



Omgevingsdienst De Vallei

Mevrouw M. Pon
Putterstraatweg 5
3862 RA NIJKERK

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
3 december 2020

Ons kenmerk
2020W1645

Nummer omgevingsloket
5289119

Behandeld door
G. Wolbers
088 - 116 98 85
g.wolbers@oddevallei.nl

Kopie aan
Lautenbag Architectuur
Mevrouw D.A. Lautenbag
info@lautenbagarchitectuur.
nl

Geachte mevrouw Pon,

U heeft op 3 juli 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan op het adres Wallerstraat 88 in Nijkerk. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven

In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Als u de omgevingsvergunning krijgt, dan horen daar voorschriften en andere stukken bij, zoals tekeningen. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gaat gebruiken. De voorschriften leest u in bijlage 2.

Reageren op dit voornemen

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Dat doen wij zodat iedereen die dit wil, kan reageren op ons voornemen. Reageren kan binnen zes weken na de publicatie. Daarna nemen wij een definitief besluit of u een omgevingsvergunning krijgt. Krijgen wij reacties binnen? Dan betrekken wij deze bij ons definitieve besluit.

U kunt zelf ook binnen zes weken een reactie geven op dit voornemen. Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, t.a.v. de heer G. Wolbers, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: g.wolbers@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 98 85

Wilt u kenmerk 2020W1645 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei

Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Nijkerk, de legesverordening. Het bedrag bestaat uit:

Planologisch strijdig gebruik - projectafwijkingsbesluit	€	1.520,00
<i>Totaalbedrag leges</i>	€	<i>1.520,00</i>

Na het definitieve besluit krijgt u de rekening van de gemeente Nijkerk.

Heeft u vragen?

Neem contact op met de heer G. Wolbers. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 85
 - Stuur een e-mail naar: g.wolbers@oddevallei.nl
- Wilt u kenmerk 2020W1645 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens dezen,



R.P. Guldemon

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Ruimtelijke onderbouwing 2020W1645_0267-33-T01 versie 23 november 2020

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het handelen in strijd met het bestemmingsplan perceel Wallerstraat 88 in Nijkerk kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie C, nummer 2796.

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteit(en):

- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

In deze bijlage leest u voor deze activiteit de beoordeling van uw aanvraag.

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan staat wat iemand mag doen met een stuk grond ('perceel') en wat er op dat perceel gebouwd mag worden. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, heeft volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1' de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden'.

U mag uw perceel alleen ten dienste van de genoemde bestemming gebruiken. Dat staat in artikel 6.1 van het bestemmingsplan. In uw aanvraag geeft u aan uw perceel als woonbestemming te willen gebruiken. Daarom bent u in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft het plan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan.

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage.

Gemeente Nijkerk
Wallerstraat 88

Ruimtelijke onderbouwing

November 2020

Kenmerk 0267-33-T01
Projectnummer 0267-33

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	5
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	6
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	7
2.3.	Gemeentelijk beleid	8
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	8
3.	Planbeschrijving	10
3.1.	Bestaande situatie	10
3.2.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	11
4.	Randvoorwaarden	13
4.1.	Waterhuishouding	13
4.1.1.	Algemeen	13
4.1.2.	Waterrelevant beleid	13
4.1.3.	Proces	13
4.2.	Milieuaspecten	13
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	13
4.2.2.	Geluid	14
4.2.3.	Bodem	15
4.2.4.	Externe veiligheid	16
4.2.5.	Luchtkwaliteit	17
4.3.	Ecologie	19
4.4.	Verkeer en parkeren	21
4.4.1.	Verkeer	21
4.4.2.	Parkeren	21
4.5.	Cultuurhistorie	22
4.5.1.	Archeologie	22
4.5.2.	Monumenten	23
5.	Uitvoerbaarheid	24
5.1.	Financiële uitvoerbaarheid	24

5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5.3.	Procedure	24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Wallerstraat 88 op het Landgoed de Salentein zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. De initiatiefnemer, de eigenaar van het landgoed, heeft het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. De boerderij zal worden gebruikt als burgerwoning.

De gronden hebben een agrarische bestemming. Een burgerwoning is binnen die bestemming niet toegestaan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en in plaats hiervan een extra woning te bouwen. Burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk hebben in hun brief van 10 oktober 2019 laten weten dat zij in principe -onder voorwaarden-bereid zijn aan dit verzoek mee te werken. In die brief geeft het college aan dat zij de omgevingsvergunning voor de bouw van deze woning kunnen verlenen, door op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Inmiddels is besloten om geen extra woning te bouwen. Om het gebruik van de boerderij als 'burger'woning mogelijk te maken, wordt dezelfde procedure doorlopen. Deze rapportage omvat de ruimtelijke onderbouwing die nodig is voor deze procedure.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de bebouwde kom Nijkerk en maakt onderdeel uit van het Landgoed de Salentein. Het perceel wordt vanaf de zuidkant ontsloten via de Wallerstraat.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2017 dat op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden". Binnen die bestemming is het wonen uitsluitend toegestaan indien dit noodzakelijk is ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het bouwplan past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan.

In artikel 35, lid 35.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nadat er geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen", met inachtneming van de navolgende regels:

- het nieuwe bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 22 van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 kan kleiner zijn dan het bestaande bestemmingsvlak in welk geval de gronden die niet worden gewijzigd in wonen, worden gewijzigd in de naastgelegen bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 van dat bestemmingsplan met de daarbij behorende dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met de bestemming als bedoeld in de artikelen 3, 6 en 7 van dat bestemmingsplan liggen;
- elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
- de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot.

Aan deze wijzigingsvoorwaarden wordt weliswaar voldaan. Om sneller over een omgevingsvergunning voor het gebruik als 'burger'woning te kunnen beschikken, is er voor gekozen om geen wijzigingsplan in procedure te brengen, maar af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

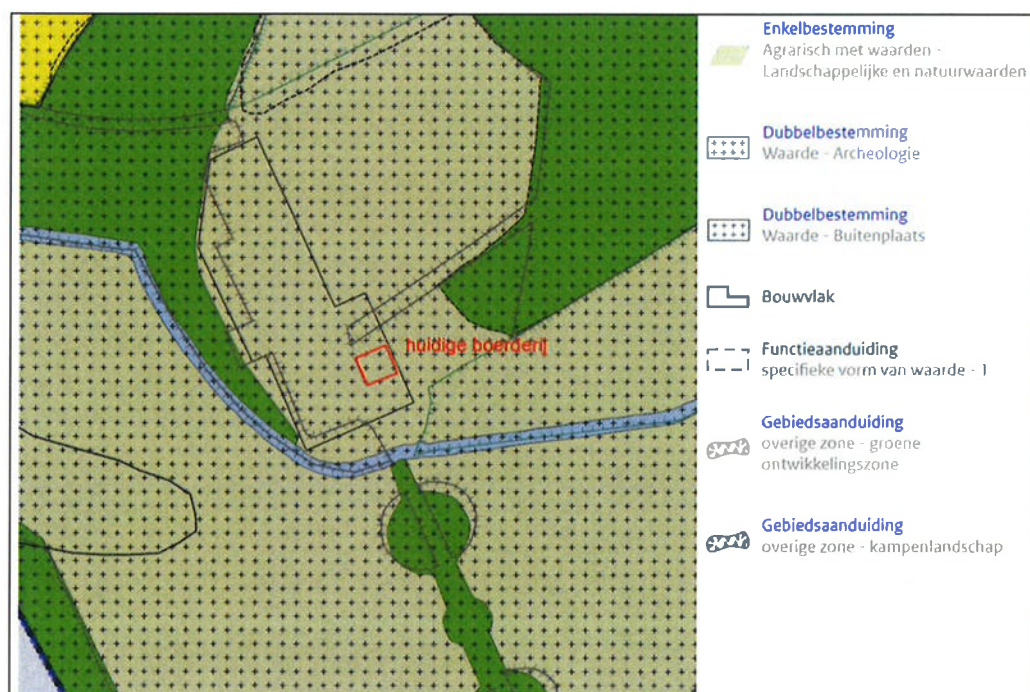
Het plangebied heeft de archeologische dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1' waarbij een onderzoeksplicht geldt vanaf 250 m² en dieper dan 0,50 meter. Uit de toegezonden bouwtekeningen blijkt dat het bebouwd oppervlak die ondergrens overschrijdt en dat derhalve archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In paragraaf 4.5.1 van deze toelichting wordt echter na overleg met de regio-archeoloog geconcludeerd dat archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk is, omdat de bodem ter plaatse al is geroerd.

Landgoed de Salentein heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Buitenplaats". Deze gronden zijn mede bestemd voor instandhouding van de ter plaatse voorkomende buitenplaats met cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, de paden-, lanen- en groenstructuur, waterpartijen, en bijzondere landschappelijke elementen. In verband met die status als buitenplaats heeft de gemeente Nijkerk in haar antwoord op het principeverzoek verzocht het ontwerpplan voor de (inpassing van) de bestaande woning nader uit te werken en te baseren op een gedegen landschappelijk en cultuurhistorisch onderzoek.

Daarnaast gelden nog twee gebiedsaanduidingen:

- overige zone - groene ontwikkelingszone;
- overige zone – kampenlandschap.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



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. Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, zullen die kernkwaliteiten en omgevingscondities niet worden aangetast.

Voor wat betreft de 'overige zone – kampenlandschap' zijn de grillige verkaveling, het kleinschalig karakter dat wordt gekenmerkt door landschapselementen, zoals houtwallen en houtsingels, bosschages, bomenrijen en laanbeplanting, de hoogteverschillen onder andere in de vorm van door de mensen opgehoogde enken, de akkers oorspronkelijk op de hogere droge delen en grasland op de lagere natte delen, de beken en de landgoederen van belang.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante overheidsbeleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beleidskader

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in het voorjaar van 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008).

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij'-principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;

- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

In dit geval is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bovendien neemt het aantal woningen niet toe. De ladder hoeft daarom niet te worden doorlopen.

De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen (en dus ook wijzigingsplannen) aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Voor het plangebied is de digitale watertoets doorlopen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. De provincie wil daarbij ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Zo gaat bijvoorbeeld clustering van bebouwing in combinatie met een open landschap voor ons boven versnippering. De provincie stimuleert (kleinschalig) ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Duurzaam is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaam is minder zeggen en meer doen!

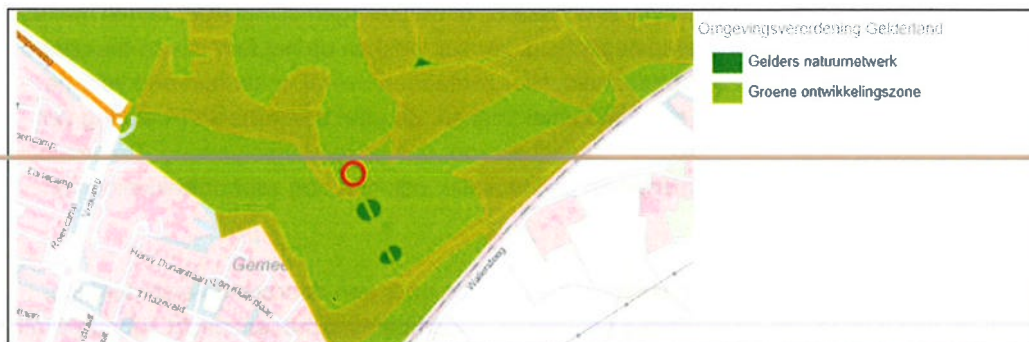
2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst 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).

Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het GNN. Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De provincie nodigt de Gelderse samenleving uit om in de GO initiatieven te ontwikkelen die bijdragen aan de realisatie van deze dubbele doelstelling. Vanwege de dubbele doelstelling is er in de GO ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor een uitbreiding van bestaande bedrijven, woningen en bouwwerken en andere functies.

Afbeelding 3: GNN en GO.



Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN. Op de deelkaart 'regels natuur' is het plangebied aangeduid als 'Groene Ontwikkelingszone (GO)'. In artikel 2.52 van de Omgevingsverordening Gelderland is bepaald dat op gronden gelegen binnen de GO geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:

- geen reële alternatieven aanwezig zijn;
- sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
- de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.39, derde tot en met zesde lid, en paragraaf 2.6.3 van de verordening.

De transformatie van een agrarische bedrijfswoning naar een 'burger'woning is geen grootschalige ontwikkeling omdat het feitelijk gebruik wonen niet verandert.

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

2.3. Gemeentelijk beleid

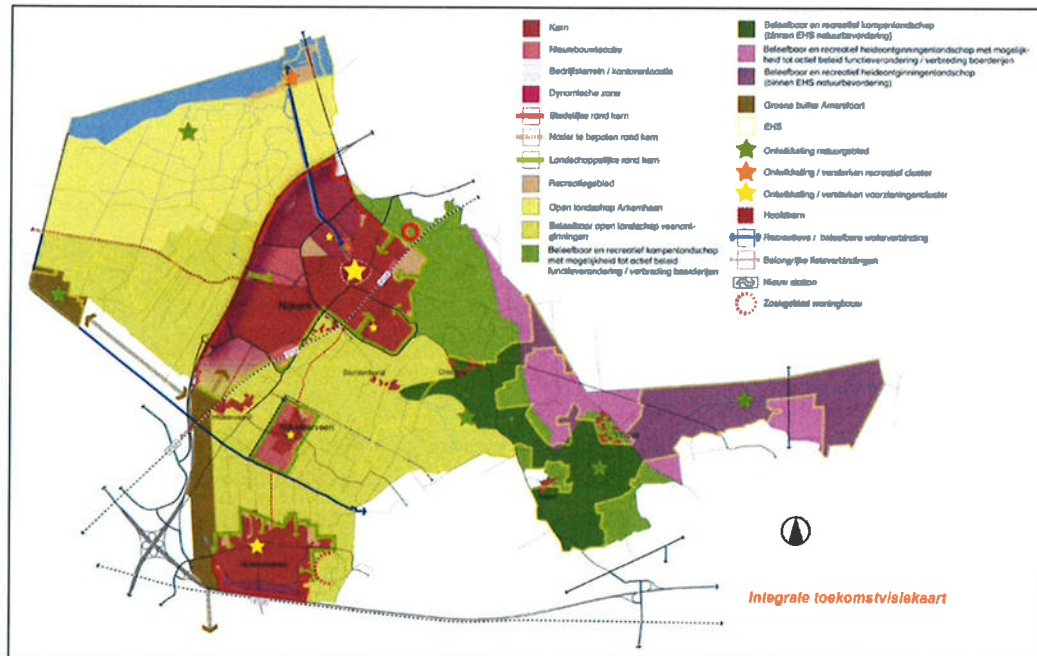
2.3.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'.

Op de integrale toekomstvisiekaart is Landgoed de Salentein aangegeven als 'Beleefbaar en recreatief kampenlandschap met mogelijkheid tot actief beleid functieverandering / verbreding boerderijen'. Uiteraard past de transformatie van een agrarische bedrijfswoning naar een 'burger'woning hierbinnen.

Op basis van het bovenstaande is te concluderen dat er vanuit de beleidsambities van de gemeentelijke structuurvisie geen belemmeringen zijn om aan de planontwikkeling mee te werken.

Afbeelding 4: Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

De geschiedenis van Landgoed de Salentein voert terug naar de 16e eeuw wanneer de 'Heren van Groot Vaneveld' een uit leem opgetrokken, bescheiden boerderij, uitbouwen tot een aanzienlijke hofstede. Dit vormt de aanzet voor vier eeuwen aan verdere uitbreidingen en verfraaiingen van het pand, dat vanaf dat moment door de gegoede adel bewoond wordt. Er worden landerijen aan toegevoegd, bos aangeplant en de voorgevel van het huis wordt verrijkt met torens en kantelen.

Landgoed de Salentein was destijds vooral een agrarisch productielandgoed. Het grondgebied was voornamelijk in gebruik als bouwland voor aardappel- en tabaksteelt met een enkel weiland voor vee. Een van de boerderijen die hiervoor werd gebruikt, is boerderij de Hoge Dam die ten zuidoosten van het huis ligt. De boerderij ligt ten zuiden van één van de twee grote centrale weiden op Landgoed de Salentein en vormt de begrenzing van deze weide. Langs de west- en zuidkant van het perceel loopt de Hooge Dammersbeek

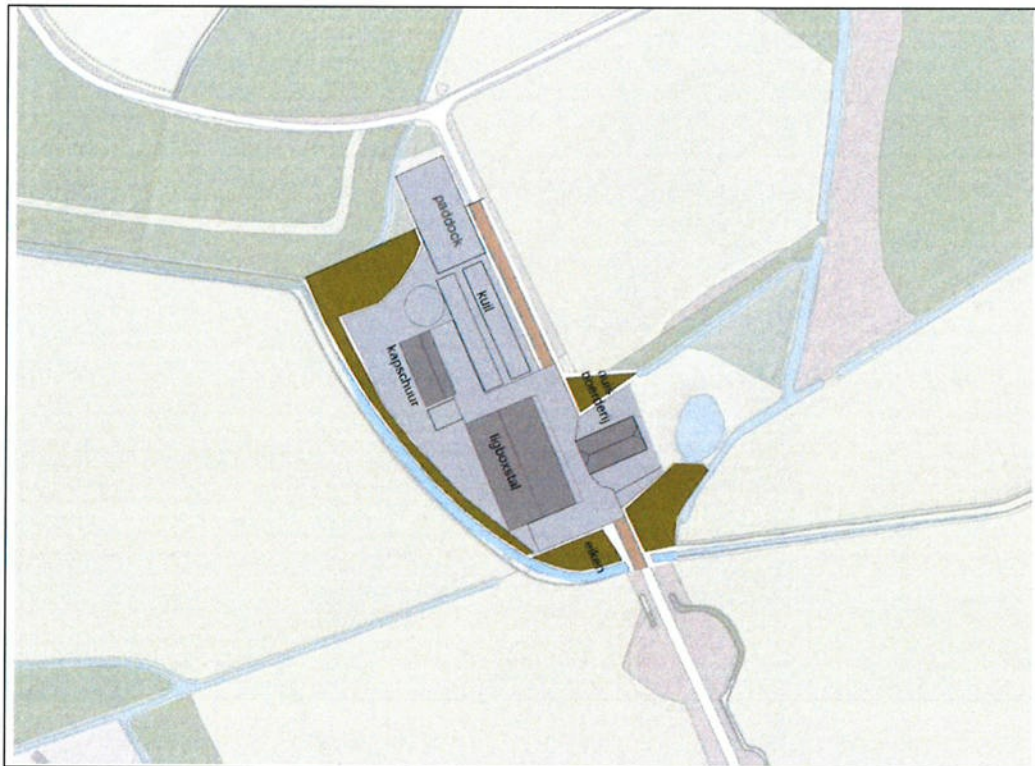
Van de oorspronkelijke boerderij, die volledig is afgebrand in 1959, zijn geen tekeningen of foto's beschikbaar. Aangenomen mag worden dat de oorspronkelijke boerderij in hoofdopzet niet anders is geweest dan de talrijke voorbeelden van boerderijen in de omgeving. Dit zijn halle-huisboerderijen met drie beuken. Door grote dubbele deuren in de achtergevel werd de oogst naar binnen gereden. Het woongedeelte ligt aan de voorzijde. Aan de kant van een (moes-)tuin. Boerderij de Hoge Dam heeft zich ontwikkeld aan weerszijden van een pad parallel aan de Hoogedammers beek.

Eind negentiende en begin twintigste eeuw werd het landgoed heringericht van een agrarisch productielandschap naar een parkachtige structuur met open weiden. Het landgoed heeft sindsdien een landschapsstijl met slingerende lanen, boomgroepen en open velden met organische vormen. Hierbij werd de rechthoekige verkaveling verlaten en vervangen door een meer grillig gevormd verkavelingspatroon met een slingerende rondwandeling rond twee weiden. De afwisseling van open en gesloten ruimten kenmerkt de aanleg van dit landschap. De weilanden zijn grotendeels omhaagd. Door het bos lopen enkele rechte lanen. De west-oostlaan (richting het spoor) eindigt bij een heuveltje en een rondeel. De rechte toegangslaan naar boerderij 'de Hoge Dam' wordt geflankeerd door twee als een rondeel met boombeplanting en een greppel aangelegde uitstulpingen. Vanaf deze laatst genoemde laan zichten over de open weiden aan weerszijden, die aan de noord- en zuidzijde door grillige bospercelen omsloten worden. Het bestaande pad zuidelijk van boerderij de Hoge Dam is rechtdoor getrokken en verbonden met de landenstructuur van het landgoed. De nieuwe laan loopt vlak langs de achtergevel van de boerderij.

Op 16 augustus 1983 was er opnieuw brand in boerderij de Hoge Dam. De brand ontstond op de hooizolder en verwoestte het achterste deel van de kap. Het woongedeelte bleef gespaard. Op foto's van de brand is te zien dat de gevels van het gebouw overeenkomen met de bouwte-

kening uit 1959. Ook is duidelijk dat bij herstel na de brand de achtergevel van de boerderij opnieuw met een aangepaste indeling is opgetrokken. De huidige staalconstructie in de kap, de huidige indeling van de deel (met een kleine mestkelder) en de afwezigheid van de verdiepingvloer zijn ook bij het herstel na 1983 gerealiseerd.

Afbeelding 5: Bestaande situatie



Ondanks de verdere extensivering van het agrarisch gebruik van het landgoed is het erf bij de Hoge Dam in deze periode groter geworden. Er zijn sindsdien extra bijgebouwen (ligboxstal en kapschuur), extra verharding (mestplaat en kuilplaten) en paddocks voor paarden vlak voor of na 1983 aangelegd. Ook de tuin voor de boerderij is sindsdien vergroot en er is een vijver aangelegd. Het woongedeelte van de boerderij heeft een mooi uitzicht over de vijver naar het daarachter gelegen weiland.

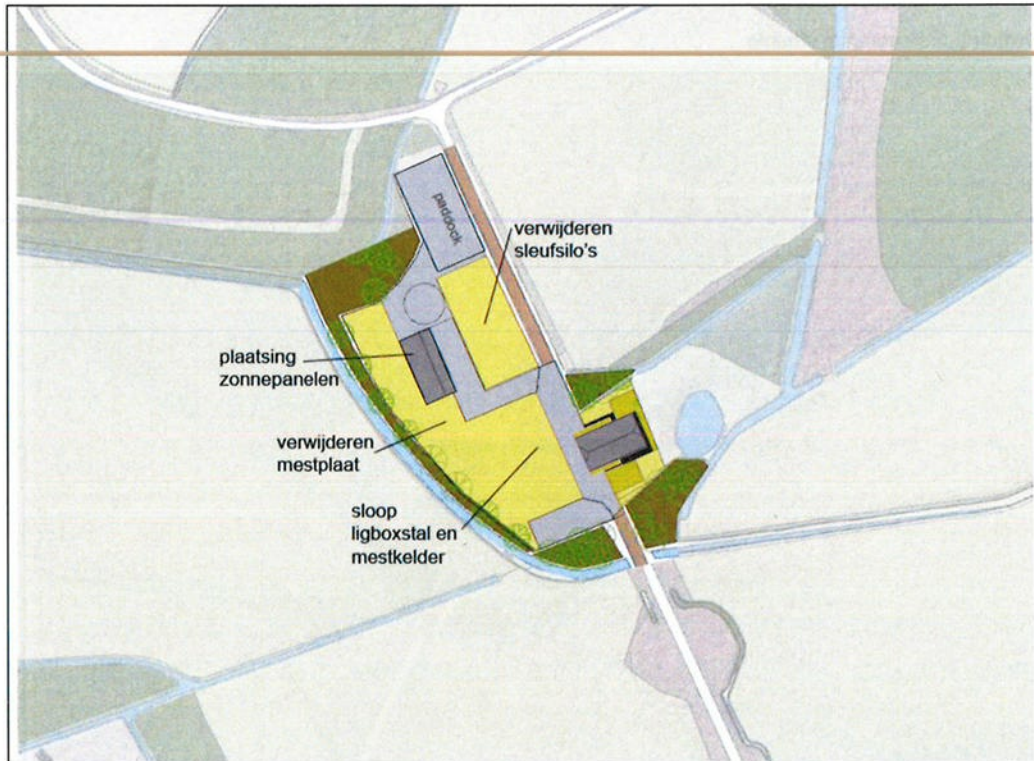
De ligboxstal en de kapschuur liggen beide met hun nokrichting parallel met de laan, haaks op de nokrichting van de boerderij. Momenteel staan de gebouwen grotendeels leeg.

3.2. Ruimtelijke beschrijving van het plan

De huidige boerderij zal in gebruik worden genomen als 'burger'woning. In het kader van de planontwikkeling zal de ligbox stal worden gesloopt en zullen de mestplaat en de sleufsilos

worden verwijderd. Het erf wordt door de sloop van overvallige gebouwen en het beperken van de hoeveelheid verharding (visueel) verkleind.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie



4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. 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.

4.1.2. 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 Wallerstraat 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.

4.1.3. Proces

Op 18 juni 2020 is de digitale watertoets doorlopen. Hieruit blijkt dat het plan vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang is. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en 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 7: 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.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ruim 580 meter afstand. In de nabijheid van het plangebied zijn ook geen andere bedrijven of voorzieningen aanwezig waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt. Derhalve zijn ervan uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaai te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. De geluidszones van de wegen rondom het plangebied reiken echter niet tot de planlocatie. Derhalve is geen akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaai noodzakelijk.

De geluidzones voor spoorwegen worden bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). Op basis van het landelijke geluidregister zijn de geluidproductieplafonds vastgesteld voor de onderhavige onderzoekslocatie. Het dichtstbij gelegen referentiepunt bij Wallerstraat 88 heeft een geluidproductieplafond van 64,6 dB. Op basis van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is daarmee ter plaatse een wettelijke geluidszone van 300 meter breedte van toepassing. Het plangebied ligt binnen die zone op ongeveer 280 meter van het spoor. Derhalve zou onderzoek in verband met spoorwegverkeerslawaaï noodzakelijk zijn. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en ook ten behoeve van een projectafwijkingprocedure hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woning aan de Wallerstraat 88) gelegen in de zone van bestaande spoorwegen op basis van artikel 4.1, lid 3 van het Besluit geluidhinder niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft in het kader van het Besluit geluidhinder geen akoestisch onderzoek in verband met spoorwegverkeerslawaaï te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

4.2.3. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig 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 dit geval vinden er geen bodemingrepen plaats en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat in 2019, omdat er toen plannen waren voor de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning ter plaatse van de ligboxstal, een bodemonderzoek¹ is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. Enkele parameters in de bovengrond zijn licht verhoogd aangetoond.

Ook de hypothese 'verdachte locatie voor het asbest in grondonderzoek' houdt stand. In de onderzochte mengmonsters is fijne fractie asbest aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden niet de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek (50 mg/kg d.s.).

De actuele bodemkwaliteit (eindsituatie) is in voldoende mate vastgelegd. Geconcludeerd wordt dat de (voormalige) bodembedreigende activiteiten niet geleid hebben tot noemenswaardige verslechtering van de actuele bodemkwaliteit.

Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

¹ PJ Milieu, Verkennend bodemonderzoek Wallerstraat 88 Nijkerk, PJ Milieu BV: 19095301A, Nijkerk, 14 januari 2020

4.2.4. 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.

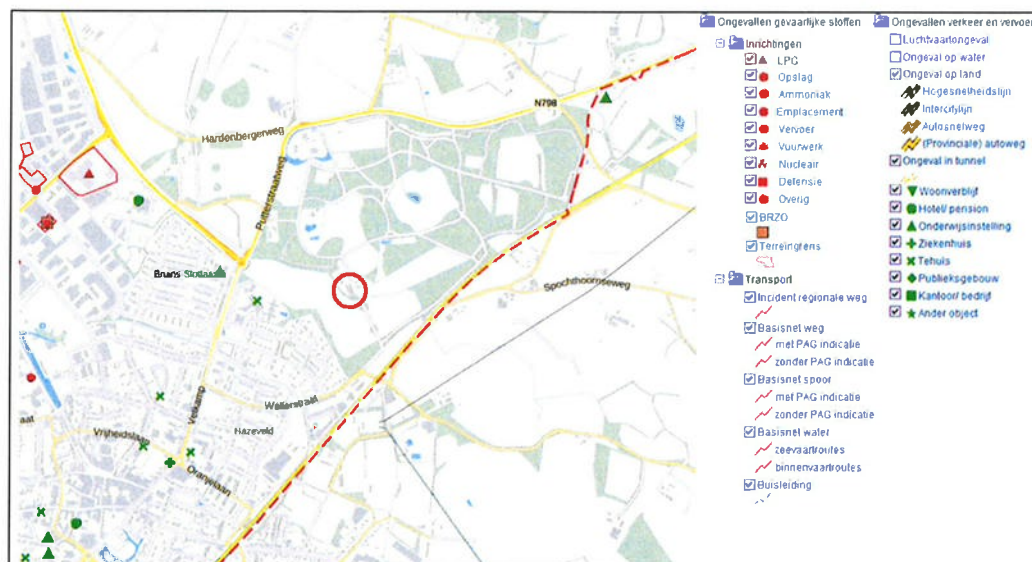
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke 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 ongewoon 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 ongewoon 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. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Hieruit blijkt dat er geen inrichtingen in de omgeving aanwezig zijn, waarmee voor wat betreft het aspect externe veiligheid rekening dient te worden gehouden. Ook externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water zijn niet relevant voor de planvorming. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich evenmin wegen waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waardoor externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg ook niet relevant zijn voor de planvorming.

Afbeelding 8: Fragment risicokaart.



Op ongeveer 280 meter afstand van het plangebied ligt de spoorlijn Amersfoort-Zwolle waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Gelet op de ruimtelijke scheiding en feit dat het aantal woningen niet toeneemt, is het plaatsgebonden risico en de rekenkundige hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt voor de planvorming. Via Basisnet Spoor zijn de mogelijke risico's voor het plangebied al verrekend.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Wallerstraat 88.

4.2.5. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht werden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is woningbouw in het plangebied te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Op 16 januari 2009 is het Besluit Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Binnen een straal van 300 meter van een snelweg en 50 meter van een provinciale weg (gemeten vanaf de rand van de weg) geldt een onderzoeksplicht naar de luchtkwaliteit. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van dit besluit extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden. Woningbouw wordt in het kader van dit besluit echter niet als gevoelige bestemming gezien.

Er wordt voldaan aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 jaargemiddelde concentratie. Ook PM_{10} voldoet aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie en aan de grenswaarde van 35 overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie. Er treden geen overschrijdingen op. Hiermee wordt voor PM_{10} en NO_2 ruim voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

In Nederland zijn de stoffen NO_2 en PM_{10} maatgevend bij de toetsing aan de wettelijke grenswaarden. Overschrijdingen van de andere stoffen (zwaveldioxide, lood, benzenen koolmonoxide) komen in Nederland nagenoeg niet meer voor. Gezien de geconstateerde ruime overschrijdingen van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} zal er geen sprake zijn van overschrijding van de grenswaarden van de andere stoffen. Het onderzoeken van de overige stoffen is daarom achterwege gelaten.

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 nieuwe 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.

Omdat in het plangebied het aantal woningen gelijk blijft, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.3. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 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 Beschermde 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 de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / 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) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of bij de sloop van de ligboxstal kan worden voldaan aan de Wet Natuurbescherming is een QuickScan Wet Natuurbescherming² uitgevoerd. De sloop van de stal maakt weliswaar geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning om de voormalige boerderij als woning te gebruiken, maar is uiteindelijk wel van belang voor de integrale uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Gebiedsbescherming

De doelsoorten van beide Natura 2000-gebieden Arkemheen en Veluwerandmeren zijn niet in of rond het onderzoeksgebied waargenomen tijdens het veldbezoek en worden hier ook niet

² Ecobureau Merula, QuickScan Wet Natuurbescherming sloop ligstal Wallerstraat 88, Nijkerk, 2020-010, Leeuwarden, 11 september 2020

verwacht. De beheertypen van het NNN gebied worden door de werkzaamheden niet aangetast of in kwaliteit verminderd.

Stikstofemissie kan een nadelige invloed hebben op hiervoor gevoelige natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebied Veluwe ligt op ongeveer 8 kilometer. Uit een stikstofberekening³ met de AERIUS-calculator blijkt dat er in de realisatiefase (sloop ligboxstal, maakt geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning om de voormalige boerderij als woning te gebruiken, maar is uiteindelijk wel van belang voor de integrale uitvoerbaarheid van de ontwikkeling) en in de gebruiksfase geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie boven de drempelwaarde van 0,00 mol N/ha/jaar en dat er derhalve geen significante gevolgen van de voorgenomen planontwikkeling zijn als gevolg van stikstofdepositie. Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

Soortenbescherming

De ligboxstal is niet geschikt als broedlocatie voor vogels in het algemeen, doordat er maar enkellaags dak op zit. Daarnaast zijn er geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen in de bomen rondom het te slopen pand. Er kunnen wel algemene zangvogels tot broeden komen in de houtwal rondom het te slopen gebouw.

Er zijn op ongeveer één meter hoogte missende voegen aangetroffen in het metselwerk. Dit is te laag voor vleermuizen en daarnaast heeft het geen spouw waar de dieren in kunnen kruipen. Daarmee wordt het pand ongeschikt geacht als verblijfplaats voor vleermuizen. In een boom naast de oprit is mogelijk wel een verblijfplaats van boombewonende vleermuizen aanwezig. De werkzaamheden tasten de bestaande bomen niet aan. Verwacht wordt dat de omgeving deel uitmaakt van zowel foerageergebied als vliegroutes van vleermuizen.

In de omgeving van het onderzoeksgebied worden meerdere soorten zoogdieren verwacht, waaronder marters, knaagdieren en roofdieren. Het pand is toegankelijk voor Steenmarter en Boomarter, maar er zijn geen aanwijzingen (uitwerpselen of prooiresten) aangetroffen dat deze soorten daadwerkelijk gebruik maken van de stal.

Effecten op vissen en voortplantingsgebied van algemene soorten amfibieën worden uitgesloten doordat de werkzaamheden de beek niet aangetasten. De aanwezigheid van Levendbarende hagedis en Hazelworm in de nabijheid van het erf kan niet worden uitgesloten. Beide soorten worden niet verwacht direct naast de te slopen schuur.

Er is geen beschermde flora op de locatie aangetroffen. De onderzoekslocatie biedt niet de juiste waardplanten om geschikt te zijn voor beschermde vlinders. Er worden geen beschermde libellen op de onderzoekslocatie verwacht. De onderzoekslocatie voldoet tevens niet aan de

³ Langelaar Milieuvadvis, Memo onderzoek stikstofdepositie Wallerstraat 88 Nijkerk, 19098/01, Assen, 6 januari 2020

eisen die veel overige beschermde soorten aan hun leefgebied stellen. Daardoor wordt de aanwezigheid van overige beschermde soorten uitgesloten.

Aanbevelingen

Met de uitvoer van de werkzaamheden:

- dient altijd buiten het broedseizoen te worden gewerkt. Het broedseizoen loopt bij benadering vanaf 1 maart tot half augustus. Data kunnen per jaar verschillen, afhankelijk van temperatuur en winterse neerslag;
- mag er in de periode van 1 april tot en met 30 november geen extra verlichting wordt gebruikt voor nachtelijke werkzaamheden. Indien dat wel noodzakelijk is, dient er nader vleermuisonderzoek te worden uitgevoerd en mogelijk een ontheffing worden aangevraagd;
- wordt aanbevolen om voorafgaand aan de uitvoer van de sloopwerkzaamheden en uiterlijk voor 15 september de betonnen objecten en de boomstam aan de westkant van de stal te verwijderen, om te voorkomen dat deze door reptielen of amfibieën gebruikt worden om onder te overwinteren.

Zorgplicht

De algemene zorgplicht van kracht. Bij calamiteiten zal opnieuw moeten worden beoordeeld welke maatregelen passend zijn.

Conclusie

Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Verkeer

Het plangebied zal net als in de huidige situatie worden ontsloten via de Wallerstraat. Omdat het aantal woningen niet toeneemt, heeft de planontwikkeling geen invloed op de verkeersaantrekkende werking van het perceel.

4.4.2. Parkeren

In de Nota Parkeernormen (2014) van de gemeente Nijkerk is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis.

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen: centrum Nijkerk, rest bebouwde kom Nijkerk, bebouwde kom van Hoevelaken en de buitengebieden en andere dorpskernen, waaronder Nijkerkerveen.

De hoogte van de gemeentelijke parkeernormen is gekoppeld aan de kencijfers parkeernormering die door het CROW zijn opgesteld.

Het aantal woningen neemt niet toe. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende plek om voldoende parkeervoorzieningen te realiseren.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. 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 een middelmatige verwachtingswaarde.

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 in bestemmingsplannen 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 het vigerende bestemmingsplan Nijkerk 1 geldt voor het plangebied Wallerstraat 88 een onderzoeksplicht vanaf 250 m² en dieper dan 0,50 meter. Deze ondergrens wordt door de sloop van de ligboxstal weliswaar overschreden. Na overleg hierover heeft de regio-archeoloog in een e-mail aangegeven dat archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk is, omdat de bodem ter plaatse al is geroerd.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). 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.

4.5.2. Monumenten

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.5.3. Cultuurhistorie

Landgoed de Salentein heeft de dubbelbestemming "Waarde – Buitenplaats". Deze gronden zijn mede bestemd voor instandhouding van de ter plaatse voorkomende buitenplaats met cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, de paden-, lanen- en groenstructuur, waterpartijen, en bijzondere landschappelijke elementen. De sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de transformatie van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het landgoed.

Er is wel een vergunning nodig voor de wijziging van de buitenplaats. Deze zal tegelijkertijd met de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het slopen worden aangevraagd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

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. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Voor het plangebied is een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, waarin afspraken over plankosten (planschade) zijn vastgelegd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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. Op basis van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

De belangen van het Waterschap Vallei en Veluwe, de provincie Gelderland en het Rijk zijn niet in het geding.

De planontwikkeling heeft gelet op de ligging van de boerderij geen invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarom is geen participatietraject doorlopen.

5.3. Procedure

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven voor het kunnen verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. De wetgever heeft daarbij bepaald dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarbij een vvgb niet noodzakelijk is. De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 29 november 2012 op basis van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze lijst bestaat uit drie hoofdcategorieën. Categorie A gaat over de bebouwde kom, categorie B over het buitengebied. Daarnaast is een categorie C vastgesteld voor gevallen die niet passen in de hiervoor genoemde categorieën. In het laatstgenoemde geval moet de raad op de hoogte gebracht worden van de aanvraag voor omgevingsvergunning. De raad heeft dan twee weken de tijd om te bepalen of ze deze aanvraag in de commissievergadering willen bespreken. Wanneer geen reactie wordt verkregen mag dit gezien worden als door de raad aangewezen categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag is aan te merken als een 'Project ten behoeve van woningen' (categorie B, landgoederen) en hoeft dan ook niet aan de raad te worden voorgelegd.