



[REDACTED]  
[REDACTED]  
Schoenlapperweg 9  
[REDACTED] NIJKERK

Onderwerp  
Omgevingsvergunning

Datum  
21 augustus 2025

Ons kenmerk  
2024W01624

Nummer omgevingsloket  
2024091601040

Behandeld door  
[REDACTED] [oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)

Kopie aan  
Agra-Matic B.V.  
[info@agra-matic.nl](mailto:info@agra-matic.nl)

Geachte [REDACTED],

U heeft op 16 september 2024 een omgevingsvergunning aangevraagd voor sanering veehouderij met realisatie van twee nieuwe burgerwoningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning op het adres Schoenlapperweg 9 in Nijkerk. Wij hebben een besluit genomen over uw aanvraag.

### **U krijgt een omgevingsvergunning (planologisch basisbesluit)**

Bij deze brief vindt u de omgevingsvergunning.

### **Belangrijke informatie voordat u uw plan uitvoert**

Bij de omgevingsvergunning horen voorschriften, tekeningen en andere stukken. De voorschriften leest u in bijlage 1. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gebruikt. Er is ook andere belangrijke informatie waarmee u rekening moet houden als u uw plan uitvoert. Deze informatie staat in bijlage 2.

### **Andere vergunningen of meldingen**

#### *Vergunning*

Voor het feitelijk uitvoeren van uw plan heeft u naast deze vergunning ook nog een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van de twee nieuwbouwwoningen en de bijgebouwen. Deze opvolgende Bopa omgevingsvergunning(en) vraagt u aan op de website [omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen](https://omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen).

Dit betekent dat u deze omgevingsvergunning pas mag gebruiken als u een omgevingsvergunning voor de ontbrekende activiteit(en) aanvraagt en wij u deze hebben verleend.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente  
**Barneveld**



Gemeente  
**Scherpenzeel**

gemeente

**wageningen**

provincie  
**Gelderland**

Omgevingsdienst De Vallei  
Postbus 9024  
6710 HM Ede

T [REDACTED]  
E [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)  
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

### **Bezwaar maken**

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar maken tegen uw omgevingsvergunning. In bijlage 2 leest u daarover meer informatie. Ook kunt u zelf bezwaar maken. In bijlage 3 staat hoe u dat doet.

### **Ingangsdatum van de omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning gaat in op de dag nadat de vergunning is verstuurd. U ziet de verzenddatum rechts bovenaan deze brief.

### **Kosten**

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Nijkerk, de legesverordening. Voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan ontvangt u binnenkort de rekening van gemeente Nijkerk.

### **Heeft u vragen?**

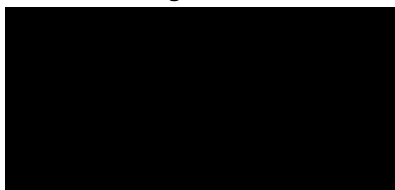
Neem contact op met de heer [REDACTED] Dat kunt u doen per e-mail:

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

Wilt u kenmerk 2024W01624 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,



[REDACTED]

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

### **Bij deze brief is toegevoegd:**

- Uw omgevingsvergunning en de stukken die erbij horen
- Bijlage 1: Voorschriften bij uw omgevingsvergunning
- Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning
- Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken

## Omgevingsvergunning

Kenmerk 2024W01624

### Omgevingsvergunning voor:

sanering veehouderij

locatie Schoenlapperweg 9 in Nijkerk

kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie E, nummer 1654 en 2582.

**21 augustus 2025**

### Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Dit is een **planologisch basisbesluit** in de vorm van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Het bepaalde in artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving is van toepassing bij de beoordeling van de voor dit initiatief vereiste opvolgende BOPA-vergunningverlening.

### Beoordeling

U heeft een aanvraag gedaan voor een omgevingsplanactiviteit. Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 5.21 van de Omgevingswet.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het 'Omgevingsplan gemeente Nijkerk'. In een omgevingsplan staat onder andere hoe een locatie gebruikt mag worden. In het omgevingsplan zijn de voorheen geldende bestemmingsplannen opgenomen. Deze bestemmingsplannen zijn vanaf 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan.

Dat betekent dat wij uw plan hebben getoetst aan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2'. De locatie waarover uw aanvraag gaat, heeft de functie 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'.

Uw aanvraag is in strijd met artikel 7.1 van de planregels van het voormalige bestemmingsplan. Het is niet toegestaan om op gronden met de functie 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' twee burgerwoningen te realiseren en om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. De nieuwe situatie voorziet in drie burgerwoningen.

Uw voorgenomen gebruik voldoet daarom niet aan de regels van het omgevingsplan.

Wij kunnen afwijken van het omgevingsplan. Hierbij beoordelen wij of er ondanks de strijdigheid met het omgevingsplan, sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit betekent dat wij toetsen of uw plan past in de omgeving.

*Waarom wijken wij van het omgevingsplan af?*

U heeft op 16 september 2024 deze aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Hiermee is een vervolg gegeven aan het principeverzoek. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Nijkerk (hierna 'college') heeft op 26 maart 2024 besloten om planologische medewerking te verlenen aan een functieverandering van het perceel Schoenlapperweg 9 in Nijkerk, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, de bouw van twee nieuwbouwwoningen en het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de woningen.

Hiertoe is een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend, dit vergezeld met een ruimtelijke onderbouwing. De onderbouwing is in overleg met de gemeente aangepast. Het advies dat nu gegeven wordt is op basis van de onderbouwing met dagtekening 10 april 2025.

In het principebesluit van het college is benoemd dat een anterieure overeenkomst met u zal worden aangegaan, hierin worden afspraken vastgelegd voor wat betreft nadeelcompensatie en plankosten. Er is destijds advies gevraagd aan de specialisten van gemeente Nijkerk en van de Omgevingsdienst de Vallei. Uit deze adviezen is gebleken dat onderstaande onderzoeken aan moesten worden geleverd. Hieruit moet blijken dat er geen belemmeringen zijn voor uw plan. Tenslotte moeten sloopmeters worden ingezet. Het volgende dient door u te worden aangeleverd:

- Verkennend bodemonderzoek, conform NEN 5740
- Verkennend asbestonderzoek in grond puin conform NEN 5707/ NEN 5897
- Asbestinventarisatie
- Eindsituatie bodemonderzoek
- Ecologische QuickScan
- Onderzoek wegverkeerlawaaï
- Inzet van 3776 sloopmeters op eigen perceel.

U heeft gevolg gegeven aan de voorwaarden uit het principebesluit.

### **Bindend adviesrecht**

In het advies vanuit gemeente Nijkerk staat beschreven dat er conform de nota 'Adviesrecht gemeenteraad bij afwijken van het omgevingsplan' in deze situatie geen advies van de raad nodig is. In het advies staat namelijk beschreven dat deze ontwikkeling onder de Wet ruimtelijke ordening via een wijzigingsbevoegdheid (het wijzigingsplan) kon worden toegestaan. In deze gevallen blijft het college onder de omgevingswet het bevoegd gezag. Dit blijkt uit dezelfde nota. Om die reden zou er geen advies van de gemeenteraad nodig zijn.

Het bouwplan voldoet echter niet geheel aan de wijzigingsbevoegdheid. De inhoud van de woning is namelijk groter dan het maximaal toegestane onder de wijzigingsbevoegdheid. De beoordeling valt wel binnen de context van het bestemmingsplan.

*Conclusie en advies*

Er is een overeenkomst met u gesloten, deze is op 23 april 2025 ondertekend. In deze overeenkomst is vastgelegd dat u plankosten moet betalen en dat de kosten die vloeien uit eventuele nadeelcompensatie ook voor u zijn.

De ruimtelijke onderbouwing en de hierboven genoemde onderzoeken zijn beoordeeld. De conclusie is dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er voldaan kan worden aan de voorwaarde van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met de conclusies van de onderzoeken kan worden ingestemd. Het advies van het team planologie is positief. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning.

**N.B**

Vergunningvrij bouwen bij de woningen is op basis van deze Bopa niet mogelijk!

## Bijlage 1: Voorschriften

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. U moet zich daarbij houden aan de volgende voorschriften:

1. De gewaarmerkte stukken maken deel uit van deze vergunning. Bij de uitvoering van uw plan mag u daar niet van afwijken.
2. Het gebruik en de bouw van de twee extra woningen met bijgebouwen en het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning is slechts toegestaan indien alle bedrijfsmatige agrarische activiteiten zijn gestaakt en niet worden hervat op het perceel kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie E, nummer 1654 en 2582.
3. Voor deze ontwikkeling dienen 3.776 inzetbare sloopmeters te worden gebruikt.
4. De inhoud van elk van de twee nieuwe woningen mag maximaal 850 m<sup>3</sup> bedragen.
5. De te realiseren woningen dienen te worden uitgevoerd in de vorm van één woonlaag met kap.
6. De nok- en goothoogte van de te realiseren woningen dient ondergeschikt te zijn aan het bestaande hoofdgebouw (de voormalige bedrijfswoning).
7. Bij een van de twee nieuwe woningen mag een bijgebouw worden gerealiseerd van maximaal 141 m<sup>2</sup> en bij de andere woning mag een bijgebouw van maximaal 142 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. De bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de woningen.
8. Bij de bestaande woning mag een bijgebouw van maximaal 240 m<sup>2</sup> worden gebouwd.
9. De te realiseren woningen en bijgebouwen dienen qua uitstraling aan te sluiten bij het Beeldkwaliteitsplan bebouwing buitengebied van de gemeente Nijkerk.
10. Het ontwerp van de te realiseren woningen dient te zijn goedgekeurd door of namens de adviescommissie omgevingskwaliteit van de gemeente Nijkerk.
11. De te realiseren woningen en bijgebouwen dienen conform het inrichtingsplan (Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Schoenlapperweg 9' van 10/04/2025) te worden gepositioneerd. Deze vergunning voorziet niet in een achtererfgebied bij de nieuwe woningen waar zonder vergunning bijgebouwen kunnen worden gebouwd.
12. Het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2 GoFlo- Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Schoenlapperweg 9' van 10/04/2025) dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de

omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd en daarna duurzaam in stand te worden gehouden.

13. Er dienen per woning minstens 2,5 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden (8 in totaal)

## Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Het is belangrijk dat u de informatie in deze bijlage leest. Dit moet u doen voordat u begint met het uitvoeren van uw plan.

### 1. Algemeen

#### Bekendmaking van het besluit

Het besluit over uw omgevingsvergunning maken wij bekend op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Dat doen wij zodat belanghebbenden weten dat dit besluit is genomen.

#### *Wie is belanghebbende?*

Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u belanghebbende. Ook anderen kunnen belanghebbende zijn. Een belanghebbende is iemand die betrokken is bij een besluit of geschil en daar (direct) belang bij heeft. De voorwaarden staan in de wet en rechterlijke uitspraken. Met deze voorwaarden bepaalt de rechter of iemand belanghebbende is wanneer diegene bezwaar maakt. Voldoet iemand aan de voorwaarden? Dan wordt het bezwaar inhoudelijk behandeld.

#### Bezwaar maken: zes weken de tijd

De omgevingsvergunning is niet meteen onherroepelijk (definitief). Belanghebbenden kunnen hiertegen bezwaar maken. Dat kunnen zij doen tot zes weken nadat de omgevingsvergunning naar u is verstuurd. Belanghebbenden kunnen aan de rechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen. Doet de rechter dit? Dan kunt u in het uiterste geval de omgevingsvergunning niet gebruiken. Begint u binnen deze zes weken met het uitvoeren van uw plan? Dan is dat op uw eigen risico.

Wilt u zelf bezwaar maken? Bijvoorbeeld omdat u het niet eens bent met een voorschrift? Hoe u bezwaar maakt, leest u in bijlage 3.

#### Rechten van anderen

U heeft altijd rechten en plichten tegenover anderen. Bijvoorbeeld tegenover de gemeente of uw burens. Uw rechten en plichten veranderen niet door deze omgevingsvergunning. U kunt daarbij denken aan eigendomsrechten. Wilt u bijvoorbeeld bouwen op de erfgrs? Dan heeft u toestemming nodig van uw burens.

#### Uw plan aanpassen

Wilt u uw plan veranderen? Dan heeft u misschien een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Neem hierover zo snel mogelijk contact op met team Vergunningverlening. U kunt bellen naar het telefoonnummer .

### Andere vergunningen of meldingen

Voor het feitelijk uitvoeren van uw plan heeft u naast deze vergunning ook nog een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van de twee nieuwbouwwoningen. Deze opvolgende Bopa omgevingsvergunning(en) vraagt u aan op de website [omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen](https://omgevingsloket.overheid.nl/aanvragen).



Dit betekent dat u deze omgevingsvergunning pas mag gebruiken als u een omgevingsvergunning voor de ontbrekende activiteit(en) aanvraagt en wij u deze hebben verleend.

Let op! Het is mogelijk geen compleet overzicht. U bent zelf verantwoordelijk voor het hebben van alle nodige vergunningen of voor het doen van de juiste meldingen.

## Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken

### **Ik ben het niet eens met het besluit. Hoe kan ik bezwaar maken?**

U kunt bezwaar maken door een brief te schrijven naar:

Gemeente Nijkerk  
College van burgemeester en wethouders  
Postbus 1000  
3860 BA Nijkerk

### **Kan ik met mijn DigiD digitaal bezwaar maken?**

Dat kan in sommige gevallen. Kijk op de website van uw gemeente, [www.nijkerk.eu](http://www.nijkerk.eu), of dit kan.

### **Wat zet ik in mijn bezwaarschrift?**

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres
- de datum
- het kenmerk: 2024W01624
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- uw handtekening

### **Kan iemand anders bezwaar voor mij maken?**

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

### **Hoeveel tijd heb ik om bezwaar te maken?**

U heeft zes weken de tijd om bezwaar te maken. De periode begint op de eerste dag na het versturen van de brief waar deze bijlage bij hoort. U ziet de verzenddatum rechts bovenaan de brief. Op de laatste dag van de periode moet uw brief binnen zijn bij het college van burgemeester en wethouders. Anders bent u te laat en kunnen wij het bezwaar niet in behandeling nemen.

### **Hoe weet ik dat mijn bezwaarschrift is aangekomen?**

U krijgt een ontvangstbevestiging. Ook krijgt u dan informatie hoe het verdergaat.

### **Ik kan echt niet wachten op de uitkomst van het bezwaar. Wat nu?**

Het besluit blijft geldig wanneer u bezwaar maakt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het bezwaar? 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](http://www.rechtspraak.nl). U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Let op: u kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u eerst bezwaar heeft gemaakt.

**Wat kost het om bezwaar te maken?**

Bezwaar maken is gratis.

**Wat kost het om een voorlopige voorziening aan te vragen?**

Voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. De hoogte van dit bedrag verschilt. Kijk voor het precieze bedrag op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

**Ik heb nog een andere vraag over bezwaar maken.**

Op de website van de gemeente leest u nog meer informatie: [www.nijkerk.eu](http://www.nijkerk.eu). Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.