

Gemeente Nijkerk

Schoolstraat 90 Nijkerkerveen

Ruimtelijke onderbouwing

Juni 2025

Kenmerk 0267-58-T02

Projectnummer 0267-58

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Toetsing aan bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Geschiedenis	5
2.2.	Bestaande situatie	7
2.3.	Toekomstige situatie	9
3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	12
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	14
3.3.	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1.	Omgevingsvisie 2040	16
3.3.2.	Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018	17
3.3.3.	Welstandsnota 2014	19
3.3.4.	Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied	20
3.3.5.	Archeologische beleidskaart	22
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	24
4.1.	m.e.r.-beoordeling	24
4.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
4.3.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	25
4.4.	Flora & Fauna	25
4.4.1.	Algemeen	25
4.4.2.	Gebiedsbescherming	26
4.4.3.	Soortenbescherming	27
4.4.4.	Conclusie	28
4.5.	Luchtkwaliteit	28
4.6.	Geluid	28
4.7.	Geur	29
4.8.	Milieuzonering	29
4.9.	Externe veiligheid	30
4.10.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	32
4.10.1.	Archeologie	32
4.10.2.	Cultuurhistorie	33

4.11. Bodem	33
4.12. Waterhuishouding	34
4.12.1. Algemeen	34
4.12.2. Waterrelevant beleid	34
4.12.3. Toetsing	34
5. Uitvoerbaarheid	36
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
5.1.1. Bestuurlijk vooroverleg	36
5.1.2. Participatie omgeving	36
5.2. Financiële haalbaarheid	36
5.3. Belangenafweging	36

Bijlagen

1. De Regt+Danz BNA, Landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan Landgoed De Doelen Schoolstraat 90 te Nijkerkerveen, Amersfoort, 19 mei 2022
2. Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quicksan soorten uitbreiding woning Schoolstraat 90, Nijkerkerveen, 2024-107 Versie Jan.25-v2, Ermelo, 8 januari 2025
3. buRO – bureau voor ruimtelijke ordening, Digitale watertoets Schoolstraat 90 Nijkerkerveen, 00056991, Amersfoort, 29 april 2025

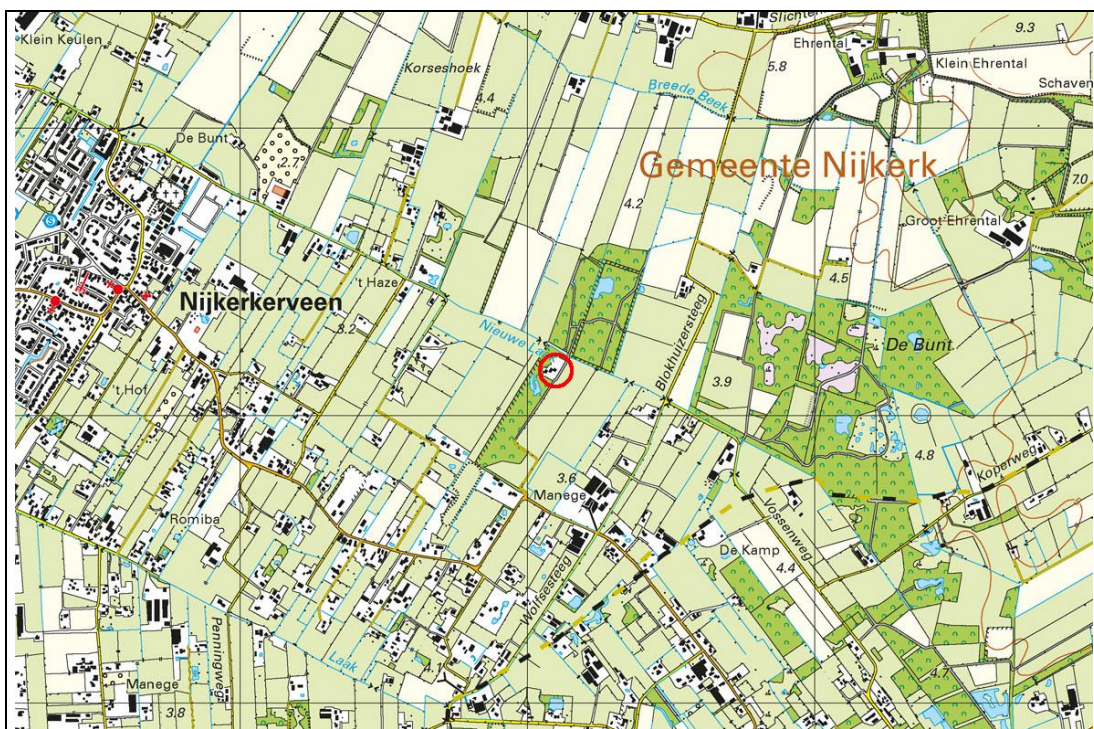
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het Landgoed De Doelen aan de Schoolstraat 90 in Nijkerkerveen heeft het voornemen om de bestaande woning te vergroten. In verband daarmee heeft hij een principeverzoek ingediend.

Het gemeentebestuur heeft in de beantwoording van dit principeverzoek onder voorwaarden ingestemd met de vergroting van de woning. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Om de uitbreiding van die woning mogelijk te maken wordt daarom aan het college van Burgemeester en Wethouders verzocht om deze planontwikkeling mogelijk te maken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en af te wijken van het vigerende bestemmingsplan door middel van de uitgebreide vergunningprocedure. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



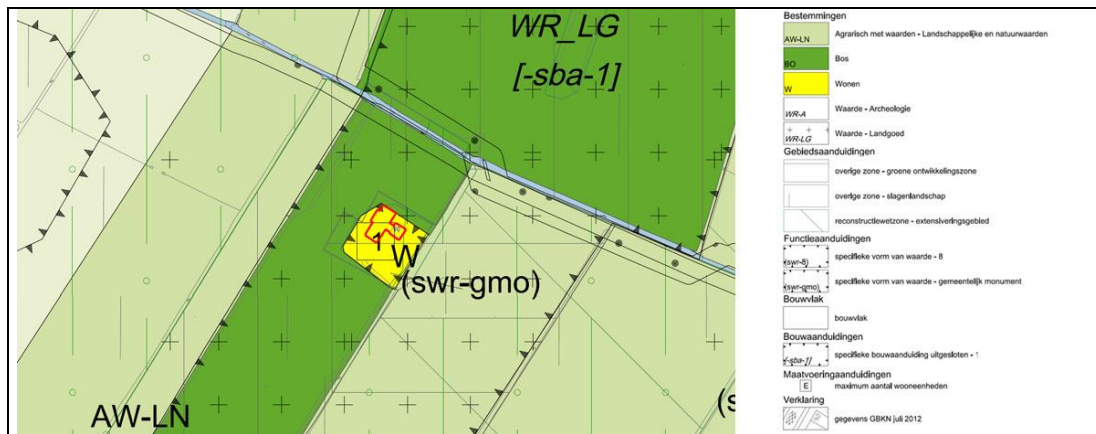
1.2. Ligging plangebied

De Schoolstraat is één van de ontsluitingswegen van Nijkerkerveen en verbindt het dorp met Zwartebroek. De bebouwing langs dit deel van de Schoolstraat bestaat tegenwoordig met name uit woningen. Het perceel Schoolstraat 90 ligt aan de noordzijde van die straat.

1.3. Toetsing aan bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 – Veegplan 2, dat op 30 mei 2024 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. De uitbreidingslocatie op het perceel Schoolstraat 90 heeft in dat veegplan de bestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie" en "Waarde - Landgoed".

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



In de bestemming "Wonen" is het aantal woningen gemaximeerd op 1. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³. Gelet hierop staat het bestemmingsplan de beoogde uitbreiding van de woning niet toe. In het bestemmingsplan is in artikel 22, lid 22.3.1 wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die woninguitbreiding mogelijk maakt indien er inzetbare sloopmeters worden ingezet.

In de bestemming "Wonen" is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument' aangegeven. Deze aanduiding maakt het op grond van de "Algemene wijzigingsbevoegdheden" mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid toe te passen om de woning te splitsen.

De voor "Waarde - Landgoed" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding van de het ter plaatse voorkomende buitenplaats landgoed met cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, de paden-, lanen- en groenstructuur, waterpartijen, en bijzondere landschappelijke elementen. Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding uitgesloten - 1' aangegeven. Deze aanduiding komt echter niet terug in de regels.

In de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is voor het grootste deel van het plangebied (zuidzijde) de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 10.000 m² bij een verstoringsdiepte van minimaal 0,3 meter.

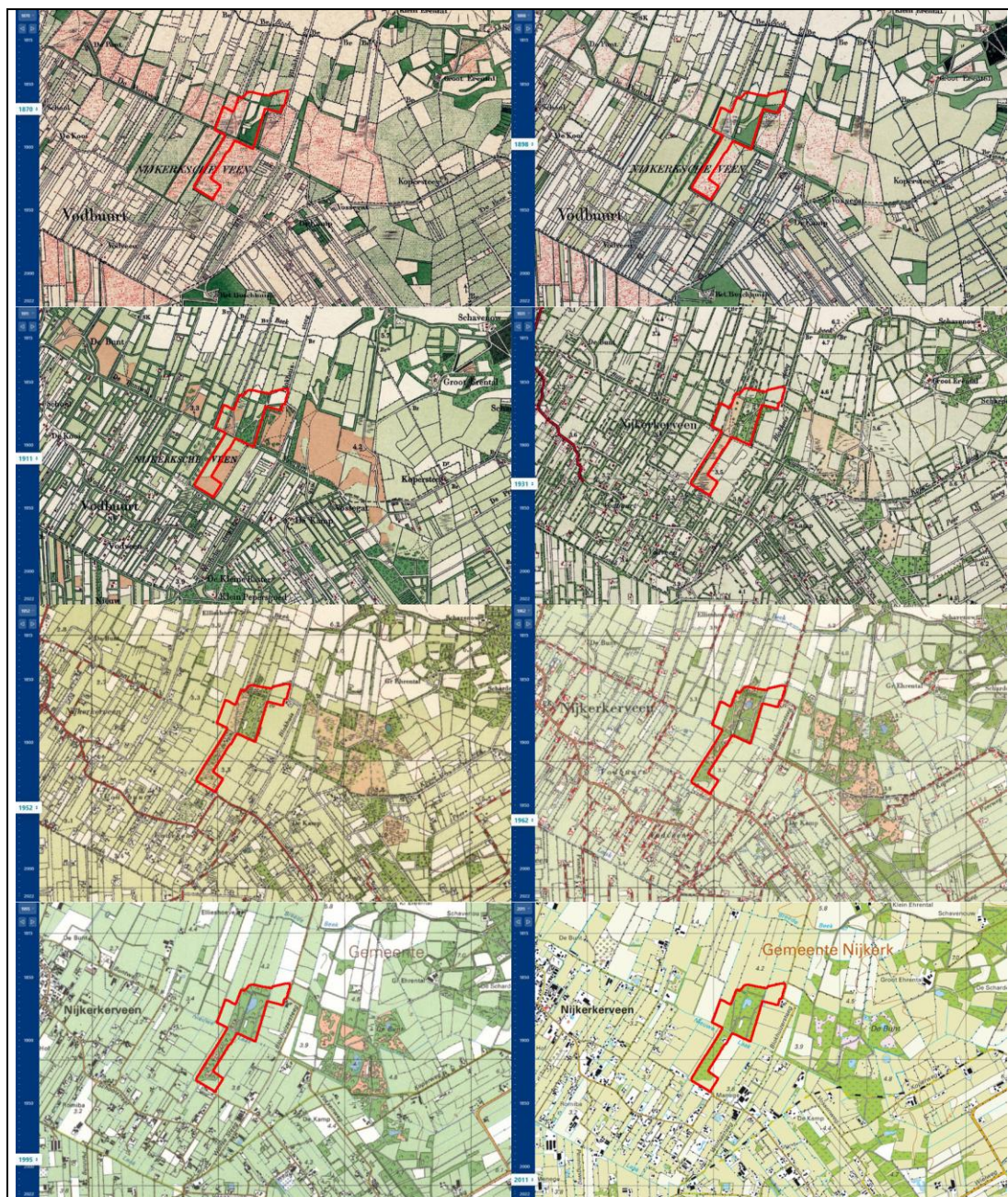
Verder zijn op de verbeelding de gebiedsaanduidingen 'overige zone - groene ontwikkelingszone', 'overige zone - slagenlandschap' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' aangegeven:

- ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen, alsmede het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die aan de realisering van de groene ontwikkelingszone in de weg staan. In paragraaf 3.2.2 wordt onderbouwd dat de uitbreiding van de woning geen invloed heeft op de waarden van de groene ontwikkelingszone;
- de aanduiding 'overige zone - slagenlandschap' dient om een aantal landschappelijke kenmerken te beschermen. In paragraaf 3.3.2 is gemotiveerd dat de ingrepen op het landgoed een bijdrage hebben geleverd aan het versterken van de landschappelijke kenmerken;
- voor plandelen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is een aantal specifieke regelingen aangegeven om het bestemmingsplan te wijzigen bij functieveranderingen. Van die regelingen wordt geen gebruik gemaakt bij de uitbreiding van de woning.

1.4. Leeswijzer

Dit document bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en is een samenvatting gegeven waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Afbeelding 3: Historische topografie (begrenzing Landgoed De Doelen in rode lijn).



2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

Nijkerkerveen ligt tussen Nijkerk en Hoevelaken. Over de vroege geschiedenis is niet veel bekend, behalve dat het is ontstaan te midden van veenontginningen. Vroeger werd het dorp de Vodbuurt of 't Veen genoemd maar vanaf ongeveer 1900 is de officiële naam Nijkerkerveen. Het gebied rond Nijkerkerveen, tussen de Vrouwenweg/Buntwal en de Laak(weg), wordt gekenmerkt door een langgerekte verkavelingsstructuur die is ontstaan in de tijd van de veenontginningen. Met name zuidelijk van de Nieuwe Laak wordt het landschap in en om het Landgoed De Doelen gekenmerkt door een zeer kleinschalige verkaveling met veel houtsingels en verspreide bebouwing. In het noordoosten zijn de landschappelijke structuren gevarieerder en minder strak.

Die lange kavels met kavelsloten en singelbeplanting haaks op de twee wegen zorgen voor lange vergezichten in de ene richting en een meer coulisseachtig beeld in de andere richting. In het rechtlijnige gebied tussen Vrouwenweg/Buntwal en Laakweg slingert van oudsher een drieluik van wegen, de Nieuwe Kerkstraat (voorheen Vodsteeg), de Van Dijkhuizenstraat en de Schoolstraat. Vanaf de wegen in en rond het gebied lopen doodlopende paden langs de langgerekte kavels ter ontsluiting van in het gebied liggende woningen. Deze paden worden vaak begeleid door lange bomenrijen. Op de plek waar de drie slingerende wegen bij elkaar komen is het dorp Nijkerkerveen vanaf circa 1900 ontwikkeld.

Landgoed De Doelen maakte in het verleden deel uit van landgoed Slichtenhorst Noord en Zuid, waartoe ook De Bunt behoorde. Van de middeleeuwen tot circa 1800 waren de boerderijen op Slichtenhorst in het bezit van de kloosters in Elten en Paderborn. De horigen van deze kloosters hebben vanaf de 9e eeuw het natuurlandschap ontgonnen en ingericht. Horigheid heeft hier tot 1811 bestaan en was voor beide partijen in die tijd gunstig. In 1803 heeft de Nederlandse staat de kloostergoederen in beslag genomen en verkocht aan particulieren. Sindsdien is het in bezit geweest van de familie van Golstein, een neef genaamd, van Pallandt, was erfgenaam en heeft het Slichtenhorst in 1919 verkocht aan P. van Leeuwen Boomkamp. Deze heeft het landgoed in 1929 aan zijn zoon, P.J.B.E. van Leeuwen Boomkamp geschonken. In deze tijd werd er veel aandacht aan het landschap besteed. Enkele percelen werden beplant met bos en houtwallen werden gebruikt om eiken als spaartelg op te kweken. In 1981 werd het landgoed door P.J.B.E. van Leeuwen Boomkamp aan zijn drie kinderen nagelaten, waardoor het landgoed in drieën werd verdeeld. Hierdoor is Landgoed De Doelen in 1981 een zelfstandig landgoed geworden.

Op topografische kaarten is de ontwikkeling van landgoed zichtbaar. In de laatste anderhalve eeuw is het landgoed stapsgewijs veranderd van heide naar bos. Veel landschappelijke structuren bestaan al omstreeks 1850 zoals wegen (al dan niet met een ander tracé): de Blokhuisersteeg, de Buntwal en de Schoolstraat (toen Vodsteeg genaamd). Het plangebied is ontgonnen en afgebakend met een stevige houtwal. Bebouwing was er toentertijd in het plangebied nog niet aanwezig. De landschappelijke structuren waren rechtlijnig met een smalle strokenver-

kaveling. Met name zuidelijk van de Nieuwe Laak is de verkaveling zeer kleinschalig met veel houtsingels en verspreide bebouwing. In het noordoosten zijn de landschappelijke structuren gevarieerder en minder strak. De locatie van Landgoed De Doelen was voor de jacht en voor houtproductie bestemd. Het zuidelijke deel van De Doelen is lange tijd onbebost gebleven en begroeid door natte heide. Met name van na de Tweede Wereldoorlog is het bosareaal flink toegenomen. Vanaf de jaren zestig van de twintigste eeuw heeft het bos de huidige omvang bereikt. Sinds deze periode bestaat ook de noordelijke waterplas.

Tussen 1931 en 1952 zijn veel van de houtsingels verdwenen uit het landschap. Eén van de waarschijnlijke oorzaken is de landbouw. Sinds 1950 is ruilverkaveling en intensivering gestimuleerd, waardoor veel kleine agrarische bedrijven zijn gestopt. De houtwallen van Landgoed De Doelen zijn opgegaan in het aangelegde bos. Deze houtwallen zijn nog wel herkenbaar door de grondlichamen waarop zij ooit zijn aangelegd.

De huidige eigenaar heeft het afgelopen decennium verschillende werkzaamheden uitgevoerd om de landschappelijke waarde van het landgoed te herstellen:

- het geleidelijke herstel van cultuurhistorische waarden zoals het oorspronkelijke - echter in verval geraakte – rabattenbos;
- het tegengaan van invasieve exoten zoals *Prunus serotina* (Amerikaanse vogelkers), Japanse duizendknoop (*Fallopia japonica*) of *Impatiens glandulifera* (reuzenbalsamien);
- het versterken van landschapselementen (waterplas zuidelijk van de huiskavel);
- herstel van de open plek (voederakker) in het bos;
- het vergroten van de biodiversiteit;
- onderhoud van het bos en de open gestelde paden.

Het BAG-register dateert de bouw van de woning in het jaar 1915 en het (gemeentelijk) monumentenregister in het jaar 1941. Op de topografische kaart uit 1931 is er echter nog geen bebouwing op de huidige locatie van de woning zichtbaar. In de woning woonde de boswachter die het bos en de jacht beheerde. Met de bouw van de woning is ook een toegangsweg aangelegd. Deze sluit aan de zuidelijke hoek van de Schoolstraat en loopt in noordelijke richting tot aan het aangelegde rabattenbos (en tijdelijk tot aan de Slichtenhorsterweg). Rabatten zijn langwerpige ophogingen die gelegen zijn tussen greppels. De grond die uit de greppels afkomstig is wordt gebruikt om het rabat mee op te hogen. De methode wordt in de bosbouw toegepast om droge stroken te verkrijgen waarop dan de bomen geplant worden. De greppels dienen ter ontwatering. De rabatten zijn maar enkele meters breed. Kenmerkend is dat er meerdere greppels naast elkaar liggen in een op rabatten aangelegd bos.

De woning wordt in het monumentenregister omschreven als een voormalige boswachterresidentie met het karakter van een klein landhuis. Het pand heeft een rieten wolfdak en witgepleisterde gevels met een zwarte plint. De gevelindeling is nog gaaf en bestaat uit opvallende vensters met kleine roedenverdelingen en luiken in de onderramen. In de voorgevel is links een deur met bovenlicht (en roedenverdeling) en in de linker zijgevel bevindt zich onder andere een ingang met rondboog. Het pand is vanwege z'n traditionalisme karakteristiek voor de landelijke

omgeving en gaaf wat betreft de architectuur. In 2010 is een uitbreiding aan de zuidwestzijde van de woning gerealiseerd.

2.2. Bestaande situatie

Algemeen

Het Landgoed De Doelen ligt op ruim 1 kilometer ten oosten van Nijkerkerveen. Het landgoed wordt via de hoek van de Schoolstraat aan de zuidzijde van het landgoed ontsloten. Het landgoed wordt van oost naar west doorsneden door de watergang Nieuwe Laak. Het landgoed maakt deel uit van de landgoederenzone tussen Veluwe en Utrechtse heuvelrug. Het gebied is lang geleden al eens aangewezen als gebied waar de ontwikkeling van natuur en landschap kan worden versterkt als onderdeel van het bouwen van een grote regionale verbindingsbrug tussen Veluwe en Utrechtse Heuvelrug via het grondgebied van Nijkerk, Barneveld richting Scherpenzeel en Woudenberg.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



Het landgoed is al decennia lang gerangschikt onder de natuurschoonwet (NSW). Het landgoed ontvangt subsidie voor het natuurbeheer en onlangs is het landgoed ook gecertificeerd door Provincie Gelderland.

Het economisch rendement van het landgoed is nihil. De opbrengsten uit de bosbouw kunnen de kosten voor het beheer niet compenseren. Het hout is niet van een hoogwaardige kwaliteit (zacht hout van drassige gronden). Ook in omvang is de houtoogst zeer beperkt. Om de bijzon-

dere kwaliteiten van het landgoed ook voor de toekomst duurzaam veilig te kunnen stellen zijn inventief beheer en nieuwe economische dragers noodzakelijk.

Bebouwing

Centraal op het landgoed is de voormalige boswachterswoning aanwezig, die in 2010 is uitgebreid. De uitbreiding, in de vorm van een schuurwoning, is door middel van een tussenlid verbonden met de oorspronkelijke woning. Ten zuidwesten daarvan staat een drietal bijgebouwen, een schuur met houtopslag en kippenhok en is in het voorjaar van 2023 een beheerschuur vergund. Aan de westzijde van het gazon aan de noordkant van de woning is een kas gebouwd, die recentelijk is vergund.

Groen en water

De vegetatie in deze regio is ontstaan door menselijk handelen. De mens heeft het landschap in de loop der tijd volledig ontwikkeld. Het gebruik van de grond is in zekere mate verbonden met de mogelijkheden die de bodem biedt.

De houtwallen omzomen het landgoed en zorgen voor de karakteristieke vorm. Het bos op landgoed heeft een natuurfunctie. De bossen (gedeeltelijk rabattenbossen) van het landgoed zijn historisch waardevol. Bijzonder is hierbij het kleine open gebied (voederakker) ter hoogte van de rabatten. Tot 1832 was dit gedeelte een bosperceel in midden van veen en natte heide. De wildakkers zorgen voor variatie in het bos en een rustige plek waar wild kan foerageren. Het hakhout is door de hoge waterstand het merendeel van het jaar onbereikbaar. Het hout dat hier vanaf komt levert momenteel geen inkomsten op. Op dit moment is het nog te kostbaar om het hout uit de opstand te trekken.

De graslanden ten noorden van de Nieuwe Laak zijn verpacht. Het grasland ten zuiden van de Nieuwe Laak wordt eens per jaar gemaaid, dit gebeurt door een lokale agrariër, in ruil voor het gras.

De landschapselementen zijn van oorsprong aangelegd met streekeigen beplanting. Deze beplanting voorzag toen der tijd in de behoefte van de eigenaar. De afgelopen jaren zijn de doelstellingen veranderd, daarmee zijn ook de beplantingen veranderd. Om de cultuurhistorische waarde te herstellen is het van belang de landschapselementen te herstellen met streekeigen plantmateriaal.

De Amerikaanse Vogelkers is destijds ook aangepoot. Deze soort groeit snel en geeft veel schaduw en beschutting voor het wild. Een nadeel van deze soort is dat er dusdanig veel schaduw op de bosgrond valt waardoor andere soorten geen kans krijgen om zicht te ontwikkelen. De laatste jaren is gebleken dat dit een zogenaamde invasieve soort is door de snelle groei en ontwikkeling. Geen beheer op deze soort levert uiteindelijk op dat het de streekeigen soorten worden verminderd.

Ontsluiting

Het landgoed wordt vanaf een zijweg van de Schoolstraat ontsloten via een half verhard pad, langs de oostgrens van het landgoed. Dit pad eindigt bij de bebouwing centraal op het landgoed.

2.3. Toekomstige situatie

Ten behoeve van de planontwikkeling is een landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan¹ (zie bijlage 1) vervaardigd. Dit inrichtingsplan bevat een uitgebreide beschrijving van de landschappelijke en stedenbouwkundige context van het plangebied. Op basis daarvan is de beoogde ruimtelijke ontwikkeling beschreven. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is uitsluitend de uitbreiding van de woning van belang omdat deze niet mogelijk is binnen het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Nijkerk.

Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige situatie.



Voor de uitbreiding van de woning is het de bedoeling om de in 2010 gerealiseerde schuurwoning te verlengen zodat de woning een inhoud krijgt van 1.000 m³. De woning krijgt daarmee de omvang die passend is bij een nieuw NSW-landgoed van 20 hectare. Ondanks het feit dat de schuurwoning en het hoofdgebouw verbonden zijn ervaren de initiatiefnemers de woning nu niet als een geheel. De volgende aspecten willen zij met de uitbreiding verbeteren / aanpassen:

¹ De Regt+Danz BNA, Landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan Landgoed De Doelen Schoolstraat 90 te Nijkerkerveen, Amersfoort, 19 mei 2022

- betere noordelijke afsluiting van de schuurwoning in relatie met tuin en bos;
- hechtere relatie tussen de bebouwing door vergroting van de voetprint van het transparante tussenlid;
- beter zicht op het hoofdhuis vanuit de schuurwoning;
- entree van de schuurwoning centraler positioneren zodat een directe doorgang naar de woonkamer (hoofdhuis) ontstaat
- functionelere en logische indeling van alle ruimten en kamers;
- meer licht in de schuurwoning.

De uitbreiding van de woning wordt gerealiseerd op gronden die nu als gazon worden gebruikt. Bij uitbreiding van woningen moet een initiatiefnemer op grond van artikel 22, lid 22.3.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 – Veegplan 2 beschikken over voldoende inzetbare sloopmeters. Hiervoor moeten getekende overeenkomsten worden overhandigd. Dit is een harde voorwaarde voor medewerking aan het plan.

De bestaande woning heeft een inhoud van 633 m³ en wordt uitgebreid tot 998 m³. Om een de woning uit te breiden, dient in andere gevallen sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m³ 1,5 m² sloop moet plaatsvinden. Voor een uitbreiding woning van 335 m³ zijn 547,5 m² (1,5 * 365 m²) inzetbare sloopmeters benodigd.

De gemeente Nijkerk heeft in de beantwoording van het principebesluit aangegeven dat de inhoudsmaat van de oorspronkelijke boswachterswoning mag worden verruimd tot maximaal 1.000 m³, mits voldaan wordt aan de bijhorende voorwaarden. Het gemeentebestuur is bereid het vereiste van de sloopmeters als voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan de verruiming van de inhoudsmaat te laten vervallen. Daarvoor dient de initiatiefnemer met een deugdelijke financiële onderbouwing aan te tonen dat de kosten voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het duurzaam beheren van het landgoed zich verhouden tot de kosten die geïnvesteerd moeten worden om voldoende sloopmeters te verwerven.

Uit een financiële onderbouwing blijkt dat tussen 2016 en 2024 ruim € 108.000,00 is geïnvesteerd in het beheer en onderhoud van het landgoed. Wanneer wordt uitgegaan van een bedrag van € 180,00 per m² aan sloopmeters, kan op basis van die financiële onderbouwing voor 600 m³ worden gecompenseerd. De woning wordt met 547,5 m³ uitgebreid. Derhalve wordt voldaan aan sloopmetervereiste.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

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

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De uitbreiding van de woning zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de uitbreiding van een bestaande woning. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

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

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

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

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

De gronden binnen bestemming "Wonen" zijn aangeduid als Groene Ontwikkelingszone (GO) en maken onderdeel uit van het landelijk Natuurnetwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur genoemd). Het netwerk bestaat zowel uit afzonderlijke natuurgebieden als uit verbindingzones die deze natuurgebieden met elkaar verbinden. De provincie beoogt in Gelderland een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden te bereiken. Hiermee beschermt de provincie de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur, wat bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving en worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Het beleid richt zich op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van verbindingzones, waaronder landgrensoverschrijdende klimaatcorridors.

Landgoederen zijn vanuit provinciaal perspectief van belang omdat landgoederen historische vergroeid zijn met het Gelders landschap. Hierdoor dragen landgoederen bij aan de landschapelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van Gelderland. De provincie constateert dat duurzame instandhouding van landgoederen een publiek-private inspanning vraagt. De provincie is gesprekspartner voor landgoedeigenaren. De provincie maakt met landgoedeigenaren afspraken over de duurzame instandhouding van de landgoederen en de daar voorkomende kwaliteiten. De provincie ondersteunt hen financieel bij het realiseren van landschapsdoelen. Als ruimtelijke ontwikkelingen nodig zijn voor het duurzaam voortbestaan van het landgoed als economische eenheid zoekt de provincie samen met de eigenaren naar de mogelijkheden. De ruimtelijke ontwikkelingen staan altijd in verhouding tot de positieve prestaties voor de provinciale doelstellingen die voor het landgoed gelden.

Landgoederen liggen veelal in de GO. Indicatief voor de mate waarin de versterking van de kernkwaliteiten hiervan moet plaatsvinden is de functiecombinatie van wonen en natuur volgens het concept nieuw landgoed. Door openbare toegankelijkheid biedt een nieuw landgoed meerwaarde voor de ambities voor vrijetijdseconomie. Hoofdaccenten voor een nieuw landgoed zijn de functies wonen en natuur.

Een beperkte uitbreiding (tot 30 procent) van een bestaande functie kan worden toegestaan, indien is aangetoond en verzekerd dat de betreffende activiteit landschappelijk wordt ingepast en de kernkwaliteiten per saldo niet worden aangetast. In het algemeen zal een goede landschappelijke inpassing op de plek van de ingreep volstaan. Indien het effect op de kernkwaliteiten daarmee onvoldoende kan worden gemitigeerd en/of gecompenseerd, dan is een vorm van verevening de aangewezen weg om aantasting te voorkomen. De omvang van de verevening hangt dan samen met de aard en omvang van de uitbreiding en het effect daarvan op de kernkwaliteiten.

Bij de beoordeling van de effecten op kernkwaliteiten in de GO is het van belang dat de oppervlakte en ecologische samenhang niet worden aangetast dan wel substantieel worden versterkt.

Daar waar het geluidbelasting, licht en verstoring van rust betreft kan het voorkomen dat bij uitbreiding van een functie een beperkte toename niet te vermijden is. Hoewel uitgangspunt is dat die beperkte aantasting zo veel mogelijk wordt voorkomen kan - in gevallen waarin dit niet mogelijk blijkt - door een toename in oppervlakte natuur en verbetering van de ecologische samenhang toch een positief saldo worden bereikt.

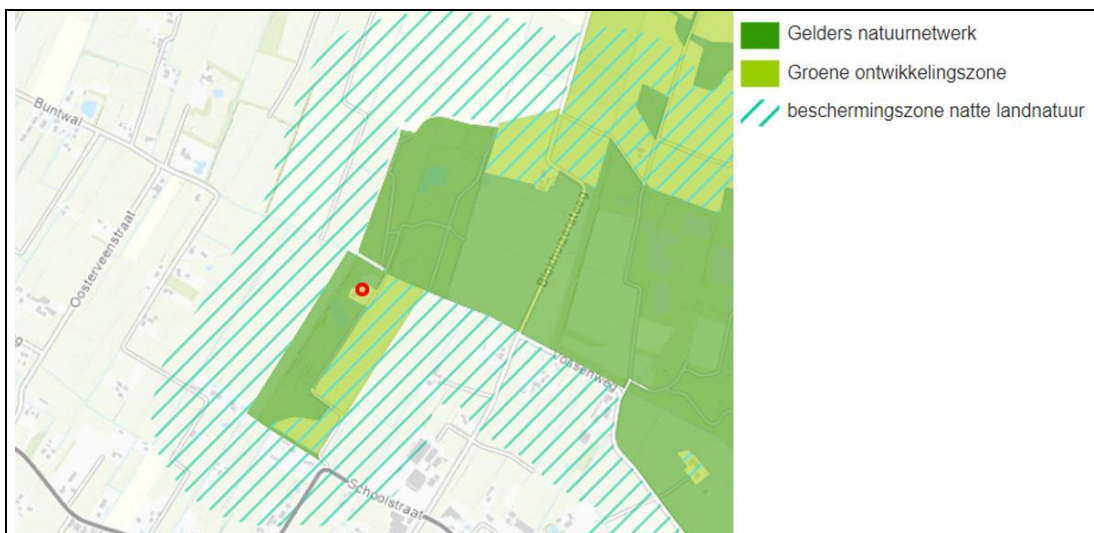
Met betrekking tot de planontwikkeling is uitgebreid ingegaan op de natuur- en landschapswaarden. Door de planontwikkeling worden de natuur- en landschapswaarden versterkt en wordt een bijdrage aan de vitaliteit van het platteland gegeven. De planontwikkeling is daardoor niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Daarna hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland diverse keren gewijzigd vastgesteld.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). De uitbreidingslocatie van de woning is hierin aangeduid als GO.

Afbeelding 6: Fragment kaart Natuur Omgevingsverordening Gelderland.



Op grond van artikel 2.52 van de verordening wordt een nieuwe activiteit of ontwikkeling, voor zover een bestemmingplan van toepassing is op de GO, alleen toegelaten als die geen nadelige gevolgen kan hebben voor de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone. Het plangebied is onderdeel van het GNN-gebied Zwarteboek. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn aangegeven in

afbeelding 5. Omdat de woninguitbreiding op bestaand gazon aangrenzend aan de woning wordt uitgebreid doet die uitbreiding op geen enkele wijze afbreuk aan de in afbeelding 5 genoemde kernkwaliteiten. De genoemde ontwikkelingsdoelen worden evenmin aangetast. Gelet hierop mag worden geconcludeerd dat woninguitbreiding geen negatieve invloed heeft op de GO.

Afbeelding 7: Kernkwaliteiten GO.

ALGEMEEN	Nr.	127
	Gebiedsnaam	Zwartebroek
KERNKWALITEITEN	natuur en landschap	<ul style="list-style-type: none"> • Samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes, beken in een gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug • weinig kwelgebied met broekbossen, vochtige heide en natte schraallanden • verbindingen voor o.a. das, vlinders en reptielen • leefgebied steenuil • leefgebied kamsalamander • Parel De Bunt: restant van voormalige broekgronden met natte heide; botanische kwaliteiten door bijzondere abiotiek (diepe en lokale kwel en veel gradiënten in de bodem) • Parel Blauwgrasland bij Zwartebroek: klein kwelvenster met diepe, schone kwel • Parel Zwartebroek: complex van blauwgraslanden en broekbos, botanische waarden en gradiëntrijke bodem • waardevolle verdroogde middeleeuwse veenontginning • rust, ruimte en duisternis
	aardkundige waarden	• -
	waardevol open gebied of verkaveling	• +
	parel	• +
	natte landnatuur	• ja
ONTWIKKELINGSDOELEN	natuur en landschap Groene Ontwikkelingszone	<ul style="list-style-type: none"> • Verder ontwikkelen samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes, beken in een gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug (Voorthuizer Poort en evz 24 Meerveld - Erica) • verder ontwikkelen van broekbossen, vochtige heide en natte schraallanden • behoud/ontwikkeling open essen • behoud Middeleeuwse veenontginning • verminderen barrièrewerking N301, N303, A1en spoorlijn Apeldoorn - Amersfoort

Daarnaast is het gehele plangebied aangewezen als intrekgebied. De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Het is daarom verboden om in een intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas. De uitbreiding van de woning is niet van invloed op deze onderwerpen. Het plan levert ook geen problemen op wat betreft de drinkwatervoorziening.

Voor het overige bevat de omgevingsverordening geen onderwerpen die relevant zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

De Omgevingsverordening Gelderland verzet zich niet tegen de uitbreiding van de woning.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie 2040

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

Afbeelding 8: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



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

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

Het landelijk gebied kenmerkt zich ook door een grote bedrijvigheid; bedrijven met een binding aan het landelijk gebied en bedrijven die zich geleidelijk hebben ontwikkeld maar geen binding hebben. Nieuwvestiging en uitbreiding wordt alleen onder bijzondere omstandigheden toegestaan, waarbij de Regionale menukaart Foodvalley samen met het Regionale beleid voor functieverandering het beleidskader vormt. Voor wat betreft het landelijk gebied streeft het gemeentebestuur naar een vitaal platteland en steunt het de veranderingen in het voedselsysteem waarbinnen de agrarische sector gezond, circulair is en in verbinding staat met ketenpartners en maatschappij. Het gemeentebestuur blijft de sector onverminderd steunen en waar nodig faciliteren om deze vraagstukken en uitdagingen het hoofd te bieden, onder ander door deel te blijven nemen aan het 'Landbouwnetwerk Regio Foodvalley'. De gemeente werkt daartoe met de landbouwsector en de overige overheden in de regio samen om te komen tot een Landbouwperspectief voor de Regio Foodvalley. Het doel is om een ruimtelijk wensbeeld voor de

primaire sector op te stellen bij een gezond voedselsysteem in een aantrekkelijke omgeving en afspraken te maken wat er nodig is om dat met elkaar te realiseren.

Het gevarieerde landschap waarin de drie kernen en de buurtschappen zich geleidelijk aan door de eeuwen hebben ontwikkeld, met de rijkdom van veel bijzonder cultuurhistorisch erfgoed, zoals de binnenstad van Nijkerk, de landgoederen en het archeologisch erfgoed bepalen in hoge mate de identiteit van de gemeente. Het gemeentebestuur streeft ernaar dit in de toekomst ook behouden en waar nodig verstevigen.

Op de visiekaart van de omgevingsvisie ligt het plangebied gedeeltelijk binnen een gebied dat is aangeduid als parel: Landgoed en lint Slichtenhorst. Het slagenlandschap van Slichtenhorst en is een eeuwenoud landbouwgebied waar van ongeveer 1650 tot 1850 vrij intensief tabak werd geteeld. Een functie die in die periode sterk bepalend was voor de bedrijvigheid en handel in de stad Nijkerk. In de historische binnenstad van Nijkerk herinneren verschillende gebouwen aan deze bloeiende periode. Dit slagenlandschap wordt gekenmerkt door lange houtwallen en elzensingels, beken en bospercelen, gras- en akkerbouwlanden en natuurgebieden. Rond de Bunt zijn waardevolle natuurgebieden aanwezig door hun ligging in het venige kwelgebied, vochtige heide en natte schraallanden. Daarnaast ligt de locatie Schoolstraat 90 in een gebied met de aanduiding 'Bescherm het slagenlandschap'. De beleidsuitgangspunten voor de bescherming van het slagenlandschap zijn overgenomen uit het LOP (zie paragraaf 3.3.2).

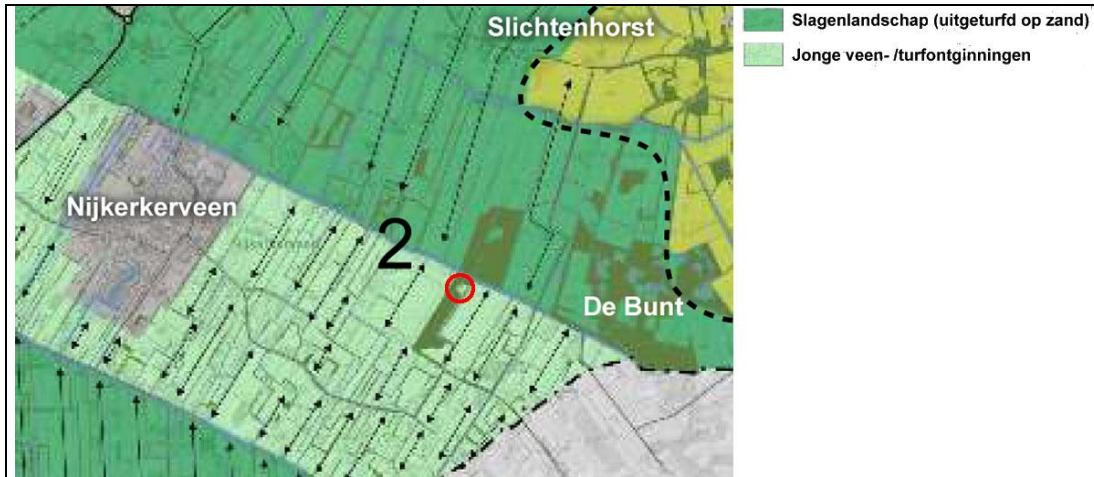
Op de visiekaart van de omgevingsvisie ligt de in een gebied met de aanduiding 'groen/blauwe zone'. Het gemeentebestuur streeft ernaar om de groen/blauwe structuren in de kernen te versterken door deze structuren onderling met elkaar te verbinden en door deze door te trekken naar het landelijk gebied, zodat er een gemeentelijke hoofdstructuur ontstaat: een netwerk dat de grote groene gebieden en waterstructuren onderling met elkaar verbindt. De ontwikkelingen op het Landgoed De Doelen leveren een bijdrage aan die ontwikkeling.

3.3.2. Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018

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

Voor de verschillende landschapstypen zijn vanuit de landschappelijke kenmerken specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. De richtlijnen zijn gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke structuren.

Afbeelding 9: Landschappelijke deelgebieden (LOP).



Jonge veen- /turfontginningen

Het moeilijk toegankelijke Grauwe Veen op de grens tussen Utrecht en Gelderland in de omgeving van Nijkerkerveen is lang woeste grond gebleven. De ontginning begon met turfwinning en was niet systematisch maar vond plaats op individuele wijze door boeren voor eigen gebruik. Het gebied werd pas echt ontgonnen in de achttiende eeuw. De verkaveling is niet al te regelmatig en bestaat uit smalle stroken grond. In het gebied is een voor Nijkerkerveen typerend bebouwingspatroon ontstaan met een grote hoeveelheid en diversiteit aan huisjes en boerderijen op een strook.

Het landschap is kleinschalig en 'druk' met kleine percelen die oorspronkelijk van elkaar gescheiden waren door eikenhakhout, elzen en wilgen. Oostelijk van Nijkerkerveen komt diepe kwel voor. In vrijwel alle gebieden van het type slagenlandschap zijn sloten gedempt om de landbouwstroken te verbreden. Hierdoor zijn geleidelijk belangrijke begeleidende landschapselementen als elzensingels, houtwallen en laanbeplantingen verdwenen. Op veel erven wordt vaak geen inheemse beplanting toegepast. Ook het bebouwingsbeeld is tamelijk diffuus. Het karakter van het slagenlandschap en de herkenbaarheid komt hierdoor onder druk te staan. De dynamiek en diversiteit van het gebied vraagt daarom om een sterk landschappelijk raamwerk.

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

- behoud en versterken van de boomsingels langs sloten;
- behoud van de relatief smalle kavelbreedte;
- benutten van het schone grondwater voor natte natuur;
- handhaven en versterken van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erven perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren:

- boomsingels;
- elzensingels;
- rijen knotbomen;
- behoud en versterking van laanbeplanting of eenzijdige boomrijen langs wegen;
- aandacht voor bermen, zoom- en slootvegetaties;
- inrichting van kleinschalige biotopen (kleine plas-dras gebieden, poelen, inheemse bessens-truiken en wilde fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).

In de afgelopen 10 jaar is er al veel gedaan om de landschappelijke waarden van het Landgoed De Doelen te herstellen. Zo zijn er rabatten en waterpartijen hersteld, is de Amerikaanse Vogelkerm bestreden en zijn er nieuwe diverse soorten aangeplant. Deze herstelwerkzaamheden zijn nog niet gereed en zullen de komende jaren nog verder worden voortgezet. Zo zal de historische plas in het midden en aan de noordkant van het landgoed worden hersteld. Door de landschappelijke herinrichting wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen van het LOP.

Conclusie

Voorliggend plan is in overeenstemming met het LOP.

3.3.3. Welstandsnota 2014

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

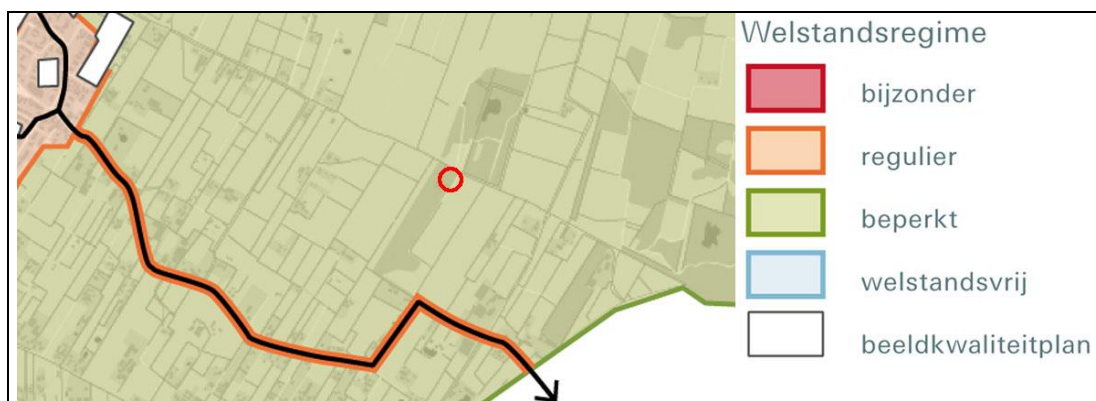
Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

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

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

Afbeelding 10: Fragment welstandskaat.



De welstandskaat geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Voor de planlocatie geldt op basis van de Welstandsnota 2014 een beperkt welstandsregime. Omdat sprake is van een aanbouw aan een gemeentelijk monument is in dit geval echter een bijzonder welstandsniveau van toepassing. In paragraaf 3.3.4 wordt hierop verder ingegaan.

3.3.4. Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied

Het Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied is door de gemeenteraad op 23 september 2021 vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. In dit beeldkwaliteitsplan met kaarten, referentiebeelden en een toelichting waarin spelregels staan voor (ver)bouwplannen aan of bij bestaande panden in het buitengebied, bij sloop en nieuwbouw op bestaande agrarische kavels en voor het ontwerp van nieuwe woningen op nieuwe of bestaande erven, zodat de bebouwing, net als de erfinrichting, aansluiting vindt bij het landschap. Het beeldkwaliteitsplan is daarmee een kaderstellend en faciliterend document. Samen met het Landschapsontwikkelingsplan (zie paragraaf 3.3.2) en het bestemmingsplan voor het buitengebied (zie paragraaf 1.3) vormt dit plan het kader voor bouwplannen in het buitengebied.

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

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

- bouwblokken houden de richting aan van de bestaande kavelstructuur;
- bouwblokken zijn regelmatig van vorm en zijn veelal smaller en dieper dan breed;

- de erven hebben één inrit met veelal laanbeplanting;
- aan de voorzijde hebben de erven een tuinachtige sfeer;
- zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht;
- schuttingen en muren als erfbegrenzing zijn in beginsel niet toegestaan, met hekwerken wordt terughoudend omgegaan; met het oog op de biodiversiteit gaat uitdrukkelijk de voorkeur uit naar groene erfafscheidingen.

Voor nieuwe woningen en dus ook van uitbreidingen daarvan gelden de volgende uitgangspunten:

- massa en situering:
 - compacte en samenhangende situering van bebouwing op een erf, refererend aan oorspronkelijke erven in het betreffende landschap, conform richtlijnen LOP per landschapstype;
 - enkelvoudige hoofdvorm (in plaats van een geschakelde hoofdvorm);
 - dakvlak van het gebouw is beeldbepalend, dak-gevelverhouding bij voorkeur 2:1. De goothoogte zo laag mogelijk houden;
 - hiërarchie tussen hoofdgebouw en overige bebouwing (bijvoorbeeld schuurwoningen of bedrijfsbebouwing), ensemble van bebouwing (samenhang tussen de gebouwen op het erf), bijgebouwen zijn ondergeschikt;
 - bergingen en garages in het hoofdgebouw opnemen, of combineren in één bijgebouw;
 - gezamenlijk erf, één inrit, ook wanneer het meerdere woningen betreft.
- architectuur:
 - zowel eigentijdse als traditionele vormgeving is mogelijk, mits met een knipoog naar het agrarische verleden;
 - niet één gebouw op het erf is volledig gelijk aan een ander gebouw op het erf;
 - hoofdgebouw wordt voorzien van een zadeldak, eventueel met een wolfseind;
 - ondergeschikte bijgebouwen kunnen ook een andere dakvorm krijgen die passend is op de plek;
 - het aanbrengen van duurzame voorzieningen (zoals zonnepanelen of buitenunit warmtepomp) wordt gestimuleerd. Deze voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp. Hetzelfde geldt voor eventuele maatregelen voor natuurinclusief bouwen.
- kleuren en materialen:
 - gebruik traditionele en/of duurzame materialen, zoals baksteen en hout, in bijzondere gevallen gestuct;
 - baksteen in rode of aarde tinten, in bijzondere gevallen wit gekeimd;
 - de daken zijn uitgerust met zwarte of oranje (niet glimmende) dakpannen, riet, sedem of een ander passend en duurzaam materiaal;
 - de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving;
 - bij gebruik van zonnepanelen bij voorkeur kiezen voor een matzwarte versie.
- overig:

- bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle boerderijen. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke waardevolle boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter de karakteristieke waardevolle boerderij, door het hanteren van een lagere goothoogte (waarbij de nokhoogte juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting;
- bij gemeentelijke of rijksmonumenten en beeldbepalende panden (MIP's) geldt een bijzonder welstandsniveau waarbij ook eisen kunnen worden gesteld aan de situering op het erf. Aandachtspunt bij alle bouwplannen: terughoudend zijn met hekwerken, tuinmuren en schuttingen. Ze moeten passen bij de agrarische sfeer.

Omdat sprake is van een aanbouw aan een gemeentelijk monument is een bijzonder welstandsniveau van toepassing. In 2010 is een uitbreiding van de woning gerealiseerd en een bijgebouw met atelier gebouwd. De architectuur van de uitbreiding van de woning is uitgangspunt voor de toekomstige uitbreiding.

Het bouwplan is besproken in de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 2 juni 2022. Daarin is een principeakkoord voor de uitbreiding van de woning gegeven, op voorwaarde dat het inrichtings- en beheerplan voldoet aan de provinciale regels. Een te grote verstoring van het vrijstaande karakter van de bestaande pittoreske hoofdwoning als gevolg van de lange wand van de schuurwoning dient te worden voorkomen. Het hoofdgebouw lijkt een secundaire positie te krijgen ten aanzien van de uit te breiden schuurwoning. Die domineert teveel en oogt vrij fors in relatie tot de bestaande woning, ondanks dat het perceel nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg. Hier zit een architectonische uitdaging in om de schuurwoning zich niet te veel als een lange wand te laten manifesteren en minder te laten concurreren met het hoofdgebouw. Dat is mogelijk door de schuurwoning echt als een ondergeschikt element te positioneren, rust te creëren middels het materiaalgebruik en het aantal gevelopeningen te beperken.

De vergadering staat positief ten aanzien van het inrichtingsplan en de visie voor het landgoed. Voor de bouwkundige aanpassingen wordt verwezen naar de bovenstaande aandachtspunten van de CRK. Afdoening geschiedt via de mandaatcommissie.

3.3.5. Archeologische beleidskaart

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht wor-

den om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart liggen binnen het plangebied twee verschillende verwachtingswaarden. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden met een te beschermen archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

In paragraaf 4.10.1 wordt ingegaan op de juridische kant van de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

Voor de locatie van de woning geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingenpen van 10.000 m² en dieper dan 30 centimeter. Omdat deze ondergrens door het bouwplannen niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1. m.e.r.-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid in verschillende lijsten voor verschillende categorieën van activiteiten. Op de C-lijst staan activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. In de D-lijst staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Deze regeling houdt in dat *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de *vormvrije m.e.r.-beoordeling* genoemd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER.

Toetsing

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D11.2). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

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

Conclusie

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

4.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand.

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

Toetsing

In dit geval neemt het woningaantal niet toe en hoeft de ladder niet te worden toegepast.

Conclusie

De ladder is in dit geval niet van toepassing.

4.3. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Algemeen

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

Toetsing

Omdat een bestaande woning wordt uitgebreid zal de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte niet veranderen.

Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Flora & Fauna

4.4.1. Algemeen

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb

beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom voor Quicksan ecologie² (zie bijlage 2) uitgevoerd.

4.4.2. Gebiedsbescherming

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

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

Toetsing gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is Arkemheen op 6,3 km van het plangebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied Veluwe ligt op 9,8 km van het plangebied. Externe effecten zijn gelet op deze afstanden niet aannemelijk met betrekking tot geluid, licht of trillingen.

² Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quicksan soorten uitbreiding woning Schoolstraat 90, Nijkerkerveen, 2024-107 Versie Jan.25-v2, Ermelo, 8 januari 2025

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve dient een stikstofonderzoek te worden uitgevoerd. Gelet op de afstand tot voor stikstof gevoelige natuurgebieden zal de norm van 0,00 mol/ha/jaar in de aanleg- en de gebruiksfase niet worden overschreden. Het onderdeel stikstofdepositie is niet relevant is voor de uitbreiding van de woning.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de GO. Gezien de ligging/richting van de uitbreiding, de indeling en de aard van de werkzaamheden zal het plan geen aantasting van de kernkwaliteiten veroorzaken. Verder onderzoek of een ontheffing zijn niet nodig.

Conclusie

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

4.4.3. Soortenbescherming

De regels over soortenbescherming zijn gericht op de bescherming van beschermde soorten, ongeacht waar deze zich bevinden. Het gaat om vogelsoorten waarop de Europese Vogelrichtlijn betrekking heeft, dier- en plantensoorten opgenomen in de Europese Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn, en dier- en plantensoorten waarvoor een nationaal beschermingsregime geldt.

Toetsing soortenbescherming

Op het perceel is gekeken naar beschermde soorten en verblijfplaatsen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, marters en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels. De kans op verblijfplaatsen van vleermuizen in de woning wordt uitgesloten. Ook verblijfplaatsen van andere beschermde zoogdieren zoals kleine marters zijn uit te sluiten. Het terrein waar de uitbouw is gepland bestaat uit kort gemaaid grasgazon. Er zijn geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen gevonden of te verwachten. Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit voor uitbreiding van de woning is niet nodig.

De onlangs gerealiseerde beheerschuur en de gerealiseerde kas zijn beide op vrij opengebied gebouwd. Voor realisatie zijn geen grotere bomen gekapt. Het geheel is vrij compact en binnen het woongedeelte gerealiseerd. Van cumulatieve effecten is geen sprake.

Ten slotte dient in alle gevallen de zorgplicht in acht te worden genomen. Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

4.4.4. Conclusie

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

4.5. Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Toetsing

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

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2023, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (9,6 microgram per m³) en fijn stof (15,1 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,2 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

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

4.6. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Woningbouw is een geluidsgevoelige functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaai te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. De breedte van de geluidszone van een weg

is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied en hebben een geluidzone van 250 meter.

Toetsing

De uitbreiding van de woning vindt plaats buiten de geluidzones van de Schoolstraat en de Blokhuisersteeg. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

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

4.7. Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig.

Conclusie

Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.8. Milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 11: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Toetsing

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er geen bedrijven of voorzieningen aanwezig zijn waarvan de richtafstand tot de woning aan de Schoolstraat 90 reikt.

Conclusie

Vanuit oogpunt van milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

4.9. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

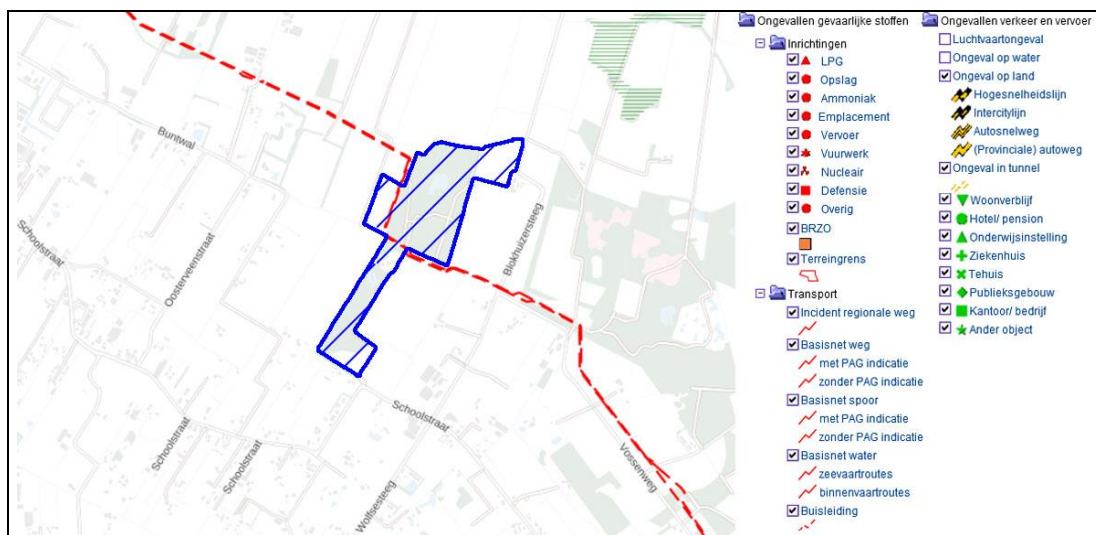
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken.

Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongebruikelijk voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):** Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongebruikelijk voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Abbeelding 12: Fragment risicokaart.



Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn niet relevant voor de planvor-

ming. In de omgeving zijn ook geen bedrijven aanwezig waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt.

Door het plangebied loopt wel een hogedrukgasleiding. Voor wat betreft het groepsrisico is dit geen probleem, omdat het aantal aanwezige personen als gevolg van de uitbreiding van de woning niet toeneemt. Het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) ligt op de leiding zelf en geeft geen belemmeringen. Er dient wel moet een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding worden gerespecteerd. De minimale afstand vanaf de buitenzijde van die bebouwingsvrije zone tot aan de woning bedraagt ruim 50 meter en levert derhalve geen beperkingen op voor de planontwikkeling.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Schoolstraat 90.

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1. Archeologie

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Conform de Archeologische Beleidskaart heeft het plangebied waar de woning wordt gebouwd een lage verwachtingswaarde. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 10.000 m² en 0,3 meter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

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

4.10.2. Cultuurhistorie

De oorspronkelijke woning is aangewezen als gemeentelijk monument. In paragraaf 3.3.3 is aangegeven dat vanwege dit monumentale karakter een bijzonder welstandsniveau van toepassing is. De architectuur van de uitbreiding van de woning uit 2010 is uitgangspunt voor de toekomstige uitbreiding. Daarnaast het beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron worden gebruikt. Hierdoor zal de nieuwbouw voldoen aan de richtlijnen zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan en ook uit het oogpunt van cultuurhistorie aanvaardbaar zijn.

Conclusie

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

4.11. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Toetsing

In dit geval is echter vrijstelling van de verplichting om een bodemonderzoeksrapport op te stellen gegeven omdat het plangebied onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2022'. Er is gekeken naar de geschiedenis van het plangebied. Uit dit onderzoek komen geen aanwijzingen dat het plangebied mogelijk een (erg) vervuilde bodem heeft.

Conclusie

De milieukundige bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.12. Waterhuishouding

4.12.1. Algemeen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen.

4.12.2. Waterrelevant beleid

Bij het tot stand komen van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het waterschap betrokken voor advisering ten aanzien van de waterhuishouding. Voor bestemmingsplannen is dit wettelijk vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en resulteert het overleg met het waterschap in een wateradvies. Dit wateradvies wordt schriftelijk weergegeven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het plangebied aan de Schoolstraat ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van het uitvoeren van een watertoets ten aanzien van stedelijke uitbreiding heeft het waterschap de Uitgangspuntennotitie (Beleidskaders bij stedelijke uitbreiding) opgesteld. Daarnaast zijn de volgende beleidsstukken van belang:

- de Keur en Algemene regels van Waterschap Vallei en Veluwe 2013;
- de beleidsregels behorende bij de Keur;
- de legger Gelderse Vallei.

4.12.3. Toetsing

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Ten behoeve van de planontwikkeling is op 29 april 2025 de digitale watertoets³ (zie bijlage 3) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de korte procedure van toepassing is. De verwachting is dat het waterschap geen aanvullingen/aanpassingen noodzakelijk acht, gelet op de kleine omvang en beperkte impact van het plan.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwaterings-

³ buRO – bureau voor ruimtelijke ordening, Digitale watertoets Schoolstraat 90 Nijkerkerveen, 00056991, Amersfoort, 29 april 2025

diepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaren.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Conclusie

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1. Bestuurlijk vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voor wat de provincie en het Rijk betreft is in dit geval van dit overleg afgezien, omdat er voor deze diensten geen belangen in het geding zijn. Het waterschap heeft naar aanleiding van de digitale watertoets op **datum** een positief wateradvies gegeven. Het totale plan is in 2022 met de provincie afgestemd.

5.1.2. Participatie omgeving

Gelet op de relatief beperkte uitbreiding van de woning en het feit dat in de directe omgeving geen omwonenden wonen, is geen participatietraject doorlopen.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. Dat houdt in het dat het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.

5.2. Financiële haalbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is. Voor het plangebied is een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, waarin tevens een planschadeverhaal is opgenomen. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Nijkerk zijn er geen financieel-economische gevolgen voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

5.3. Belangenafweging

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de uitbreiding van een woning op het perceel Schoolstraat 90 op het landgoed De Doelen. Uit een toets aan het beleid van Rijk, provincie Gelderland en de gemeente Nijkerk blijkt, dat de planontwikkeling hieraan voldoet.

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

Op basis hiervan mag geconcludeerd worden dat de planontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.