



Stichting Streams



3861 AA NIJKERK

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Geachte

U heeft op 22 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het plaatsen van een paviljoen, een berging/fietsenstalling, een dierenverblijf en een berging met overkapping op het adres Brink 42 in Nijkerk. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

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

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

Reageren op dit voornemen

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op <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. de [redacted] Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [redacted]@oddevallei.nl
- Bel naar: [redacted]

Datum
27 december 2024

Ons kenmerk
2023W2873

Nummer omgevingsloket
8307181

Behandeld door



@oddevallei.nl

Kopie aan
Noordhof Bouwmanagement
& Advies B.V.



Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed

[redacted]
omgevingsvergunning@cultu
reelerfgoed.nl

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente
Wageningen

provincie
Gelderland

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Wilt u kenmerk 2023W2873 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:

Bouwen van een bouwwerk	€	1.920,00
Wijzigen van de staat van een beschermd monument	€	285,00
Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening	€	267,00
<i>Totaalbedrag leges</i>	€	<u>2.472,00</u>

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

Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' berekend?

Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten zijn € 60.000,00 exclusief btw.

Heeft u vragen?

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

- Bel naar: [REDACTED]
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2023W2873 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 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W2873

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het plaatsen van een paviljoen, een berging/fietsenstalling, een dierenverblijf en een berging met overkapping
perceel Brink 42 in Nijkerk
kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie B, nummer 9809.

Voornemen

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

- bouwen van een bouwwerk
- wijzigen van de staat van een beschermd monument
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

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

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Uw aanvraag is volgens het overgangsrecht van de Omgevingswet (geldende wetgeving) beoordeeld op grond van het recht dat gold op het moment van indiening. Wij hebben uw aanvraag daarom getoetst aan de oude wetgeving, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. Het besluit over uw aanvraag hebben wij voorbereid volgens artikel 3.10 van de Wabo.

Bouwen van een bouwwerk

Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- redelijke eisen van welstand
- het Bouwbesluit
- de bouwverordening

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet wel aan de andere onderdelen. Dit lichten wij per onderdeel toe.

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 'Binnenstad Nijkerk 2018' de bestemming 'Tuin'.

Op grond van artikel 11.1 van de regels van het bestemmingsplan is het in de bestemming 'Tuin' alleen toegestaan ten dienste van deze bestemming te bouwen. De gevraagde bouwen worden niet gebouwd ten dienste van de ter plaatse geldende bestemming.

Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is uw aanvraag daarom ook een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Volgens de Wabo kunnen wij u toestemming geven om van het bestemmingsplan af te wijken.

Welstand

De gemeente Nijkerk heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving. Eén daarvan is het welstandsbeleid. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen. Dat heet redelijke eisen van welstand.

Op 6 november 2024 is uw bouwplan getoetst door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. U vindt het advies onder het kopje 'Wijzigen van de staat van een beschermd rijksmonument'.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit 2012 staan technische regels waar elk bouwwerk in Nederland aan moet voldoen. Deze regels gaan onder andere over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

In de bouwverordening van de gemeente Nijkerk staan de overige regels waaraan een bouwwerk moet voldoen. Bijvoorbeeld dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2012';
- het bouwplan niet voorziet in een verblijfplaats voor mensen;
- er op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die bruikbaar zijn voor uw plan.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

In 2015 is er een historisch vooronderzoek uitgevoerd van dit perceel. Hieruit bleek dat de locatie als onverdacht kan worden beschouwd. Hoewel het onderzoek verouderd is, is het nog wel bruikbaar om vast te kunnen stellen dat de (bouw)locatie onverdacht is.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

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.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan volgens:

- artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo
- artikel 4 lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

Vanuit cultuurhistorie en landschappelijk perspectief kan er akkoord gegeven worden op dit ontwerp.

De situering van de drie gebouwen langs de oostelijke erfgrans is ook stedenbouwkundig akkoord, net als de locatie, massa en ingetogen uitstraling van het paviljoen.

Wijzigen van de staat van een beschermd rijksmonument

Wij kunnen alleen een omgevingsvergunning geven als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Dat staat in artikel 2.15 van de Wabo. Uw plan voldoet aan deze voorwaarde.

Wij hebben uw aanvraag voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zij hebben op 6 november 2024 respectievelijk 16 juli 2024 geadviseerd. Ze adviseren ons om voor uw plan een omgevingsvergunning te geven.

De commissie heeft het plan positief beoordeeld onder een voorwaarde. Deze voorwaarde is in de voorschriften behorend bij deze aanvraag opgenomen.

Bijlage 2: Voorschriften

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

Bouwen van een bouwwerk

1. U moet ons berekeningen en tekeningen sturen van:
 - funderingsconstructies
 - betonconstructies
 - staalconstructies
 - andere constructies

Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u met elke constructie begint. De berekeningen en tekeningen stuurt u naar het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W2873. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W2873.

Uiterlijk twee werkdagen voordat u begint met:

- het bouwen (let op: ook als u gaat graven)
- het slaan van funderingspalen en/of proefpalen
- grondverbetering

Uiterlijk één werkdag voordat u:

- beton gaat storten
- beton-, metsel- of buitenpleisterwerk gaat verwerken als de temperatuur lager is dan 2° C

Uiterlijk op de dag zelf:

- als u klaar bent met bouwen
- als u het bouwwerk in gebruik neemt

3. Bij het bepalen van het peil en de situering van het bouwwerk moet u de aanwijzingen van de toezichthouder opvolgen. Ook andere aanwijzingen van de toezichthouder moet u altijd opvolgen.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.
5. Een aandachtspunt voor een kwaliteitsverbetering is de noordoosthoek van het perceel bij de parkeerplaatsen, grenzend aan het poeliersbedrijf van Van de Pol. Daar dient met extra beplanting het gebied meer te worden vergroend waardoor de geplande berging op die plek meer aan het oog wordt onttrokken. Dit dient een boomkeuze van karakter te zijn.
6. De 'Uitvoeringsvoorschriften ten behoeve van duurzame instandhouding cultuurhistorische waarden' d.d. 7 februari 2006 maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.
7. De werkzaamheden mogen geen verstoring met zich meebrengen van beschermde flora- en fauna. Hiertoe mogen de werkzaamheden alleen

plaatsvinden in overeenstemming met een eventuele vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming (WNB) indien deze nodig is of overeenkomstig een gedragscode en buiten het broedseizoen van vogels. Ook buiten deze periode mogen aanwezige dieren niet verstoord en verjaagd worden tenzij anders bepaald in de ontheffing/vergunning WNB.

Werken buiten broedseizoen:

- De start van de werkzaamheden (inclusief voorbereidende werkzaamheden) dient buiten het broedseizoen te liggen (starten voor 1 maart of na 1 augustus, zie ook verderop onder "Toelichting Broedseizoen").
- Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te starten met de werkzaamheden dan dient uiterlijk 3 dagen voor de start van de werkzaamheden een check plaats te vinden op broedgevallen door een ecologisch deskundige op grond van de Wet Natuurbescherming.
- Van deze check dient uiterlijk 2 dagen voor de start van de werkzaamheden verslag gedaan te worden aan het bevoegd gezag in de vorm van een mail aan ecologie@oddevallei.nl met als onderwerp 'Broedgevallencheck *adres van de werkzaamheden*'.
- Pas na een bevestigingsreactie op deze mail door de adviseur ecologie van de OddV mag gestart worden met de werkzaamheden.
- Indien uit de check een broedgeval blijkt dan dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot alle jonge vogels vliegvlug zijn, uit eigen beweging het nest hebben verlaten en niet meer afhankelijk van het nest zijn voor hun overleving. Dit moment wordt in overleg met de deskundige en adviseur ecologie bepaald.

Groenstructuur:

- Er mogen geen bomen gekapt worden tenzij er een kapvergunning is aangevraagd en verkregen.

Verlichting:

- De werkzaamheden mogen niet gestart worden voor zonsopgang en er mag niet gewerkt worden na zonsondergang.
- Indien er verlichting nodig is tijdens de werkzaamheden dan dient dit zo spaarzaam mogelijk te zijn, de verlichting mag geen uitstraling buiten het plangebied op groen/bomen/water hebben en moet gebundeld naar beneden gericht zijn. Indien er bewakingsverlichting op de projectlocatie noodzakelijk is dan mag deze verlichting enkel uit amberkleurig licht bestaan met een gebundelde straal naar beneden en zonder lichtuitstraling naar de omgeving.

Toelichting Zorgplicht WNB (Art. 1.11)

Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten, dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt

of ongedaan maakt.

Toelichting Broedseizoen

Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode. Het verschilt namelijk per soort. Sommige vogelsoorten, zoals de blauwe reiger en de bosuil, beginnen al in februari te broeden en bepaalde (zang) vogels broeden nog in augustus. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 1 maart en eind juli. Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus. In de wetgeving wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen. Op het moment dat vogels bezig zijn met hun broedproces, mogen er geen versturende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar. U heeft dus altijd zelf een controleplicht en moet wachten tot het broedproces is afgerond.

Toelichting Ecologisch Deskundige op grond van de Wnb

Een ecologische deskundige is iemand die ecologisch advies geeft of werkzaamheden begeleidt op het gebied van habitats en soorten. Hij of zij heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis.

De ecologische deskundige heeft voldoende kennis en jarenlange ervaring om ecologisch onderzoek te kunnen doen. Hij of zij:

- (her)kent de functionaliteit van leefgebieden van beschermde soorten;*
- heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeksmethoden;*
- kan ecologische werkprotocollen uitwerken;*
- kan specifieke maatregelen begeleiden.*

8. Wanneer er groen of een boom verwijderd moet worden dient eerst te worden gecontroleerd op holten en nesten (holten voor onder andere vleermuizen en nesten voor vogels). Als er geen holten zijn dan volstaat om de boom te kappen buiten het broedseizoen. Wordt er binnen het broedseizoen gekapt dan is een broedvogelcheck nodig.
9. Voor alle werkzaamheden op het terrein is het advies om rekening te houden met het broedseizoen.