



De [REDACTED]
Slichtenhorsterweg 33
3862 NN NIJKERK

Onderwerp
U krijgt geen omgevingsvergunning

Datum
3 maart 2025

Ons kenmerk
2022W1743

Nummer omgevingsloket
7135105

Behandeld door
[REDACTED]
088 - 116 98 84
[REDACTED]

Geachte [REDACTED]

U heeft op 19 juli 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van appartementen op het adres Torenstraat 31 in Nijkerk. Wij hebben een besluit genomen over uw aanvraag.

Kopie aan
[REDACTED] ARCHITECTEN B.V.
[REDACTED]
[REDACTED]

Wij weigeren de omgevingsvergunning

Dat doen wij omdat uw plan in strijd is met het bestemmingsplan en de gemeenteraad de vereiste toestemming heeft geweigerd.

indieners zienswijze

Bij deze brief vindt u de weigering van de omgevingsvergunning. Hierin leest u hoe wij het besluit hebben genomen.

Bent u het niet eens met het besluit?

Dan kunt u beroep instellen. Dat doet u door een beroepschrift op te sturen. Doe dit binnen zes weken nadat deze brief is verstuurd. In bijlage 1 leest u hoe u beroep instelt.

Bekendmaking van het besluit

Wij publiceren dit besluit op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Dat doen wij zodat iedereen kan weten dat wij dit besluit hebben genomen.

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	€	23.760,46
Weigering bouwen van een bouwwerk	€	-4.752,09
<i>Totale kosten</i>	€	<i>19.008,37</i>

U krijgt binnenkort de rekening van de gemeente Nijkerk.

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

Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?

Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Casadata'. De vastgestelde bouwkosten kunnen daardoor hoger of lager zijn dan u heeft opgegeven. Grondkosten, inrichtingskosten en extra kosten rekenen wij niet mee.

Heeft u vragen?

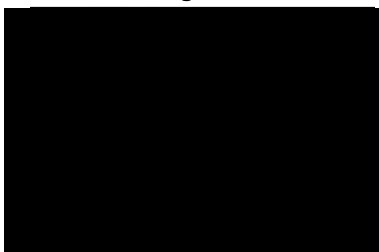
Neem contact op met de [REDACTED] Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 98 84
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED][@oddevallei.nl](mailto:[REDACTED]@oddevallei.nl)

Wilt u kenmerk 2022W1743 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:

- Weigering van de omgevingsvergunning
- Bijlage 1: Informatie over beroep instellen

Weigering van de omgevingsvergunning

Kenmerk 2022W1743

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van 11 appartementen
perceel Torenstraat 31 in Nijkerk
kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie B, nummer 11076.

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

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

3 maart 2025

Besluit

Wij weigeren de omgevingsvergunning.

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

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

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

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

Wij leggen nu uit waarom wij geen omgevingsvergunning kunnen geven voor de activiteit(en) die u heeft aangevraagd.

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 en Parapluperzoning (on) zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn' de bestemming 'wonen en tuin'.

Het hoofdgebouw moet binnen het bouwblok worden opgericht. Dat staat in artikel 16.2.1 onder a van het bestemmingsplan. Bij uw bouwplan staat het appartementengebouw grotendeels buiten het bouwvlak en binnen de bestemming tuin.

De afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen. Dat staat in artikel 16.2.1 onder d van het bestemmingsplan. Het appartementengebouw wordt opgericht in de zijdelingse perceelgrens.

De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Dat staat in artikel 16.2.1 onder e en f van het bestemmingsplan. Uw bouwplan heeft ten opzichte van de bestaande vrijstaande woning een heel andere verschijningsvorm waarbij de bestaande bouw- en goothoogten worden overschreden.

Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het aantal wooneenheden op het moment van tervisielegging van het ontwerp van de parapluherziening. Dat staat in artikel 3.1 van het bestemmingsplan 'parapluherziening (on) zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn'. Er staat nu 1 vrijstaande woning bij uw bouwplan komen er 11 appartementen.

Uw bouwplan voldoet dus niet aan de regels van dit bestemmingsplan. Daarom moeten wij uw aanvraag ook zien als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Dat doen wij volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag daarom ook getoetst aan deze activiteit.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

Wij kunnen alleen afwijken van het bestemmingsplan als één van de volgende situaties van toepassing is:

- 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 in het besluit staat een goede ruimtelijke onderbouwing.

In uw geval geeft het bestemmingsplan geen mogelijkheid om af te wijken met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo in samenhang gelezen met het Besluit omgevingsrecht. Wij zijn niet bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen, tenzij de gemeenteraad instemt met de afwijking van het bestemmingsplan middels een verklaring van geen bedenkingen.

Verklaring van geen bedenkingen is geweigerd

Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad van Nijkerk definitief besloten om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren voor deze aanvraag omgevingsvergunning. Op grond van artikel 2.20a van de Wabo moeten wij de aangevraagde omgevingsvergunning weigeren.

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 30 augustus 2022 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

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 mits de opmerkingen van de Brandweer Gelderland Midden d.d. 01-09-2022 zijn verwerkt.

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.

Uit bodemonderzoek ter plaatse van de geplande bouwlocatie (Verkenkend en nader bodemonderzoek en nader asbest in grond- en puinonderzoek, Torenstrat 15 en 15A te Nijkerk, PJ Milieu BV, kenmerk: 1460101H/1460102J/1460103B, d.d. 24 februari 2015) blijkt dat de bodem is verontreinigd.

De provincie is bevoegd gezag met betrekking tot de sanering van ernstige gevallen van bodemverontreiniging. De omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) draagt zorg voor de handhaving hiervan. Allereerst heeft u goedkeuring van het saneringsplan nodig en/of moet de BUS (Besluit Uniforme Sanering) melding worden geaccepteerd.

Voordat u met het bouwen kunt beginnen, moet u aantonen dat de bodem is gesaneerd en geschikt is gemaakt voor het bedoelde gebruik.

- Voorwaarde voor inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning is dan ook een beschikking van de provincie dat wordt gesaneerd volgens een door hen goedgekeurd saneringsplan en/of acceptatie van de BUS melding.

Bijlage 1: Informatie over beroep instellen

Ik ben het niet eens met het besluit. Wat kan ik doen?

U kunt de rechtbank laten weten dat u het niet eens bent met het besluit. Dat doet u door beroep in te stellen.

Let op: u kunt alleen beroep instellen als u een reactie ('zienswijze') heeft gegeven op ons voorgenomen besluit.

Hoe kan ik beroep instellen?

Dat doet u door een brief ('beroepschrift') te sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Wat zet ik in mijn beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres
- de datum
- het kenmerk: 2022W1743
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt
- een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u beroep instelt
- uw handtekening

Kan iemand anders beroep voor mij instellen?

Ja, dat kan. U moet dan wel een schriftelijke machtiging meesturen. Dat is een brief waarin u toestemming geeft dat iemand anders namens u beroep instelt. Onder deze brief moet u uw handtekening zetten.

Hoeveel tijd heb ik om beroep in te stellen?

U heeft zes weken de tijd om beroep in te stellen. De periode begint op de dag nadat dit besluit is gepubliceerd. Wij publiceren het besluit op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Op de laatste dag van de periode moet uw beroep binnen zijn bij de rechtbank. Anders bent u te laat en kan de rechtbank het beroep niet in behandeling nemen.

Hoe weet ik dat mijn beroepschrift is aangekomen?

U krijgt een ontvangstbevestiging van de rechtbank. Ook krijgt u dan informatie hoe het verder gaat.

Ik kan echt niet wachten op de uitkomst van het beroep. Wat nu?

Het besluit blijft geldig wanneer u beroep instelt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het beroep? Bij een spoedeisende situatie kunt u bij de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dit betekent dat u vraagt om een tijdelijke beslissing van de rechter.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur een brief naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Let op: u kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u eerst beroep heeft ingesteld.

Wat kost het om beroep in te stellen?

Voor beroep instellen moet u griffierecht betalen. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Wat kost het om een voorlopige voorziening aan te vragen?

Ook voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Ik heb nog een andere vraag over beroep instellen.

Op de website www.rechtspraak.nl kunt u meer informatie vinden. Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.