



De heer [REDACTED]
Wallerstraat 62
3862 CP NIJKERK

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor fase 1

Datum
28 oktober 2024

Ons kenmerk
2023W2662

Geachte heer [REDACTED]

Nummer omgevingsloket
7754503

U heeft op 13 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het toevoegen van een woning op het adres Wallerstraat ongenummerd naast nr. 64 in Nijkerk. Het gaat om een gefaseerde aanvraag. Wij hebben uw aanvraag voor fase 1 beoordeeld.

Behandeld door
[REDACTED]
088 - 116 98 04
[REDACTED]@oddevallei.nl

Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning 1 te geven
In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Kopie aan
FIER ARCHITECTEN B.V.
[REDACTED]@fierarchitecten.nl

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.

Aanvraag in twee fasen

U heeft een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning in twee fasen. Dit betekent dat uw omgevingsvergunning bestaat uit twee verschillende delen. Bij deze brief vindt u het voornemen voor de omgevingsvergunning voor fase 1.

In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 er is speciaal overgangsrecht (artikel 4.79 van de Invoeringswet Omgevingswet) op uw aanvraag van toepassing. Dit regelt dat oude vergunningen automatisch omgevingsvergunningen volgens de Omgevingswet worden.

Als wij u deze gevraagde omgevingsvergunning fase 1 hebben verleend en deze onherroepelijk is, dan wordt dit een zelfstandige omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet en wordt gelijkgesteld aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Om uw plan te mogen uitvoeren heeft u in de toekomst ook een omgevingsvergunning nodig voor de omgevingsplanactiviteit (bouwen) en moet u een bouwmelding indienen voor de technische bouwactiviteit.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



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

KvK 56714297

Pas als u alle benodigde vergunningen heeft gekregen en meldingen zijn ingediend, mag u starten met het uitvoeren van uw plan.

Reageren op dit voornemen

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. 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. mevrouw [REDACTED]
[REDACTED] Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 98 04

Wilt u kenmerk 2023W2662 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

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:

gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening	€	6.636,00
<i>Totale kosten</i>	€	<u>6.636,00</u>

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

Heeft u vragen?

Neem contact op met mevrouw [REDACTED]. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 04
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2023W2662 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,



Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Kaart met bouwvlak
- Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W2662

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het toevoegen van een woning op het perceel Wallerstraat ongenummerd naast nr. 64 in Nijkerk kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie C, nummer 3586.

Voornemen

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

- 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?

Uw aanvraag is een gefaseerde aanvraag. In artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat een omgevingsvergunning uit twee fasen kan bestaan. Voor uw aanvraag geldt verder de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de 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

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.12 van de Wabo.

Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om daarvan af te wijken.
- Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt een mogelijkheid om af te wijken.
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing.

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 'Nijkerk 1' de bestemming 'Tuin' met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'.

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwen van een woning past hier niet binnen.

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.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Nijkerk heeft op 2 oktober 2012 besloten om een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven. In dit besluit staat een aantal activiteiten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. De raad geeft toestemming voor deze activiteiten. Uw aanvraag valt onder een van deze activiteiten. Daardoor heeft u geen verklaring van de raad nodig.

Bijlage 2: Voorschriften

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

1. Met dit besluit maken wij het toevoegen van een woning planologisch mogelijk. Deze vrijstaande woning is alleen mogelijk binnen het door ons aangegeven bouwvlak. Zie voor het kaartje in bijlage 3. Ook geldt er een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 8 meter. Het bijgebouw moet tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gesitueerd.

Bijlage 3: Kaart met bouwvlak

