

1 Inleiding

Binnen de voorgenomen ontwikkeling bestaat het voornemen om de bestaande woonboerderij te slopen en opnieuw te bouwen, evenals de bouw van enkele extra woningen. FF Solutions heeft van gemeente Nijkerk opdracht gekregen een Quicksan Natuurwetgeving uit te voeren binnen de ontwikkeling 'Wulfshoeve', te Nijkerk. Onderdeel van de Quicksan is een toetsing op de soortenbescherming. De Omgevingswet borgt de bescherming van vele dier- en plantsoorten, waarbij er onder andere geregeld is dat de uitvoering van activiteiten waar specifiek beschermde soorten gevolgen van ondervinden vergunningplichtig zijn.

Uit de uitgevoerde Quicksan komt naar voren dat er mogelijk beschermde soorten gevestigd zijn binnen de projectlocatie. Specifiek gaat het om huismussen, gierzwaluwen en gebouwbewonende vleermuizen. Er wordt nader onderzoek naar deze soorten uitgevoerd om te bepalen welke functionaliteit de projectlocatie heeft voor de soorten. Indien beschermde soorten gevestigd zijn binnen de projectlocatie is er noodzaak tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een flora- en fauna-activiteit.

Een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit kan worden verleend als (par. 8.6.2 Bkl):

- Er geen andere bevredigende oplossing dan het verrichten van de activiteit bestaat;
- De activiteit nodig is vanwege een wettelijk belang; en
- De activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de relevante soort.

In voorliggend memo worden de bovenstaand benoemde punten die noodzakelijk zijn voor de verlening van een omgevingsvergunning behandeld. Er wordt behandeld hoe invulling gegeven wordt of kan worden aan deze punten zodat een omgevingsvergunning verworven kan worden.

2 Wettelijk belang

Om een omgevingsvergunning verleend te krijgen, is het onder andere noodzakelijk om aan te tonen dat de activiteit een in de Omgevingswet opgenomen wettelijk belang (i.e., een erkend belang) dient. In dit hoofdstuk worden wettelijke belangen opgesomd die aangedragen kunnen worden bij de omgevingsvergunningaanvraag.

2.1 Volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen

Er kan aangedragen worden dat het project wordt uitgevoerd in het kader van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten. Het voorgaande is mogelijk wegens het onderstaande:

Woningbehoeften

In een groot deel van Nederland, waaronder de provincie Gelderland, is een groot tekort aan woningen. Dit treft voornamelijk huishoudens met een laag inkomen en huishoudens met een middeninkomen. Het Rijk ambieert om landelijk 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Het streven is dat minimaal tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Gemeenten, provincies en Rijk maken samen afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De provincie Gelderland levert een bijdrage aan het oplossen van het nationale woningtekort, met een randvoorwaardelijk bod van 100.000 woningen tot en met 2030.

De *Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley*¹ meldt dat ook in Regio Foodvalley de druk op de woningmarkt erg hoog is en wordt er een forse groei verwacht. Om deze druk op te vangen, streeft Regio Foodvalley er vanaf 2022 tot en met 2030 naar om ruim 25.000 extra woningen te realiseren (bruto toe te voegen woningen). Dit betekent een enorme schaa sprong in de woningvoorraad. Het kabinet wees Regio Foodvalley dan ook als één van de 17 grootschalige woningbouwlocaties aan. De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller én meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Regio Foodvalley bestaat uit 8 gemeenten die gelegen zijn in 2 provincies. De gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen in de provincie Gelderland en de gemeenten Rhenen, Renswoude en Veenendaal in de provincie Utrecht. Daarnaast participeren de Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk ook in de Woondeal voor Regio Amersfoort.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van woningen, waarbij de woningtypes die gebouwd worden afgestemd worden op de lokale woningbehoefte. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan een groot openbaar belang.

Verduurzaming door sloop en nieuwbouw

In het Klimaatverdrag van Parijs hebben 195 landen afgesproken in 2050 de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur beperkt te hebben tot ruim onder 2 graden Celsius, en zo mogelijk 1,5 graden Celsius. In Nederland zijn afspraken gemaakt in het Energieakkoord van 2013 en in het Klimaatakkoord van 2019. In het Energieakkoord is afgesproken dat alle burgers in 2050 in een energieneutraal huis wonen.

Het doel van het nationale Klimaatakkoord is in Nederland 49% minder broeikasgassen uit te stoten in 2030 in vergelijking met 1990. Om dit doel te bereiken, hebben bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden in het nationale Klimaatakkoord maatregelen en

¹ <https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/documenten/2-Woondeal-2022-2030-regio-foodvalley.pdf>

afspraken vastgelegd. Het vervangen van de bestaande, verouderde bebouwing door duurzamere (BENG) woningen, waarin energiebesparing en andere energieprestatieverbeterende maatregelen meegenomen zijn, zorgt voor een vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen. Dit zorgt voor een verlaging van de uitstoot van broeikasgassen. Een lagere uitstoot van broeikasgassen leidt tot een verbeterde luchtkwaliteit. Hiermee draagt de verduurzaming binnen het projectgebied ook bij aan de verbetering van de volksgezondheid.



3 Alternatievenafweging

Om een omgevingsvergunning verleend te krijgen, is het onder andere noodzakelijk om aan te tonen dat er geen andere bevredigende oplossing dan het verrichten van de activiteit bestaat (i.e., een alternatievenafweging). Binnen de alternatievenafweging wordt aangesloten bij het wettelijk belang, omdat het van belang is te bepalen of het project op een andere manier uitgevoerd kan worden, terwijl alsnog het wettelijk belang gediend wordt. In de alternatievenafweging wordt gekeken naar alternatieven in locaties, planning en inrichting of werkwijze.

Alternatieve locatie: Het slopen van de bestaande bebouwing in het kader van duurzame nieuwbouw is locatiespecifiek, waardoor hierin geen alternatieven in locaties zijn. De projectlocatie is gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied en sluit aan bij het principe om woningbouwprojecten in eerste instantie plaats te laten vinden binnen het stedelijke gebied. Een alternatieve locatie buiten het bestaande stedelijke gebied voorziet hierom niet een in wenselijk alternatief.

Alternatieve planning: De voorgenomen planning (zie Hoofdstuk 4) wordt afgestemd op kwetsbare perioden van de specifiek beschermde faunasoorten die betrokken zijn binnen de ontwikkeling. De voorgenomen planning omtrent uit te voeren werkzaamheden is hierom goed verenigbaar met de jaarcyclus van de specifiek beschermde faunasoorten. Een alternatieve planning van de werkzaamheden levert geen voordelen op voor de soorten.

Alternatieve inrichting of werkwijze: Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt de huidige bebouwing gesloopt in het kader van duurzame nieuwbouw. Het verduurzamen en behouden van de huidige bebouwing vormt naar verwachting geen wezenlijk alternatief waarbij schade of verstoring aan mogelijk berokken beschermde soorten voorkomen of verminderd wordt, en waarbij alsnog het erkend belang wordt gediend. Ook bij verduurzamingswerkzaamheden worden beschermde soorten vaak negatief beïnvloedt, bijvoorbeeld bij de isolatie van spouwmuren.

Alternatieve verblijfplaatsen voor de betrokken soorten worden reeds voor werkzaamheden aangebracht, met inachtneming van gewenningsperioden indien deze beschreven zijn in aan te houden richtlijnen. De locaties van alternatieve verblijfplaatsen worden in overleg met een ecologisch deskundige bepaald en mede afgestemd op reeds bestaande territoria. De werkwijze is hiermee in het geheel afgestemd op aanwezige soorten, een wijziging in de werkwijze of inrichting van alternatieve verblijfplaatsen zal geen voordelen opleveren voor de soorten.

Er zijn binnen deze ontwikkeling geen alternatieven voorhanden om het algemeen erkend belang te dienen.

4 Staat van instandhouding

Binnen de ontwikkeling worden indien noodzakelijk mitigerende maatregelen genomen die borgen dat de specifiek beschermde soorten die betrokken raken binnen de ontwikkeling geen negatieve effecten ondervinden. Deze maatregelen borgen hiermee dat de activiteit niet leidt tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de soorten, of dat de activiteit geen afbreuk doet aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan. Zo worden werkzaamheden bijvoorbeeld afgestemd op de kwetsbare periodes van betrokken soorten en worden tijdelijke, dan wel permanente alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd.



5 Samenvatting

Binnen de voorgenomen ontwikkeling bestaat het voornemen om de bestaande woonboerderij te slopen en opnieuw te bouwen, evenals de bouw van enkele extra woningen. Voor de ontwikkeling dient mogelijk (afhankelijk van het nader onderzoek soortenbescherming) een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden bij provincie Gelderland. Een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit kan worden verleend als (par. 8.6.2 Bkl):

- Er geen andere bevredigende oplossing dan het verrichten van de activiteit bestaat;
- De activiteit nodig is vanwege een wettelijk belang; en
- De activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de relevante soort.

Binnen het voorgenomen project kunnen voldoende maatregelen genomen worden die borgen dat de activiteit niet leidt tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de mogelijk betrokken soorten. Daarnaast wordt het project uitgevoerd in het kader van een wettelijk belang, namelijk in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten. Er zijn binnen de ontwikkeling geen alternatieven voorhanden om het algemeen erkend belang te dienen.

Omdat voldaan kan worden aan de gevraagde punten, zal het verlenen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit mogelijk zijn.

Naam ondertekenende.



Nijkerk, 29 oktober 2025

Handtekening.

