soortdeskundige en het bevoegd gezag noodzakelijk zijn.

4.13.4. Houtopstanden (bossen en waardevolle bomen)

Toetsingskader

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

Onderzoek houtopstanden

De werkzaamheden worden verricht aan de boerderij en opstallen. Mogelijk wordt één notenboom verwijderd, deze is echter niet beschermd omdat deze onderdeel uitmaakt van erfbeplanting. Indien bomen worden verwijderd worden welke onderdeel zijn van een bomenrij bestaande uit meer dan 20 bomen of van een oppervlakte houtopstanden meer dan 10 are, dient er contact opgenomen te worden met een deskundige. Bij verwijdering van bomen kan tevens sprake zijn van een APV.

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

In het plangebied is geen sprake van houtkap conform de definitie en daarmee ook niet van een houtopstand. Er komt een boomgaard en de aanwezige structuren langs de randen worden versterkt.

Conclusie

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

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

Toetsingskader

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

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

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

Onderzoek

Er is een stikstofonderzoek⁶ uitgevoerd om te toetsen of er significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van relevante stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving te verwachten zijn. Hieruit blijkt dat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Significant negatieve effecten door een toename aan stikstofdepositie kunnen hierom uitgesloten worden.

4.13.6. Conclusie

De planontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden. Het aspect flora en fauna levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14. Omgevingsveiligheid

4.14.1. Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

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

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

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een om-

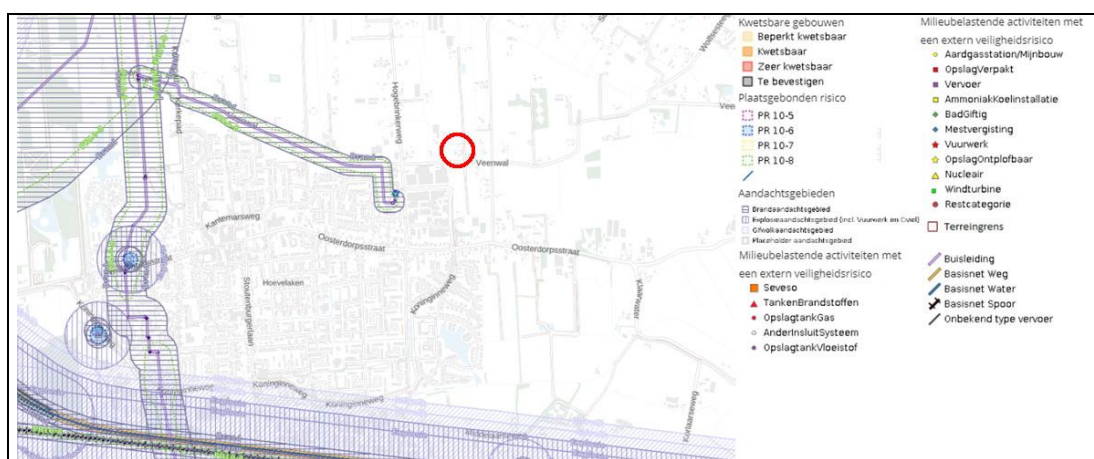
⁶ FF Solutions, AERIUS-berekening Aanleg- en gebruiksfase Hofweg 3, te Hoevelaken, 130AERIUS01-22, Nijkerk, 25 november 2025

gevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

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

Afbeelding 13: Fragment risicokaart



4.14.2. Onderzoek

Toetsing

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

4.14.3. Conclusie

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

4.15. Stedenbouwkundige aspecten

Op dit aspect is ingegaan in hoofdstuk 2.

4.16. Trillingen

4.16.1. Toetsingskader

Algemeen

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

4.16.2. Onderzoek

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

4.16.3. Conclusie

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

4.17. Water

4.17.1. Toetsingskader

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

4.17.2. Onderzoek

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Ten behoeve van de planontwikkeling is op 27 februari 2025 de digitale watertoets⁷ uitgevoerd. Hieruit blijkt

⁷ buRO – bureau voor ruimtelijke ordening, Digitale watertoets Hofweg 3 Hoevelaken, 00043379, Amersfoort, 27 februari 2025

dat het plangebied aan de west-, zuid- en oostkant wordt omgeven door C-watergangen. Aan die watergangen worden echter geen ingrepen uitgevoerd, omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden centraal in het plangebied worden uitgevoerd. Op 3 april 2025 heeft het waterschap per e-mail gereageerd op die digitale watertoets. Daarbij is gevraagd hoe wordt omgegaan met de afkoppeling van regenwater. Voor beide woningen zal het regenwater worden afgekoppeld en ter plaatse worden geïnfiltreerd. Voor het overige zijn er vanuit het Waterschap geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

4.17.3. Conclusie

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

5. Milieueffectrapportage

5.1. Toetsingskader

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

5.2. Onderzoek

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

Omdat er sprake is van de bouw van één vrijstaande woning wordt de planontwikkeling in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is op grond van jurisprudentie (ABRvS 201901439/1/R1) van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de uitbreiding van de voorziene bebouwing relatief beperkt is.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

5.3. Conclusie

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

6. Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Advies met instemming

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

In dat kader zijn geen reacties ontvangen.

6.1.2. Participatie bij de omgevingsvergunning

De eigenaren en initiatiefnemers zijn opgegroeid aan de Hofweg. Sinds hun moeder in juli 2021 in een zorgcentrum is gaan wonen zijn zij wekelijks in en om hun ouderlijk huis aanwezig om grond en bebouwing te onderhouden. Daarbij spreken zij regelmatig omwonenden en hebben zijn hen geïnformeerd dat zij het voornemen hebben om de bestaande bebouwing op het perceel te slopen en in plaats daarvan twee nieuwe woningen te bouwen om daarin zelf te gaan wonen. Omwonenden hebben aangegeven hier geen bezwaren tegen te hebben en blij te zijn dat de sociale cohesie van de buurt zodoende gehandhaafd blijft.

6.2. Financiële uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemers. Deze initiatiefnemers zijn ook de eigenaren van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden. Dit is tussen de gemeente en initiatiefnemer met een nadeelcompensatieovereenkomst/antérieure overeenkomst vastgelegd.

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een tweede woning op het perceel Hofweg 3 in het kader van het functieveranderingsbeleid.

Bij de beantwoording van het principeverzoek hebben burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden geformuleerd om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Dit zijn tevens de voorwaarden waardoor er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In cursieve tekst is aangegeven hoe aan die voorwaarden wordt voldaan. De omgevingsvergunning voor het bouwtechnische deel zal te zijner tijd aan deze voorwaarden worden getoetst:

- de bestaande woning wordt gesloopt en herbouwd op dezelfde locatie, waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 600 m³. *In paragraaf 2.3 is aangegeven dat de woning op dezelfde locatie wordt herbouwd;*
- de footprint van de te herbouwen woning bedraagt maximaal 9 x 13 meter. De goot- en nokhoogte van de te herbouwen woning bedragen respectievelijk 3,5 en 8 meter. *Ook dit is aangegeven in paragraaf 2.3;*
- alle bestaande opstallen worden gesloopt en dienen gesloopt te blijven om te voorzien in de minimale sloopeis van 500 m² sloop op locatie. *In het plangebied worden alle voormalige agrarische bedrijfsopstallen met een totale oppervlakte van 564 m² gesloopt;*
- ter voorbereiding op de planologische procedure moet initiatiefnemer beschikken over 938 m² inzetbare sloopmeters. Hiervoor moeten getekende overeenkomsten worden overhandigd. *Om een extra woning te bouwen, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m³ 1,5 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat voor iedere nieuwe woning minimaal 300 m² gesloopt dient te worden; Voor een woning van 425 m³ zijn 938 m² (1,5 * 425 + 300 m²) inzetbare sloopmeters benodigd. Op het perceel wordt 564 m² gesloopt. Daarmee wordt voldaan aan de minimale sloopeis van 500 m² op het perceel. Om een woning van 425 m³ te kunnen bouwen zijn derhalve nog 374 m² (=938-564) nodig. Deze inzetbare sloopmeters zijn aangekocht op vier locaties elders in de gemeente Nijkerk (Vrouwenweg 2 (80 m²), Schoolstraat 44 (162 m²), Palissaden 12 (49 m²) en Laakweg 54 (83 m²));*
- woning 2 wordt gerealiseerd als 'schuurwoning' met een inhoud van maximaal 425 m³, waarbij de materialisatie aansluit bij een schuurwoning. *Voor woning 2 wordt een ontwerp gemaakt als schuurwoning van maximaal 425 m³ met de bijbehorende materialisatie;*
- de footprint van woning 2 xxx bedraagt maximaal 8,5 x 12 meter. De goot- en nokhoogte van deze woning bedragen respectievelijk 3,5 en 7 meter. *Ook dit is aangegeven in paragraaf 2.3;*

- de bijgebouwen van beide woningen worden samengevoegd in één bouwvolume (kapschuur) van maximaal 140 m². *Er wordt tussen beide woningen één gezamenlijk bijgebouw in de vorm van een kapberging van 7x20 meter gerealiseerd met een asymmetrische kap, waarvan de goothoogte aan de achterzijde 2,3 meter en aan de voorzijde 3,0 meter bedraagt. De bouwhoogte is gemaximeerd op 6,0 meter (zie paragraaf 2.3);*
- de nieuw te bouwen woning (woning 2) en het gezamenlijk bijgebouw dienen te worden gerealiseerd op de locatie zoals aangeduid in het inrichtingsplan. *De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op de locaties die op de verbeelding die bij hoofdstuk 8 van deze BOPA-onderbouwing zijn aangegeven;*
- er is een duidelijke hiërarchie tussen de hoofdwoning enerzijds en de schuurwoning en kapschuur anderzijds. Deze hiërarchie volgt uit verschil in bouwhoogtes, volumes en materialisatie. *De bouwplannen voldoen aan deze vereisten, zie ook paragraaf 2.3.;*
- op eigen terrein dienen 5 parkeerplaatsen te worden aangelegd en instandgehouden. *Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan de parkeernormering te voldoen (zie ook paragraaf 4.12);*
- beide te realiseren woningen worden ontsloten met één gezamenlijke ontsluiting van maximaal 6 meter breedte. De bestaande uitrit mag verplaatst worden richting het noorden, maar dit dient 1 uitrit te blijven. *De gezamenlijke ontsluiting zal aan de Hofweg worden gesitueerd (zie paragraaf 2.3) en niet meer dan 6 meter breed zijn. Indien de uitrit wordt verplaatst zal hiervoor een inritvergunning worden aangevraagd.*

Het landschappelijk inpassingsplan dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk zijn van de vergunning te zijn gerealiseerd en dient duurzaam in stand te worden gehouden.

7.2. Conclusie

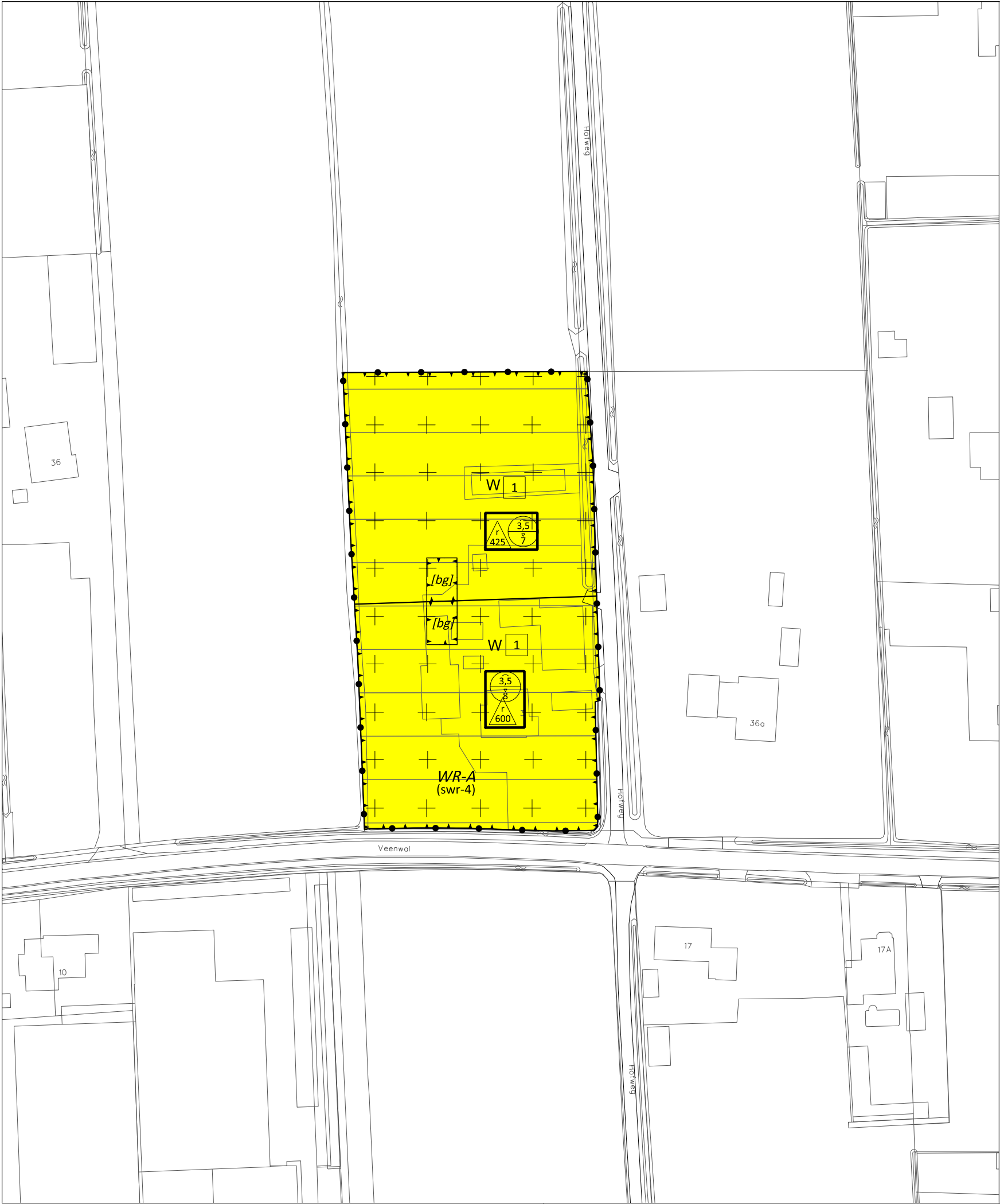
Uit een toets aan het beleid van Rijk, provincie Gelderland en de gemeente Nijkerk blijkt dat de planontwikkeling hieraan voldoet.

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

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

8. Voorstel verwerking in omgevingsplan

De uitgangspunten die in paragraaf 2.3 zijn geformuleerd, zijn in een verbeelding vertaald. Deze verbeelding (zie volgende bladzijde) is zoveel als mogelijk afgestemd op de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 – Veegplan 2, dat als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Nijkerk voor het omliggende gebied het planologisch kader vormt. Die afstemming maakt de vertaling naar het definitieve omgevingsplan eenvoudiger.



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

Wonen

Waarde - Archeologie

Aanduidingen

overige zone - slagenlandschap

specifieke vorm van waarde - 4

bouwvlak

bijgebouwen

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

maximum aantal wooneenheden

maximum volume (m3)

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Nijkerk
BOPA Onderbouwing Hofweg 3 Hoevelaken
analoge verbeelding



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 0267-73
tekeningnummer: 0267-73-P01

IDN:	
datum: december 2025	schaal: 1:1000
status: ontwerp	formaat: A3