



ONDERWERP: ONDERBOUWING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

PROJECT: HOOIBERG – AHOF NIJKERK (APPELSESTRAAT 25, NIJKERK)

DATUM: 18 DECEMBER 2024, AANGEPAST 14 JULI 2025

VAN: LHD

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Strijdigheid omgevingsplan	4
1.3	Procedure	5
2	Projectbeschrijving.....	6
2.1	Planlocatie	6
2.2	Beschrijving bestaande situatie.....	7
2.3	Beschrijving beoogde situatie	7
2.4	Erfinrichtingsplan	9
2.5	Principeverzoek	11
2.6	Beoordelingsregels provincie Gelderland	11
2.7	Toetsing overige beoordelingsregels	14
2.8	Beoordelingsregels (binnenplans) afwijken omgevingsplan	16
2.9	Koepelplan.....	18
2.10	Beeldkwaliteitsplan	19
2.11	Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2019) – voor een robuust landschap	20
2.12	Landschappelijke inpassing	22
3	Aspecten Fysieke Leefomgeving	23
3.1	Algemeen.....	23
3.2	Beperkingsgebieden	23
3.3	Bodem	24
3.4	Duurzaamheid en Toekomstbestendig bouwen	25
3.5	Natuur	26
3.6	Erfgoed	30
3.7	Geluid	31
3.8	Geur	32
3.9	Ladder van duurzame verstedelijking	32
3.10	Luchtkwaliteit	33

3.11	Omgevingsveiligheid	34
3.12	Trillingen.....	35
3.13	Verkeersgeneratie en parkeren	36
3.14	Waterbelang.....	36
4	Participatie	37
4.1	Welstand en vooroverleg	37
4.2	Participatie met de omgeving	37
5	Conclusie ETFAL	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Appelsestraat 25 in Nijkerk staat een monumentale (voormalige) boerderij met de naam de A'hof. Samen met de voormalige wagenberging en het bakhuis is de Ahof aangewezen als rijksmonument (zie afbeelding 1). Na het verplaatsen van de hoevepachter ten behoeve van natuurherstel op de Appelsche hei is de agrarische bestemming van de hoeve gewijzigd in 'Wonen'. Als onderdeel van de functieverandering is tevens een herstelplan uitgewerkt voor het monumentale ensemble. Uit de redengevende omschrijving blijkt dat bij de Hoeve in het verleden een tweede wagenschuur en ook drie hooibergen hebben gestaan; deze zijn echter in het verleden gesloopt. Om de cultuurhistorische waarden van het erfensemble te versterken, is er de wens om één van de drie oorspronkelijke hooibergen terug te bouwen. De hooiberg krijgt een opslagfunctie.



Afbeelding 1: hoeve de Ahof met op de achtergrond de wagenschuur en bakhuis

Bron: Adviesbureau Haver Droeze

Het voorstel voor de herbouw is gebaseerd op foto's van de periode rond 1950 waarop ten noordwesten van de hoeve de drie hooibergen te zien zijn: twee 5-roedige hooibergen en één 6-roedige hooiberg. Deze aanvraag ziet op de herbouw van de 6-roedige hooiberg, die – rekening houdend met bestaande bomen en zichtlijnen vanuit de tot woning verbouwde wagenschuur – nabij de oorspronkelijke plek zal worden herbouwd.

Voor de herbouw van de hooiberg is op 12 januari 2023 een principeverzoek ingediend. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het principeverzoek uitging van de herbouw van twee hooibergen in plaats van één. Bij brief van 13 april 2023 (kenmerk 1358915) heeft de gemeente Nijkerk positief gereageerd op dit principeverzoek.

In de reactie wordt aangegeven dat het plan voor de herbouw van de hooibergen de cultuurhistorische waarden van het landgoed in het algemeen en het ensemble van Hoeve de Ahof in het bijzonder versterkt. Omdat Landgoed Appel als ‘parel’ wordt aangemerkt, is bovendien aangegeven dat geen sloopmeters nodig voor de bouw van de hooiberg.

1.2 Strijdigheid omgevingsplan

Op het perceel is het Omgevingsplan gemeente Nijkerk van toepassing. Voor het perceel Appelsestraat 25 zijn naast de regels van de Bruidsschat ook de planregels uit het Bestemmingsplan Buitengebied 2017, Veegplan 2 relevant.



Afbeelding 2: uitsnede kaart bestemmingsplan Buitengebied 2017, Veegplan 2

Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer>

In het Omgevingsplan zijn in artikel 22.280 regels opgenomen waaruit volgt dat een omgevingsvergunning vereist is voor activiteiten die afwijken van het omgevingsplan. Aangezien de hooiberg bij een rijksmonument wordt gebouwd, dient ook om die reden voor het bouwen van de hooiberg een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

De gronden hebben op basis van de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, Veegplan 2 de volgende bestemmingen (zie afbeelding 2):

- Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden
- Wonen
- Waarde – Archeologie
- Waarde – Landgoed

De beoogde locatie voor de hooiberg maakte voorheen deel uit van het agrarisch bouwvlak. De bestemming van de gronden op de beoogde locatie is grotendeels ‘Wonen’ en voor een klein deel de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschappelijke en natuurwaarden’.

Met het oog op het plan voor het bouwen van de hooiberg is van belang dat de gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden’ zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, het weiden van vee en hobbymatig agrarisch gebruik met de daarbij behorende groen, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op grond van de planregels is bebouwing in beginsel alleen toegestaan binnen het (agrarisch) bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen in beginsel alleen andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat voorzieningen voor hooiopslag wel buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden (artikel 6.2.2 onder a sub 1). De hooiberg heeft meerwaarde als onderdeel van het erfensemble van hoeve De Ahof die een woonfunctie heeft gekregen.

Het bestemmingsplan biedt in beginsel ruimte voor het bouwen van bijgebouwen bij een woning. Wel geldt daarbij als voorwaarde dat deze binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gebouwd. De hooiberg is deels buiten (het bouwvlak van) de woonbestemming geprojecteerd. De hooiberg past daarom niet binnen de kaders van de ruimtelijke regels van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Nijkerk c.q. het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2. Zodoende dient samen met de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten tevens vergunning gevraagd voor het afwijken van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.280 Omgevingsplan (Bruidsschat).

Uit paragraaf 2.2.1.2 MvT Invoeringswet Omgevingswet volgt dat voor het beoordelen van een dergelijke aanvraag een afweging dient plaats te vinden of de activiteit met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties toch kan worden toegestaan. Daartoe moeten op grond van artikel 8.0a lid 2 Bkl voldoende gegevens worden verstrekt om aan te tonen dat de aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit gebeurt door middel van een Onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling voorstelbaar is, de activiteit past in de omgeving en past en/of bijdraagt aan de lange termijn doelen voor het gebied. Deze Onderbouwing voorziet in een dergelijke toelichting.

1.3 Procedure

Aangezien het plan voor de hooiberg al meerdere keren is besproken in het zogenoemde planoverleg, waarin ook RCE is vertegenwoordigd. De RCE heeft aangegeven geen noodzaak te zien om te adviseren en dat de aanvraag regulier kan worden behandeld.

2 Projectbeschrijving

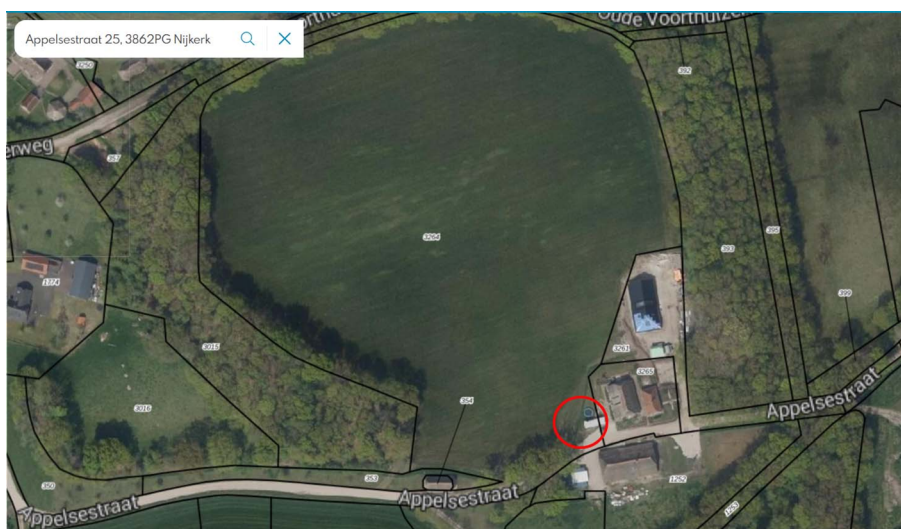
2.1 Planlocatie

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Nijkerk op het perceel van Hoeve De Ahof (Appelsestraat 25 Nijkerk, zie afbeelding 3). De beoogde locatie voor de hooiberg is kadastraal bekend als gemeente Nijkerk sectie E nummers 3265 en 3264 (zie afbeelding 4).



Afbeelding 3: uitsnede topografische kaart met de begrenzing van Landgoed Appel (rood) met daarin de ligging van Ahof (blauw omcirkeld)

Bron: www.topotijdreis.nl



Afbeelding 4: beoogde locatie hooiberg met kadastrale aanduiding

Bron: www.kadastralekaart.com

An aerial photograph of a residential development. A green line outlines a specific area. Within this area, several buildings are marked with large red 'X' marks, indicating they are to be removed or significantly altered. The buildings are labeled with numbers and names: '154 (VERBODEN)' (prohibited), '155', '156', '157', '158', '159', '160', '161', '162', '163', '164', '165', '166', '167', '168', '169', '170', '171', '172', '173', '174', '175', '176', '177', '178', '179', '180', '181', '182', '183', '184', '185', '186', '187', '188', '189', '190', '191', '192', '193', '194', '195', '196', '197', '198', '199', '200'. The area is surrounded by green fields and trees. A road labeled 'Plassersteeg' is visible at the bottom left.

7 van 38



Afbeelding 6: situatie 1950 met links de Ahof en in het midden het bakhuis met daarnaast de voormalige wagenberging en rechtsboven de hooibergen

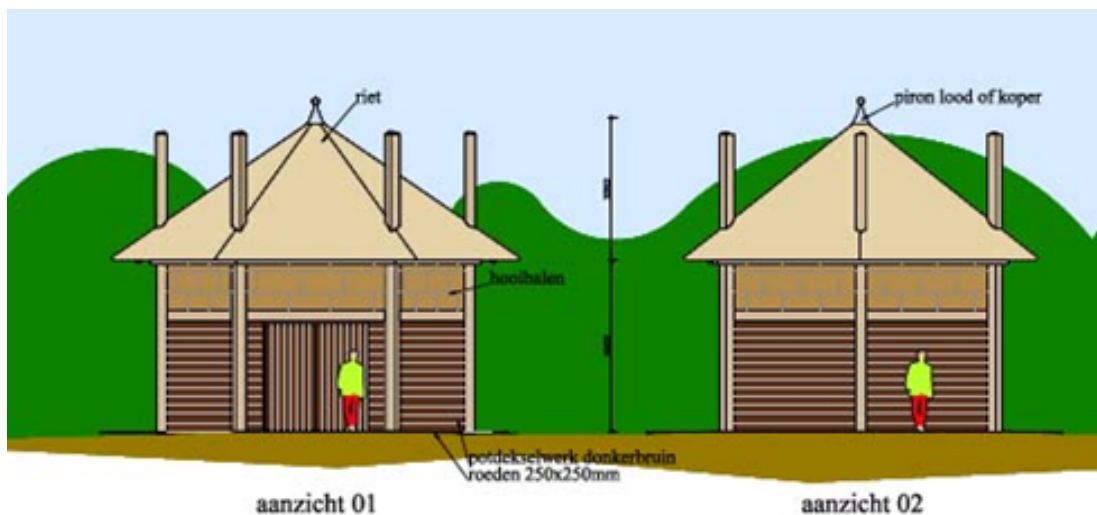
Bron: voormalige bewoner Ahof

In de beoogde nieuwe situatie wordt alleen de zeshoekige hooiberg teruggebouwd. Bij de locatiekeuze is rekening gehouden bestaande bomen en het uitzicht vanuit de inmiddels tot woning verbouwde wagenschuur. Verder is aansluiting gezocht bij de woonbestemming. Zodoende wordt de hooiberg iets dichterbij de historische wagenschuur gebouwd dan voorheen het geval was. Voordeel van deze locatie is bovendien hier geen waardevolle beplanting of bomen staan. Omdat de hooiberg een opslagfunctie krijgt, is deze conform het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit voorzien van een 'dichte plint' en een 'hooizolder'. De hooiberg wordt afgesloten met een deur zodat auto's en/of opgeslagen materialen niet direct van buitenaf zichtbaar zijn. De bouwhoogte bedraagt 7,5m.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het terugbouwen van de hooiberg past binnen de kaders van het Koepelplan Landgoed Appel. Het Koepelplan is erop gericht om het landgoed en het bijbehorende agrarisch cultuurlandschap in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Rondom de hooiberg wordt geen verharding aangebracht. Alleen de toegang naar de hooiberg wordt voorzien van een 'verhard karrenspoor' in gebakken klinkers. De gebakken klinkers sluiten aan bij de reeds bestaande erfverharding. Zie voor de beoogde nieuwe situatie de bijgevoegde tekeningen en afbeeldingen 7 en 8.



Afbeelding 7: beoogde nieuwe situatie positionering en erfinrichting
Bron: BK Architectuur



Afbeelding 8: aanzichten 6 roedige hooiberg
Bron: Van Doeveren - architect

2.4 Erfinrichtingsplan

De functieverandering van Agrarisch naar Wonen zorgt er niet alleen voor dat de opstallen anders worden gebruikt, maar leidt ook tot een andere inrichting en gebruik van het erf. Daarbij is het van belang dat ondanks de nieuwe functie het oorspronkelijke agrarische karakter herkenbaar blijft.

Ten behoeve van het plan is reeds in 2021 een erfinrichtingsschets opgesteld dat voortbouwt op historische erfinrichtingsprincipes en inspeelt op de landschappelijke kenmerken (zie afbeelding 9).



Afbeelding 9: erfinrichtingsschets Hoeve De Ahof

Bron: Adviesbureau Haver Droeze

Voor de erfinrichting is van belang dat er historisch een duidelijk functioneel onderscheid bestaat tussen vóór- en achtererf. Het voorerf had daarbij een overwegend representatief karakter. Op het achtererf werd gewerkt had daarom vooral een functioneel en sober karakter.

De erfinrichtingsschets bouwt voort op die principes. Het voorerf bevindt zich hier ten oosten van de hoeve. Hier wordt de siertuin hersteld en zijn opnieuw boomgaarden ingeplant met (hoogstam) fruitbomen. Aan de zuidzijde van de hoeve is een kleine 'huisweide' voorzien. De rest van het erf blijft relatief sober. De hooiberg staan op het achtererf en versterken de zichtbaarheid van voormalige agrarische functie van het erf. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de erfinrichtingsschets nog uitgaat van 2 hooibergen; omwille van de zichtlijnen vanuit de wagenshuur en rekening houdend met de bestaande bomen is er uiteindelijk voor gekozen om één hooiberg terug te bouwen.

Zowel de hoeve als de historische wagenshuur hebben inmiddels een woonfunctie gekregen. De bijbehorende tuinen worden omgeven door lage hagen (met oa meidoorn, beukenhaag, sleedoorn en/of vlier), die als onderlinge erfscheiding dienen. Dit is niet alleen functioneel, deze dienen ook als biotoop en maken het erf aantrekkelijker voor insecten en vogels. Voor de directe omgeving van het erf is het erfinrichtingsplan gericht op het versterken van de kenmerkende landschapselementen.

Het parkeren is op het 'erf' voorzien en geschiedt informeel. Er worden geen formele parkeervakken aangelegd. Het parkeren is voorzien in de directe nabijheid van de woningen op informele parkeerplaatsen. Desgewenst biedt ook de hooiberg voldoende ruimte om hier een auto te parkeren. De verharding is functioneel en bestaat overwegend uit klinkerverharding. De toegang naar de hooiberg wordt voorzien van twee 'lopers' met (klinker)bestrating.

2.5 Principeverzoek

Op 12 januari 2023 heeft Landgoed Appel een principeverzoek ingediend met het verzoek om medewerking aan de bouw van twee hooibergen bij de Appelsestraat 25 in Nijkerk. In de brief van 23 april 2023 (kenmerk 1358915) heeft het College van B&W laten weten in beginsel bereid te zijn om medewerking te verlenen aan een dergelijk verzoek.

Daarbij overweegt het College dat in de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 Landgoed Appel is aangemerkt als één van de vijf 'parels' in de gemeente. Met het plan worden de cultuurhistorische waarden van het landgoed in het algemeen en van de Ahof in het bijzonder versterkt. De bouw van de hooiberg(en) brengt de historie terug en sluit aan bij de wens om de parels in stand te houden, te beschermen en waar mogelijk te versterken. Om die redenen is besloten om - onder voorwaarden - medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

Gevraagd is om bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning:

- inzicht te geven in de precieze detaillering, materialisatie en opbouw van de hooibergen. Bij de toepassing van ramen dient het nut en de noodzaak daarvan te worden gemotiveerd. Verwacht wordt dat in het definitieve plan rekening wordt gehouden met de adviezen die zijn ontvangen van de Commissie Omgevingskwaliteit;
- bij het definitieve plan een inrichtingsplan aan te leveren waaruit blijkt welk inrichtingsplan leidend is en waar de toegangsdeuren van de hooibergen zich bevinden. Daarnaast is gevraagd het type verharding nader toe te lichten en te motiveren.

De beantwoording van deze punten is hiervoor uitgewerkt. Hieruit blijkt dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

In de reactie op het principeverzoek is tevens aangegeven dat de definitieve aanvraag op ruimtelijke aspecten afgestemd dient te zijn met Provincie Gelderland. Gelet op het feit dat de beoogde locatie is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone dient de Provincie te beoordelen in hoeverre het plan niet in strijd is met het doel van de GO, aldus de reactie van het College.

2.6 Beoordelingsregels provincie Gelderland

2.6.1 Groene Ontwikkelingszone

De beoogde locatie voor de hooiberg ligt binnen de grenzen van het voormalige agrarische bouwvlak en is daarom onderdeel van de Groene Ontwikkelingszone (zie afbeelding 10). In de Omgevingsverordening Gelderland zijn in Afdeling 5.2, paragraaf 5.2.2 instructieregels opgenomen over de Groene Ontwikkelingszone.

Oogmerk van deze regels is het bevorderen van de samenhang tussen natuurgebieden waardoor het Gelders natuurnetwerk wordt versterkt, en het zoneren van de overgang tussen natuurfuncties en andere functies.

Op grond van artikel 5.20 Omgevingsverordening is op locaties binnen het GO een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toegestaan als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen zoals genoemd in bijlage 'Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat.



Afbeelding 10: ligging locatie hooiberg ten opzichte van Groene ontwikkelingszone

Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor onderhavig plan is van belang dat in artikel 5.21 aanhef en onder b Omgevingsverordening is bepaald dat in afwijking van het bepaalde in artikel 5.20 een uitbreiding van een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 voor zover het daarbij opstellen betreft als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 kan toelaten als die uitbreiding landschappelijk wordt ingepast zodat de kernkwaliteiten niet significant worden aangetast.

De locatie Appelsestraat 25 in Nijkerk ligt in het deelgebied Veldbeek – Oldenaller waarvoor de volgende kernkwaliteiten zijn beschreven:

- samenhang in bos, heide, schraalland, beken en landschapselementen in een gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug
- vochtig zandgebied met bos, heide en beekdalen
- verbindingen voor onder andere das, vlinders en reptielen
- parel Appelse en Kruishaarse heide: zeldzame vegetaties, reptielen en dagvlinders
- parel Appelse beek: beekbegeleidend bos
- leefgebied das

- leefgebied steenuil
- leefgebied kamsalamander
- mooie essen in de omgeving van Appel
- weinig bebouwing
- zeer karakteristiek wegenpatroon (Appelsche en Kruishaarse heide)
- rust, ruimte en duisternis
- de gaafheid van het cultuurhistorisch landschap met zandwegen, hoge en lage gronden, verschillende grenswallen en eikenlanen

Het dekzand met veen en kleidek van Driedorp en de Appelsche Heide wordt benoemd als aardkundige waarde. Ook de verkaveling en natte landnatuur worden als bijzondere waarde benoemd. Verder worden voor de Groene Ontwikkelingszone in het gebied de volgende ontwikkelingsdoelen genoemd:

- verder ontwikkelen samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes, beken in een gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse heuvelrug
- herstel van beekdalen door vernatting en extensivering gebruik
- behoud / ontwikkeling van open essen
- verminderen barrièrewerking N301, N202, A1 en spoorlijn Apeldoorn-Amersfoort
- het beschermen en versterken van landschap, in het bijzonder de zeer kwetsbare grenswallen

Zoals hiervoor reeds toegelicht, is voor het plan een erfinrichtingsplan opgesteld waarmee de nieuwe functies, inclusief de nieuwe (moderne) schuurwoning op het erf landschappelijk zijn ingepast. Bovendien maken de plannen voor de renovatie van het erfensemble van de Ahof deel uit van de visie voor Landgoed Appel, die gericht is op de duurzame instandhouding van het landgoed als geheel. Het versterken van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden vormen daarin samen met het ontwikkelen van toekomstbestendige economische dragers belangrijke pijlers.

In lijn met de visie zijn de agrarische activiteiten op de Ahof beëindigd omdat dit een noodzakelijke voorwaarde was voor het herstel van de vochtige heide gebieden in het noordelijk deel van Landgoed Appel. Daarnaast zijn ten zuiden van het erf – eveneens als uitwerking van de Landgoedvisie waterlopen hersteld en is de Eikenlaan opnieuw ingeplant. Hiermee worden de historische landschappelijke structuren en daarmee de cultuurhistorische waarden en tevens één van de kernkwaliteiten van het landgoed versterkt en hersteld.

Concluderend kan daarom worden gesteld dat voldaan is aan de voorwaarde dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en versterking van de kernkwaliteiten. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het erfensemble van de Ahof onderdeel uitmaakt van het rangschikkingsbesluit voor Landgoed Appel.

2.7 Toetsing overige beoordelingsregels

Zoals hiervoor toegelicht, ziet de aanvraag op het bouwen van een hooiberg als onderdeel van het erfensemble van De Ahof. De hooiberg heeft een oppervlakte van 33m² en maakt deel uit van de visie van het Landgoed op het herstel voor het monumentale erfensemble van de Ahof.

Gelet op de beperkte oppervlakte van de hooiberg en het feit dat deze een aanvulling vormt op het erfensemble wordt hier - met uitzondering van de instructieregels voor de Groene ontwikkelingszone waar in de voorgaande paragraaf al op in is gegaan - niet nader ingegaan op de instructieregels van Rijk en Provincie.

2.7.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2017 – veegplan 2

Op het perceel is het Omgevingsplan gemeente Nijkerk van toepassing. Voor het perceel Appelsestraat 25 zijn naast de regels van de Bruidsschat ook de planregels uit het Bestemmingsplan Buitengebied 2017, Veegplan 2 relevant.



Afbeelding 11: uitsnede kaart bestemmingsplan Buitengebied 2017, Veegplan 2

Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer>

In het Omgevingsplan zijn in artikel 22.280 regels opgenomen waaruit volgt dat een omgevingsvergunning vereist is activiteiten die afwijken van het omgevingsplan. Aangezien de hooiberg bij een rijksmonument wordt gebouwd en hoger is dan 5m, dient ook om die redenen voor het bouwen van de hooiberg een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

De gronden hebben op basis van de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, Veegplan 2 de volgende bestemmingen (zie afbeelding 11):

- Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden
- Wonen
- Waarde – Archeologie
- Waarde – Landgoed

Daarnaast zijn de volgende aanduidingen toegekend:

- Specifieke bouwaanduiding uitgesloten – 1
- Specifieke vorm van waarde – 1
- Reconstructiezone – extensiveringsgebieden

- Milieuzone – hydrologische beschermingszone
- Overige zone – kampenlandschap
- Overige zone – groene ontwikkelingszone

De beoogde locatie voor de hooiberg Omaakte voorheen deel uit van het agrarisch bouwvlak en heeft thans grotendeels de bestemming 'Wonen'. Een kleiner deel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke en natuurwaarden'.

Agrarisch met Waarden

Met het oog op het plan voor het bouwen van de hooiberg is van belang dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, het weiden van vee en hobbymatig agrarisch gebruik met de daarbij behorende groen, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bebouwing is in beginsel alleen toegestaan binnen het (agrarisch) bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen in beginsel alleen andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat voorzieningen voor hooiopslag wel buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden (artikel 6.2.2 onder a sub 1).

Aangezien de hooiberg buiten het bestemmingsvlak wordt gebouwd en het bestemmingsplan dit niet toestaat, wijkt het af van de regels van het omgevingsplan.

Wonen

Het bestemmingsplan biedt in beginsel ruimte voor het bouwen van bijgebouwen bij een woning. Wel geldt daarbij als voorwaarde dat deze binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gebouwd. Aangezien de hooiberg voor een deel buiten de woonbestemming en dus ook buiten het bouwvlak is geprojecteerd past de hooiberg niet binnen de kaders van de ruimtelijke regels van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Nijkerk c.q. het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2.

Zodoende wordt samen met de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en monumentenactiviteit tevens vergunning gevraagd voor het afwijken van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.280 Omgevingsplan (Bruidsschat).

Waarde - Archeologie

Verder is met het oog op vergunningverlening van belang dat de gronden tevens zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 1'. Op grond van het bepaalde in artikel 27.2.1 onder b geldt in dat geval dat bouwwerken ten behoeve van een andere voor deze gronden aangewezen bestemming slechts toelaatbaar zijn indien het een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming de oppervlakte niet meer bedraagt dan 250m² en daarvoor de grond niet dieper dan 50cm hoeft te worden geroerd. Indien het een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper is dan 30cm en zonder hei werkzaamheden kan worden geplaatst, is het bouwwerk eveneens toelaatbaar.

De hooiberg beslaat een oppervlakte van 33m² en is daarmee kleiner dan 250m². De fundering gaat niet dieper dan 50cm, alleen de betonpoeren voor de 6 palen worden gestort tot een diepte van 70cm beneden maaiveld. Er hoeft niet te worden geheild.

Hieruit volgt dat de hooiberg kan worden gebouwd zonder nader archeologisch onderzoek. Evenmin hoeft een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 27.4 van de planregels.

Waarde - Landgoed

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' zijn bestemd voor de instandhouding van het ter plaatse voorkomende landgoed met cultuurhistorische waarden die met name bestaan uit:

- de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- de paden-, lanen en groenstructuur;
- waterpartijen, en
- bijzondere landschapselementen.

Uit de toelichting op het Veegplan 2 blijkt dat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten -1' is opgenomen omdat alleen aan Landgoed Hoevelaken en Landgoed De Salentein extra bouw mogelijkheden zijn toegekend ten behoeve van de bouw van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken, die horen bij een buitenplaats. Voor Landgoed Appel betekent dat de aanduiding dat het toepassen van artikel 28.3 is uitgesloten. Met het oog op de vergunningaanvraag voor de te bouwen hooiberg heeft dit geen consequenties.

Omgevingsvergunningplicht voor werken en/of werkzaamheden

Ten slotte is relevant dat ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden in artikel 36 een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen op grond waarvan binnen een agrarische bestemming een omgevingsvergunning vereist is voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden: het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, het diepploegen en diepspitten, het ophogen of afgraven van gronden of het aanvoeren van buiten of afvoeren om een (gedeelte van een) perceel op te hogen of af te graven, het dempen van sloten, **het aanleggen van wegen, paden, parkeerterreinen en andere oppervlakteverhardingen**, zoals kavelontsluitingspaden en aanbrengen van halfverharding met een grotere oppervlakte dan 60m² en het aanleggen van ondergrondse leidingen.

Met het oog op de hooiberg is relevant dat alleen de toegang naar de hooiberg voorzien wordt van verharding. De gezamenlijke oppervlakte van de verharding is zeer beperkt en blijft ruim onder de oppervlakte van 60m². Gelet artikel 36.1 onder j van de planregels hoeft daarom geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor het uitvoeren van deze verhardingswerkzaamheden.

2.8 Beoordelingsregels (binnenplans) afwijken omgevingsplan

Uit voorgaande blijkt dat de toestemming voor het bouwen van de hooiberg om maatwerk vraagt vanwege de beoogde locatie. Om te komen tot een beantwoording van de vragen in hoeverre 1) de bouw van de hooiberg aanvaardbaar is, 2) past in de omgeving en 3) in hoeverre de bouw ervan bijdraagt aan de lange termijn doelen voor het gebied, is in de eerste plaats aansluiting gezocht bij de beoordelingsregels die zijn opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 22 van de planregels van het Bestemmingsplan Buitengebied 2017, veegplan 2.

In artikel 22.3.4 is bepaald dat het College van B&W onder voorwaarden kan afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van nieuwe bijgebouwen. Daarbij wordt getoetst aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van een onevenredige afbreuk aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt niet meer dan 400m², met dien verstande dat niet meer dan 50% van het perceel, binnen de bestemming 'Wonen' achter de voorgevelrooilijn mag worden bebouwd;
- c. er is sprake van vermindering (door sloop) van bestaande gebouwen waarbij geldt dat voor iedere 1m² bebouwing boven de maximaal toegestane oppervlakte er 2m² sloop plaats moet vinden, met dien verstande dat:
 - geen sloop van bebouwing hoeft plaats te vinden voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot 150m² indien deze vergroting van de oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende woning;
 - uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste slooppoppervlakte te komen;
 - monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de slooppoppervlakte maar niet mogen worden gesloopt.

2.8.1 Toetsing

Ad a) voor het herstel van het erfensemble van de Ahof is op verzoek van het 'Planoverleg' waarin de monumentenadviseurs van gemeente, provincie en rijk vertegenwoordigd zijn, naast een restauratieplan voor de hoeve ook een erfinrichtingsplan opgesteld. Dit erfinrichtingsplan is voor advies voorgelegd aan het Planoverleg die daarover positief hebben geadviseerd. De beoogde herbouw van de hooiberg is mede ingegeven door de redengevende omschrijving die deel uitmaakt van het aanwijzingsbesluit (monumentnummer 30965) van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Hierin wordt benoemd dat oorspronkelijk 3 roedenbergen op het erf stonden die gesloopt zijn. Door weer een hooiberg terug te bouwen, wordt het monumentale erfensemble versterkt. De vorm en beoogde locatie van de hooiberg is herleid aan de hand van fotomateriaal. De hooiberg wordt zoveel mogelijk binnen de woonbetsemming in de directe nabijheid van de wagenschuur teruggebouwd. Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande bomen en zichtlijnen vanuit de tot woning verbouwde historische wagenschuur die, net als het bakhuis, onderdeel uitmaakt van het monumentenensemble van De Ahof.

Concluderend kan dan ook worden gesteld dat geen sprake is van een onevenredige afbreuk aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit. De cultuurhistorische waarden van het erfensemble worden door herbouw van de hooiberg juist verder versterkt.

Ad b en c) In de reactie op het principeverzoek door het College van B&W (kenmerk 1358915 d.d. 13 april 2023) is aangegeven dat, gelet op de meerwaarde die het herstel van het erfensemble binnen de bijzondere setting als onderdeel van het Landgoed Appel (een van de zogenaamde 'parels' in de kroon), er geen (extra) sloopmeters hoeven te worden ingezet voor de herbouw van de hooiberg.

Op grond van de beoordelingsregels voor 'binnenplannen' afwijken van het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voorstelbaar is, past in zijn omgeving en bovendien bijdraagt aan de doelen voor het gebied. Concluderend kan dan ook worden gesteld dat het plan leidt tot 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

2.9 Koepelplan

In september 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk het Koepelplan Landgoed Appel vastgesteld. Het Koepelplan biedt een basis voor een evenwichtige ontwikkeling van het landgoed en stelt de kaders vast waarbinnen de rode ontwikkelingen op Landgoed Appel kunnen plaatsvinden.

In het Koepelplan wordt benoemd dat duurzame instandhouding van het landgoed zowel het belang is van de landgoedeigenaar als een maatschappelijk belang. De huidige structuur van het landschap van Landgoed Appel vindt zijn oorsprong in de Middeleeuwen en is mede als gevolg van het feit dat het landgoed als ruimtelijke eenheid werd beheerd door één eigenaar door de jaren heen vrijwel intact gebleven. Het herstel van het cultuurhistorische waardevolle landschap en natuurontwikkeling worden in het Koepelplan als belangrijke doelstellingen voor het landgoed benoemd. Niet alleen het landschap is cultuurhistorisch interessant, maar ook de (historische) erven op het landgoed, waaronder enkele rijksmonumenten en twee percelen met een archeologische hoge waarde.

Zoals ook blijkt uit de reactie op het Principeverzoek kan de herbouw van de hooiberg worden gezien als een aanvulling op het monumentaal erfensemble die leidt tot versterking van de cultuurhistorische waarden op het landgoed in het algemeen en het erf De Ahof in het bijzonder. Herbouw sluit tevens aan bij de wens van de gemeente om de parels in stand te houden, te beschermen en waar mogelijk te versterken.

Ook vanuit het Koepelplan kan derhalve worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voorstelbaar is, past in zijn omgeving en bovendien bijdraagt aan de doelen voor het gebied en dat het plan leidt tot 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

2.9.1 Bindend adviesrecht van de raad

Tot slot is van belang dat de gemeenteraad op 22 januari 2014 het Koepelplan heeft vastgesteld waarin Landgoed Appel onder het oude recht is aangewezen als 'categorie van gevallen' als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Bor waarmee omgevingsvergunningen die in overeenstemming zijn met het Koepelplan in beginsel zonder tussenkomst van de gemeenteraad konden worden verleend. Het is daarmee aannemelijk dat voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de hooiberg geen (bindend advies) hoeft te worden gevraagd aan de gemeente als bedoeld in artikel 16.15a en 16.15b Ow. Dit is ook in lijn met de Nota Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan (14 december 2023) van de gemeente Nijkerk.

2.10 Beeldkwaliteitsplan

Verder is voor de beantwoording van de vraag in hoeverre de herbouw van de hooiberg op het erf van de Ahof leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het Beeldkwaliteitsplan bebouwing Buitengebied van de gemeente Nijkerk van belang. Het Beeldkwaliteitsplan bebouwing Buitengebied bevat richtlijnen voor de inrichting van nieuwe erven / burgerwoningen en bijgebouwen in het buitengebied.

De spelregels gaan over de massa, de architectuur, het kleur- en materiaalgebruik en mogelijke duurzaamheidsmaatregelen (waaronder de biodiversiteit). Voor het bouwen bij monumenten geldt dat per geval een beoordeling plaats dient te vinden of de beoogde bebouwing in overeenstemming is met de monumentale waarde van het object en of deze in overeenstemming zijn met de welstandscriteria.

In het kader van het principeverzoek heeft reeds een beoordeling van het plan plaatsgevonden door de Commissie Omgevingskwaliteit. De conclusie is overgenomen in de voorwaarden die aan het akkoord op het principeverzoek zijn verbonden. Daaruit volgt dat de hooiberg dient te worden voorzien van een plint met een hooizolder. Verder is de hooiberg voorzien van deuren en afsluitbaar, waardoor auto's en ander opslagmateriaal niet meer zichtbaar zijn.

Aangegeven is dat de situering en de voorgestelde uitstraling van de hooiberg past in het doel van het Koepelplan om het landgoed in stand te houden. Ook de bouwhoogte van 7,5m is als passend beoordeeld.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de locatie maar nog geen positief advies gegeven over de precieze detaillering en opbouw van de hooiberg(en). Conform afspraak is in het definitieve plan rekening gehouden met de adviezen van de Commissie. Tevens is conform verzoek een inrichtingsplan bijgevoegd waarop staat aangegeven waar zich de deuren van de hooiberg bevinden en waar verharding zal worden toegepast.

2.11 Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2019) – voor een robuust landschap

Het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (LOP) beschrijft de karakteristieken en kwaliteiten van de verschillende landschappen van Nijkerk. Vanwege de grote druk op het buitengebied is het van belang om de diversiteit van de landschappen te behouden en te versterken omdat elk landschap een eigen verhaal vertelt. Het LOP dient daarbij als inspiratiebron voor initiatiefnemers met als doel ontwikkelingen te laten bijdragen aan de omgevingskwaliteit van Nijkerk. Het LOP geeft daarbij concrete ontwerprichtlijnen mee als uitgangspunt voor initiatieven en projecten om te komen tot een landschaps-inclusieve benadering. Het LOP geeft géén ontwerprichtlijnen voor bebouwing.

Het LOP richt zich op:

- Versterking van de verschillende landschappen;
- Sterke landschappelijke structuren;
- Versterken en het beleefbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed;
- Behoud en versterking van natuurgebieden;
- Verzachten van stadsranden;
- Verduurzaming van het recreatieve netwerk.

Landgoed Appel maakt deel uit van het kampenlandschap en het heideontginningslandschap op de hogere zandgronden aan de zuidoostzijde van Nijkerk. Het gebied kenmerkt zich door een grote verscheidenheid in grondsoorten en hydrologie.

De Ahof ligt in het kampenlandschap dat zich vanaf de vroege Middeleeuwen heeft ontwikkeld. Het kampenlandschap kenmerkt zich door een halfopen, kleinschalig landschap met onregelmatige en ongedwongen (mozaïek-achtige) verkavelingspatronen. Het reliëf is geaccentueerd door een afwisseling van dekzandruggen en dalvormige laagten.

Het landschap kent een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakhoutbosjes. De wegen zijn smal en worden begeleid door beplanting.

Een kamp was een kleine door houtwallen of houtsingels omgeven ontginning op drogere gronden van dekzandruggen. Om de kampen lagen de 'woeste gronden' met bos, heide en groenlanden waar het vee kon grazen. Geleidelijk werden de kampen uitgebreid en werden nieuwe wallen aangelegd. De Kemna / Hof van Appel is een kampontginning; hier zetelde de rentmeester van de abdij van Elten.

De boerderijen bevonden zich veelal op de hogere (en dus drogere) gronden. Hier bevinden zich de drogere bossen en de kampontginningen met de bouwlanden (oude door de mens opgehoogde open akkers met rijke enkeerdgronden). Deze kampen werden veelal omgeven door houtwallen. Deze oude enges zijn cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevol. In de lage gebieden komen graslanden, natte (broek)bosjes (deels rabatbosjes) en waterlopen / beken voor. De erven hebben typische elementen zoals een hallenhuis, een stal, een bakhuisje en één of meer schuren.

Aangezien veel landschapselementen in de loop der tijd verdwenen zijn, richt het LOP zich op het herstellen van deze landschapselementen. Niet alleen wordt de geschiedenis van het landschap daardoor beter leesbaar; ook draagt dit bij aan een betere biodiversiteit. Van belang daarbij is dat de landbouw altijd een belangrijke rol heeft gespeeld in de vorming en het beheer van het landschap. Naast het behoud van monumentale bebouwing is ook het behoud van waardevolle landschapselementen van belang voor de herkenbaarheid en het behoud van de onderlinge verschillen in het karakter van de verschillende landschappen. Dit kan worden gecombineerd met maatregelen om de biodiversiteit te versterken.

Bij functieverandering is naast sloop en verevening een adequate landschappelijke inpassing van het erf dan ook een belangrijk vereiste. Functieverandering levert op die manier ook een bijdrage aan het landschap en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het bestaande erf is daarbij uitgangspunt, nieuwe en bestaande bebouwing vormt in beginsel één compact ensemble volgens het een erf principe met één gemeenschappelijke inrit tot het hart van het erf met de bestaande beeldbepalende / monumentale boerderij als 'hoofdmoment'. Waar mogelijk verdient hergebruik van bestaande (karakteristieke) bebouwing de voorkeur boven nieuwbouw. Het nieuwe erf dient een landelijke uitstraling te houden.

Voor Landgoed Appel is van belang dat in het LOP voor het kampenlandschap de volgende ontwerprichtlijnen zijn uitgewerkt. Algemeen zijn deze gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke structuren, die bestaan uit:

- onregelmatig en kleinschalig verkavelingspatroon;
- steilrandjes, oude bolle akkers en enges;

- landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen, aansluitend op bestaande groenstructuren:
 - houtwallen
 - bospercelen en hakhout
 - boomrijen
 - vrij groeiende hagen
 - laanbeplanting langs wegen
 - zoom- en mantelvegetaties

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat deze niet gericht is op het 'verstoppert' van de bebouwing, maar op de begeleiding van het erf. Voortuinen worden omgeven door lagere geschoren hagen (max. 1,2m) en heeft bij voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen, rododendron en/of andere exoten). Een grote boom of boomgroep op enige afstand van de woning (mogelijk ter markering van de erfrens). Deze haag gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, houtwal of boomsingel. Een deel van de tuin kan worden ingericht als hoogstam-fruitgaard, die eveneens kan worden voorzien van een haag van meidoorn, of een eikengard. Een en ander conform de suggesties voor de toe te passen beplanting in het LOP.

<i>Element</i>	<i>Soorten op het erf</i>
Haag	Haagbeuk, liguster, meidoorn of veldesdoorn
Solitaire boom / kleine groep	Paardenkastanje, linde of walnoot / leiboom voor het huis
Oprit	Eiken of beuken
Sierstruiken	Sering, boeren jasmijn, struikrozen, bessen, hortensia, buxus
Bosperceel / houtwal	Bomen: eik, ruwe berk, es en lijsterbes Struiken: hazelaar, veldesdoorn, meidoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en hult
Langs beken en sloten	Grauwe wilg, els en inheemse vogelkers

2.12 Landschappelijke inpassing

Het erfinrichtingsplan is reeds toegelicht in paragraaf 2.4. Het erfinrichtingsplan is zowel in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als in het Planoverleg besproken en akkoord bevonden. Het plan is daarmee ook in overeenstemming met de uitgangspunten zoals die in het LOP zijn geformuleerd.

3 Aspecten Fysieke Leefomgeving

3.1 Algemeen

Op grond van artikel 1.3a Ow is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit één van de belangrijkste maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Een veilige en gezonde leefomgeving hangt nauw samen met een goede omgevingskwaliteit. Daarom bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. Deze instructieregels hebben onder meer betrekking op geluid, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit moet worden beoordeeld in hoeverre na het realiseren van het project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies (ETFAL). De wet en ook de Memorie van toelichting geven geen eenduidige definitie wat precies moet worden verstaan onder ETFAL; dit is een bewuste keuze. Wel is duidelijk dat ETFAL een bredere voortzetting is van het criterium 'goede ruimtelijke ordening' met dien verstande dat bij de ETFAL beoordeling meer aspecten moeten worden meegewogen. In de navolgende paragrafen zijn de verschillende relevante aspecten met betrekking tot de gevolgen van het plan in relatie tot de fysieke leefomgeving nader uitgewerkt.

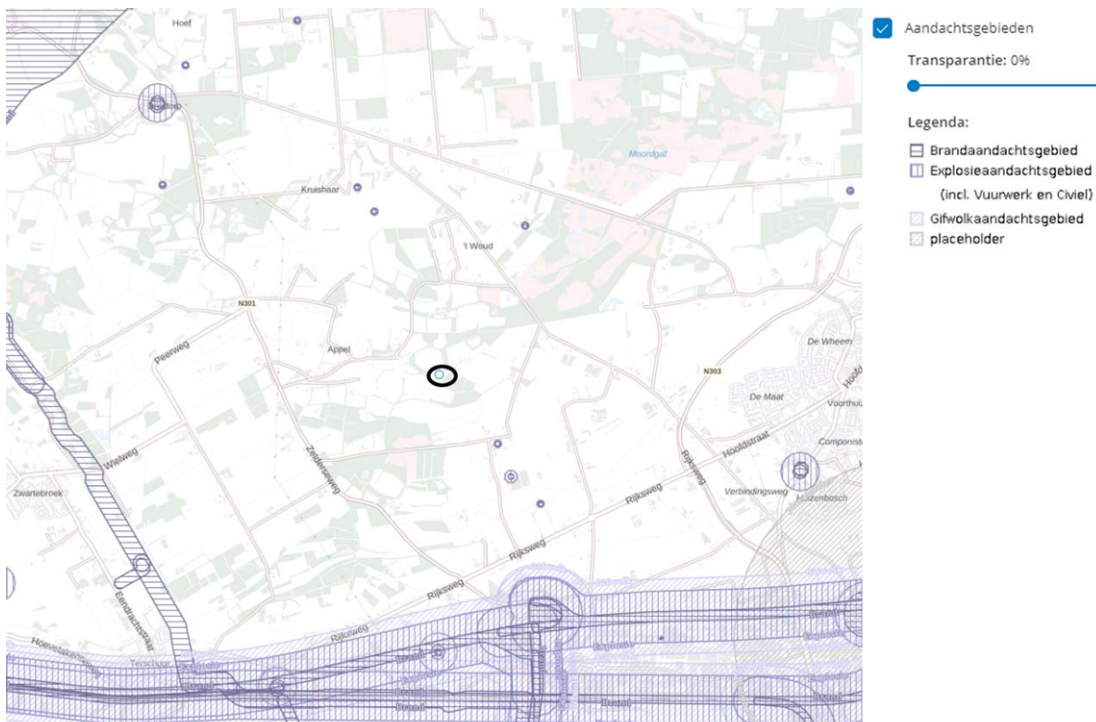
3.2 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een verzamelbegrip dat in de Omgevingswet (Ow) gedefinieerd is als: *'een bij of krachtens de wet aangewezen gebied waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object'*. In artikel 2.21a Ow is bepaald dat in ieder geval beperkingengebieden worden aangewezen met betrekking tot Rijkswegen, Waterstaatswerken in beheer bij het Rijk, (hoofd)spoorweginfrastructuur en installaties in een waterstaatswerk anders dan mijnbouwinstallaties. Ook rond luchthavens kunnen beperkingengebieden worden aangewezen.

Een beperkingengebied legt een geografische zone rond een werk of object; deze zone kan dienen ter bescherming van het werk of object maar ook ter bescherming van de omgeving. Voor een beperkingengebied kan een omgevingsvergunningplicht of kunnen algemene regels gelden voor bepaalde activiteiten of functies. De regels hiervoor zijn uitgewerkt in hoofdstuk 6 en 8 tot en met 10 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

3.2.1 Toets

Raadpleging van de Atlas Leefomgeving leert dat de planlocatie niet nabij of binnen een beperkingengebied ligt (zie afbeelding 12).



Afbeelding 12: uitsnede kaart beperkingengebieden (planlocatie is zwart omcirkeld)

Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

Er gelden dan ook geen beperkingen voor activiteiten op de planlocatie. Het plan is voor het aspect belemmeringsgebieden in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving als bedoeld in de Omgevingswet.

3.3 Bodem

De bodem is een essentieel onderdeel van de fysieke leefomgeving en maakt via de Aanvullingswet bodem Omgevingswet deel uit van de Ow. Het wettelijk instrumentarium voor bodem rust op 3 pijlers:

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

De gebruikswaarde van de bodem wordt grotendeels bepaald door de (fysieke, biologische en chemische) kwaliteit van de bodem. De kwaliteit van de bodem is beïnvloed door het gebruik van de bodem, nu en in het verleden. Er worden 3 basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die voor deze vormen van gebruik zijn gesteld, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situatie zijn afgeleid.

De bescherming van de bodem vindt voornamelijk plaats op basis van algemene regels, deels in de vorm van zorgplichten. In de eerste plaats dient voorkomen te worden dat onomkeerbare schade optreedt.

Voor bodembedreigende activiteiten gelden regels op rijksniveau. Daarnaast kunnen provincie, waterschap en gemeente eigen regels stellen over activiteiten ter uitvoering van hun taken. Ook kan een vergunningplicht aan de orde zijn. In artikel 1.7 Ow is een algemene zorgplicht opgenomen waaruit volgt dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, verplicht is om alle maatregelen te nemen om die te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. In het Bal is artikel 2.11 lid 2 onder 11 een specifieke zorgplicht opgenomen.

Uit artikel 5.89k Bkl volgt dat bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie een onderzoek moet worden overgelegd als bedoeld in paragraaf 5.2.2 Bal.

Een bodemgevoelig gebouw is in artikel 5.89g Bkl gedefinieerd als *‘een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn’*. Ook een woonschip of woonwagen worden aangemerkt als ‘bodemgevoelig gebouw’.

3.3.1 Toets

De hooiberg kan worden aangemerkt als een gebouw dat de bodem raakt. Gelet op de opslagfunctie die de hooiberg krijgt, is het niet aannemelijk dat personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten in de hooiberg aanwezig zullen zijn. De hooiberg is daarmee niet aan te merken als ‘bodemgevoelig gebouw’.

Het plan is in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving als bedoeld in de Omgevingswet; er is geen noodzaak om bodemonderzoek te doen.

3.4 Duurzaamheid en Toekomstbestendig bouwen

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in Afdeling 4.4 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Tevens zijn hier regels opgenomen over de Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen. Verder bepaalt artikel 22.52 Omgevingsplan dat alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van ten hoogste 5 jaar dienen te worden getroffen.

Uit artikel 4.148 Bbl volgt dat Bouwwerken bijna energieneutraal dienen te zijn. Als voor een gebruiksfunctie in de tabellen 4.148A of 4.148B regels zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie voldaan aan de eis uit artikel 4.148 lid 1 dat bouwwerken bijna energie neutraal dienen te zijn. In tabel 4.148A zijn voor bouwwerken met overige gebruiksfuncties geen eisen opgenomen. In tabel 4.148B zijn voor bouwwerken met overige gebruiksfuncties alleen eisen opgenomen met betrekking tot isolatie. Uit artikel 4.155 Bbl volgt echter dat op een gebruiksfunctie die niet is bestemd om te worden verwarmd of gekoeld voor personen de artikelen 4.149 tot en met 4.154 Bbl niet van toepassing zijn. Evenmin hoeft voor een dergelijk bouwwerk rekening te worden gehouden met milieuprestatie eisen (artikel 4.158Bbl).

3.4.1 Toets

De hooiberg is een bouwwerk dat niet is bestemd om te worden verwarmd of gekoeld voor personen. Daarmee zijn de regels met betrekking tot duurzaamheid en toekomstbestendig bouwen niet van toepassing. Desalniettemin zal gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen en zal gebruik worden gemaakt van energiezuinige verlichting in de hooiberg. Daarmee is het plan in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving als bedoeld in de Omgevingswet.

3.5 Natuur

Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming zijn de verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn omgezet naar nationale regelgeving. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet via de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur.

De bescherming van de natuur is geregeld in afdeling 3.7 van het Bkl; deze regels komen grotendeels overeen met de regels uit de voormalige Wet natuurbescherming. In het Bkl zijn regels gesteld met betrekking tot Natura 2000-gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen planten en dieren en regels ter bescherming van houtopstanden. De regels voor gebieds- en soortenbescherming vloeien voort uit met name de Vogelrichtlijn (79/709/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

3.5.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Op grond van artikel 3.57 Bkl draagt de Provincie zorg voor:

- a. het treffen van maatregelen die nodig zijn voor de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen en leefgebieden in voldoende gevarieerdheid voor alle in Nederland van nature in het wild levende vogelsoorten;
- b. voor het behoud of het herstel van een gunstige staat van instandhouding van de van de nature in Nederland voorkomende dier- en plantensoorten genoemd in de bijlagen II, IV en V bij de Habitatrichtlijn en van de in Nederland voorkomende habitats van die soorten;
- c. het behoud of het herstel van een gunstige staat van instandhouding van de rode lijst soorten.

In en in de nabijheid van Natura 2000-gebieden en beschermde natuurgebieden is het daarom verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten of handelingen uit te voeren als deze, gelet op de instandhoudingdoelstellingen van het gebied, de kwaliteit van de habitats zouden kunnen doen verslechteren of een verstoring effect zouden kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Natura 2000-gebieden hebben 'externe werking' zodat ook ingrepen buiten deze gebieden en verstoring kunnen veroorzaken moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling blijkt dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten (artikel 10.24 Bkl). Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan alleen worden vastgesteld als voldaan wordt aan de volgende 3 voorwaarden:

- er zijn geen alternatieve oplossingen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- het plan bevat de nodige compenserende maatregelen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 gewaarborgd blijft.

3.5.2 Natuurnetwerk Nederland

Ook gebieden die voor flora en fauna van groot belang zijn, zijn beschermd op grond van de Omgevingswet. Dit zijn naast de Natura 2000-gebieden het natuurnetwerk Nederland en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsvisie en Omgevingsverordening uitwerking gegeven aan de instructieregels uit Afdeling 7.3 (Instructieregels met het oog op natuurbescherming) van het Bkl. Hieruit volgt dat provincies in hun Omgevingsverordening gebieden moeten aanwijzen die het natuurnetwerk Nederland (NNN) vormen. Tevens dienen bij Omgevingsverordening de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN te worden vastgesteld.

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat gericht is op de bescherming en instandhouding en zo nodig herstel van een gunstige staat van instandhouding van plant- en diersoorten, natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die in Nederland van nature voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. Daarnaast kan de minister bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen (artikel 2.44 lid 2 Ow). De provincie kan bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (artikel 2.44 lid 5 Ow). De planlocatie ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN, afbeelding 10) en ligt op ruim 5km afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (zie afbeelding 13).



Afbeelding 13: uitsnede kaart Natura2000 gebieden en NNN

Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

In de Omgevingsverordening dienen op grond van artikel 7.8 Bkl regels te worden gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Deze regels dienen in ieder geval te verzekeren dat de kwaliteit en oppervlakte van het NNN niet achteruitgaan, dat de samenhang tussen de gebieden van het NNN wordt behouden en dat, als binnen het NNN activiteiten worden toegelaten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN, deze gevolgen tijdig worden gecompenseerd, zodanig dat de kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het NNN behouden blijven. Dit wordt ook wel het 'nee, tenzij beginsel' genoemd.

3.5.3 Soortbescherming

Met het oog op de bescherming van plant- en diersoorten is van belang dat voor natuur naast de algemene zorgplicht van artikel 1.6 Ow ook een specifieke zorgplicht geldt op grond van artikel 11.27 Bal. Hieruit volgt dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat deze activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen als bedoeld in artikel 11.23Bal verplicht is om:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteiten achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Voor een flora- en fauna-activiteit houdt de zorgplicht in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van de activiteit wordt nagegaan of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid op de locatie waar de activiteit wordt verricht dan wel of in de directe nabijheid van beschermde plant- of diersoorten voorkomen of voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats aanwezig zijn.

Als er aanwijzingen zijn op de aanwezigheid van beschermde soorten of voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats dient op grond van objectieve gegevens te worden vastgesteld of nadelige gevolgen voor die dieren, hun nesten, hun foerageerplaatsen, hun voortplantingsplaatsen, hun rustplaatsen of hun eieren of voor beschermde planten op voorhand kunnen worden uitgesloten. Als negatieve gevolgen niet kunnen worden uitgesloten wordt nagegaan welke gevolgen die activiteit kan hebben op beschermde plant- en diersoorten, hun nesten, hun foerageerplaatsen, hun voortplantingsplaatsen, hun rustplaatsen en hun eieren. Bovendien dienen alle passende preventieve maatregelen te worden getroffen om die nadelige gevolgen te voorkomen. Ook moet tijdens en na het verrichten van de activiteit worden nagegaan of de getroffen maatregelen het beoogde effect hebben.

3.5.4 Toets

In 2018 en 2020 zijn ecologische QuickScan-onderzoeken uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkelingen die waren opgenomen in het Principeverzoek waarin ook de functieverandering van de Ahof is meegenomen. Beide onderzoeken zijn als bijlage 1 en 2 bijgevoegd.

Uit beide onderzoeken blijkt dat op het erf van de Ahof en in de directe omgeving daarvan geen vaste rust- of verblijfsplaatsen van beschermde soorten voorkomen. Evenmin vormt het erf de groeiplaats van beschermde plantensoorten. Gelet op de inrichting van het perceel, de habitatkwaliteit, het beheer en het gebruik is het evenmin aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten aanwezig zijn. Ook is om dezelfde redenen niet aannemelijk dat het perceel voor beschermde soorten (vleermuizen, das) de functie van essentieel jacht- of foerageergebied vervult.

De nieuw te bouwen hooiberg ligt op een intensief gebruikt deel van het erf, waar tot enkele jaren gelden meerdere grote stalgebouwen stonden. Mede gezien de uitkomsten van de eerdere ecologische QuickScan-onderzoeken en het feit dat ten behoeve van de bouw geen bomen hoeven te worden gekapt of struiken hoeven te worden verwijderd, is het daarom op voorhand aannemelijk dat de bouw van een hooiberg op dit deel van het perceel niet zal leiden tot het beschadigen of vernielen van vaste rust- en verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten, noch tot het vernielen van beschermde plantensoorten.

Met betrekking tot de gebiedsbescherming kan worden opgemerkt dat het gehele voormalig agrarische bouwvlak is aangewezen als onderdeel van de Gelderse Ontwikkelingszone; de bouw van de hooiberg leidt dan ook niet tot een aantasting of oppervlakteverlies van het GNN. Voor de effecten van de bouw van de hooiberg op de kernkwaliteiten van het GO wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

Als gevolg van de zogenaamde PAS-uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019 dient per activiteit te worden aangetoond dat bouwactiviteiten en het gebruik van nieuwe bebouwing niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die daar gevoelig voor zijn. Na de uitspraken van 18 december 2024 (Rendac en Amercentrale uitspraken) is duidelijk dat in het kader van de voortoets het project aan sich moet worden beoordeeld. Er mag voor het bepalen van de mogelijke effecten geen vergelijking worden gemaakt tussen de bestaande vergunde situatie en de situatie na verwezenlijking van het project (intern salderen). Als significante effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, dient vervolgens een passende beoordeling te worden gemaakt. In dat kader mag wel rekening worden gehouden met (mitigerende en compenseren) maatregelen, zoals salderen. Veelal is in dat geval een omgevingsvergunning nodig voor een Natura 2000-activiteit.

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming. De werkzaamheden worden in eigen beheer uitgevoerd door overwegend medewerkers van het landgoed waardoor de bouwactiviteiten nauwelijks tot extra verkeersbewegingen zullen leiden. De hooiberg krijgt een opslagfunctie en wordt niet verwarmd zodat ook het gebruik daarvan niet tot extra stikstofemissie zal leiden. Uit voorgaande volgt dat de effecten in relatie tot stikstof van zowel de bouw als gebruiksfase verwaarloosbaar zijn. Een Aerius-berekening is om die reden achterwege gelaten.

Wel geldt algemeen dat rekening dient te worden met de zorgplicht. Zo zijn nesten van broedende vogels beschermd en deze nesten mogen gedurende de broedperiode niet worden verstoord.

Dit kan voor de meeste soorten worden voorkomen door gefaseerd te werken en uitvoering te starten in de periode vóór half maart of na eind juli en door de planlocatie voorafgaand aan de start van de werkzaamheden te controleren op broedgevallen en de aanwezigheid van nesten binnen de invloedssfeer van het project. Daarnaast is van belang dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd maar is het van belang of er sprake is van een broedgeval, ongeacht het moment waarop het broedgeval wordt vastgesteld.

Mits de algemene en specifieke zorgplicht uit de Ow in acht worden genomen, is het plan in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in de Omgevingswet.

3.6 Erfgoed

De Erfgoedwet bevat de wettelijke regels voor het behoud en het beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Cultureel erfgoed is in bijlage A van de Omgevingswet gedefinieerd als: 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 Erfgoedwet. De Omgevingswet verankert ook het werelderfgoed via de Instructieregels van het Bkl.

Gemeenten moeten daarom aantasting van de omgeving van beschermde monumenten voorkomen door in hun omgevingsplan regels op te nemen ter bescherming daarvan. Ook moeten gemeenten de op haar grondgebied aanwezige archeologische monumenten inventariseren en analyseren. Vervolgens moeten gemeenten in hun omgevingsplan rekening houden met de bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar te verwachten betekent dat de verwachting gebaseerd moet zijn op relevante archeologische, bodemkundige of historische informatie.

Het uitgangspunt is om deze waarden te conserveren en in stand te houden (behoud in situ). De Omgevingswet bevat ook een regeling in het geval van archeologische toevalsvondsten van algemeen belang. In dat geval dient zo spoedig mogelijk melding te worden gedaan bij het bevoegd gezag. Dit kan door een vondstmeldingsformulier in te vullen op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (www.cultureelerfgoed.nl).

De gemeente Nijkerk heeft in 2010 een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart met een bijbehorende toelichting laten opstellen. Deze kaarten geven inzicht in de bestaande archeologische situatie in zowel het stedelijk als het landelijk gebied van de gemeente Nijkerk. Daarbij zijn de archeologische monumenten omschreven en aangeduid. Tevens is voor het hele grondgebied een categorisering gemaakt van de archeologische verwachtingswaarde. Het nieuwe archeologiebeleid heeft een vertaling gekregen in het bestemmingsplan Buitengebied.

3.6.1 Overige cultuurhistorische waarden

Zoals hiervoor reeds beschreven is het ensemble van de Ahof aangewezen als rijksmonument (monumentnummer 30965). De redengevende beschrijving maakt melding van drie (afgebroken) roedenbergen op het erf.

3.6.2 Toets

In het bestemmingsplan Buitengebied hebben de gronden waar de te bouwen hooiberg is voorzien de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde -1'. Uit de planregels volgt dat deze gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming en het veilig stellen van behoudenswaardige archeologische waarden.

Ter bescherming van eventuele waarden geldt dat bij grondwerkzaamheden die dieper de grond in gaan dan 50cm en die een grotere oppervlakte beslaan dan 250m² eerst archeologisch onderzoek dient plaats te vinden alvorens een vergunning kan worden verleend voor werken en/of werkzaamheden waardoor de bodem wordt geroerd. De bouw van de hooiberg leidt niet tot grondwerkzaamheden die over een oppervlakte van meer dan 250m² dieper de grond in gaan dan 50cm zodat deze geen bedreiging vormen voor eventuele archeologische bodemschatten.

Met het oog op de cultuurhistorische waarden van het rijks monumentale erfensemble van de Ahof kan worden opgemerkt dat de redengevende omschrijving die de onderbouwing vormt voor de aanwijzing van de Ahof als rijksmonument juist de aanleiding vormt voor de wens om de hooiberg te mogen herbouwen. Herbouw leidt tot een versterking van de cultuurhistorische waarden van het erfensemble omdat het voormalig agrarisch karakter van het erf wordt benadrukt.

Daarmee is het plan met betrekking tot het aspect cultuurhistorie in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in de Omgevingswet.

3.7 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Onder de Ow wordt geluid vooral geregeld via het omgevingsplan. Wat er in het omgevingsplan moet worden geregeld met betrekking tot geluid en aan welke normen moet worden voldaan, staat in Afdeling 3.5 van het Bkl.

De regels voor geluid zijn bedoeld om de bescherming tegen geluidbelasting vorm te geven: enerzijds bij het aanleggen of aanpassen van (spoor)wegen en industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties in een geluidsaandachtsgebied. Een geluidsaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Voor het bepalen van de omvang van het geluidsaandachtsgebied gelden de regels uit bijlage IVc van de Omgevingsregeling (Or). Bij een lokale (spoor)weg is het geluidsaandachtsgebied op dit moment begrensd door een vaste afstand (artikel 17.5 Or).

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied moet altijd rekening worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 Ow). Wat geluidgevoelige gebouwen zijn, staat in artikel 3.21 Bkl:

- a. een gebouw met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. een gebouw met een onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. een gebouw met een gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

3.7.1 Toets

Gelet op de in artikel 3.21 Bkl opgenomen definitie kan de hooiberg niet worden aangemerkt als 'geluidgevoelig gebouw' zodat dit aspect geen nadere uitwerking behoeft. Ter plaatse van de planlocatie staat vast dat in relatie tot het aspect geluid sprake is van een 'gezonde leefomgeving' als bedoeld in de Omgevingswet. Daarmee is het plan in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in de Omgevingswet.

3.8 Geur

De gemeente stelt in beginsel in het omgevingsplan een geurnorm vast. Het Rijk heeft in artikel 5.109 Bkl een standaardwaarde opgenomen voor geur (geurnorm) die een gemeente zonder nadere motivering kan overnemen in het omgevingsplan. Een gemeente kan in haar omgevingsplan een afwijkende geurnorm vaststellen zolang deze maar niet hoger is dan de grenswaarde.

Een geurgevoelig gebouw is in artikel 5.91 Bkl in ieder geval gedefinieerd als een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

3.8.1 Toets

Gelet op de in artikel 5.91 Bkl opgenomen definitie kan de hooiberg niet worden aangemerkt als 'geurgevoelig gebouw' zodat dit aspect geen nadere uitwerking behoeft. Ter plaatse van de planlocatie staat vast dat in relatie tot het aspect geur sprake is van een 'gezonde leefomgeving' als bedoeld in de Omgevingswet. Daarmee is het plan in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in de Omgevingswet.

3.9 Ladder van duurzame verstedelijking

In de Ow is de ladderplicht opgenomen in artikel 5.129g Bkl. De nieuwe ladder verschilt inhoudelijk niet van de Laddertoets die was opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening. Wel is in de nieuwe formulering rekening gehouden met de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak over het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. De laddertoets geldt zowel voor het wijzigen van een omgevingsplan als voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit.

In artikel 5.129g Bkl is bepaald dat de Ladder wordt toegepast bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een 'stedelijke ontwikkeling' is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er is in artikel 5.129g Bkl geen grens vastgelegd wat 'voldoende substantieel' is. Onder de Wet ruimtelijke ordening zijn hiervoor door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wel lijnen uitgezet.

Met betrekking tot de vraag in hoeverre sprake is van 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' zijn in de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:2017:1724) de volgende richtlijnen meegegeven voor de omvang van een ontwikkeling. Hieruit volgt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein of gebouw met een BVO groter dan 500m² deze ontwikkeling in beginsel wel moet worden aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling'.

3.9.1 Toets

De hooiberg heeft een oppervlakte van 33m² en is daarom niet te beschouwen als 'stedelijke ontwikkeling'. Daarmee voldoet het plan aan de instructieregels uit het Bkl met betrekking tot duurzame stedenbouw en is het plan in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in de Omgevingswet.

3.10 Luchtkwaliteit

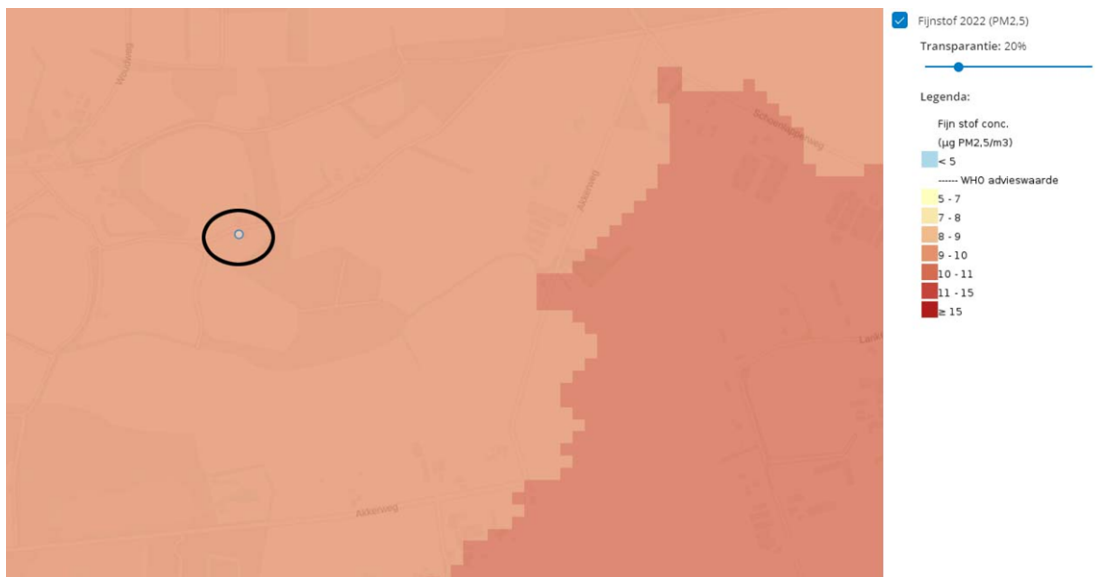
Met het oog op de volksgezondheid is voorts nog van belang dat de Rijksoverheid de luchtkwaliteit vooral toetst en monitort in de zogenoemde 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide en fijnstof. De omgevingswaarden hiervoor zijn opgenomen in paragraaf 2.2.1 Bkl.

Soms wordt hier een rijks omgevingswaarde overschreden of zijn de achtergrondconcentraties zo hoog dat deze bij toevoeging van een nieuw project overschreden kan worden. Bij vergunningverlening voor een milieubelastende activiteit dient een aanvraag daarom beoordeeld te worden op het aspect luchtkwaliteit. Ter bescherming van de gezondheid zijn in het Bkl instructieregels opgenomen met betrekking tot de luchtkwaliteit. In het Bkl zijn omgevingswaarden opgenomen voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2.5}). De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 Bkl.

3.10.1 Toets

Raadpleging van de luchtkwaliteitskaarten uit de Atlas Leefomgeving leert dat ter plaatse van de planlocatie de concentratie fijnstof 18.9 (PM₁₀) en 9.75 (PM_{2.5}) bedraagt (zie afbeeldingen 14 en 15). Deze waarden liggen onder de grenswaarden uit het Bkl. Nijkerk ligt niet in één van de aandachtsgebieden voor NO₂ en PM₁₀.

In 2021 heeft de WHO nieuwe (strengere) advieswaarden vastgesteld; de huidige waarden voor fijnstof liggen wel nog boven deze advieswaarden. Er zijn ook geen (strengere) lokale normen vastgesteld voor luchtkwaliteit. Aangezien wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Bkl kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een veilige en gezonde omgevingskwaliteit.



Afbeelding 14: Uitsnede kaart Fijnstof 2022 – PM2.5

Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>



Afbeelding 15: Uitsnede kaart Fijnstof 2022 – PM10

Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

Mede gelet op het feit dat het Omgevingsplan een woonfunctie reeds toestaat en de hooiberg geen verblijfsfunctie heeft, kan concluderend worden gesteld dat het plan in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in de Omgevingswet.

3.11 Omgevingsveiligheid

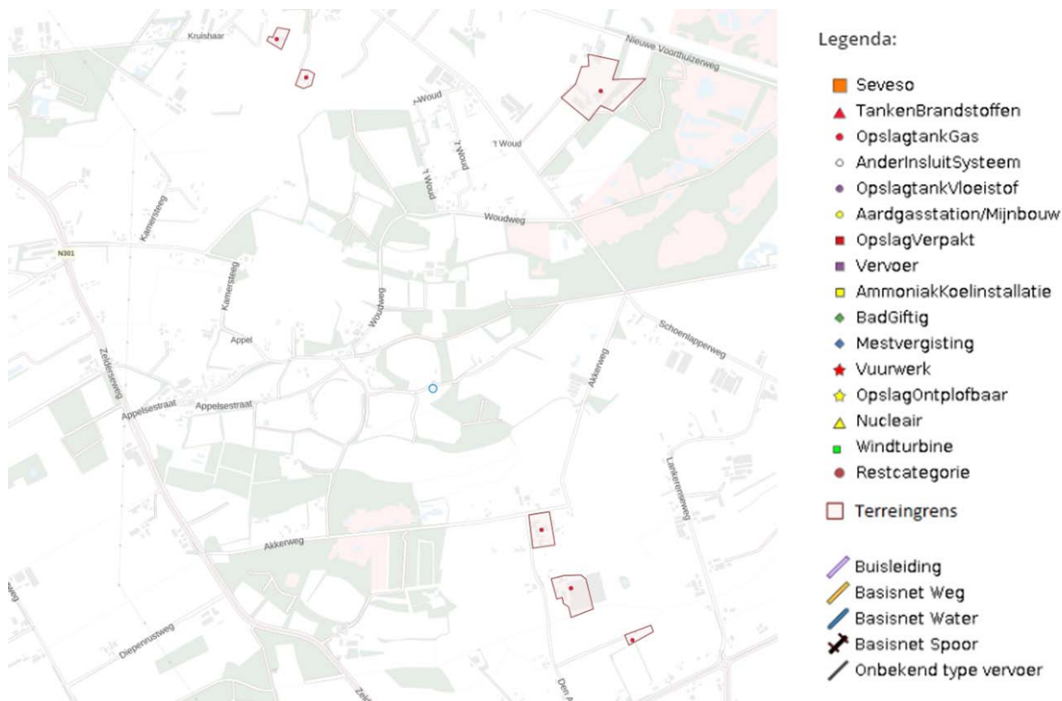
Het aspect omgevingsveiligheid ziet op de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, transport, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De regels met betrekking tot omgevingsveiligheid staan in paragraaf 5.12 Bkl.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare gebouwen, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen in verband met externe veiligheidsrisico's van een activiteit die op een locatie is toegestaan op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

3.11.1 Toets

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om de planlocatie. Hieruit blijkt dat de planlocatie niet binnen een aandachtsgebied of voorschriftengebied ligt (zie afbeelding 16). De aanvullende bouweisen vanuit het Bbl (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl) zijn daarom niet van toepassing. De hooiberg kan bovendien niet worden aangemerkt als 'kwetsbaar of zeer kwetsbaar gebouw'.



Afbeelding 16: uitsnede kaart milieubelastende activiteiten met een extern veiligheidsrisico binnen een straal van 1km tot de planlocatie

Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

Het plan is dan ook in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in de Omgevingswet.

3.12 Trillingen

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 trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

In artikel 7.18 Bbl is bepaald dat trillingen als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden in een verblijfsgebied met een woonfunctie, een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang, een gezondheidsfunctie en een onderwijsfunctie niet meer mogen bedragen dan de trillingssterkte genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' (2006) van Stichting Bouwresearch Rotterdam.

3.12.1 Toets

Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Evenmin is aannemelijk dat trillingen zullen worden veroorzaakt door de bouw van de hooiberg nu hiervoor geen hei- of sloopwerkzaamheden voor te hoeven worden uitgevoerd. Daarmee is het plan in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in de Omgevingswet.

3.13 Verkeersgeneratie en parkeren

De parkeerbehoefte is gerelateerd aan de (woon)functie die reeds in het bestemmingsplan aan het perceel is toegekend. De bouw van de hooiberg is hierop niet van invloed. Er is voldoende ruimte op het erf om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ook de hooiberg is bovendien groot genoeg om hier desgewenst een auto in te kunnen parkeren.

Daarmee is het plan in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in de Omgevingswet.

3.14 Waterbelang

Voor een duurzame toekomst van de fysieke leefomgeving zijn ruimte en water onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Water vraagt ruimte en ruimtelijke kwaliteit kan niet zonder water. Deze onlosmakelijke verbondenheid vraagt om een integrale benadering van het wateraspect bij ruimtelijke ontwikkelingen. Klimaat adaptatie betekent dat de omgeving wordt aangepast aan de gevolgen van klimaat verandering. Door klimaatverandering is er meer kans op hittestress, droogte en wateroverlast / overstromingen.

3.14.1 Toets

In de voorgaande situatie stond op de plaats van de hooiberg een grote rundveestall met een oppervlakte van 724m². Totaal is er 1955m² aan vrijgekomen agrarische bebouwing gesloopt; het bebouwd oppervlak is dan ook fors afgenomen ten opzichte van de oude situatie. De bouw van 1 hooiberg met een footprint van 33m² leidt dan ook niet tot een compensatieopgave vanwege een toename van het bebouwd oppervlak.

Voorts is relevant dat het hemelwater is/wordt afgekoppeld zodat het in de bodem kan infiltreren en er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper of (onbehandeld) zink. Daarmee is het plan in overeenstemming met de principes van een gezonde en veilige leefomgeving in relatie tot het aspect water en klimaatadaptatie als bedoeld in de Omgevingswet.

4 Participatie

4.1 *Welstand en vooroverleg*

Het voorstel voor de (toen nog twee) hooiberg(en) is op 12 oktober 2022 voorgelegd aan en besproken met de Commissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Nijkerk. Ook is het voorstel op 12 januari 2023 besproken in de Omgevingstafel. De voorwaarden die vanuit beide commissies aan het plan zijn verbonden, zijn opgenomen in het principebesluit van het College van B&W op 23 april 2023.

Zoals toegelicht in paragraaf 2.3 en verder zijn deze punten verwerkt in het thans voorliggende verzoek.

4.2 *Participatie met de omgeving*

De plannen van Landgoed Appel, waaronder de restauratie van het ensemble van de Ahof en het terugbouwen van (toen nog twee) hooiberg(en) is op 1 oktober 2022 gepresenteerd aan bewoners van het Buurtschap. De presentatie vond plaats tijdens een druk bezochte bijeenkomst op de Ahof. Daarbij was er ruim de gelegenheid om vragen te stellen en rond te kijken op het erf.

Er zijn naar aanleiding van de presentatie geen kanttekeningen of bezwaren ontvangen met betrekking tot het herstelplan voor de Ahof. Evenmin zijn er bezwaren naar voren gebracht tegen het voornemen om de hooiberg terug te bouwen.

5 Conclusie ETFAL

Uit voorgaande blijkt dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hooiberg sprake is van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en dat wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl zodat de vergunning om af te wijken van de regels van het omgevingsplan te mogen bouwen, kan worden verleend.

De ontwikkeling is voorstelbaar en past in de omgeving. Bovendien draagt het terugbouwen van de hooiberg bij aan de wens om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van Landgoed Appel en het rijks monumentale ensemble van de Ahof in stand te houden en waar mogelijk te versterken.