



[REDACTED]
[REDACTED] NIJKERK

Onderwerp
U krijgt geen omgevingsvergunning

Datum
27 maart 2026

Ons kenmerk
2023W2065

Nummer omgevingsloket
8111779

Geachte [REDACTED],

Behandeld door
[REDACTED]
[REDACTED]@oddevallei.nl

U heeft op 9 oktober 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de terreininrichting ten behoeve van de verbouw van de kapschuur op het adres Wallerstraat 88 in Nijkerk. Wij hebben een besluit genomen over uw aanvraag.

Kopie aan
Lautenbaag Architectuur
[REDACTED]
info@lautenbagarchitectuur.nl

Wij weigeren de omgevingsvergunning

Dat doen wij omdat uw plan in strijd is met de redelijke eisen van welstand en de voorwaarden met betrekking tot het wijzigen van een Rijksmonument.

RCE
[REDACTED]
[REDACTED]@cultu
reelergoed.nl

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.

Provincie Gelderland
[REDACTED]
post@gelderland.nl

Bekendmaking van het besluit

Wij publiceren dit besluit op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. 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	€	[REDACTED]
Wijzigen van de staat van een beschermd monument	€	[REDACTED]
Weigering omgevingsvergunning	€	[REDACTED]
Totale kosten	€	[REDACTED]

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

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 € [redacted] exclusief btw.

Heeft u vragen?

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

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

Wilt u kenmerk 2023W2065 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 2023W2065

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

terreininrichting ten behoeve van de verbouw van de kapschuur
perceel Wallerstraat 88 in Nijkerk
kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie C, nummer 2796.

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- 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

27 maart 2026

Besluit

Wij weigeren de omgevingsvergunning.

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).

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo.

Wij kunnen en moeten een vergunning weigeren om onder andere de volgende redenen:

- Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan.
- Het bouwwerk is in strijd met redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag maakt niet aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.
- De aanvraag maakt niet aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

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

Wij leggen nu uit waarom wij geen omgevingsvergunning kunnen geven voor de activiteiten die u heeft aangevraagd.

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.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) heeft op 18 februari 2026 uw plan beoordeeld. Uit de beoordeling blijkt dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie leest u hieronder.

De commissie heeft in twee eerdere zittingen, respectievelijk 20 november 2024 en 3 september 2025, reeds aangegeven haar reserves te hebben ten

aanzien van de materiaalkeuze van de padenstructuur en hoe dit zich verhoudt tot het overige deel van het landgoed. Het voorstel is thans om voor de toegangsweg open asfaltverharding toe te passen met een grindlaag. Het asfalt wordt ingekaderd met een strook rode klinkers. Rond de verbouwde kapschuur wordt graniet toegepast.

De voorgestelde materiaalkeuzes komen volgens de ontwerper reeds voor op het landgoed. Het bloemenperk komt te vervallen. Evenals het ovale grondlichaam, al staat dat nog wel op tekening.

Vragen:

Hoort asfalt en graniet thuis op het landgoed? Antwoord: Er is begrepen dat dergelijk asfalt reeds is gestrooid bij de Zeven Eiken, iets verderop het landgoed. Het is een sterke wens van de landgoedeigenaar om met het voorgestelde materiaalgebruik aldaar te werken.

Is er een landschapsarchitect bij betrokken? Antwoord: Nee.

Advies:

De commissie vindt het ontwerp an sich niet verkeerd, maar dan moet er wel een relatie zijn met andere plekken op het landgoed en dat is er niet. Deze kapschuur is van een andere orde (lager in hiërarchie) dan bijvoorbeeld het woonhuis aan de doorgaande weg. Dit betekent ook dat er op een andere manier met materialen moet worden omgegaan. Terughoudendheid en eenvoud worden daarom geadviseerd. De keuze voor een asfaltopsluiting met een klinkergoot komt nergens anders voor op het landgoed en sluit ook niet goed aan op het bestratingsmateriaal van de oprit. Verder ziet de overgang van de asfaltverharding naar het zandpad er vreemd uit. De commissie pleit voor een zo eenvoudig mogelijke inrichting en materiaalkeuze voor deze plek, passend in de context. Datzelfde advies geldt ook voor het graniet rondom de kapschuur; dat kunnen beter klinkers zijn, die aansluiten op de voetpaden. De commissie wil graag begrijpen waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt ten aanzien van het materiaalgebruik. Voor het overige wordt verwezen naar het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

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 aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarde.

Het volgende advies vanuit de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is gegeven:

Er zijn nog te veel vragen om nu al akkoord te geven. Het wijkt ook af van de eerdere ontwerpen die we gezien hebben.

Allereerst prima dat er groen komt. Echter, ik vind het ontwerp nog niet passend genoeg voor het landgoed.

Er zijn te veel soorten verhardingsmateriaal aanwezig.

- *3 formaten bakstenen klinkers,*
- *Grijze betontegels/stenen om de kapschuur (waarom?)*
- *Schelpenasfalt.*

Ik zou graag van de architect willen weten waarom voor schelpenasfalt is gekozen. Het is niet logisch op een boerderij op de Veluwe. Hoe wordt het aangebracht? Komt er een laag asfalt onder? Is het nu halfverharding of niet? Ik zou het liefst alles in fijn grind of een zandachtige uitstraling geven. Als

asfalt moet, dan met een afstrooilaag van (fijn) grind. Grind is historisch veel gebruikt in boerentuinen.

Om de eenvoudige boerenuitstraling te houden zou ik het minder bont maken:

- Tegelrand om schuur weg, dan kun je beter klinkers tot aan de kapschuur laten lopen.*
- De slingerweg (met een breedte van 2,5 m) is ook om op te lopen, want je kunt met de auto alleen weer achteruit. Een uitvoering als een voetpad is logischer in hetzelfde klinkerformaat.*
- Een keiformaat om te parkeren is veel te lomp, dan liever een dikformaat.*

Dan de opsluiting: bij klinkers liefst een klinkeropsluiting: staand (bovenkant gelijk weg) of twee strekken naast elkaar. Maar een asfaltweg ga je niet opsluiten dus adviseer ik dit weg te laten. Dat is geen manier om al die materialen aan elkaar te breien.

Als er nieuwe funderingen (cunetten) worden gegraven dan adviseer ik het wortelpakket van oude bomen te ontzien. Volgens mij ligt die huidige betonklinker er nog netjes in dus een heel nieuwe fundering lijkt me niet nodig. Graag krijg ik hier meer info over. Door het ontbreken van was/wordt tekening kan ik niet goed zien waar nu een nieuw wegdeel komt. Ik adviseer overigens negatief over het verwijderen van de weg voor een grasveld.

En tot slot: als die boomgaard aan de noordkant op een slechte grond moet komen, daar stond immers een bouwwerk, zou ik jaren wachten met aanplant om te kijken wat de bodem doet en er bij twijfel iets anders mee doen (waterberging, natuurlijk bosje, hakhout, hazelaar, zoiets).

Ik wil nog meegeven dat we niet weten wat er bij de woning aan de andere kant van de weg gebeurt; daar moet het ook in overeenstemming mee zijn of andersom.

Vanuit de provincie Gelderland is een positief advies gegeven.

Reactie op ons voornemen

Op 10 december 2025 is aan u een voornemen tot weigering van de omgevingsvergunning verzonden. In deze voorgenomen weigering is aangegeven dat u uiterlijk 19 januari 2026 een reactie kon geven. Dit heeft geresulteerd in het aanleveren van aangepast tekenwerk op 8 januari 2026. Zoals in het voorgaande is toegelicht zijn deze gegevens op 18 februari 2026 beoordeeld door de AOK en opnieuw negatief beoordeeld. Daarnaast zijn de opmerkingen uit het advies van de RCE niet verwerkt op de aangepaste tekening.

Uw reactie is daarom voor ons geen reden om u toch een omgevingsvergunning te geven.

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: 2023W2065
- 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.