

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING (LIGHT)

Afwijking omgevingsplan (BOPA) – Smitspol 7A-19, Nijkerk

1. Inleiding en aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het gebruik van een deel van het pand aan Smitspol 7A-19 te Nijkerk voor zorg- en coachingactiviteiten. De activiteit vindt plaats binnen een bestaand bedrijfsverzamelgebouw en betreft een gebruiksafwijking van het omgevingsplan.

Het pand is kadastraal bekend als gemeente Nijkerk, sectie C, perceel 3578 en maakt onderdeel uit van een modern bedrijventerrein met vergelijkbare bebouwing en functies.

De aanvraag ziet uitsluitend op het gebruik van een bestaande ruimte. Er vinden geen bouwkundige aanpassingen plaats en het bestaande volume blijft ongewijzigd.

2. Bestaande situatie

Het plangebied betreft een recent gerealiseerd bedrijfsverzamelgebouw dat ten tijde van deze aanvraag nog niet in gebruik is genomen.

Binnen het geldende omgevingsplan zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met milieucategorie 4.2. Het terrein is ingericht voor reguliere bedrijvigheid en kent geen zware industrie of overlastgevende functies.

Het gebouw en het terrein blijven fysiek volledig ongewijzigd.

3. Nieuwe situatie

De nieuwe situatie betreft het gebruik van een ruimte voor zorg- en coachingactiviteiten op afspraak.

Kenmerken van de activiteit:

- Kleinschalig van aard
- Voornamelijk individuele begeleiding
- Rustige werkzaamheden
- Overdag plaatsvindend
- Beperkt aantal aanwezigen gelijktijdig
- Geen baliefunctie
- Geen bouwkundige aanpassingen
- Geen wijziging van de buitenzijde of het terrein

De activiteit vindt volledig plaats binnen het bestaande pand.

Ruimtelijk en milieutechnisch is de impact aanzienlijk kleiner dan de bedrijfsactiviteiten die op grond van het omgevingsplan reeds zijn toegestaan.

4. Ligging en relatie tot de omgeving

Het pand ligt op een bedrijventerrein waar bedrijvigheid de hoofdfunctie is. De zorg- en coachingactiviteit past functioneel binnen deze omgeving en veroorzaakt geen hinder voor omliggende bedrijven.

De activiteit leidt niet tot een toename van overlast, verstoring of milieubelasting.

5. Planologisch kader en strijdigheid

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan “Gemeente Nijkerk 2014, 1”, dat per 1 januari 2024 onderdeel is van het Omgevingsplan gemeente Nijkerk.

Ter plaatse gelden onder meer:

- Functie bedrijventerrein
- Bedrijf tot en met categorie 4.2
- Diverse gebiedsaanduidingen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan zoals gedefinieerd in artikel 1.8 van het plan: activiteiten gericht op vervaardiging, bewerking, installatie, inzameling of verhandeling van goederen.

De aangevraagde zorg- en coachingactiviteiten vallen niet onder deze definitie en zijn daarom planologisch niet toegestaan.

Voor realisatie is een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist.

6. Beleidskader

Het initiatief valt onder categorie 9 van de beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden van de gemeente Nijkerk.

De afwijking betreft uitsluitend het gebruik van een bestaand pand en heeft een beperkte impact op de fysieke leefomgeving.

Door te voldoen aan zowel de specifieke voorwaarden van categorie 9 als de algemene voorwaarden uit artikel 2.3, sluit het initiatief aan bij de kaders die het college hanteert voor medewerking.

Er is geen bindend adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing.

7. Milieucategorie en ruimtelijke impact

Waar het omgevingsplan bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toestaat, betreft de aangevraagde activiteit feitelijk een activiteit binnen milieucategorie 1.

De ruimtelijke en milieutechnische impact is daarmee aanzienlijk lager dan hetgeen planologisch reeds is toegestaan.

De afwijking betreft uitsluitend het gebruik en leidt niet tot extra belasting van de fysieke leefomgeving.

8. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het initiatief maakt gebruik van een bestaand gebouw zonder uitbreiding van het bouwvolume of verhard oppervlak.

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

9. Verkeer en parkeren

De activiteit vindt plaats op afspraak en leidt tot beperkte en gespreide verkeersbewegingen.

De parkeerbehoefte is vergelijkbaar met een kantoor zonder baliefunctie en past binnen de bestaande parkeercapaciteit van het bedrijfsverzamelgebouw.

Er wordt geen toename van parkeerdruk verwacht.

10. Aspecten fysieke leefomgeving

10.1 Omgevingsveiligheid

De activiteit omvat geen risicovolle processen of installaties en is niet relevant voor externe veiligheid.

10.2 Water

Er vindt geen toename van verhard oppervlak plaats en er worden geen wijzigingen aangebracht in de waterhuishouding.

10.3 Luchtkwaliteit

De activiteit veroorzaakt geen emissies en heeft geen merkbare invloed op de luchtkwaliteit.

10.4 Geluid

De coachingactiviteiten veroorzaken geen relevante geluidsproductie.

10.5 Geur

Er worden geen geurveroorzakende activiteiten uitgevoerd.

10.6 Trillingen

Er zijn geen trillingsgevoelige of trillingsveroorzakende activiteiten.

10.7 Milieuzonering

De activiteit valt binnen milieucategorie 1 en is aanzienlijk lichter dan de toegestane categorie 4.2.

10.8 Toegankelijkheid

Het pand is reeds geschikt en toegankelijk voor het beoogde gebruik.

10.9 Hinder door wind, licht of schaduw

Niet relevant, aangezien geen bouwkundige wijzigingen plaatsvinden.

10.10 Gezondheid

De activiteit heeft geen negatieve effecten op de gezondheid van de omgeving.

10.11 Bodem

Er vinden geen bodemingrepen plaats.

10.12 Archeologie en cultureel erfgoed

Niet relevant, aangezien geen graafwerkzaamheden plaatsvinden.

10.13 Ecologie en stikstof

De activiteit vindt plaats binnen een bestaand gebouw zonder extra bouwactiviteiten en leidt niet tot relevante stikstofemissie of effecten op flora en fauna.

11. Provinciale belangen

Volgens de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is geen sprake van een provinciaal belang of relevante instructieregels voor dit initiatief.

12. Participatie

Er is informeel contact geweest met direct omliggende gebruikers van het bedrijfsverzamelgebouw. De voorgenomen activiteit is toegelicht en de reacties waren positief.

Gezien de beperkte aard en impact van de activiteit is verdere participatie niet noodzakelijk.

13. Kostenverhaal en overeenkomsten

Er is geen sprake van kostenverhaalplichtige activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De activiteit heeft een kleinere impact op de fysieke leefomgeving dan de functies die bij recht al zijn toegestaan. Een anterieure overeenkomst of nadeelcompensatieovereenkomst is daarom niet noodzakelijk.

14. Tijdelijkheid en verwerking in omgevingsplan

De aanvraag betreft een tijdelijke omgevingsvergunning met een duur van vijf jaar.

Voor tijdelijke vergunningen geldt geen verplichting tot opname in het omgevingsplan.

15. Conclusie

De zorg- en coachingactiviteiten vinden plaats binnen een bestaand pand zonder bouwkundige aanpassingen en met een aanzienlijk lagere ruimtelijke en milieubelasting dan de bedrijfsactiviteiten die op deze locatie reeds zijn toegestaan.

De activiteit veroorzaakt geen hinder voor de omgeving, past functioneel binnen het bedrijventerrein en voldoet aan de relevante beleidskaders.

De afwijking van het omgevingsplan is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.



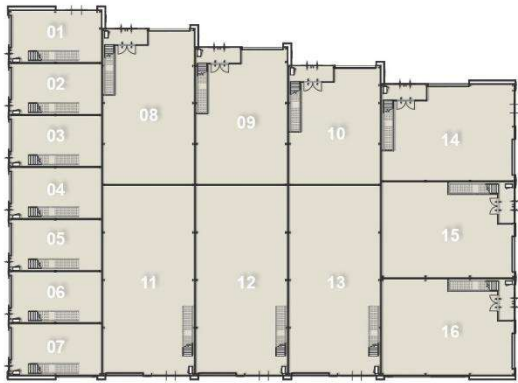


Plattegronden

Overzicht bedrijfsgebouwen



! Een volledige set vergunningstekeningen van de plattegronden, gevels en doorsneden inclusief maatvoering en oppervlaktes is op te vragen via de verkopende partijen.



Begane grond