

**Aanmeldnotitie m.e.r.**  
Appartementencomplex Spoorstraat 2 Nijkerk



25 september 2023

De Bunte Vastgoed Oost B.V.  
Amsterdamsestraatweg 34-a  
6712 GJ Ede

Craeft Advies B.V.  
J.C. Vijfhuizen  
Middelerf 14-b  
3851 SP Ermelo

06-25472688  
[ijfhuizen@craeftadvies.nl](mailto:ijfhuizen@craeftadvies.nl)  
[www.craeftadvies.nl](http://www.craeftadvies.nl)

Rapportnummer 23.00133-19

## Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Gegevens initiatiefnemer.....	4
1.2.	Soort activiteit en projectbeschrijving.....	4
1.3.	Juridisch kader en beoordelingsplicht.....	5
1.4.	Planning project.....	6
2.	Kenmerken van het project.....	7
2.1.	Omvang van het project.....	7
2.2.	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.....	7
2.3.	Cumulatie met andere projecten.....	7
2.4.	Productie van afvalstoffen.....	7
2.5.	Verontreiniging, hinder en risico's.....	7
3.	Ligging locatie.....	8
3.1.	Topografisch en landschappelijk.....	8
3.2.	Ligging ten opzichte van kwetsbare- & natuurgebieden.....	9
4.	Milieueffecten.....	10
4.1.	Wet ammoniak en veehouderij en Wet natuurbescherming.....	10
4.2.	Geur en luchtkwaliteit.....	10
4.3.	Lichtemissie.....	10
4.4.	Beschermde soorten.....	11
4.5.	Geluid.....	11
4.6.	Bodem.....	11
4.7.	Afvalwater.....	11
4.8.	Energie.....	11
4.9.	Risico op ongevallen.....	11
4.10.	Cumulatieve effecten.....	12
4.11.	Beoordeling effecten.....	12
5.	Conclusie en aanbevelingen.....	13

# 1. Inleiding

## 1.1. Gegevens initiatiefnemer

De opdrachtgever van het voorliggende project is:

Naam: De Bunte Vastgoed Oost B.V., dhr. D. Joosten  
Adres planlocatie: Spoorstraat 2  
Postcode / plaats: 3862 AD Nijkerk

De locatie betreft de kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente: Nijkerk  
Sectie en perceel: L 208, 560  
Totale grootte: 0.14.68 ha

Als adviseur treedt op:

Craeft Advies B.V.  
dhr. J.C. Vijfhuizen  
Middelerf 14-b  
3851 SP Ermelo

## 1.2. Soort activiteit en projectbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Spoorstraat 2 te Nijkerk. Het plan heeft tot doel de realisatie van een appartementencomplex met vijftien appartementen in verschillende prijsklassen. De planlocatie is thans bebouwd met een kantoorgebouw (voormalige ING-bank). In een partiële herziening van het bestemmingsplan ex. artikel 3.1 Wro of een uitgebreide Omgevingsvergunning ex. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo worden de volgende planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- Een appartementencomplex voor vijftien appartementen;
- Parkeervoorzieningen;

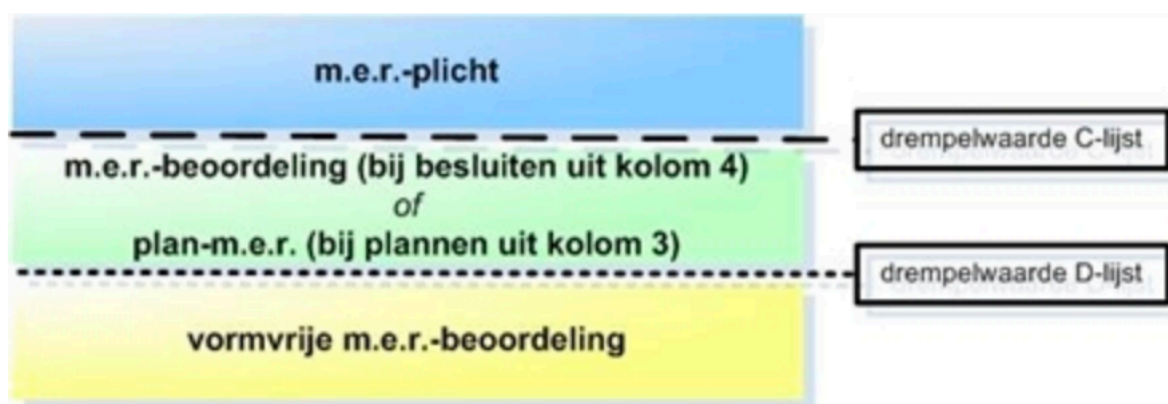
Een en ander is als volgt weergegeven in een inrichtingsplan, welke als zodanig gekoppeld is aan de planregels (voorwaardelijke verplichting):



### 1.3. Juridisch kader en beoordelingsplicht

Op basis van het Besluit Milieu Effect Rapportage zijn in onderdeel D van de bijlage van dit besluit activiteiten aangewezen waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt. In het kader van het onderhavige plan is er geen sprake van een noodzakelijke beoordeling in het kader van kolom 4 van activiteit D.11.2 van het genoemde besluit, omdat de activiteiten onder de drempelwaarde blijven.

Echter, voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden vallen moet desalniettemin een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze aanmeldnotitie is altijd nodig als een besluit wordt voorbereid met betrekking tot activiteiten die wel op de zogenaamde D-lijst staan, maar onder de drempelwaarde vallen. Vallen de activiteiten met hun omvang boven de drempelwaarde, dan is een volledige m.e.r. beoordeling nodig. Voor de toets van dit project is een aanmeldnotitie nodig, welke thans voor u ligt.



Voor de beoordeling bestaan vrijwel dezelfde procedurele vereisten als voor de (formele) m.e.r.-beoordeling (artikelen 7.16, 7.17, eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid, en 7.20a van de Wm). De inhoud kan beknopter van aard zijn dan bij een volwaardige m.e.r. maar moet wel voldoen aan de criteria zoals bedoeld in artikel 4, lid 3, bijlage III richtlijn 2011/92/EU, 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Deze criteria laten zich als volgt samenvatten:

1. Kenmerken van het project (omvang, cumulatie, gebruik natuurlijke bronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, risico van ongevallen).
2. Plaats van het project (grondgebruik, regeneratievermogen natuur, opnamevermogen)
3. Kenmerken van potentiële effecten (bereik, grensoverschrijdend effect, waarschijnlijkheid van het optreden van het effect, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect).

Ten aanzien van ruimtelijke plannen, waar het in casu over gaat, geldt dat de m.e.r.-beoordeling voor activiteiten onder de drempel in de D-lijst vormvrij is. Is er sprake van verschillende activiteiten op de D-lijst (onder de drempel), dan moet voor al deze activiteiten wel een afzonderlijke beoordeling worden uitgevoerd. Dat is hier niet in het geval omdat enkel categorie D11.2 van toepassing is. In het uiteindelijke moederbesluit moet de beslissing over het wel of niet uitvoeren van een m.e.r. worden gemotiveerd.

Indien uit deze aanmeldnotitie blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten kan het bevoegd gezag op die basis de verschillende onderdelen van de bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunning beoordelen, waarbij zij in het moederbesluit kan verwijzen naar deze beoordeling. Indien een van de aspecten leidt tot milieugevolgen kan een plan-mer-beoordeling of PlanMer nodig zijn.

#### 1.4. Planning project

Na de beoordeling van deze rapportage en de vaststelling van de uitkomst hiervan zal medio 2023 de procedure worden voor een bestemmingsplanherziening of Omgevingsvergunning worden opgestart. De planning is dan ook om in het voorjaar van 2024 te starten met de sloop c.q. realisatie van het genoemde project en deze in 2024 of 2025 af te ronden.

## 2. Kenmerken van het project

### 2.1. Omvang van het project

Het plangebied heeft een totale grootte van circa 0.14.68 hectare en ligt aan de Spoorstraat en Molenweg te Nijkerk. Rondom de planlocatie ligt verspreid liggende woonbebouwing en enkele gemengde functies aan de rand van het centrum van Nijkerk. Er wordt een appartementencomplex gebouwd. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de locatie en ligging van het plangebied.

### 2.2. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het betreffen sloop- en bouwwerkzaamheden. Hierbij worden bouwmaterialen ingezet, welke zijn vervaardigd met behulp van grondstoffen. Het is de bedoeling de appartementen gasloos te bouwen en er wordt gebouwd volgens de laatste richtlijnen en normen op het gebied van materiaalgebruik. Deze milieueffecten vallen buiten de reikwijdte van deze beoordeling en dit project. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat de milieueffecten geen betrekking hebben op het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

### 2.3. Cumulatie met andere projecten

Het betreft een project wat zelfstandig wordt uitgevoerd. Er is geen cumulatie met andere projecten welke in de directe nabijheid worden uitgevoerd. Er is daarom ook geen cumulatie van milieueffecten van andere projecten te verwachten.

### 2.4. Productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen is beperkt tot de bouwafvalstoffen tijdens de realisatie van het appartementencomplex en toekomstige huishoudelijke afvalstoffen tijdens het gebruik van de appartementen. Bouwafvalstoffen zullen conform de heersende protocollen worden afgevoerd en verwerkt. Omdat de locatie binnen de bebouwde kom ligt kan het huishoudelijk afval eenvoudig worden afgevoerd. Er zijn daarom geen specifieke negatieve effecten te verwachten op dit onderdeel.

### 2.5. Verontreiniging, hinder en risico's

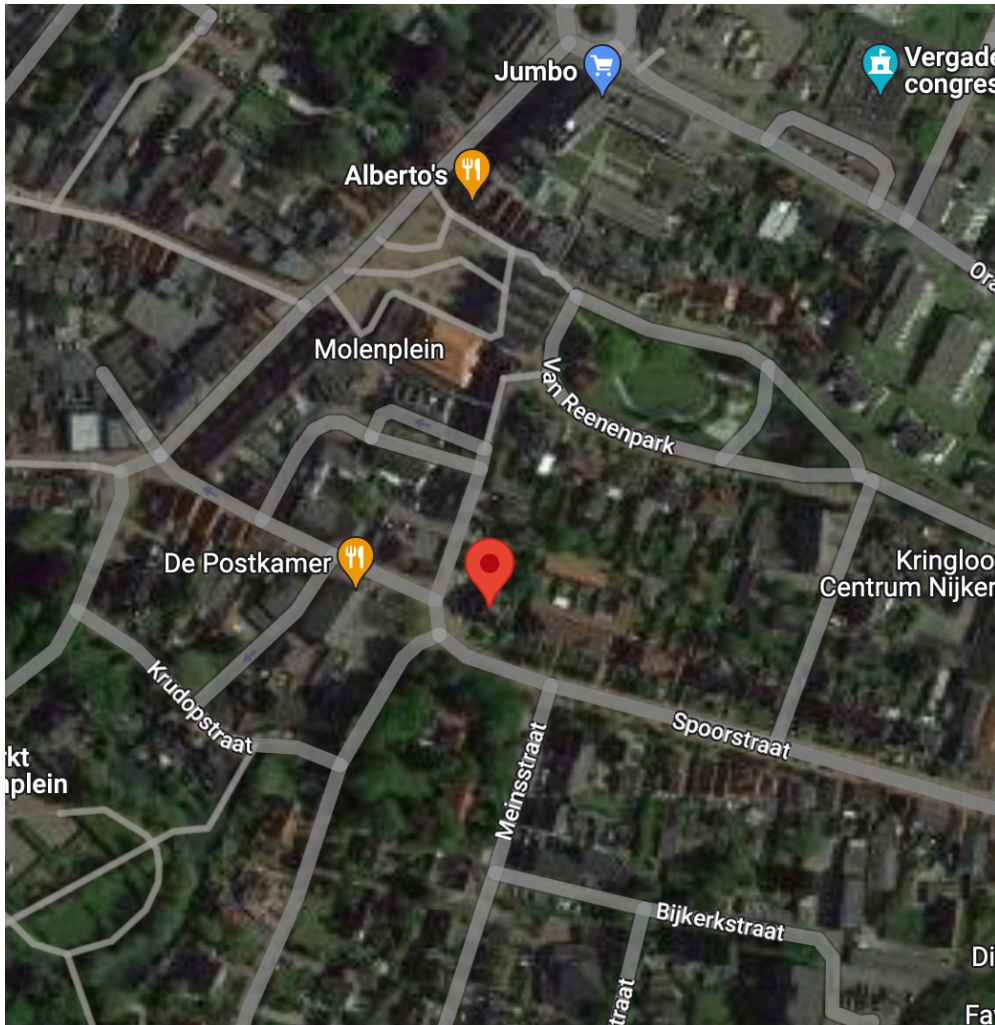
Het plangebied zal alleen een appartementencomplex en parkeervoorzieningen bevatten en geen (risicovolle) activiteiten van bedrijfsmatige aard die hinder naar de omgeving veroorzaken. Er is geen sprake van een vergunningplichtige (milieukundige) inrichting of een inrichting waarop het activiteitenbesluit van toepassing is. Onderhavig plan heeft geen relevante emissie van gevaarlijke/verontreinigende stoffen die schadelijk zijn voor de menselijke gezondheid.



### 3. Ligging locatie

#### 3.1. Topografisch en landschappelijk

Het plangebied heeft een totale grootte van circa 0.14.68 hectare en ligt aan de Spoorstraat en Molenweg te Nijkerk. Rondom de planlocatie ligt verspreid liggende woonbebouwing en enkele gemengde functies aan de rand van het centrum van Nijkerk.



Afb. 1: Kaart plangebied

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik: het betreft een verhard parkeerterrein met kantoorgebouw zonder aanmerkelijke milieukwaliteiten.
- De relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) van het gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu: uit de Quick Scan natuur blijkt dat er geen beschermde soorten in het plangebied zijn aangetroffen, waarvoor geen mitigerende maatregelen te nemen zijn.



### 3.2. Ligging ten opzichte van kwetsbare- & natuurgebieden

De locatie ligt op ca. 3 km afstand van het niet stikstofgevoelige vogelrichtlijngebied 'Polder Arkemheen'. De locatie ligt op ca. 8,3 km afstand van het Natura 2000 gebied Veluwe. De Veluwe bestaat overwegend uit droge bossen, droge en natte heide, vennen en stuifzanden. In de voorlaatste ijstijd, zo'n 150.000 jaar geleden, duwden de ijslobben van het landijs enorme hoeveelheden door de rivieren aangevoerd zand en grond voor zich uit en opzij en vormden zo de stuwwallen. Hoewel de hoogteverschillen sindsdien door wind en water zijn afgevlakt, reiken de hoogste delen van de Veluwe tot ruim 100 m boven NAP. Tot 1900 was de Noord-Veluwe één uitgestrekt stuifzandgebied. Tegenwoordig is er in totaal nog 1400 hectare stuifzand op de Veluwe. Plaatselijk komen in de heiden natte heischrale graslanden, jeneverbesstruwelen, vennen, natte heide en hoogveenkernen (Mosterdveen) voor. Verder zijn er veel oude eikenbossen. Langs de randen van de Veluwe ontspringen de (sprengen)beken, waar beekvegetaties en zeer plaatselijk bronbossen voorkomen.

Gelet op de afstand tussen de planlocatie en het Natura 2000 gebied zijn geen effecten te verwachten. Om hier zeker van te zijn is een Quick Scan Natuur opgesteld in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming, en een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming (stikstof). Hieruit volgt dat er geen sprake is van te verwachten significante effecten en er dienaangaande geen passende beoordeling nodig is.

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft onder de noemer 'Groene Ontwikkelingen' en 'Geldersch Natuur Netwerk' zonerings voor een overgangsgebied (GO) en natuurontwikkeling (GNN) vastgesteld. Deze zijn niet van toepassing op het plangebied. Tot slot heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland zeer kwetsbare natuurgebieden op grond van de WAV vastgesteld. Binnen 250 meter van inrichting is geen zeer kwetsbaar natuurgebied gelegen. Gelet op de afwezigheid van zeer kwetsbare natuurgebieden op grond van de WAV en het feit dat ten aanzien van het Natura 2000 gebied Veluwe geen significant negatieve effecten te verwachten zijn, is er geen sprake van een belemmerende werking op het plangebied door de ligging.

## 4. Milieueffecten

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 (de kenmerken van het project en de plaats van het project) in het bijzonder in overweging worden genomen: de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten, de aard van het effect, het grensoverschrijdend karakter van het effect, de intensiteit en de complexiteit van het effect, de waarschijnlijkheid van het effect, de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect, de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten en de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen. Het potentiële effect van de activiteit is vanwege de aard en omvang zeer beperkt. Om een beeld te schetsen van de specifieke effecten wordt in de navolgende paragrafen per deelaspect het effect weergegeven.

### 4.1. Wet ammoniak en veehouderij en Wet natuurbescherming

Zoals in paragraaf 3.2 reeds aangegeven ligt de locatie niet binnen de 250 meter zone van een zeer kwetsbaar gebied, welke zou kunnen zijn aangewezen binnen de kaders van de Wet ammoniak en veehouderij. In het kader van de Europees vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn binnen Nederland Vogelrichtlijngebieden en Habitatrichtlijngebieden aangewezen. Deze gebieden vallen onder de werkingssfeer van de Wet natuurbescherming. De provincie Gelderland is het bevoegd gezag voor de Natura 2000 gebieden in de omgeving van de locatie. Ook de gevolgen op Natura 2000 gebieden zijn uitgesloten, zoals blijkt uit paragraaf 3.2. Hiermee kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden binnen de Wet ammoniak en veehouderij en Wet natuurbescherming. Er zijn dan ook geen significant negatieve effecten te verwachten op het gebied van zeer kwetsbare gebieden.

### 4.2. Geur en luchtkwaliteit

Met de realisatie van het appartementencomplex is geen blijvende geuremissie gemoeid. In het onderhavige plangebied worden in totaal 15 appartementen gerealiseerd. Bij de realisatie en het gebruik van de bestemming 'wonen' op deze schaal komt geen fijnstof in betekenende mate vrij. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk omdat het plan valt onder één van de categorieën (1.500 woningen) die automatisch niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het effect van het onderhavige plan op de luchtkwaliteit is derhalve verwaarloosbaar. Het plan heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg.

### 4.3. Lichtemissie

Optisch veranderd een kantoorgebouw in een bescheiden woonomgeving. Dit leidt tot lichtemissie. Echter, is het geheel in de bebouwde kom gelegen, waar direct om de planlocatie al vrijwel uitsluitend licht emitterende functies zoals woningen en gemengde centrumfuncties zijn gelegen, derhalve is er geen sprake van een extra effect. In de bouwfase zal het bouwterrein 's avonds en 's nachts beperkt verlicht moeten worden vanuit veiligheidsoverwegingen. Deze verlichting zal van de omliggende percelen afgericht worden. Uit ecologisch onderzoek (Staring Advies, rapportnummer 2652, 12 september 2023) blijkt dat er sprake kan zijn van vleermuizen op of rondom het perceel. Bij het aanlichten van de werkzaamheden moet voorkomen worden dat er verstoring van vleermuizen door licht plaats vindt. Hier dient rekening mee gehouden te worden.

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom waardoor effecten afwezig zijn en de situatie gedurende late avond en nacht niet veranderd. Samengevat is er geen blijvende negatieve invloed te verwachten op het effect 'lichtemissie'.

#### 4.4. Beschermde soorten

Uit ecologisch onderzoek (Staring Advies, rapportnummer 2652, 12 september 2023) blijkt dat er sprake is van een mogelijk negatief effect op en verstoring van een nest van de gierzwaluw en vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming en het opstellen van een projectplan is noodzakelijk.

#### 4.5. Geluid

De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder op het onderdeel wegverkeerslawaaï. Tijdens de bouwfase zal er sprake zijn van enige geluidsontwikkeling door machines. Dit is tijdelijk van aard in een omgeving waarbij sprake is van meerdere emitterende geluidsbronnen. Van een complex van deze omvang is geen noemenswaardige geluidshinder te verwachten.

#### 4.6. Bodem

De locatie staat niet bekend als verontreinigd. Door de voorgenomen bestemmingsplanherziening ontstaat er geen wezenlijke verandering van het gebruik wat zou kunnen leiden tot een verhoging van het risico op bodemverontreiniging. Een bodemonderzoek is dan ook niet nodig. Appartementen zijn geen potentiële verontreinigingsbronnen voor de bodem. Het effect van het onderhavige plan op de bodem is derhalve verwaarloosbaar. Het plan heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg.

#### 4.7. Afvalwater

Het lozen van schoon hemelwater gebeurt vertraagd middels infiltratie. Het afvalwater van huishoudelijke aard (appartementen) wordt geloosd op de riolering. Gelet op de aard van de activiteiten (wonen) komt hier geen ander afvalwater vrij dan huishoudelijk afvalwater, hetgeen geloosd wordt op de riolering. Er zijn derhalve geen significant negatieve effecten te verwachten.

#### 4.8. Energie

De te realiseren appartementen worden conform de huidige strenge eisen zeer goed geïsoleerd en gasloos gebouwd. Hierdoor treedt er zo min mogelijk warmte- en energieverlies op. Daarnaast probeert men zoveel mogelijk gebruik te maken van energiezuinige verlichting. Door toepassing van bovengenoemde maatregelen en de beperkte omvang van de activiteiten is het verbruik beperkt en zijn significant negatieve effecten uit te sluiten.

#### 4.9. Risico op ongevallen

Bij het plegen van sloop- en bouwactiviteiten bestaat een reëel risico op ongevallen. Dit zijn echter bouw gerelateerde ongevallen, welke voornamelijk liggen in de sfeer van potentiële letselschade of ongevallen met machines. Het personeel van de initiatiefnemer is zeer goed opgeleid en men kent een laag ongevallenpercentage. Het risico op dit type ongeval blijft beperkt tot de bouwplaats en heeft geen potentiële nadelige milieueffecten.

Andere ongevallen, waar in de zin van de Europese richtlijn aan getoetst moet worden, moeten meer bezien worden in het licht van het vrijkomen van schadelijke stoffen. Omdat het project gasloos gebouwd wordt, de bouwplaats afgezet wordt en er geen grote of bijzondere constructies worden gebouwd is het risico op het vrijkomen van gevaarlijke stoffen nihil. Er is dus geen sprake van een reëel risico op ongevallen met milieuschade tot gevolg.

#### 4.10. Cumulatieve effecten

Het betreft een solitair gelegen perceel. Door de aard van het project en door de grote afstanden tot andere projecten is er geen sprake van cumulatie met andere projecten in negatieve zin. Niet-cumulatieve effecten zijn getoetst in de andere paragrafen. Er zijn derhalve geen significant negatieve effecten in cumulatieve zin.

#### 4.11. Beoordeling effecten

Zoals in voorgaande paragrafen te lezen is zijn veel effecten niet significant negatief of geheel afwezig. Het is dan ook volstrekt niet waarschijnlijk dat er milieueffecten optreden in de zin van de richtlijn. Voor zover er in een zeer ongewis geval toch een effect op zal treden blijft het effect hiervan beperkt tot het bereik van de bouwplaats en kent dit geen grensoverschrijdend element. Hiermee is een eventueel effect dan ook verwaarloosbaar klein en voor zover het gaat om milieuschade, omkeerbaar doordat eventuele lokale milieueffecten (bijvoorbeeld gelekte vloeistof) kan worden opgeruimd.

## 5. Conclusie en aanbevelingen

De voorgenomen activiteiten zijn getoetst en beoordeeld aan de hand van relevante wet- en regelgeving. Samenvattend kunnen we de onderstaande conclusies aan de toetsing verbinden.

- De voorgenomen activiteiten worden passend gemaakt binnen een partiële herziening van het bestemminplan of een uitgebreide Omgevingsvergunning, waar deze beoordeling op ziet;
- De activiteiten zijn mogelijk binnen de vereisten gesteld binnen de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit milieueffectrapportage, de Wet milieubeheer, de Wet ammoniak en veehouderij; de Wet geurhinder en veehouderij en diverse aanverwante ministeriële regelingen;
- In het kader van de Wet natuurbescherming dient een ontheffing te worden aangevraagd voor het verstoren van een nest van de gierzwaluw en vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- Overige milieueffecten zijn voldoende geborgd middels maatregelen op de locatie;
- De appartementen worden energiezuinig en zonder gasaansluiting gerealiseerd;
- Door de combinatie van factoren bestaan er geen noemenswaardige risico's voor de volksgezondheid;
- Er is geen sprake van cumulatieve effecten.

Op basis hiervan kunnen wij, gelet op de kenmerken en plaats van het project en de kenmerken van potentiële effecten concluderen dat de voorgenomen activiteiten niet zullen leiden tot significant negatieve effecten, mits een ontheffing in het kader van de Wnb wordt verkregen. Vanwege het ontbreken van andere nadelige effecten is er geen volwaardige milieueffectrapportage noodzakelijk. De gemeenteraad van Nijkerk wordt geadviseerd om, ten aanzien van de milieueffecten een positief besluit te nemen op het bestemmingsplan.