

Landgoed Appel - Hoeve de Ahof



15 december 2022, aangepaste versie 28 december 2023
aanvraag omgevingsvergunning restauratie Hoeve de Ahof, Appelsestraat 25 in Nijkerk

Inhoudsopgave

P.M. besluit omgevingsvergunning	Fout!
Bladwijzer niet gedefinieerd.	
Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Locatie plangebied	6
2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis	6
2.3 Landschap	10
2.4 Natuur	10
2.5 Recreatie	11
2.6 Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.4 Overig beleid	25
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	28
4.1 Archeologie	28
4.2 Bedrijven en milieuzonering	28
4.3 Bodem	28
4.4 Cultuurhistorie	29
4.5 Duurzaamheid	29
4.6 Ecologie	30
4.7 Externe veiligheid	32
4.8 Geluid	32
4.9 Luchtkwaliteit	32
4.10 Water	33
Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.1 Economische uitvoerbaarheid	34
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
Bijlagen Ruimtelijke Onderbouwing	35
Bijlage 1 Erfinrichtingsplan	36
Bijlage 2 Toelichting erfinrichtingsplan	37
Bijlage 3 Bouwhistorisch onderzoek	38
Bijlage 4 Quickscan ecologie	39

Ruimtelijke Onderbouwing

Opdrachtgever / initiatiefnemer:



BV Landgoed Appel
Postbus 26
3950 AA MAARN
www.landgoedappel.nl

Adviseur:



Adviesbureau Haver Droeze BNT
Muurhuizen 165
3811 EG Amersfoort
www.haverdroeze.nl

Document informatie:

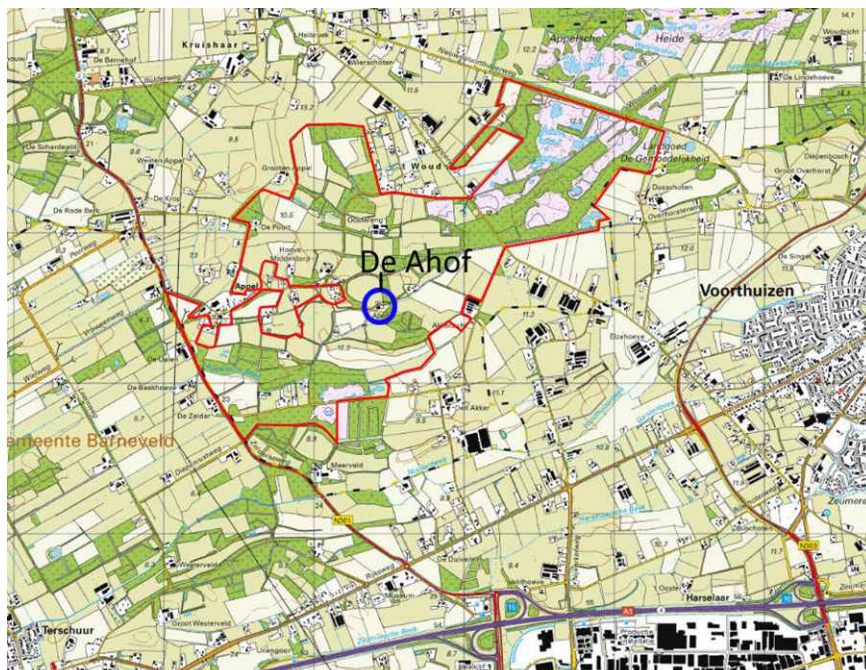
Titel : Landgoed Appel - Hoeve de Ahof
Rapporttype : Ruimtelijke onderbouwing
Datum : december 2023
IMRO-IDN : NL.IMRO.0267.2-0001

Beknorte inhoud: ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning voor het samenvoegen van de als rijksmonument aangewezen hoeve De Ahof tot één woonvolume en het gebruiken van de voormalige deel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed Appel ligt in de gemeente Nijkerk en is in particulier eigendom (zie afbeelding 1). Het landgoed is in twee delen aangekocht: Appel Noord in 1994 en Appel Zuid in 2008. Het totale landgoed beslaat een oppervlakte van 317 hectare en wordt beheerd door BV Landgoed Appel.



Afbeelding 1: Begrenzing landgoed Appel met duiding De Ahof
Bron: www.topotijdreis.nl, bewerking LHD

Het landgoed vormde samen met landgoed Gerven en Hell een ruimtelijke eenheid die sinds 1803 in particulier bezit is. Als gevolg van bestendig beheer is een bijzonder waardevol en gaaf agrarisch cultuurlandschap ontstaan met hoge ecologische waarden. De inkomsten van het landgoed bestaan uit pachtinkomsten van hoevepachters en tot burgerwoningen omgevormde voormalige boerderijen, waarvan enkele zijn aangewezen als rijksmonument. Daarnaast worden beheervergoedingen ontvangen voor onderhoud van natuur en landschap.

Het doel van BV Landgoed Appel is een duurzame instandhouding van het landgoed als gezond landgoedbedrijf met behoud en versterking van het agrarisch cultuurlandschap, waarbinnen grondgebonden economisch duurzame landbouw aanwezig is en waarbinnen rekening wordt gehouden met de maatschappelijke wensen ten aanzien van de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en recreatief medegebruik.

Na aankoop van het volledige landgoed is door de eigenaar een Landgoedontwikkelingsvisie opgesteld. Hierin worden herstel van het cultuurhistorische landschap en natuurontwikkeling van met name natte natuur als belangrijke doelstellingen voor de groene ontwikkeling van het landgoed benoemd. Voldoende mogelijkheden voor het genereren van inkomsten voor een duurzame instandhouding van het landgoed vormen een randvoorwaarde voor alle ontwikkelingen.

Duurzame instandhouding van het landgoed is zowel een belang van de landgoedeigenaar als een maatschappelijk belang. Naast de landbouw is het ontwikkelen van nieuwe economische dragers noodzakelijk om het waardevolle natuurlijke en cultuurhistorische erfgoed op het landgoed te behouden en om de doelstellingen op het gebied van ecologie en waterhuishouding te verwezenlijken en in stand te kunnen houden. Met het oog op de duurzame instandhouding van het landgoed zijn met de gemeente Nijkerk afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het landgoed. De kaders waarbinnen die ontwikkeling kan plaatsvinden, worden gevormd door het Koepelplan Appel dat in 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk.

In 2017 is door het Landgoed Appel businesscase opgesteld en een principeverzoek ingediend bij de gemeente Nijkerk waarin een aantal gewenste ontwikkelingen uiteen is gezet. In reactie hierop heeft het College laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan:

- de bouw van een landgoedbeheerschuur;
- de functiewijziging van de veldschuur met bakhuis van 'Agrarisch' naar 'Wonen' op de Hoeve de Ahof, in combinatie met de bouw van een extra schuurwoning bij De Ahof op basis van het functieveranderingsbeleid waarbij in ruil voor sloop medewerking kan worden verleend aan de bouw van extra woningen (ruimte voor ruimte);
- het vernieuwen en vergroten van de bestaande schaapskooi om deze geschikt te maken als gastenverblijf voor de familie op Hoeve de Ahof;

Verschillende onderdelen zijn ondertussen uitgevoerd. Zo is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1' de bestemming van Hoeve de Ahof gewijzigd van Agrarisch in Wonen. De rijksmonumentale hoeve heeft een inhoud van 1.783m³ en bestaat uit een voorhuis en een 'deel'. Het is de wens om de hoeve te restaureren en de hele hoeve als woonhuis te gebruiken. De voormalige 'deel' wordt verkleind van 209m² naar 171m² en krijgt een functie als ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Concreet wordt daarbij gedacht aan het organiseren van bijeenkomsten voor besloten groepen zoals een huiskamerconcert, een vergadering van bijvoorbeeld de buurtvereniging of andere partijen, als cursusruimte etc. De bestaande inhoud van de hoeve is met 1783m³ groter dan de maximale woninginhoud van 1000m³ die op grond van het bestemmingsplan via een afwijkingsbevoegdheid (artikel 22.3.2) kan worden toegestaan. Wel biedt het bestemmingsplan ruimte om - via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 35.5) - het volume van een woning te vergroten tot het totale volume van de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij (woonruimte en deel). Het volume kan echter alleen worden vergroot in combinatie met het wijzigen van de bestemming.

Aangezien het volume van de Ahof groter is dan 1000m³ kan geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 22.3.2) en aangezien de bestemming van de Ahof reeds is gewijzigd naar 'Wonen' kan ook geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 35.5. Daarnaast is van belang dat in de planregels is bepaald dat in beginsel maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 60m² mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep (artikel 22.1 onder a). Via de afwijkingsbevoegdheid in artikel 22.5.3 kan deze oppervlakte worden vergroot tot een gezamenlijk maximum van 100m². Ook de wens om de deel te gebruiken voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf is, gelet op de oppervlakte van de deel (171m²), in strijd met het bestemmingsplan. In paragraaf 3.3.1 wordt dit nader toegelicht.

Om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen realiseren is daarom een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub a (bouwen van een bouwwerk), c (het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) en f (het in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) conform het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 Wabo, te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze Ruimtelijke Onderbouwing vormt de motivering die de aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning dient te vergezellen en dient tevens als basis voor de motivering van het besluit.

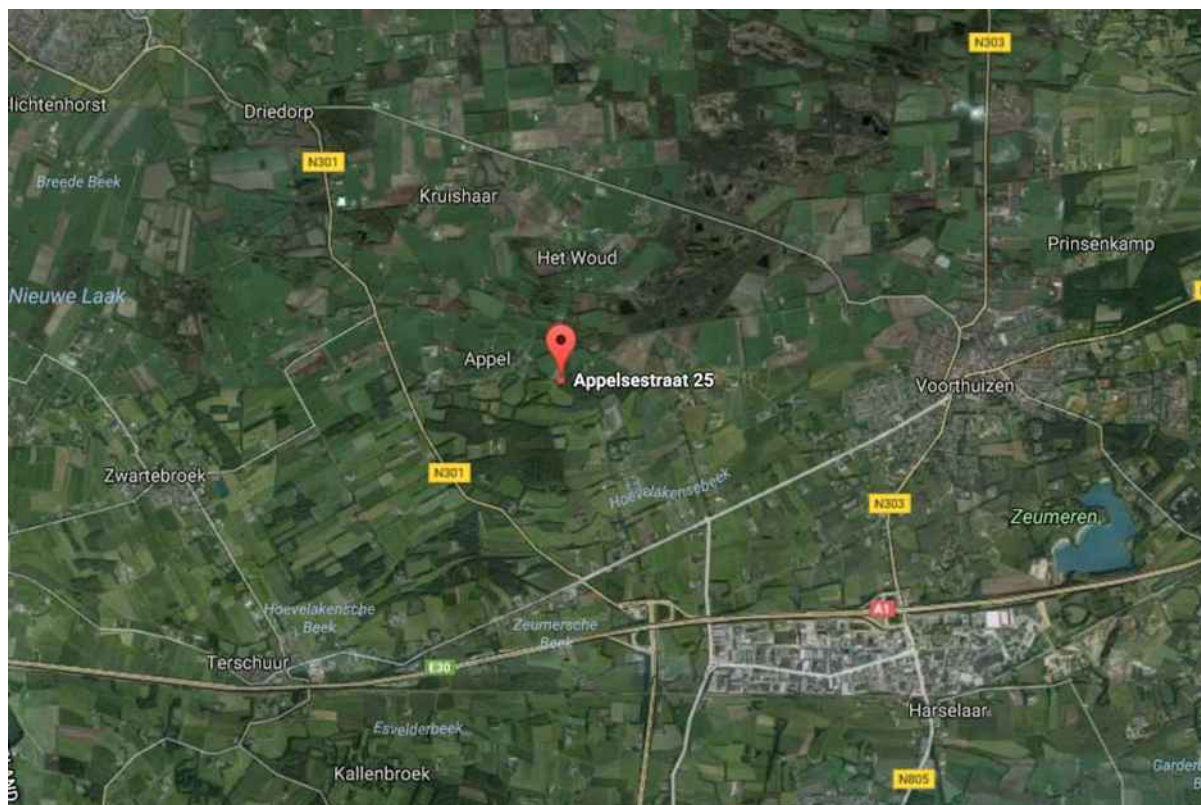
1.2 Leeswijzer

Deze Ruimtelijke Onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de locatie, de ontwikkelingsgeschiedenis, de verschillende functies van het gebied en het plan. Hoofdstuk 3 geeft het relevante beleid weer. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Locatie plangebied

Landgoed Appel ligt in het buitengebied van Nijkerk, even ten noorden van de afplitsing van de A1 naar de A30, in de driehoek tussen Nijkerk, Voorthuizen en Hoevelaken (zie afbeelding 2). Hoeve de Ahof ligt aan de Appelsestraat, die als centrale ontsluitingsweg over het landgoed loopt en maakt deel uit van het buurtschap 'Appel'.



Afbeelding 2: Luchtfoto ligging plangebied

Bron: Google Earth

2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

Hoeve de Ahof is reeds terug te vinden op het minuutplan van 1811-1833 (zie afbeelding 3). In die periode bestond het erf uit een hoeve met een bakhuis (oostelijk van de hoeve) en twee schuren / stallen ten noorden van de hoeve. Ten westen van het erf lijkt een schaapskooi te staan; min of meer op dezelfde plek als waar nu een schaapskooi staat. De 'deel' werd omstreeks 1852 vernieuwd, zoals is terug te zien in de gevelsteen boven de deur. Het landschap wordt gekenmerkt door kleinschalig kampenlandschap met afwisselend maïs- en graslanden, bosjes, houtwallen en lanen. Kenmerkend voor Appel zijn de ronde huiskampen waar meerdere hoeves omheen liggen. Ook Hoeve de Ahof ligt aan zo'n kenmerkende (ronde) huiskamp.

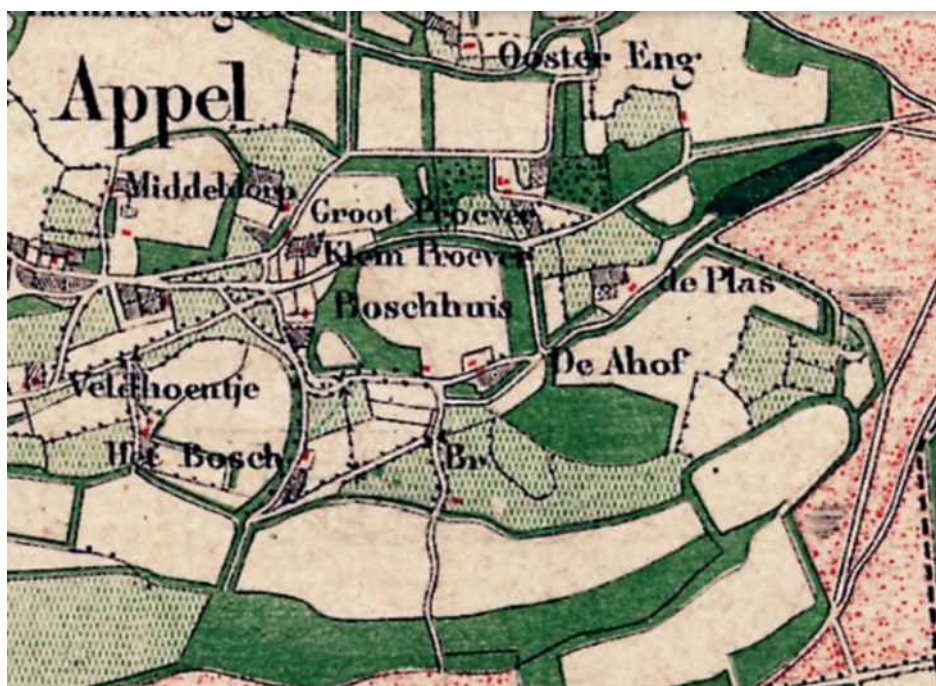


Afbeelding 3: Hoeve de Ahof op Minuutplan 1811-1833

Bron: <https://beeldbank.cultureelerfgoed.nl/>

1875

Hoeve de Ahof staat aan de rand van de groen omrande huiskamp die zich ten noorden van het erf bevindt. De hoeve staat ten zuiden van de Appelsestraat en de kaprichting is evenwijdig aan de weg (zie afbeelding 4). De veldschuur en het bakhuis staan ten noorden van de Appelsestraat en met een nokrichting haaks op de hoeve. De Appelsestraat voerde oorspronkelijk over het erf. Direct ten zuiden van de hoeve ligt een tweede weg. De doorlopende houtwal aan de zuidzijde van de hoeve maakt dat bebouwing en huiskamp ruimtelijk één geheel vormen. Aan de oost- en zuidzijde (de voorzijde van de hoeve) bevonden zich een moestuin en een boomgaard. Het bakhuis lijkt op deze kaart verdwenen terwijl aan de noordzijde van het erf een derde stal / schuur zichtbaar is.

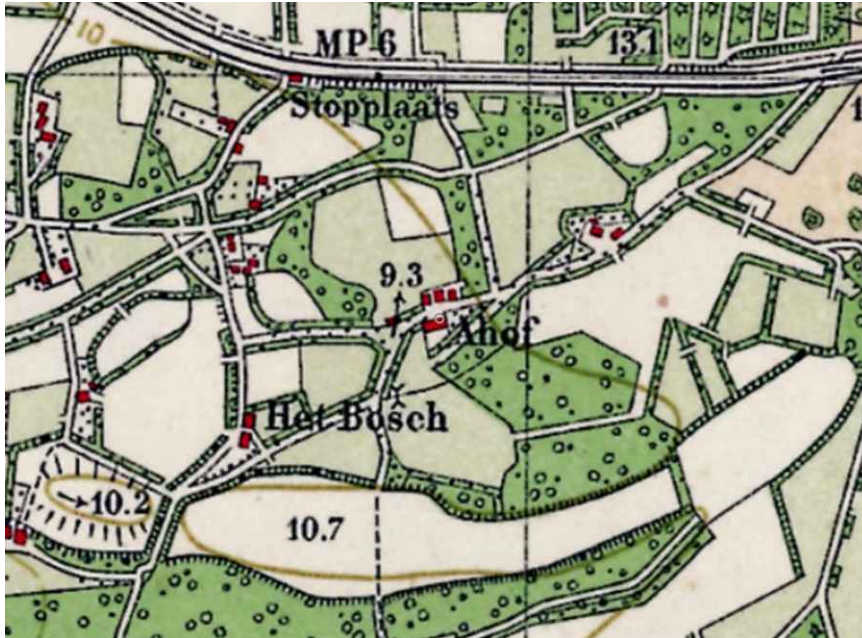


Afbeelding 4: Hoeve de Ahof op de kaart van 1875

Bron: www.topotijdreis.nl

1950

In 1950 valt op dat de weg ten zuiden van de hoeve zijn functie lijkt te hebben verloren. Ook de houtwal/het bosje ten zuiden van de hoeve is deels verdwenen. Tussen de hoeve en de kamp is een nieuw (stal)gebouw gerealiseerd. De kaprichting is opnieuw haaks op die van de hoeve. Het centrale punt van het boeren erf ligt aan de noordzijde van de boerderij. De bebouwing is hier georiënteerd op de huiskamp (zie afbeelding 5).

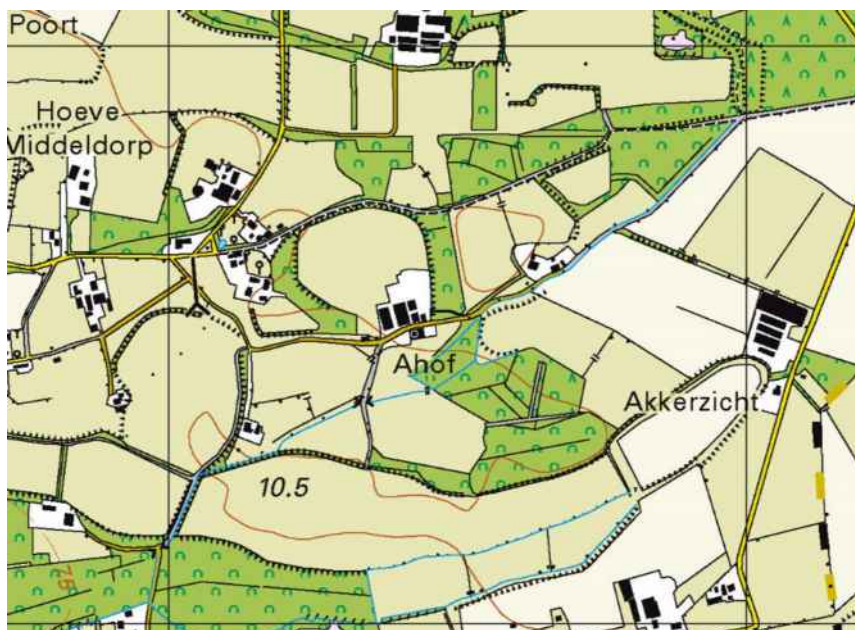


Afbeelding 5: Hoeve de Ahof op de kaart van 1950

Bron: www.topotijdreis.nl

2016

Tussen 1950 en 2016 is de bebouwing op De Ahof fors uitgebreid met een tweede grote ligboxenstal, een kapschuur en de noodzakelijke voer- en mestopslag (zie afbeelding 6). De nieuwe bebouwing wijkt wat maat en schaal betreft af van de oorspronkelijke bebouwing op het erf. Ook is er contrast met de historische bebouwing, ondanks de zorgvuldige kleur- en materiaalkeuze.



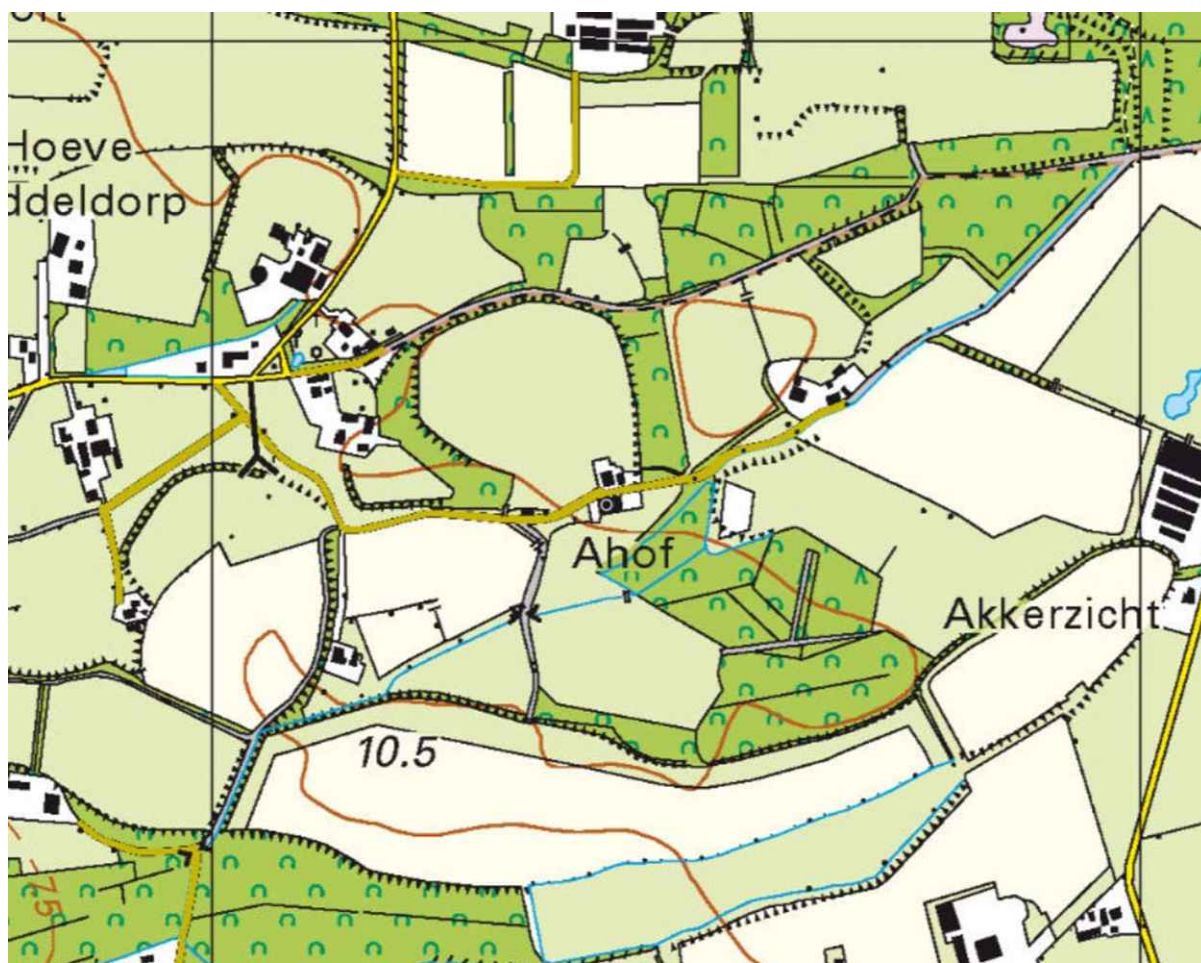
Afbeelding 6: Hoeve de Ahof op de kaart van 2016

Bron: www.topotijdreis.nl

2021

Met het oog op de door de provincie gestelde ecologische doelen voor de instandhouding van het natte heidegebied in Appel-Noord, is in overleg met de provincie Gelderland, door Landgoed Appel gewerkt aan een plan om de (intensieve) agrarische functie op de Ahof te beëindigen. Medio 2016 is de boer van de Ahof verplaatst en zijn de agrarische functie en activiteiten beëindigd. Vervolgens is alle niet-monumentale bebouwing gesloopt (zie afbeelding 7). Het rijksmonumentale ensemble (complex nummer: 30965) bestaande uit de hoeve, het bakhuis en de veldschuur hebben met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Veegplan 1 een woonfunctie gekregen en worden in oude luister hersteld.

Met de verplaatsing van de boer en het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten, kon de grondwaterstand op de vrijgekomen agrarische gronden worden verhoogd waarmee een essentiële voorwaarde voor herstel van de natte heide op Appel kon worden ingevuld. Om het wegvallen van inkomsten door de verplaatsing naar elders, de ontpachting en het heideherstel te kunnen bekostigen, was een vervangende economische drager nodig. Om die reden heeft het Landgoed de gemeente verzocht om niet alleen de hoeve, maar ook de veldschuur en het bakhuis een woonbestemming te geven. Deze bestemming is toegekend met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Veegplan 1. In ruil voor het slopen van de niet monumentale stallen en andere opstallen op het erf, is daarnaast medewerking gevraagd voor de bouw van een nieuwe (schuur)woning even ten noorden van het erf van de Ahof. Voor de bouw van de schuurwoning in de noordoosthoek van het erf is een zelfstandige planologische procedure doorlopen waarbij op 12 oktober 2022 een omgevingsvergunning (kenmerk 2020W3315) is verleend.



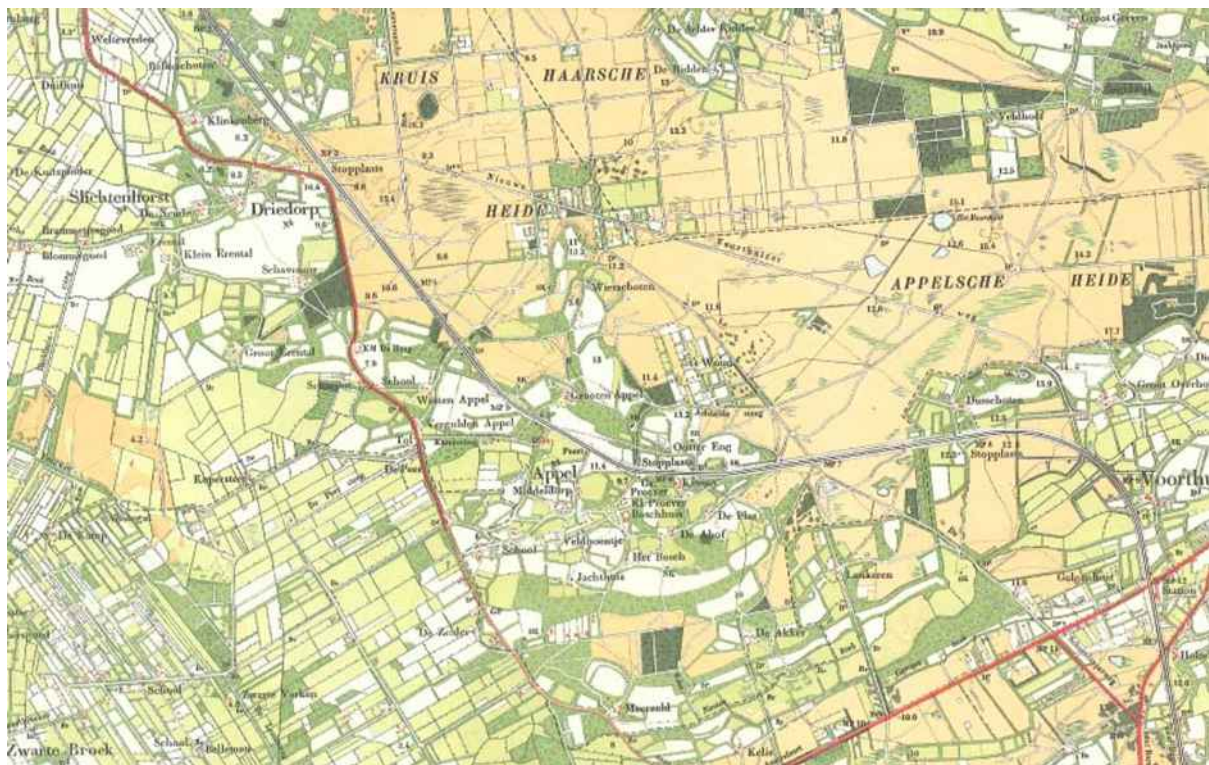
Afbeelding 7: Hoeve de Ahof op de kaart van 2021

Bron: www.topotijdreis.nl

2.3 Landschap

De naam Appel is afgeleid van apa (water) en lauha (later: loo, zijnde een bosje op hoge zandgronden). Beide elementen zijn op Appel aanwezig in de vorm van de Appelsche en de Rubberbeek, het (vrijwel ongeschonden) kampenlandschap en de Appelsche hei. Op de historische kaart uit 1900 (zie afbeelding 8) is goed te zien dat met name het gebied rond het buurtschap in gebruik was als landbouwgrond. De meer oostelijk gelegen gebieden behoorden toe aan de Appelsche heide, die lange tijd onontgonnen bleven.

Het landschap wordt gekenmerkt door een kleinschalige afwisseling van maïs- en graslanden, bosjes, houtwallen en lanen. Ook zijn er bijzondere landschapselementen te vinden als elzenhakhoutbossen. Op verschillende plekken binnen het landgoed komen lanen voor; deze leiden deels naar de voormalige kloosterhoeve Kemna. De aanwezigheid van lanen versterkt het landgoedkarakter. Het feit dat het kleinschalige kampenlandschap hier nog vrijwel ongeschonden is, is bijzonder waardevol en in belangrijke mate bepalend voor het karakter van het landgoed.



Afbeelding 8: topografische kaart 1900

Bron: Historische atlas voor Gelderland, Robas

2.4 Natuur

Door de aanwezigheid van een vrijwel ongeschonden kampenlandschap met daarin twee beeksystemen, heeft landgoed Appel niet alleen bijzondere landschappelijke waarde, maar ook een hoge ecologische waarde. Veel van de op Appel voorkomende natuurwaarden, zijn direct terug te voeren op de vele landschapselementen en het feit dat Appel ligt in het overgangsgebied tussen lage (natte) gronden en hoge (droge) gronden. Het gebied kent daardoor een hoge biodiversiteit.

Zowel de Rubberbeek als de Appelsche beek maken deel uit van het lokale grondwatersysteem. Dit systeem wordt in stand gehouden door infiltratie uit de hoger gelegen dekzandruggen. De beken worden gevoed door het bovenstrooms gelegen heidegebied en hebben daardoor een laag gehalte aan nutriënten. Benedenstrooms worden de beken gevoed door kwel. Het beekstelsel van de Appelsche en Rubberbeek is een landschapsecologische eenheid bestaande uit een infiltratiegebied, een brongebied en een kwelgebied. De aanwezigheid van zo'n compleet watersysteem binnen één landgoed is uniek.

In het noordelijke deel van Appel ligt bos met open stukken heide en vele vennen en poelen. Na de aankoop van het noordelijke deel van Appel in 1994, is gestart met de vergroting van het in de jaren '20 ontgonnen heidegebied. Dit is gebeurd door omvorming van bos naar natte/vochtige heide. Vanwege de vochtige omstandigheden is de instandhouding van heide in dit gebied erg kostbaar. Het beheer is intensief en bestaat overwegend uit het tegengaan van natuurlijke bosvorming. In het zuidelijke deel van het landgoed komen hakhoutbossen en landschapselementen voor in de vorm van houtwallen en het elzenhakhout.

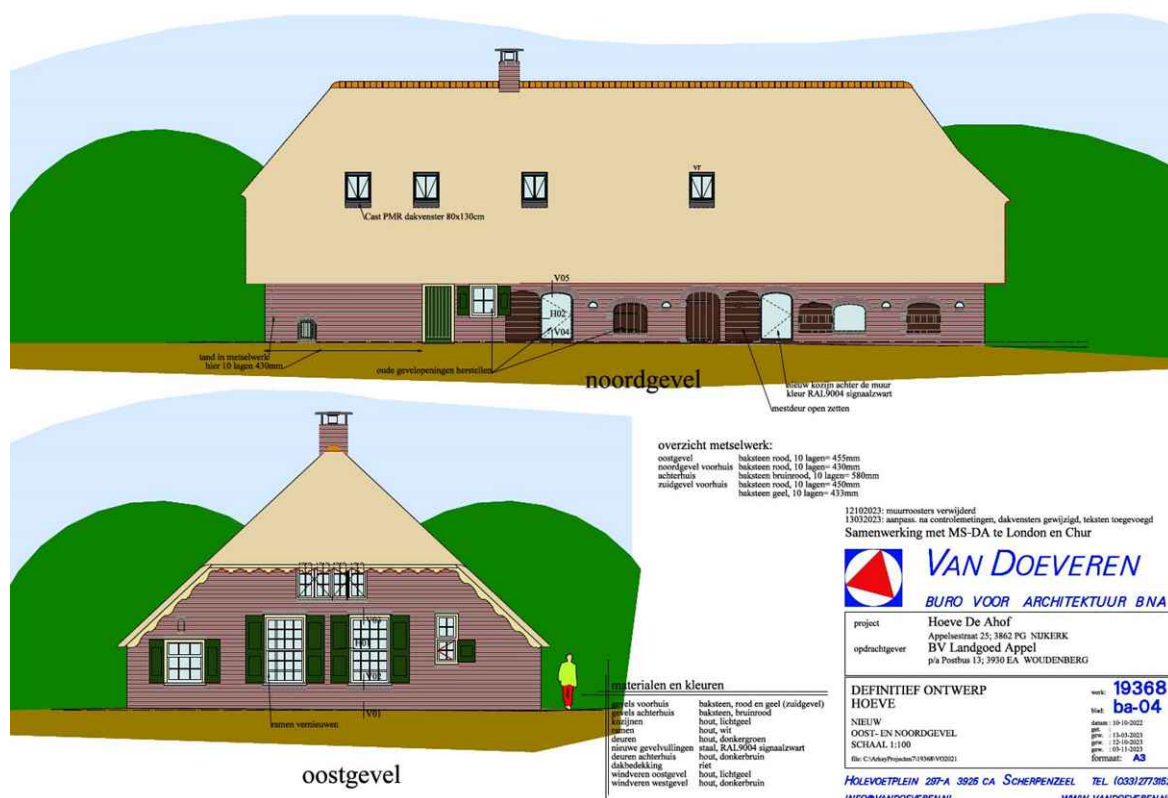
2.5 Recreatie

Landgoed Appel is gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW) en is opengesteld voor publiek. Door het kleinschalige en ongeschonden karakter van het kampenlandschap is Appel een geliefd wandelgebied. Er zijn verschillende wandelroutes uitgezet op Appel, waaronder het 8 km lange Appelpad (klompenpad) dat langs De Ahof loopt. Daarnaast wordt het landgoed in toenemende mate gebruikt voor andere routegebonden vormen van recreatie, zoals fietsen en paardensport.

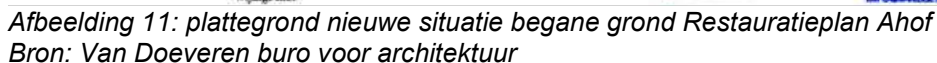
2.6 Planbeschrijving

In het kader van de functieverandering is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veeplan 1' de bestemming van het perceel Appelsestraat 25 aangepast van agrarisch naar wonen. Het is de bedoeling om de monumentale bebouwing in oude luister te herstellen. De rijksmonumentale hoeve heeft een inhoud van 1.783m³ en bestaat uit een voorhuis en een 'deel'. Het is de wens om de bestaande aaneengesloten bebouwing van de Ahof, te weten het voorhuis en de deel, aan te merken als één woning en dit volume (1783m³) planologisch vast te leggen.

Als onderdeel van de vernieuwing van de Ahof wordt de inhoud van het voorhuis vergroot van 719m³ naar 913m³. De oppervlakte van de 'deel' wordt daardoor verkleind van 209m² naar 152m². Het voorhuis behoudt zijn functie als woongedeelte. De 'deel' blijft open en zal worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis (zie afbeeldingen 9 t/m 11). Concreet wordt gedacht aan het organiseren van bijeenkomsten voor besloten groepen, zoals een huiskamerconcert, een vergadering van bijvoorbeeld de buurtvereniging of bijvoorbeeld cursussen etc. Gelet op de oppervlakte van de deel (152m²) past dit beoogde gebruik echter niet zonder meer in het geldende bestemmingsplan waarin de oppervlakte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is beperkt tot maximaal 100m². In paragraaf 3.3.1 wordt dit nader toegelicht.



Afbeelding 9: nieuwe noord- en oostgevel Restauratieplan De Ahof
 Bron: Van Doeveren buro voor architectuur



Voor het herstel van de Ahof is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd en een restauratieplan gemaakt. Deze stukken zijn voor advies voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit en de monumentenadviseurs van het Planoverleg. Met het oog op de gewenste eenheid van het monumentale erfensemble is tevens een erfinrichtingsplan (zie afbeelding 12). Het erfinrichtingsplan met de bijbehorende toelichting maken als bijlage 1 en 2 deel uit van deze Ruimtelijke Onderbouwing. Het erfinrichtingsplan is positief beoordeeld en ligt tevens ten grondslag aan de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwe schuurwoning (kenmerk 2020W3315).



Afbeelding 12: terreininrichtingsplan De Ahof
Bron: Adviesbureau Haver Droeze BNT

Uit dit erfinrichtingsplan blijkt dat het parkeren is voorzien in de directe nabijheid van de woning. Het parkeren voor bezoekers is primair op het eigen erf voorzien. Daarnaast zijn enkele extra parkeerplaatsen voorzien langs de Appelsestraat even ten westen van het erf; hier worden geen formele parkeerplaatsen aangelegd, maar wordt er geparkeerd op 'gestabiliseerd gras'. Daarvoor wordt het gras voorzien van een stabiliserende puinlaag, waarop grond wordt gelegd zodat deze kan worden ingezaaid met gras.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat deze Ruimtelijke Onderbouwing deel uitmaakt van de aanvraag voor het verbouwen en restaureren van Hoes de Ahof. Voor zover in het inrichtingsplan vergunningplichtige onderdelen zijn opgenomen, zoals de twee nieuwe hooibergen, geldt dat hiervoor apart vergunning moet worden aangevraagd. Deze elementen maken dan ook geen deel uit van de aanvraag waar deze Ruimtelijke Onderbouwing betrekking op heeft en zijn slechts illustratief op de tekening van het terreininrichtingsplan weergegeven.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 **Besluit ruimtelijke ordening**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan:

"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro)."

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Onderhavig verzoek ziet op de verbouw en gewijzigd gebruik van een bestaande woning en wordt daarom niet aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in die bepaling van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is zodoende niet van toepassing is.

Toets

Op basis van de voorgaande beschrijving blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'ladder van duurzame verstedelijking' niet aan de orde is.

3.1.2 **Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet**

In Nederland liggen veel landgoederen met een oorspronkelijk en historisch karakter. De overheid wil helpen deze als ruimtelijke eenheid in stand te houden omdat de landgoederen een wezenlijk onderdeel van het natuurschoon vormen. Het is mogelijk om een landgoed te rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928.

De gronden van Landgoed Appel zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet als twee landgoederen: Appel Noord en Appel Zuid. De landgoederen zijn opgesteld voor publiek. Het beheer is ondergebracht in een landgoed BV, daarmee is de duurzame instandhouding van het landgoed geborgd.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Gelderland heeft een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Deze plannen gaan over verkeer, water, natuur, milieu en ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (vastgesteld 19 december 2018) beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsverordening (geconsolideerde versie februari 2022) zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd.

3.2.1 **Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

Gelderland werkt samen met partners aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Onder gezond en veilig wordt verstaan 'een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van flora en fauna'. Dat betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend betekent een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie. Met hulp van zeven ambities wordt richting gegeven:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Toets

Het voorgenomen plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie. Het plan past binnen de ambitie van de provincie om een duurzaam en divers woon- en leefklimaat te realiseren. Daarnaast maakt het plan onderdeel uit van een groter plan voor Landgoed Appel, waarbij natuurontwikkeling in de vorm van vernatting een grote rol speelt. Dit sluit aan bij de ambitie over biodiversiteit.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is op 5 juli 2022 met het Actualisatieplan 9 op een aantal onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen hebben betrekking op boringsvrije zones en kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden en zijn daarom voor onderhavig verzoek niet relevant.

De omgevingsverordening is uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

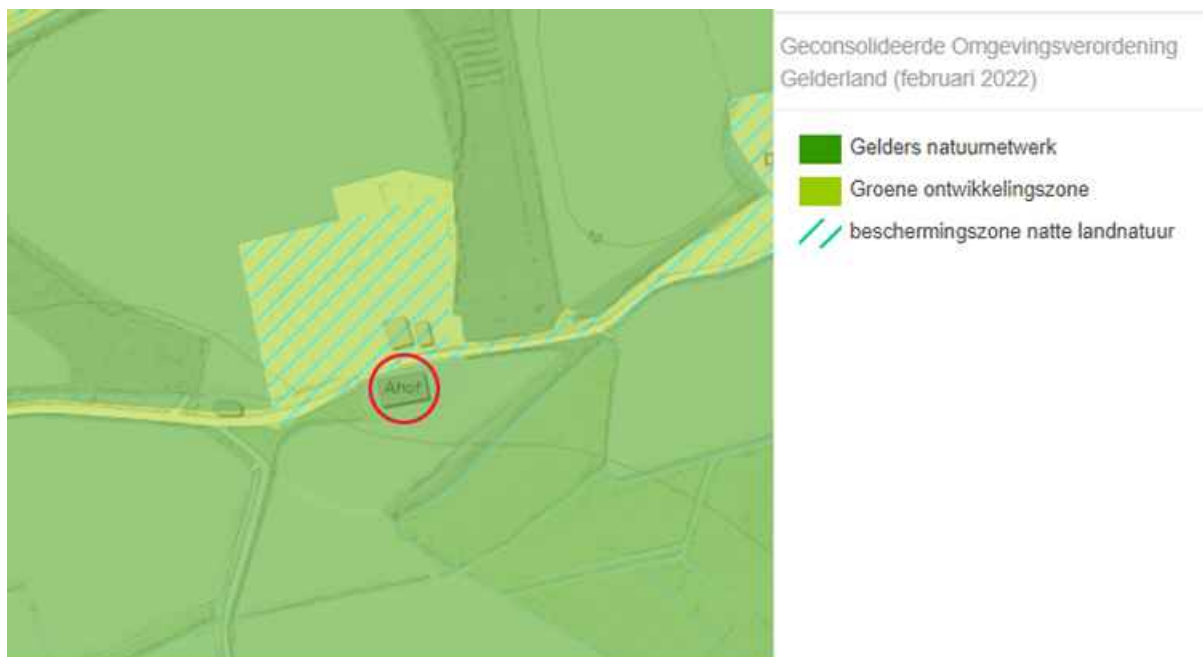
- algemeen
- ruimte
- milieu, ontgroningen en natuur
- water
- provinciale wegen en luchthavenbesluiten
- ontheffingen
- handhaving
- overgangs- en slotbepalingen

Voor onderhavig verzoek zijn de volgende bepalingen relevant:

Afdeling 2.6 Natuur en Landschap

Het Natuurnetwerk Nederland is een landelijk netwerk van natuur- en agrarische gebieden met een speciale natuurkwaliteit. Het netwerk bestaat zowel uit afzonderlijke natuurgebieden als uit verbindingzones die deze natuurgebieden met elkaar verbinden. Door een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden te realiseren, wordt de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur beschermd. Dit draagt bij aan een prettige leef- en werkomgeving. De bescherming van ecologisch en landschappelijk waardevolle gebieden is in de Omgevingsverordening vastgelegd.

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) bestaat uit bestaande bos- en natuurgebieden en nieuw aan te leggen natuur. De Groene Ontwikkelingszone (GO) bestaat uit verbindingzones tussen gebieden, waar de natuurfunctie is verweven met andere functies. Hoeve De Ahof ligt in Gelders Natuurnetwerk en de beschermingszone natte landnatuur (zie afbeelding 13).



*Afbeelding 13: Plangebied binnen het Gelders Natuurnetwerk
Bron: Omgevingsverordening Gelderland*

In artikel 2.39 is aangegeven dat een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen wordt toegelaten als die geen nadelige gevolgen kan hebben voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang als bedoeld in de bijlage 'Kernkwaliteiten Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone'.

Hoeve de Ahof valt binnen kernkwaliteitgebied 126 Veldbeek - Oldenaller. De relevante kernkwaliteiten bestaan uit:

- Samenhang in bos, heide, schraalland, beken en landschapselementen in een gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug;
- Vochtig zandgebied met bos, heide en beekdalen;
- Verbindingen voor o.a. das, vlinders en reptielen;
- Parel Appelse en Kruishaarse Heide: zeldzame vegetaties, reptielen en dagvlinders;
- Parel Appelse Beek: beekbegeleidend bos;
- Leefgebied das, steenuil en kamsalamander;
- Mooie essen in de omgeving van Appel;
- Weinig bebouwing;
- Zeer karakteristiek rechthoekig wegenpatroon (Appelsche en Kruishaarsche heide);
- Rust, ruimte en donkerte.

Aardkundige waarden

- Dekzand met veen en kleidek; Gerven; Driedorp; Appelsche Heide; Terschuur.

Ook wordt het gebied aangeduid als: een waardevol open gebied of verkaveling, een parel en er is natte landnatuur aanwezig.

De ontwikkelingsdoelen van natuur en landschap in de 'Groene Ontwikkelingszone' zijn:

- 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);
- herstel van beekdalen door vernatting en extensivering gebruik;
- behoud/ontwikkeling open essen;
- ecologische verbindingen met evz-model: 24 Meerveld - Erica (das, hagedis en vuurvliinder), Noord Veluwe - landgoederen Veldbeek (das, hagedis, vuurvliinder).

Toets

Deze aanvraag ziet op de restauratie van een bestaand rijksmonument. Het pand heeft reeds een woonbestemming. Het verlenen van de gevraagde vergunning leidt niet tot nadelige gevolgen voor het GNN en of de bufferzone natte landnatuur. De maatregelen die voortvloeien uit het erfinrichtingsplan zijn getoetst aan het Landschapsonwikkelingsplan en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en akkoord bevonden. Deze beleidsdocumenten kunnen worden gezien als uitwerking van de ambities op provinciaal niveau, zodat kan worden gesteld dat het erfinrichtingsplan in overeenstemming is met de ontwikkelingsdoelen voor het GNN en de GO.

3.3 Gemeentelijk beleid

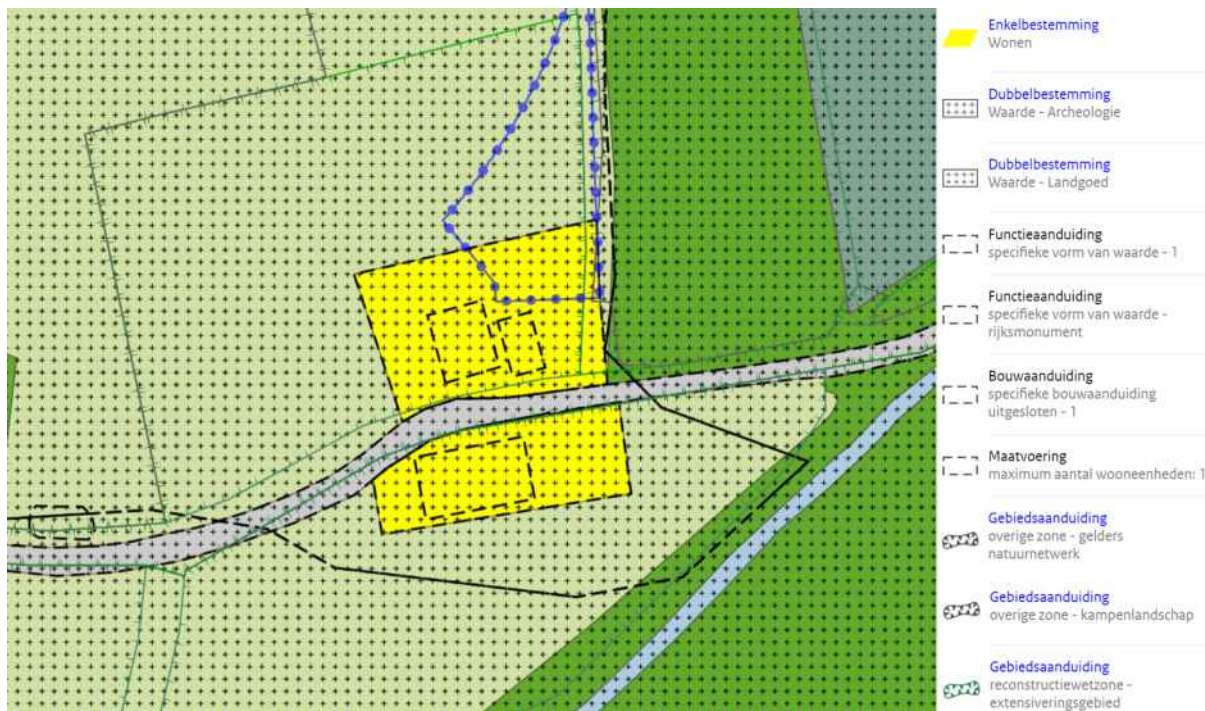
3.3.1 Bestemmingsplan

Voorgeschiedenis

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 had het perceel Appelsestraat 25 een agrarische bestemming. In het kader van de afspraken tussen Landgoed Appel en de gemeente Nijkerk over de ontwikkeling van het landgoed is op verzoek van Landgoed Appel in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1' de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Daarbij hebben de hoeve, de wagenschuur en het bakhuis de bestemming 'Wonen' gekregen. Aangezien bij deze bestemmingswijziging de huidige maten van het woongedeelte en de deel binnen de hoeve als uitgangspunt zijn genomen; is geen maatvoeringsaanduiding opgenomen waaruit volgt dat de inhoud van de woning de gehele hoeve mag omvatten.

Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2

Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2' (vastgesteld 30-05-2022). In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen', waarbij één wooneenheid is toegestaan, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1', de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed', de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - 1', de gebiedsaanduidingen 'overige zone - gelders natuurnetwerk', 'overige zone - kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Zie afbeelding 14 voor een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Afbeelding 14: Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m².

Binnen de bestemming 'Wonen' is één wooneenheid toegestaan. De inhoud van een woning, inclusief aanbouwen, mag in beginsel niet meer bedragen dan 600m³. In artikel 22.3.2 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de inhoud van de woning met de aangrenzende 'deel' tot maximaal 1.000m³.

In artikel 22.5.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de netto vloeroppervlakte van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast tot een maximum van 30% van de totale vloeroppervlakte en tot een maximum van 100m² en het toestaan van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, bedrijf of bed and breakfast in bijgebouwen, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - archeologie', met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1' geeft aan dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien werkzaamheden plaatsvinden die dieper van 0,5 m beneden maaiveld reiken en een grotere oppervlakte dan 250 m² hebben.

Waarde - Landgoed

Bestaande landgoederen in het buitengebied zijn bestemd als 'Waarde - Landgoed'. De aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding van het ter plaatse voorkomende landgoed met cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit:

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

In artikel 28.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van het landhuis en andere gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, een kantoor, recreatie, kleinschalige horeca, zoals een theehuis of kleinschalige conferentie-accommodatie.

In artikel 34.2, lid c is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor onder andere het toestaan van evenementen van tijdelijke aard op gronden welke behoren bij een landgoed.

Rijksmonument

Hoeve De Ahof is op de verbeelding aangewezen als rijksmonument. In de regels is bij rijksmonumenten zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor een grotere inhoudsmaat van de woning (artikel 35.5) en voor woningsplitsing (artikel 35.7).

Specifieke bouwaanduiding uitgesloten - 1

Deze aanduiding is in de regels opgenomen in artikel 22.2.1 onder b. Blijkens de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, Veegplan 2 is met deze aanduiding beoogd om de afwijkingsbepalingen uit artikel 28.3.1 en 28.3.2 uit te sluiten. De betreffende zinsnede 'tenzij de gronden gelegen zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten -1' komt echter niet terug in de betreffende planregels. Aangezien niet beoogd wordt om gebruik te maken van deze afwijkingsbepalingen, heeft dit voor onderhavige aanvraag geen consequenties.

Gebiedsaanduidingen

De gronden die zijn aangewezen als 'overige zone - gelders natuurnetwerk' zijn tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden (artikel 33.11). Bij diverse flexibiliteitsbepalingen is de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk' relevant. Dit geldt niet voor de voorgenomen ontwikkeling.

De gronden die zijn aangewezen als 'overige zone - kampenlandschap' zijn mede bestemd voor de instandhouding van de volgende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden:

- grillige verkaveling;
- kleinschalig karakter door landschapselementen, zoals houtwallen en -singels, bosschages, bomenrijen en laanbeplanting;
- veel hoogteverschillen o.a. in de vorm van door de mensen opgehoogde enken;
- akkers oorspronkelijk op de hogere droge delen en grasland op de lagere natte delen;
- natuurwaarden inherent aan het landschap;
- beken;
- landgoederen.

Deze aanwijzing is relevant voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Voor gronden die zijn aangewezen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' gelden aanvullende regels. Voor het perceel gelden echter geen aanvullende regels.

Toets inhoud woning

De bestaande hoeve heeft een inhoud van 1.783m³. Volgens het bestemmingsplan mag een woning in beginsel een inhoud hebben van maximaal 600m³. Bij herbouw van de woning mag de bestaande inhoud worden teruggebouwd, tot een maximum van 1.000m³. Daarnaast zijn er afwijkingsmogelijkheden om de inhoud van de woning te vergroten met de aangrenzende 'deel' tot een inhoud van 1.000m³ (artikel 22.3.2).

In artikel 35.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee binnen de aaneengesloten bebouwing van woonruimte en deel van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij mag worden vergroot tot de totale inhoud van de aaneengesloten bebouwing; in dit geval 1783m³. Hoeve De Ahof is op de verbeelding aangewezen als 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' zodat deze bepaling in beginsel kan worden toegepast. De bestemming van Hoeve De Ahof is echter bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 reeds gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen', zodat nu geen gebruik meer kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid om de inhoud van de woning te vergroten tot de inhoud van de aaneengesloten bebouwing van de Ahof. uit het feit dat de planregels wel voorzien in deze mogelijkheid, kan worden afgeleid dat de gemeenteraad van mening is dat een dergelijk verzoek om de inhoud van de woning te vergroten onder die omstandigheden in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Met het restaureren en verduurzamen van de Ahof is het met de oog op de praktische gebruiksmogelijkheden van de hoeve en daarmee ook de duurzame instandhouding van het monument wenselijk om het woongedeelte en de deel van de Ahof samen te voegen tot 1 volume c.q. woning. Aangezien de bestemming reeds is gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' kan echter geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 35.5. Om de strijdigheid met het bestemmingsplan op dit punt op te heffen wordt daarom gevraagd om een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c en f Wabo.

Toets gebruik 'deel' voor bijeenkomsten

Zoals hiervoor reeds is toegelicht, is het de wens om de 'deel' in de toekomst te gebruiken voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Concreet wordt gedacht aan het organiseren van bijeenkomsten voor besloten groepen in de vorm van huiskamerconcerten, cursussen en/of een vergadering van bijvoorbeeld de buurtvereniging etc. Een dergelijk gebruik past in beginsel binnen de regels van het bestemmingsplan voor een 'aan huis verbonden beroep of bedrijf'.

Het openstellen van de 'deel' voor het organiseren van concerten valt onder beroepsmatige dienstverlening op kunstzinnig gebied. Het houden van vergaderingen valt onder administratief of juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied, zodat voldaan wordt aan de begripsdefinitie uit artikel 1.3. Volgens het bepaalde in artikel 22.1 onder a mag echter maximaal 30% van netto vloeroppervlak van het hoofdgebouw worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf met een gezamenlijk maximum van 60m². In het bestemmingsplan is in artikel 23.5.3 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de oppervlakte van aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een gezamenlijk maximum van 100m². De totale netto vloeroppervlakte van de deel bedraagt echter 171m², waarvan 152m² kan worden aangemerkt als BVO (bedrijfsvloeroppervlak).

Daarmee passen ook de wensen met betrekking tot het gebruik van de deel vanwege de oppervlakte niet binnen de regels van het bestemmingsplan voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Aangezien het verder verkleinen van het oppervlak van de deel afbreuk doet aan de monumentale waarde van de Hoeve wordt ook op dit punt gevraagd om via een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en toe te staan dat binnen De Ahof maximaal 171m² (de deel) mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo.

Aangezien de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 22.5.3 onder b ook voor onderhavig verzoek relevant zijn, volgt hierna een toetsing aan deze voorwaarden: de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen zoals opgenomen in artikel 33 van de planregels beogen te beschermen.

De aanvraag ziet op het gebruik van de voormalige deel ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. De deel houdt zijn open karakter en blijft daardoor als zodanig herkenbaar als 'bedrijfsgebied' binnen de hoeve; het gebruiken van deze ruimte voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten sluit daarbij aan. Het verder verkleinen van deze ruimte zodat wel kan worden voldaan aan de voorwaarde dat de gezamenlijke netto vloeroppervlakte die voor dit doel wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 100m² zou afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van de hoeve zelf. Doordat de gebruiksactiviteiten zijn beperkt tot de hoeve zelf, leiden deze niet tot een aantasting van de natuurwaarden. Ook omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd ten behoeve van de functieverandering naar wonen. Bovendien wordt de Ahof met de restauratie verduurzaamd zodat ook de emissie van de stookinstallatie wordt verlaagd; zodoende kan worden gesteld dat de emissie van stikstof afneemt.

Ten slotte voorziet het erfinrichtingsplan in de inpassing van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. De oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt circa 2x5m; het erf biedt voldoende ruimte om informeel te parkeren. Met het oog op het toekomstige gebruik van de deel worden even ten westen van het erf langs de weg 10 extra parkeerplaatsen gerealiseerd; deze worden uitgevoerd in gestabiliseerd gras zodat het bestaande groene beeld behouden blijft. Hiermee ontstaat ruimte voor een groter aantal bezoekers om veilig en passend te parkeren. Bovendien ligt het kavel in het buitengebied en liggen omliggende woningen op ruime afstand zodat geen sprake zal zijn van parkeeroverlast in het openbaar gebied. Daarmee kan worden gesteld dat is voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 22.5.3 van de planregels.

3.3.2 Omgevingsvisie 2022-2040

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 24 november 2022 de Omgevingsvisie 1.0 Gemeente Nijkerk 2040 'Duurzaam en dynamisch' vastgesteld. Met de Omgevingsvisie is de structuurvisie uit 2011 geactualiseerd met als oogmerk te beschikken over een heldere strategische visie op de fysieke leefomgeving voor het grondgebied van Nijkerk tot 2040. De omgevingsvisie beperkt zich tot de volgende zes thema's:

- duurzame ontwikkeling;
- wonen;
- werken;
- mobiliteit;
- voorzieningen;
- landelijk gebied.

De gemeente Nijkerk staat voor een aantal opgaven. Opgaven om het tekort aan woningen terug te dringen, om de leefomgeving aan te passen aan de veranderingen in het klimaat, de omschakeling naar duurzame opwekking van energie, om te zorgen voor voldoende ruimte voor bedrijven en voor een blijvend groeiende recreatiebehoefte, om de verandering naar een duurzame landbouw te ondersteunen en te stimuleren en om steviger in te zetten op biodiversiteit en schone vormen van mobiliteit zoals de fiets als vervoermiddel. Naast deze opgaven wil de gemeente zorg dragen voor banen voor de snel groeiende beroepsbevolking, inzetten op economische verbreding en verdieping, zorgen voor voldoende toekomstbestendige werklocaties en de gemeente vindt samenwerking met partners belangrijk voor een goede rolverdeling. Het resultaat hiervan is een vitale economie, belangrijk voor de welvaart en het welzijn van de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente.

Keuzes worden afgewogen met behulp van drie kernwaarden:

- balans (duurzame ontwikkeling);
- ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente (kwaliteit voor kwantiteit);
- verbinden.

Een belangrijke grondslag voor de keuzes is het in stand houden en zo mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarden en het erfgoed. Het is een belangrijke randvoorwaarde in de keuzes voor de ontwikkeling van de gemeente. Het is ook een belangrijke voorwaarde om mee te werken aan initiatieven en activiteiten van burgers en ondernemers. De gemeente gaat uit van een positieve grondhouding tegenover initiatieven uit de samenleving. Initiatieven die bijdragen aan duurzame ontwikkeling, die passen bij de maat en schaal en verbindend werken kunnen rekenen op een 'Ja, mits'. Dat wil zeggen dat de gemeente mee wil werken aan initiatieven die bijdragen aan een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en die de cultuurhistorische waarden en erfgoed in de gemeente respecteren.

De opgave om in 2050 energieneutraal te zijn is vastgelegd in de Routekaart Nijkerk Energieneutraal 2050. De thema's waar op wordt ingezet zijn: duurzame opwek, aardgasvrij & energiebesparing, duurzame mobiliteit. De gemeente versterkt de aandacht voor natuur en het bevorderen van biodiversiteit door het mee te werken aan de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden, het verstevigen van bestaande bomenlanen en het aanleggen van nieuwe bomenlanen en te werken aan 'impuls biodiversiteit 2020-2024' waarbij de nadruk ligt op biodiversiteit. Het gaat om het opstellen van biodiversiteitsplannen, het aanleggen van bijenoeas langs het spoor en recreatiewater, bedrijventerreinen en weilanden.

De toenemende vraag naar recreatie vertaalt zich naar het realiseren van onder andere nieuw vrijetijdsaanbod, zoals kleinschalige hotels en mogelijkheden voor binnenrecreatie zoals bowlen/bioscoop, kano/sloepenverhuur, kinderboerderij etc.

Toets

Het vastleggen van de bestaande inhoud van de hoeve en het gewijzigde gebruik binnen de woonbestemming sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie 2022-2040. Het betreft de restauratie van een bestaande rijksmonumentale hoeve, waarbij de hoeve een nieuwe functie met bijpassende gebruiksmogelijkheden krijgt ten behoeve van de instandhouding van het rijksmonument én het landgoed. Hierdoor worden de cultuurhistorische kwaliteiten in het buitengebied versterkt. Daarnaast draagt het plan ook bij aan het behalen van de doelstelling om in 2050 een energieneutrale gemeente te zijn. De Ahof zal bij de restauratie worden geïsoleerd en verduurzaamd, waarbij de zonnepanelen van de nieuwe schuurwoning die in de noordoosthoek van het erf wordt gebouwd voldoende duurzame energie opwekken om niet alleen te voorzien in de eigen energiebehoefte maar ook in (een groot deel van) de energiebehoefte van de Ahof en de tot woning verbouwde wagenshuur met het bakhuis.

Daarnaast is het erfinrichtingsplan gericht op het herstellen en versterken van de karakteristieke kleinschaligheid van het landschap. Door naast de karakteristieke elementen op het erf, zoals een boomgaard en een sier(moes)tuin ook de bestaande bomenlanen te behouden en te versterken. Ook daarmee draagt het plan bij aan het behoud van cultuurhistorische kwaliteit en beeldbepalende en monumentale elementen. Tevens voorziet het plan in de aanleg en ontwikkeling van nieuwe kleinschalige biotopen die aantrekkelijk zijn voor insecten en vogels in de vorm van zoomvegetatie langs de huises. Ten slotte past ook het gebruik van de 'deel' voor bijeenkomsten bij de wens voor een vitaal en levendig buitengebied. Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten die in de Omgevingsvisie zijn vastgelegd.

3.3.3 Beeldkwaliteitplan Buitengebied Nijkerk 2021

Het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (LOP) bevat ontwerprichtlijnen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe en aangepaste erven. Aangezien het LOP geen ontwerprichtlijnen geeft voor bebouwing heeft de gemeente in 2021 een Beeldkwaliteitsplan (BKP) Buitengebied opgesteld. Samen vormen het Bestemmingsplan Buitengebied, het LOP en het BKP Buitengebied het toetsingskader voor bouwplannen die betrekking hebben op erven met agrarische bebouwing of een agrarische uitstraling in het buitengebied. In specifieke gevallen waar het BKP niet (goed) hanteerbaar is, wordt teruggevallen op de Welstandsnota van de gemeente.

Het BKP geeft spelregels voor massa, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en mogelijke duurzaamheidsmaatregelen voor (ver)bouwplannen aan of bij bestaande panden in het buitengebied, maar ook voor sloop en nieuwbouw op vrijgekomen agrarische erven, zodat deze bebouwing net als de inrichting van het erf, aansluit bij het omringende landschap. Het BKP biedt daarbij ook ruimte of af te wijken, mits de gemeente en/of de CRK hierover positief adviseert.

Doelstelling van zowel het LOP als het BKP is (onder meer):

- Versterking van de verschillende landschappen met de daarin levende (beschermde) flora en fauna;
- Behouden en versterken van de diversiteit van landschap en bebouwing, zodat elk landschap zijn eigen verhaal vertelt;
- Ontwikkeling van een sterke landschappelijke structuur als kader voor de invulling van opgaven zoals: klimaatadaptatie, energietransitie, de ontwikkelingen in de landbouw en woningbouw;
- Versterking en het beleefbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed in de vorm van ontginningsspatronen, de waterhuishouding, bebouwing, beplanting en historische landgoederen.

Zoals hiervoor reeds beschreven, maakt Landgoed Appel deel uit van het kampenlandschap zoals dat aan de oostrand van Nijkerk aanwezig is. Naast landschappelijke kenmerken, kent ieder landschapstype bovendien een specifieke inrichting van de bebouwing en het groen op de kavel. Voor de herinrichting van het erf van de Ahof zijn de kenmerken van het kampenlandschap relevant. In het BKP worden voor erven in het kampenlandschap de volgende ontwerprichtlijnen meegegeven:

- bouwblokken zijn afhankelijk van de bestaande kavelstructuur en zijn bij voorkeur onregelmatig van vorm (volgen de onregelmatige bestaande structuur) en relatief compact;
- erven aan de weg hebben 1 inrit (de bestaande laanbeplanting behouden en aanvullen, geen bomen kappen);
- minder bestraat oppervlak door optimale logistieke indeling van het bedrijf zorgt voor een groene en natuurlijke uitstraling van het bedrijf;
- erven hebben een tuinachtige representatieve sfeer aan de voorkant (naar de weg gericht);
- zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht;
- schuttingen en muren als erfbegrenzing zijn niet toegestaan, terughoudend met hekwerken;
- landschappelijke inpassing begeleidt het erf en de bebouwing (bebouwing hoeft niet helemaal 'verstopt' te worden).

Met betrekking tot de huidige bebouwing in het buitengebied wordt opgemerkt dat deze veelal een agrarische uitstraling heeft; waarbij de historische bebouwing veelal relatief kleinschalig is. Hoewel de boerderijen niet allemaal gelijk zijn, hebben ze wel een aantal gemeenschappelijke karakteristieken:

- de bebouwing is veelal compact gesitueerd rondom het erf;
- combinatie van een lage goot en een forse kap;
- het hoofdgebouw is duidelijk herkenbaar, hoewel bijgebouwen in massa niet altijd ondergeschikt zijn, zijn deze qua architectuur wel ondergeschikt;
- de kap bestaat overwegend uit een zadeldak met een wolfseind;
- het materiaalgebruik bestaat overwegend uit: baksteen, hout, dakpannen en riet;
- er is meestal 1 inrit vanaf de openbare weg die het erf ontsluit.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt als belangrijkste uitgangspunt dat de oorspronkelijke agrarische sfeer behouden blijft. Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Nieuwe bebouwing dient wat betreft goothoogte en positie op het erf ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke waardevolle boerderijen. Bij gemeentelijke of rijksmonumenten geldt een bijzonder welstandsniveau waarbij ook eisen kunnen worden gesteld aan de situering op het erf. Hekwerken, tuinmuren en schuttingen moeten terughoudend worden toegepast en passen bij de agrarische sfeer.

Natuurinclusiviteit

In het BKP zijn ook ambities geformuleerd ten aanzien van 'natuurinclusief bouwen'. Zo wordt gestreefd naar zoveel mogelijk onverharde inrichting van erven. Wadi's, groene tuinen en halfverharding dragen bij aan een goede waterhuishouding tijdens piekmomenten en minder hittestress. Regenwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld, zodat het kan infiltreren in de bodem.

Toets

Het restauratieplan en het erfinrichtingsplan zijn met de daarbij behorende toelichting (bijlage 2) voor advies en goedkeuring voorgelegd aan de Omgevingstafel, de Commissie Omgevingskwaliteit en de monumentenadviseurs van het Planoverleg. De adviezen hebben op enkele punten geleid tot aanpassingen aan het plan; deze zijn c.q. worden verwerkt in de aanvraag. Zodoende kan worden gesteld dat het plan in overeenstemming is met het BKP Buitengebied van de gemeente.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

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

Het LOP richt zich op:

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

Landgoed Appel maakt deel uit van het kampenlandschap en het heideontginningslandschap op de hogere zandgronden aan de zuidoostzijde van Nijkerk. Het gebied kenmerkt zich door een grote verscheidenheid in grondsoorten en hydrologie. De Ahof ligt in het kampenlandschap dat zich vanaf de vroege Middeleeuwen heeft ontwikkeld.

Het kampenlandschap kenmerkt zich door een halfopen, kleinschalig landschap met onregelmatige en ongedwongen (mozaïek-achtige) verkavelingspatronen. Het reliëf is geaccentueerd door een afwisseling van dekzandruggen en dalvormige laagten. Het landschap kent een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakhoutbosjes. De wegen zijn smal en worden begeleid door beplanting. Een kamp was een kleine door houtwallen of houtsingels omgeven ontginning op drogere gronden van dekzandruggen. Om de kampen lagen de 'woeste gronden' met bos, heide en groenlanden waar het vee kon grazen. Geleidelijk werden de kampen uitgebreid en werden nieuwe wallen aangelegd. De Kemna/Hof van Appel is een kampontginning; hier zetelde de rentmeester van de abdij van Elten.

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

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

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

- Onregelmatig en kleinschalig verkavelingspatroon;
- Steilrandjes, oude bolle akkers en engen;

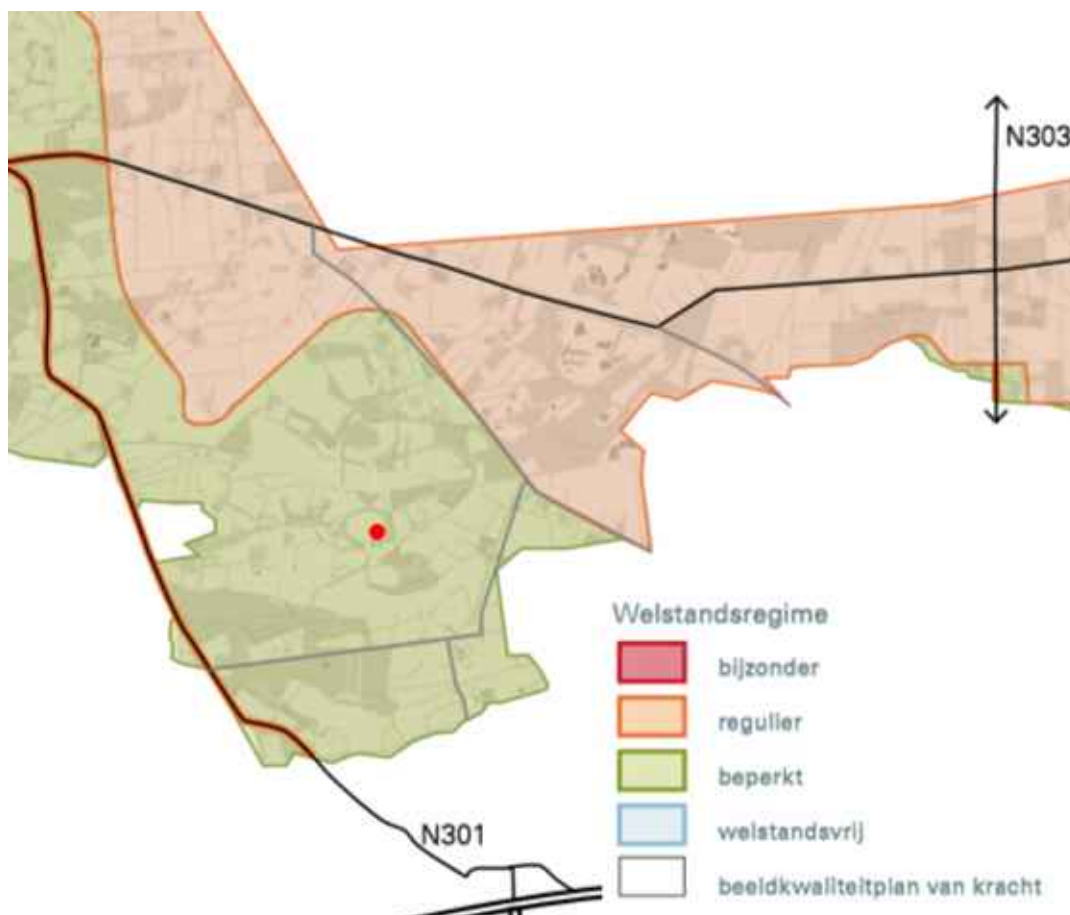
- Landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen, aansluitend op bestaande groenstructuren:
 1. Houtwallen;
 2. Bospercelen en hakhout;
 3. Boomrijen;
 4. Vrij groeiende hagen;
 5. Laanbeplanting langs wegen;
 6. Zoom- en mantelvegetaties.

Toets

Het erfinrichtingsplan is met de bijbehorende toelichting (zie bijlagen 1 en 2) voor advies en goedkeuring voorgelegd aan de Omgevingstafel, de Commissie Omgevingskwaliteit en de monumentenadviseurs van het Planoverleg. De adviezen hebben op enkele punten geleid tot aanpassingen aan het plan; deze zijn verwerkt in de aanvraag. Zodoende kan worden gesteld dat het plan in overeenstemming is met het LOP.

3.3.5 Welstandsnota

Op 28 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Welstandsnota 2013 vastgesteld. In de welstandsnota worden vier welstandsregimes onderscheiden: welstandsvrij, beperkt, regulier en bijzonder. Voor het plangebied geldt een beperkt welstandsregime (zie afbeelding 15).



Afbeelding 15: Welstandsregime

Bron: www.nijkerk.eu

Bij een beperkt welstandsregime wordt het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving getoetst, de stedenbouwkundige benadering. Op dit niveau doet het bestemmingsplan in de regel uitspraken over oppervlakte en hoogte van de bebouwing, zonder in te gaan op de ruimtelijke vormgeving. Zo wordt de keuze tussen kappen of platte daken meestal vrijgehouden en is de rooilijn vaak een bebouwingslijn waar niet overheen mag worden gebouwd, maar wel erachter. Dat betekent dat de precieze plaatsing van een gebouw op het erf en de eventuele nokrichting nog niet vastliggen.

Daarnaast is in de welstandsnota aangegeven dat de als rijksmonumenten aangewezen panden beschermd zijn in het kader van het rijksbeleid en onder de Monumentenwet vallen.

Toets

Op 22 november 2022 is de Monumentencommissie op de locatie geweest. De Monumentencommissie heeft gevraagd om een bouwhistorisch onderzoek uit te voeren. De resultaten van het bouwhistorisch onderzoek worden beschreven in paragraaf 4.4. Het bouwhistorisch onderzoek maakt als bijlage 3 deel uit van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Het restauratieplan is voor advies voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit (voorheen Welstand) die - met een aantal kanttekeningen - positief hebben geadviseerd. De geplaatste kanttekeningen hebben op een aantal punten geleid tot aanpassing van het plan; deze zijn in de aanvraag verwerkt. Het plan voldoet daarmee aan de redelijke eisen van welstand.

3.4 Overig beleid

3.4.1 Koepelplan Landgoed Appel

Op 19 februari 2015 is door de gemeente Nijkerk, de provincie Gelderland en Landgoed Appel het Koepelplan Landgoed Appel vastgesteld. Doel van het Koepelplan is om de kaders vast te leggen waarbinnen groene en rode ontwikkelingen op Landgoed Appel gecombineerd kunnen plaatsvinden. Het Koepelplan fungeert als beleidsnotitie waarin Landgoed Appel wordt aangewezen als 'categorie van gevallen' (artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor)), zodat het college zonder nadere tussenkomst van de gemeenteraad een omgevingsvergunning kan verlenen, waarmee kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Binnen dit Koepelplan zijn zowel de gewenste groene als rode ontwikkelingen opgenomen. De groene doelstellingen zijn gebaseerd op het groen-blauwe streefbeeld zoals het landgoed in de ontwikkelingsvisie (zie paragraaf 3.4.2) heeft opgenomen. Binnen dit streefbeeld is het wenselijk om te investeren in natte natuurontwikkeling, landschapontwikkeling (zowel kampen als natte heide), landbouwontwikkeling, afronding van het landgoed door aankoop en recreatief medegebruik. Voor de instandhouding van het landgoed zijn (nieuwe) economische dragers noodzakelijk. Rode ontwikkelingen zijn daarom toegestaan, mits ze bijdragen aan de realisering of het beheer van het groen-blauwe streefbeeld. Nieuwe economische dragers mogen echter geen inbreuk maken op natuurschoon en ze dienen gebruik te maken van de kwaliteiten van het landgoed.

Wonen wordt gezien als passende en toelaatbare functie. Belangrijk is dat de omvang en massa van de ontwikkelingen passen bij de locatie. Locaties dienen goed bereikbaar te zijn en er dient rekening te worden gehouden met gevoelige functies zoals ecologie en archeologie, maar ook met waardevolle structuren zoals zichtlijnen en landschapselementen.

Binnen het Koepelplan wordt opgemerkt dat een deel van de economische dragers reeds kan worden gerealiseerd binnen de kaders van het Bestemmingsplan Buitengebied. Echter, niet alle ontwikkelingen passen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan geldt immers altijd als voorwaarde dat er bebouwing wordt gesloopt, ook biedt het bestemmingsplan nauwelijks mogelijkheden voor andere functies dan 'wonen' en het realiseren van economische dragers net buiten het erf is niet mogelijk. Het Koepelplan voorziet daarom in aanvullende mogelijkheden om rode ontwikkelingen mogelijk te maken, volgens het principe rood door groen, waarbij via een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Toets

Het plan voorziet in de planologische regeling van de bestaande inhoud van de rijksmonumentale hoeve, waarbij aanvullend extra ruimte wordt gevraagd voor de uitoefening van een beroep aan huis in de vorm van het houden van bijeenkomsten. Het vergroten van het volume van de woning tot het volume van de aaneengesloten bebouwing van de hoeve past in beginsel binnen de kaders van het bestemmingsplan.

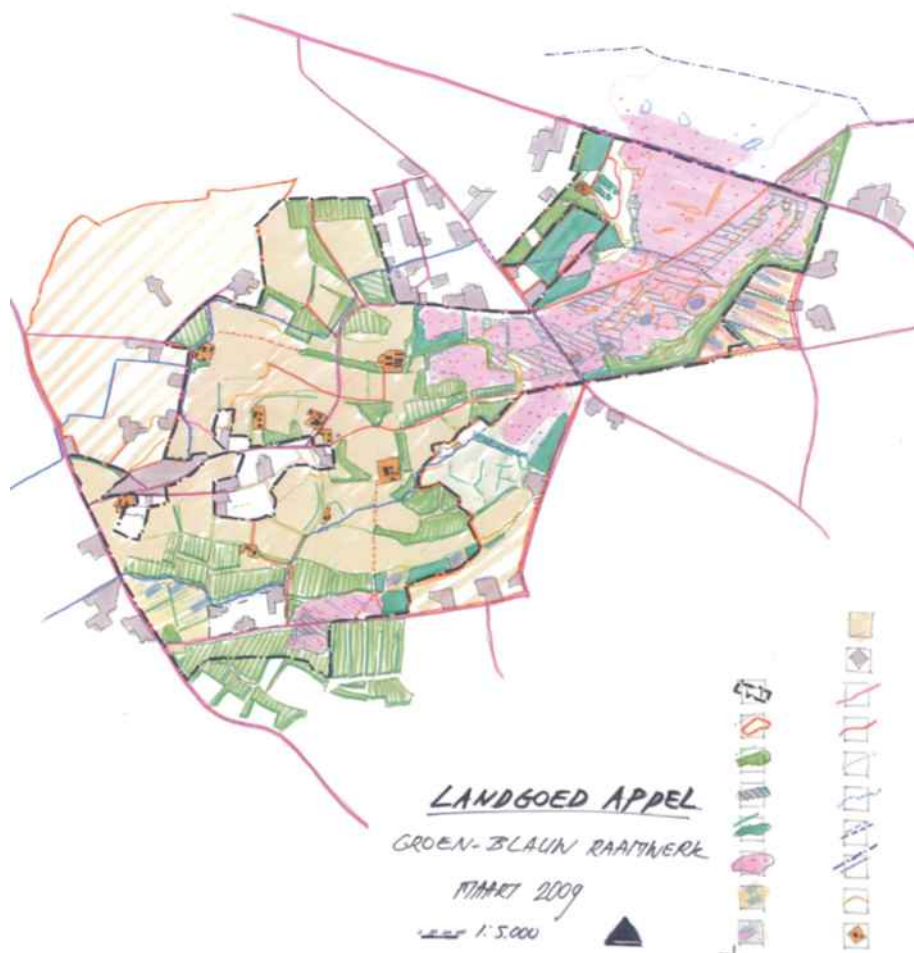
Voor zover medewerking wordt gevraagd voor een grotere oppervlakte dan 100m² die via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk kan worden gemaakt, kan worden opgemerkt dat het gebruiken van de deel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, binnen de uitgangspunten van het Koepelplan past. Een dergelijke ontwikkeling versterkt het cultuurhistorisch karakter en de levendigheid op het landgoed en sluit aan bij het principe dat ontwikkelingen en functies moeten passen bij de maat en schaal van het landgoed.

3.4.2 Landgoedontwikkelingsvisie

In 2009 heeft Landgoed Appel een Landgoedontwikkelingsvisie opgesteld. In de Landgoedontwikkelingsvisie is uiteengezet op welke manier Landgoed Appel het aanwezige waardevolle cultuurlandschap, zoals dat op Appel aanwezig is, duurzaam in stand wil houden. De landbouw is van oudsher niet alleen een belangrijke economische, maar zeker ook cultuurhistorische en landschappelijke drager onder het landgoed. Doel van de visie is het garanderen van duurzame instandhouding van het landgoed als ruimtelijke beheerseenheid, vanuit inkomsten die door het landgoed zelf worden gegenereerd.

Vanwege de hoge kwetsbaarheid van de natuurwaarden van het gebied wordt gestreefd naar het afbouwen van de intensieve (niet grondgebonden) agrarische activiteiten. Op de lager gelegen gronden wordt gestreefd naar meer natuurgerichte agrarische activiteiten en de aanleg van nieuwe landschapselementen. Daarnaast worden verbrede landbouwactiviteiten gestimuleerd. Ter versterking van de financiële basis van het landgoed wordt op de vrijkomende agrarische erven de agrarische functie gewijzigd in een woon- en/of werkfunctie. Deze ontwikkeling biedt tevens de kans om een kwaliteitsslag te maken en monumentale bebouwing in oude luister te herstellen. In de afgelopen decennia (vanaf de jaren '60) zijn op de agrarische erven nieuwe stallen en schuren gebouwd. Hierdoor zijn oude, veelal historische, opstallen verdwenen. Bij de bouw van nieuwe schuren heeft functionaliteit altijd voorop gestaan. Hierdoor is op veel erven veel van de cultuurhistorische kwaliteit en uitstraling verloren gegaan. Het is echter de wens van het Landgoed om die cultuurhistorische kwaliteit waar mogelijk weer terug te brengen.

Vanwege de centrale ligging van het landgoed is er veel vraag naar recreatieve voorzieningen. Om de recreatieve druk in goede banen te leiden, geeft het Landgoed een impuls aan de renovatie van fietspaden, de aanleg van ruiterroutes, de aanleg van wandelpaden etc. Het is de wens om de zandwegen die over het landgoed lopen af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer, zodat de belevingswaarde van het landgoed voor de recreant wordt versterkt.



Afbeelding 16: Groen-blauw raamwerk

Bron: Landgoedontwikkelingsvisie Landgoed Appel

Voor het landgoed is een zogenaamd 'groen-blauw raamwerk' opgesteld (zie afbeelding 16), waarbij concreet de volgende ontwikkelingen worden beschreven:

- opheffen van de niet-grondgebonden, intensieve landbouw;
- kwaliteitsverbetering van onder andere het agrarische erf Hoeve de Ahof door sloop van niet karakteristieke bedrijfsbebouwing, restauratie van historische bebouwing en toevoegen van passende nieuwbouw;
- natuurherstel / (vlaksgewijs) ontwikkelen nieuwe natuur in de vorm van (half)natuurlijk grasland door omvorming agrarische percelen en de ontwikkeling van beekbegeleidend bos;
- versterking karakter van het landgoed door aanleg nieuwe landschapselementen in de vorm van houtwallen en houtsingels, bomenrijen en laanbeplanting en een parkbos;
- nieuwbouw in de vorm van bij het landgoed passende (historiserende) bebouwing;
- verder ontwikkelen van routegebonden vormen van recreatie met enkele ondersteunende voorzieningen.

Deze Ontwikkelingsvisie vormt de basis voor het Koepelplan Landgoed Appel, waarmee de visie planologisch tot uitvoering kan worden gebracht.

Toets

Het plan heeft betrekking op de restauratie van de historische bebouwing van Hoeve De Ahof, waarbij voor een deel van de hoeve gewijzigd (ondergeschikt) gebruik wordt mogelijk gemaakt, ten behoeve van de instandhouding van het rijksmonument. De hoeve wordt door BV Landgoed Appel uitgegeven op basis van erfpacht; hiermee houdt het landgoed de gronden in eigendom terwijl met het opstalrecht inkomsten in de vorm van retributie kunnen worden gegenereerd. Het plan draagt zodoende bij aan de duurzame instandhouding van het landgoed overeenkomstig de uitgangspunten van de Landgoedontwikkelingsvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Omdat deze aanvraag alleen betrekking heeft op het bestaande gebouw en gebruik en niet ziet op bodemingrepen behoeft het aspect archeologie geen verdere behandeling. Vergunningverlening leidt niet tot aantasting van mogelijke archeologische resten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar; dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals wonen). Omdat het restauratieplan en de wensen met betrekking tot het gebruik van Hoeve De Ahof niet leidt tot een wijziging van de bestemming (is reeds 'Wonen') of een milieubelastende activiteiten betreft, heeft deze aanvraag geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende woningen en / of de milieugebruiksruimte van omliggende (agrarische) bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Voor het vergroten van de oppervlakte voor beroep en bedrijf aan huis binnen de bestaande woning hoeft geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De beoogde invulling van het beroep aan huis leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zodat een geluidonderzoek achterwege kan blijven. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Met betrekking tot de activiteiten die in de deel georganiseerd zullen worden, geldt dat deze passend moeten zijn bij een woonfunctie. De dichtstbijzijnde woning (in de voormalige wagenschuur) ligt op 15m afstand van de hoeve. De omgeving kwalificeert als 'rustig buitengebied' zodat alleen activiteiten met zeer beperkte milieugevolgen zijn toegestaan. Evenmin mag sprake zijn van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer.

4.3 Bodem

Bij een ontwikkeling in een gebied dient te worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit binnen dit gebied uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zekere kwaliteitsnormen voldoet. Tevens moet worden voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd. Het wettelijk kader hiervoor is neergelegd in de Wet bodembescherming. Om inzicht te verkrijgen in de samenstelling van de bodem dient een historisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd volgens de NEN 5725, hierbij wordt bepaald of er aanleiding bestaat voor het doen van vervolgonderzoek volgens NEN5740.

De aanvraag heeft betrekking op een pand dat al een woonfunctie en woonbestemming heeft. De aanvraag heeft geen betrekking op bodemingrepen. Het aspect bodem behoeft daarom geen nadere beschrijving. Bodemonderzoek kan achterwege blijven.

4.4 Cultuurhistorie

Hoeve de Ahof is samen met het bakhuis en de wagenschuur aangewezen als rijksmonument (monumentnummer 30965). In de beschrijving (1970) wordt opgemerkt dat een wagenschuur en drie roedenbergen zijn gesloopt. De even ten westen van de Ahof gelegen schaapskooi is niet aangewezen als (rijks)monument. Daarnaast is van belang dat het agrarisch cultuurlandschap (kampenlandschap) op Appel nog vrijwel intact is. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2' is het plangebied daarom aangeduid als 'overige zone - kampenlandschap'. Voor ingrepen die van invloed kunnen zijn op dit landschap is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden.

Rijksmonumenten zijn beschermd via de Erfgoedwet. Via het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg moeten cultuurhistorische belangen worden meegewogen in de ruimtelijke ordening. Voor bouwplannen in of bij monumenten geldt dat moet worden beoordeeld of deze in overeenstemming zijn met de monumentale waarden van het object en of deze in overeenstemming zijn met de van toepassing zijnde (bijzondere) welstandscriteria waarbij het gebouw niet alleen wordt getoetst als zelfstandig object maar ook in haar details wordt getoetst volgens de esthetische benadering. Deze afweging kan per locatie en per gebouw verschillen. Zowel vorm-, materiaal- als kleurgebruik moeten passen bij de karakteristieken van de monumentale bebouwing en historische opzet van het erf.

Op 22 november 2022 is de Monumentencommissie op de locatie geweest. De Monumentencommissie heeft gevraagd om een bouwhistorisch onderzoek uit te voeren. Het bouwhistorisch onderzoek maakt als bijlage 3 deel uit van deze Ruimtelijke Onderbouwing. Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de kelder, de gevels van het voorhuis en de gebintconstructies het oudst zijn. Vermoedelijk zijn in 1852 de met houten delen beklede gevels van het achterhuis vervangen door metselwerk in baksteen. Het achterhuis is opgetrokken uit een andere baksteen dan het voorhuis. Het voorhuis en de buitengevels van de hoeve hebben daarom overwegend een hoge waarde.

De meeste wijzigingen hebben betrekking op het interieur; de wijzigingen zijn allen vanaf het laatste kwart van de 20^e eeuw uitgevoerd. Alleen de wanden rondom de heerd en het schoorsteenkanaal lijken ook 18^e eeuws te zijn. Van het interieur zijn daarom alleen die delen van hoge waarde. In 1987 is de noordgevel gedeeltelijk gewijzigd. In datzelfde jaar werden de keuken en badkamer vernieuwd en vergroot ten koste van de deel; hiertoe werd de brandmuur tussen de hoeve en de deel gedeeltelijk verwijderd. Op de verdieping werden verschillende (slaap)kamers gerealiseerd. Deze gewijzigde delen hebben daarom een indifferente waarde. Hetzelfde geldt voor de meeste kozijnen in het voorhuis die in 1984 zijn vervangen.

In het restauratieplan blijft de indeling van het voorhuis grotendeels ongewijzigd. Wel wordt de in het verleden doorbroken brandmuur tussen het voorhuis en de deel in westelijke richting opgeschoven tot het eerste gebint ten behoeve van het woonprogramma. De voormalige deel houdt een open karakter waar het tweede en derde gebint zichtbaar blijven. De staldeuren worden opengemaakt en voorzien van (isolierend) glas voor daglicht toetreding. Ook in het dak is om diezelfde reden een aantal nieuwe gevelopeningen voorzien. In de zuidgevel worden de in 1984 vernieuwde kozijnen vervangen en vergroot.

Het restauratieplan is voor advies voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit (voorheen Welstand) die - met een aantal kanttekeningen - positief hebben geadviseerd. De geplaatste kanttekeningen hebben op een aantal punten geleid tot aanpassing van het plan; deze zijn in de aanvraag verwerkt. Het aspect cultuurhistorie vormt zodoende geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Duurzaamheid

De gemeente Nijkerk heeft de ambitie om in 2035 CO₂-neutraal te zijn. Voor het realiseren van deze doelstelling is een energiezuinige gebouwde omgeving heel belangrijk. Ongeveer 45% van het energieverbruik van de gemeente Nijkerk komt voor rekening van de gebouwde omgeving. De gemeente Nijkerk heeft daarom de ambitie uitgesproken om alle nieuwbouw energie neutraal te realiseren.

Het restauratieplan voorziet in een aantal verduurzamingsmaatregelen. Zo zal de hoeve - rekening houdend met de monumentale waarden - worden geïsoleerd en wordt de gasgestookte warmteinstallatie vervangen door een warmtepomp. Op de nog te realiseren nabij gelegen schuurwoning worden zonnepanelen aangebracht, die voldoende energie genereren om alle woningen op het erf van de Ahof (grotendeels) te voorzien van duurzame energie. Daarmee draagt het plan bij aan de ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn.

4.6 Ecologie

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN (nee, tenzij-beginsel). Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de Provincie.

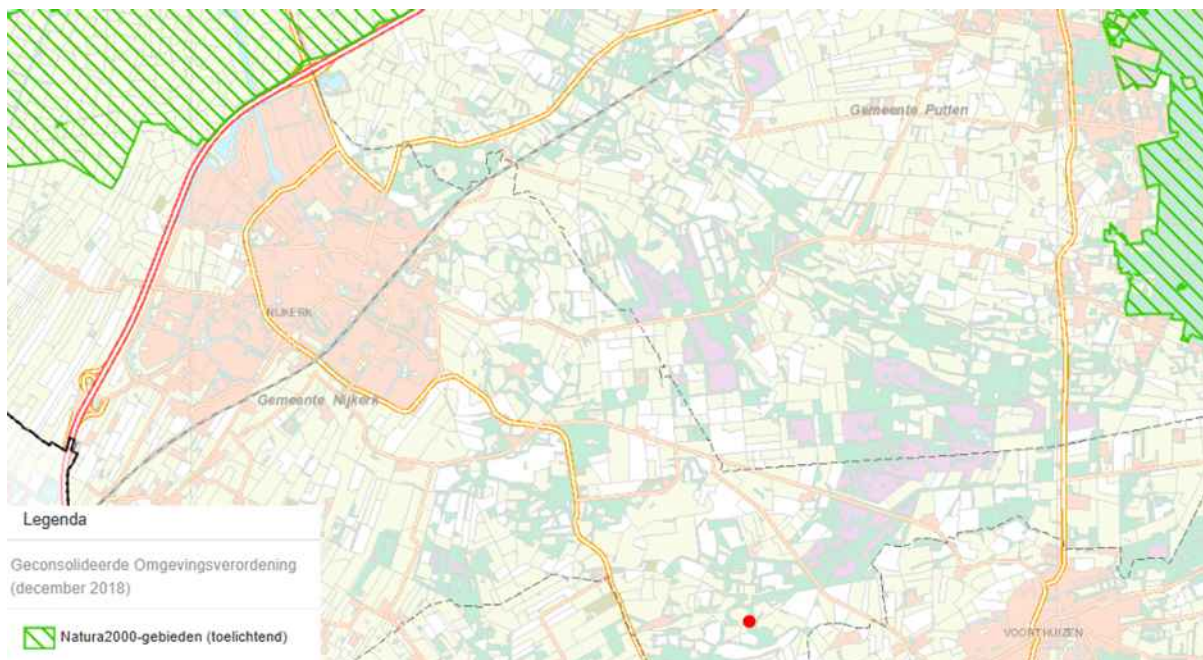
Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten. Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht (artikel 1.11 Wnb), zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

Toets

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet (in de nabijheid) van een Natura 2000-gebied (zie afbeelding 17). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Veluwe) ligt op circa 6 kilometer.



Afbeelding 17: ligging ten opzichte van Natura 2000

Bron: <https://geoportaal.gelderland.nl/portaal/apps/webappviewer/index.html?id>

Wel dient rekening te worden gehouden met het natuurbeleid van de provincie met betrekking tot het Gelders Natuurnetwerk (zie paragraaf 3.2.2). Daarnaast is van belang dat BV Landgoed Appel in 2010 samen met de Provincie Gelderland, de gemeente Nijkerk en het Waterschap Vallei en Veluwe afspraken heeft gemaakt over een combinatie van rode en groene ontwikkelingen op het landgoed. Deze afspraken, die zijn vastgelegd in het document 'Groen op Appel', voorzien onder andere in de omvorming van landbouwgronden naar natuur, het herstel van (natte) heide en de aanplant van houtwallen, houtsingels en lanen. Het plan 'Groen op Appel' kan worden opgevat als een EHS-saldotoets (Ministeries van LNV en VROM en de provincies 2007), die betrekking heeft op het gehele landgoed. Doel van dit plan is de samenhang en de kwaliteit van het GNN te verbeteren. Het creëren van nieuwe economische dragers om het landgoed duurzaam in stand te kunnen houden, maakt deel uit van deze plannen.

Doordat het plan alleen betrekking heeft op een bestaand pand met deels ander (ondergeschikt) gebruik is de ligging binnen GNN geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Gebiedsbescherming - stikstofdepositie

Als gevolg van de zogenaamde PAS-uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, dient per activiteit te worden aangetoond dat beschermde natuurgebieden hierdoor niet worden aangetast.

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming, waarbij een ondergeschikt beroep of bedrijf aan huis is toegestaan. De vergroting van het aantal vierkante meters voor beroep en bedrijf aan huis is dermate kleinschalig, dat verwacht kan worden dat dit geen gevolgen heeft voor stikstofdepositie. Daarnaast is van belang dat het agrarisch bedrijf dat in de Ahof gevestigd was een vergunning (kenmerk 2015-003754) had op grond van Natuurbeschermingswet (nu: Wet natuurbescherming) voor het houden van 100 melk- en kalfkoeien, 70 stuks jongvee, 1 fokstier, 88 vleesvarkens en 50 schapen. De totale emissie bedroeg 1380,3kg stikstof per jaar. Het is aannemelijk dat de stikstofemissie als gevolg van het verbouwen en gebruiken van de Ahof in de beoogde nieuwe situatie veel lager zal zijn dan de emissie ten tijde van de periode waarin het bedrijf nog actief was. Zodoende kan op voorhand worden uitgesloten dat het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie. Een Aeriusberekening is om die reden achterwege gelaten.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de restauratie van zowel de wagenschuur met bakhuis als hoeve de Ahof zelf is in september 2020 een quickscan ecologie uitgevoerd waarin is gekeken naar de effecten van de beoogde werkzaamheden op eventuele beschermde plant- en diersoorten. De quickscan maakt als bijlage 4 deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de quickscan blijkt dat het gewijzigde gebruik en de restauratie van Hoeve De Ahof zal niet leiden tot het beschadigen of vernielen van rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde diersoorten in de vorm van jaarrond beschermde vogelnesten, zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden, noch tot het vernielen van (groeiplaatsen van) beschermde plantensoorten. Ook zal het gewijzigde gebruik niet leiden tot aantasting van essentiële jacht- of foerageergebieden, waardoor de functionaliteit van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten in de omgeving van de planlocatie kan worden beschadigd.

Algemeen geldt dat rekening dient te worden gehouden met het feit dat vogelnesten van broedende vogels gedurende het broedseizoen beschermd zijn en in deze periode niet verstoord mogen worden. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval te starten in de periode voor half maart of na eind juli en het projectgebied te controleren op broedgevallen en de aanwezigheid van nesten binnen de invloedsfeer van het project. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd maar is het van belang of er sprake is van een broedgeval ongeacht de datum.

Zodoende kan worden geconcludeerd dat het gewijzigde gebruik niet tot overtreding leidt van de verbodsbepalingen van de Wnb; een ontheffing is niet vereist. Ecologie vormt daarmee geen belemmering voor vergunningverlening.

4.7 Externe veiligheid

Voor bestemmingsplannen is wet- en regelgeving over veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken, maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen, moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn. De normen en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Om de risico's in beeld te brengen is aan de hand van de 'Risicokaart' gekeken in hoeverre in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bevi-inrichtingen of transportroutes. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.8 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, zorg en onderwijs.

De Ahof heeft reeds een woonfunctie en woonbestemming en is zodoende te beschouwen als een geluidgevoelige functie. Voorliggende aanvraag brengt hier geen verandering in. Een geluidonderzoek kan om die reden achterwege blijven. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Projecten waarvan aannemelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De ontwikkeling in het plangebied is dermate kleinschalig, dat deze valt binnen de randvoorwaarden van het Besluit Niet in Betekenende Mate Bijdragen. Daarmee staat vast dat de invloed van deze kleinschalige ontwikkelingen 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Er hoeft geen nader onderzoek te worden gedaan.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is tevens getoetst aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. In dit geval is geen sprake van een plan waar een gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen mogelijk wordt gemaakt. Toetsing aan dit besluit hoeft niet plaats te vinden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Water

Uit artikel 3.1.1 Bro volgt dat water vanaf het begin moet worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Omdat het plan alleen betrekking heeft op een bestaand pand met deels gewijzigd gebruik heeft het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied. Een digitale watertoets is daarom achterwege gelaten.

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een gemeente verplicht om de kosten die de gemeente maakt voor een bepaald initiatief te verhalen op de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De regeling van afdeling 6.4 Wro is daarmee uitgangspunt voor kostenverhaal door de gemeente op de initiatiefnemer.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer zijn hierover afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Daarmee staat vast dat de kosten anderszins verzekerd zijn en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor deze omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure van toepassing. Het ontwerpbesluit wordt zes weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat om een zienswijze in te dienen.

De directe omwonenden van het plangebied zijn rechtstreeks geïnformeerd over de plannen via een bijeenkomst, die op 1 oktober 2022 plaatsvond. De plannen voor de herinrichting van het erf van de Ahof en de restauratie van de Ahof zelf zijn aan de belangstellenden gepresenteerd. Daarnaast was er gelegenheid om vragen te stellen en met elkaar in gesprek te gaan. Na de presentatie was er een rondwandeling richting de natte heide gebieden in Appel noord. Ook kon men een kijkje nemen in het gerestaureerde bakhuis en in de Ahof zelf.

Voor de bijeenkomst waren de inwoners en de buurtvereniging van buurtschap Appel uitgenodigd; er waren zo'n 50 personen aanwezig. Voor zover bekend zijn er geen bezwaren ten aanzien van het restauratieplan voor de Ahof naar voren gebracht. Er zijn met name vragen gesteld over de toekomstplannen en de doelstelling van BV Landgoed Appel, waarbij met name de vrees voor grootschalige (commerciële) ontwikkelingen is geuit. Ook is de wens geuit om het fietspad over Landgoed Appel op enkele plekken te verbeteren; dit zal worden kortgesloten met de gemeente. Verder is afgesproken is dat de bewoners van het buurtschap via de Buurtvereniging op de hoogte zullen worden gehouden door het landgoed. Uiteraard staat het mensen ook vrij om - bij voorkeur via de buurtvereniging - te informeren bij het landgoed als men vragen of suggesties heeft.

Hiermee heeft initiatiefnemer invulling gegeven aan de opdracht van de gemeente om een 'buurtgesprek' te organiseren.

Bijlagen Ruimtelijke Onderbouwing

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Toelichting erfinrichtingsplan

Bijlage 3 Bouwhistorisch onderzoek

Bijlage 4 Quicksan ecologie