



Weldammerlaan 2
HOEVELAKEN

Onderwerp
Tijdelijke omgevingsvergunning

Geachte

U heeft op 21 november 2025 een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van een bijgebouw tot pre-mantelzorg woning op het adres Weldammerlaan 2 in Hoevelaken. Wij hebben een besluit genomen over uw aanvraag.

U krijgt de tijdelijke omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning is geldig voor de periode van 10 jaar.

Bij deze brief vindt u de omgevingsvergunning.

Belangrijke informatie voordat u uw plan uitvoert

Bij de omgevingsvergunning horen voorschriften en tekeningen. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gebruikt. De voorschriften leest u in bijlage 1. Er is ook andere belangrijke informatie waarmee u rekening moet houden als u uw plan uitvoert. Het is mogelijk dat u naast deze vergunning ook een andere vergunning moet hebben. Of dat u een melding moet doen. Deze informatie staat in bijlage 2.

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

U mag de omgevingsvergunning pas gebruiken nadat:

- de vier weken voorbij zijn dat bezwaar kan worden gemaakt of
- bij de rechter een voorlopige voorziening is aangevraagd en de rechter hierover uitspraak heeft gedaan

Meer uitleg hierover leest u in bijlage 2.

Datum
8 juli 2026

Ons kenmerk
2025W2331

Nummer omgevingsloket
2025112101133

Behandeld door
oddevallei.nl

Kopie aan
3 Ontwerp- en tekenbureau
info@3ot.nl

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente **Wageningen**

provincie
Gelderland

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Nijkerk. Het bedrag bestaat uit:

Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument	€	
Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€	
<i>Totaalbedrag leges</i>	€	

U krijgt binnenkort de rekening van de gemeente Nijkerk.

Voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan heeft u met gemeente Nijkerk een anterieure overeenkomst afgesloten. U ontvangt hier van gemeente Nijkerk een separate nota van.

Hoe is het bedrag voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) berekend?

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

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 . Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

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

Wilt u kenmerk 2025W2331 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:

- 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

Tijdelijke omgevingsvergunning

Kenmerk 2025W2331

Omgevingsvergunning voor:

het tijdelijk verbouwen van een bijgebouw tot pre-mantelzorg woning
locatie Weldammerlaan 2 in Hoevelaken
kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie A, nummer 1394.

8 juli 2026

Besluit

U krijgt een tijdelijke omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Deze omgevingsvergunning is geldig voor een periode van 10 jaar.

Tijdelijke omgevingsvergunning

Wij kunnen besluiten dat een omgevingsvergunning geldt voor een bepaalde periode. Dat kunnen wij doen volgens artikel 5.36 van de Omgevingswet.

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het tijdelijk verbouwen van een bijgebouw tot pre-mantelzorg woning voor een periode van 10 jaar. Wij vinden de gevraagde periode redelijk. U moet het bijgebouw uiterlijk 10 jaar na de datum van deze omgevingsvergunning terug brengen naar originele staat ten tijde van het verlenen van deze vergunning.

Wij kunnen de periode verlengen dat deze omgevingsvergunning geldig is. Dat kunnen wij doen als daarvoor goede redenen zijn. U moet hiervoor een nieuwe aanvraag doen. Dat moet u op zijn laatst doen acht weken voordat deze vergunning niet meer geldig is. In uw nieuwe aanvraag moet u dan voldoende onderbouwen waarom de verlenging nodig is.

Beoordeling

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

U heeft een aanvraag gedaan voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen. 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 wat iemand mag doen met een locatie en wat er op die locatie gebouwd mag worden. In het omgevingsplan zijn de 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 'Bestemmingsplan Hoevelaken 2014'. De locatie waarover uw aanvraag gaat, heeft de functie 'Wonen' waarbij het woonhuis de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monument' heeft.

Uw aanvraag voldoet niet aan alle regels van het omgevingsplan. Dit leggen wij hieronder uit.

Bouw- en gebruiksregels

In het omgevingsplan staan regels die gelden voor het bouwen en voor het gebruiken van bouwwerken. Uw bouwplan voldoet niet aan de planregels.

Uw aanvraag is in strijd met artikel 26.5.1 onder a van de planregels van het voormalige bestemmingsplan. Het is niet toegestaan om bijbehorende bouwwerken te bewonen die niet in directe verbinding staan met het hoofdgebouw.

Wij kunnen tijdelijk afwijken van het omgevingsplan als wij beoordelen dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit betekent dat wij toetsen of uw bouwplan past in de omgeving.

Waarom wijken wij van het omgevingsplan af?Planologie

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een bestaand bijgebouw tot een tijdelijke pre-mantelzorgwoning. Eén van de bewoners heeft een zorgvraag. Het is de verwachting dat de komende jaren deze zorgvraag groter wordt. De zorg voor de zorgontvanger zal door haar dochter worden opgepakt. De dochter zal in het hoofdgebouw, wat nu al een reguliere woning is, komen te wonen.

Het bestaand bijbehorend bouwwerk wat als pré-mantelzorgwoning gaat worden gebruikt is onderdeel van een gemeentelijk monument. Het plan bestaat uit de volgende aanpassingen:

- Het vergroten van de ramen in de staldeuren in de voorgevel
- Het plaatsen van isolatieglas in de kleine staldeuropeningen in de linker- en rechterzijgevel. Daarmee
- worden de deurtjes ramen.
- Dakramen in de latere aanbouw aan de achterzijde
- Realiseren van een slaapkamer
- Realiseren van een badkamer
- Plaatsen van een keukenblok
- Aan de achterzijde van de schuur is een aanbouw vergund, maar wordt niet als onderdeel van de
- nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd,
- Het vervangen van de bestaande trap door een vlizotrap.

In 2002 is vergunning verleend voor het uitbreiden van de achterkant van de schuur. Dit vergunde bouwrecht is tot op heden niet gebruikt maar is ook nooit door de gemeente ingetrokken. Op basis van artikel 36.1 van het bestemmingsplan, het overgangsrecht voor bouwwerken, is er sprake van een 'slapende vergunning' die alsnog kan worden gebruikt.

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

De aanbouw is een verkregen bouwrecht en wordt verder ook niet behandeld in deze huidige omgevingsvergunning.

Beleidsregels 'Tijdelijke huisvesting bij woning'

Ook is uw aanvraag getoetst aan de beleidsregel 'Tijdelijke huisvesting bij woning'. Hieronder is de toetsing aan deze beleidsregel weergegeven:

Artikel 4 van de 'Beleidsregel tijdelijke huisvesting bij woning' stelt als voorwaarde dat de buitenplanse afwijking niet mag leiden tot verstoren van de openbare orde, veiligheid of gezond, dan wel een verstoring van een geordend woon- leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waaronder begrepen een stedenbouwkundige inpassing in de omgeving van het gebouw.

Deze eis wordt ook bij artikel 7g gesteld. Hieronder wordt er verder op ingegaan.

Artikel 5 stelt dat de vergunning voor pré-mantelzorg een tijdelijk karakter heeft voor de termijn van ten hoogste 10 jaar. Is na deze termijn geen sprake van mantelzorg dan dienen de woonvoorzieningen (zoals keuken, badkamer en toilet) uit de pré-mantelzorgwoning te worden verwijderd, ofwel de in zijn geheel of in delen verplaatsbare pré-mantelzorgwoning dient te worden verwijderd. Dit geldt ook bij vroegtijdige beëindiging van de (pré-)mantelzorg situatie. Er is mogelijkheid tot hergebruik van de woonruimte voor een nieuwe casus. De nieuwe casus wordt opnieuw op basis van het op dat moment geldende beleid beoordeeld. De toelichting bij de beleidsregel stelt dat het niet is mogelijk dat dezelfde persoon nogmaals een vergunning kan verkrijgen op basis van deze beleidsregel: in ieder geval niet op hetzelfde erf.

Indien er binnen 10 jaar na het verlenen van deze vergunning sprake is van mantelzorg in plaats van pre mantelzorg, kan de schuur niet als vergunningsvrije mantelzorgwoning worden gebruikt. De schuur is een gemeentelijk monument. Artikel 22.38 van het omgevingsplan stelt dat de vergunningsvrije activiteiten in artikel 22.36, waaronder mantelzorg in een bestaand gebouw, vervallen wanneer er sprake is van activiteit in, aan, op of bij een gemeentelijk monument.

De pre-mantelzorgwoning kan bij dit verzoek niet naadloos overgaan in een vergunningsvrije mantelzorgwoning. Het beleid stelt dat er dan niet opnieuw een vergunning kan worden verleend op basis van deze beleidsregel. Dit betekent dat de woonvoorziening van de pre mantelzorgwoning er over 10 jaar uit moeten worden gesloopt. Er wordt daarom een maatwerkvoorschrift opgenomen die stelt dat de woonvoorzieningen worden verwijderd wanneer de mantelzorgsituatie afloopt. Er moet ook duidelijk worden beschreven wat de mantelzorgsituatie is.

Artikel 7a stelt dat er is sprake van een bestaande sociale relatie tussen (pré)mantelzorgverlener en -ontvanger, dan wel, in het geval van tijdelijke huisvesting, er geen sprake is van een bestaande duurzame sociale relatie tussen de bewoner van de hoofdwoning op het erf en ten minste één bewoner van de tijdelijke huisvesting;

Aan deze eis wordt voldaan. De zorgverlener en zorgbehoevende zijn familie van elkaar.

Artikel 7b stelt dat de bewoner van een pré-mantelzorgwoning de zestigjarige leeftijd heeft bereikt;

Voldoet, beide personen zijn 69 jaar

Artikel 7c stelt dat de pré-mantelzorgwoning de maximale oppervlaktemaat van 100 m² niet overschrijdt.

De totale oppervlakte die onderdeel is van de premantelzorgwoning (woonkamer, slaapkamer, keuken en sanitaire voorziening) bedraagt 89 m². De berging, bijkeuken en zolder worden niet gezien als leefruimte. De berging en bijkeuken hebben een eigen afzonderlijke ingang en zijn niet direct toegankelijk vanaf de pré-mantelzorgwoning. De zolder is enkel te betreden met een vlizotrap en wordt niet als leefruimte ten dienste van de premantelzorgwoning beschouwd.

Artikel 7d stelt dat de pré-mantelzorgwoning uit niet meer dan één bouwlaag bestaat;

Er is een zolder, maar deze is niet bereikbaar via een trap. Er is daarom sprake van één bouwlaag.

Artikel 7e stelt dat de tijdelijke huisvesting de maximale oppervlaktemaat van 50 m² niet overschrijdt;

Niet van toepassing

Artikel 7f stelt dat er sprake is van een huishouden bestaande uit niet meer dan twee personen;

Voldoet, betreft 2 personen.

Artikel 7g stelt dat vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de buitenplanse afwijking niet zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, dan wel de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad, dan wel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met het voorliggend plan wordt er enkel een nieuwe milieugevoelige functie toegevoegd. Aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is in de ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er sprake is van een veilig en gezond woon- en leefmilieu ter plekke van de nieuwe pré-mantelzorgwoning. Andersom is er ook aangetoond dat de pré-mantelzorgwoning niet leidt tot verstoring van de openbare orde of belemmering van nabijgelegen functies.

Er is daarnaast in een ruimtelijke onderbouwing ook een afweging gemaakt van de instructieregels over veiligheid en gezondheid. Er zijn geen overschrijding van normen uit het Bkl. U heeft in de ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Artikel 7h stelt dat er wordt voldaan aan de parkeernorm zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021-2026, dan wel de op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende opvolger van voornoemde Nota.

Er is genoeg plek op het erf om aan de parkeernorm te kunnen voldoen.

Artikel 7j stelt dat het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd niet voldoet aan geldende wet- en regelgeving.

Het plan voldoet aan het Bbl en Bkl. De instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening zijn niet ruimtelijk relevant voor het verzoek.

Artikel 7k stelt dat er niet reeds een pré-mantelzorgwoning of tijdelijke huisvesting op desbetreffend perceel aanwezig is, dan wel is vergund;

Niet van toepassing.

Beoordeling 'Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving'

U heeft in de ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alle omgevingsaspecten zijn getoetst. Aan de instructieregels uit het Bkl kan worden voldaan. Aan de regels uit het Bbl kan worden voldaan. De instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening zijn niet ruimtelijk relevant voor het verzoek.

Er is bij de vakspecialisten van ecologie, archeologie en geluid gevraagd welke onderzoeken nodig zijn. Er is geconcludeerd dat er voor de voorgenomen ontwikkeling geen onderzoeken hoeven te worden uitgevoerd. Deze adviezen op de ruimtelijke onderbouwing zijn overgenomen en zij hebben akkoord gegeven op de ruimtelijke onderbouwing.

Ketenpartners

In het kader van veiligheid is er advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

Er is een aardgastransportleiding in de buurt gelegen van het plangebied. Het advies van de VGGM richt zich op de manier waarop de gemeente kan omgaan met de risico's van de nabijgelegen aardgastransportleiding. Het betreft daarmee bestuurlijke aandachtspunten en geen voorwaarden die rechtstreeks aan een initiatiefnemer in een vergunning worden opgelegd. Veiligheid speelt geen knelpunt.

M.e.r.-beoordeling

De beoogde activiteit valt niet onder een stedelijk ontwikkelingsproject vanwege de volgende redenen: de functiewijziging (woning) vindt plaats binnen een bestaand gebouw. Er vindt geen functiewijziging van het gehele erf plaats, de woonbestemming en de ruimtelijke structuur blijven behouden. Het gaat slechts om één tijdelijke wooneenheid, de bebouwde oppervlakte neemt niet toe. De vergunning is gekoppeld aan de duur van de mantelzorgbehoefte, waardoor de activiteit geen permanent nieuw beslag legt op de omgeving. Voor dit project geldt geen directe (plan-) m.e.r. plicht of

m.e.r. beoordelingsplicht.

Conclusie en advies

Uit de motivering blijkt dat de nieuwe ontwikkeling is getoetst aan de relevante beleidskaders en de toetsingsregels zoals opgenomen in landelijke wet- en regelgeving. Uit de motivering blijkt afdoende dat op alle aspecten voldaan wordt aan voornoemde eisen.

Gebruik

In de bestaande situatie wordt het bijbehorend bouwwerk, wat overigens onderdeel van een gemeentelijk monument is, gebruikt ten dienste van opslag. In de nieuwe situatie wordt het bijbehorend bouwwerk gebruikt als tijdelijke pré-mantelzorgwoning tot dat de pré-mantelzorgsituatie afloopt. Het bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend worden gebruikt als tijdelijke tweede woning op het perceel Weldammerlaan 2 totdat de pré-mantelzorgsituatie afloopt. De pré-mantelzorgwoning mag maximaal door twee personen bewoond worden.

Duur van de omgevingsvergunning

Onder een pré-mantelzorgsituatie wordt verstaan: intensieve zorg of ondersteuning die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid of participatie, en die rechtstreeks voortvloeit uit een bestaande sociale relatie tussen betrokkenen. Deze zorg overstijgt de gebruikelijke hulp die huisgenoten elkaar bieden. De hulpbehoevende is ouder dan zestig jaar en heeft een bestaande sociale relatie met de pré-mantelzorgverlener. De pré-mantelzorg kan overgaan in mantelzorg door middel van een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur, maar om de pré-mantelzorgwoning te gebruiken is een dergelijke verklaring niet vereist. De pré-mantelzorgsituatie eindigt zodra de zorgbehoefte vervalt, de zorg structureel wordt overgenomen door professionele zorgverleners, de mantelzorger de zorg niet langer kan of wil bieden, de zorgbehoevende verhuist of overlijdt of de verwachte zorgbehoefte uitblijft. Zodra de pré-mantelzorgsituatie afloopt, dienen de woonvoorzieningen uit de pré-mantelzorgwoning te worden gesloopt. Dit bouwwerk kan dan niet meer als tweede woning op het perceel aan de Weldammerlaan 2 in Hoevelaken worden gebruikt. Hierdoor is geen sprake van een voortdurende activiteit.

Bouw- en monumentenactiviteit

De volgende handelingen worden door middel van deze vergunning mogelijk gemaakt

- Het vergroten van de ramen in de staldeuren in de voorgevel
- Het plaatsen van isolatieglas in de kleine staldeuropeningen in de linker- en rechterzijgevel.
- Dakramen in de latere aanbouw aan de achterzijde
- Realiseren van een slaapkamer, badkamer en het plaatsen van een keukenblok
- Aan de achterzijde van de schuur is een aanbouw vergund, maar wordt niet als onderdeel van de nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd
- Het vervangen van de bestaande trap door een vlizotrap.
- Bij de ingrepen aan de binnenkant van het bijbehorend bouwwerk geldt dat de ingrepen reversibel worden uitgevoerd en dat deze de bouwconstructie ongemoeid laten

Geen advies gemeenteraad

De gemeenteraad van Nijkerk heeft besloten in welke gevallen de raad om advies moet worden gevraagd bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor uw aanvraag is geen advies van de gemeenteraad nodig. Daarom hebben wij de raad niet om advies gevraagd en kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

Stedenbouw

Het erf betreft een voormalige boerderij met bijbehorende schuur. Beide gebouwen zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Ze dateren oorspronkelijk uit 1918 en zijn in de periode 2001–2003 volledig gerenoveerd, gerestaureerd en gemoderniseerd. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 105 m².

Het erf ligt aan de Weldammerlaan, aan de oostelijke rand van de bebouwde kom van Hoevelaken, direct grenzend aan het buitengebied. In de directe omgeving bevinden zich enkele woningen.

Gewenste situatie en strijdigheid

U bent voornemens het monumentale bijgebouw te transformeren tot een pré-mantelzorgwoning.

Het bijgebouw behoudt daarbij zijn bestaande buitenmuren. De huidige open ruimte wordt intern verbouwd tot een volwaardige woonruimte, waarvoor nieuwe binnenwanden worden geplaatst. De vloer wordt geschikt gemaakt voor bewoning. Het dak en de draagconstructie blijven ongewijzigd.

Ook in de directe omgeving van het bijgebouw verandert niets. Het karakter van het erf blijft behouden, waardoor de ruimtelijke relatie tussen de voormalige boerderij en het bijgebouw intact blijft.

Uit de vergelijking van de bestaande en nieuwe tekeningen blijkt dat het uiterlijk van het bijgebouw vrijwel hetzelfde blijft. Wel zijn er zichtbare aanpassingen in de gevels en het dak; de toevoeging van twee kleinere dakkozijnen in het dak van de uitbouw en een subtiele dakluifel boven de bestaande deur in de linkerzijgevel.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt een mantelzorgwoning in een bestaand bijgebouw in de basis vaak als positief ervaren, ook omdat er in dit geval aan de erfindeling weinig verandert. Maar omdat het hier om een monument gaat, zal de afdeling cultuurhistorie moeten bepalen of de aanpassingen afbreuk doen aan het monument.

Stedenbouwkundig advies en conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gaan wij akkoord op voorliggend plan

Kwaliteit van de bodem

De locatie van uw bouwplan is een bodemgevoelige locatie. Dit staat in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). U moet daarom een bodemonderzoeksrapport opsturen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport opgestuurd.

Wij geven u vrijstelling van de verplichting om een bodemonderzoeksrapport op te sturen, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2022',
- er op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die kunnen worden gebruikt voor het beoordelen van uw plan.

Er is gekeken naar de geschiedenis van de locatie en uit dit onderzoek komen geen aanwijzingen dat de locatie mogelijk een (erg) vervuilde bodem heeft.

Het perceel is in 2001 onderzocht. Hierbij is ter plaatse van het bijgebouw lichte vervuiling aangetoond. Het onderzoek is verouderd, maar nog wel bruikbaar om vast te kunnen stellen dat de (bouw)locatie niet verdacht is.

Bouwen op een locatie zonder dat er eerst een bodemonderzoek is gedaan geeft een risico dat later wordt ontdekt dat de grond toch vervuild is. Wij vinden dit risico te klein om u geen vrijstelling te geven. De gemeente is niet aansprakelijk als later wordt ontdekt dat de waarop u heeft gebouwd vervuild is. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wilt laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument

U heeft een aanvraag gedaan voor het wijzigen van een gemeentelijk monument. Hiervoor is op grond van de gemeentelijke verordening een vergunning nodig. Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 5.21 van de Omgevingswet.

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 10 van de 'Erfgoedverordening gemeente Nijkerk'

Het gaat om de volgende voorwaarden:

Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag:

- een als gemeentelijk monument aangewezen zaak af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
- een als gemeentelijk monument aangewezen zaak te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Het verbod en de vergunningplicht, als hierboven bedoeld, gelden niet indien het college nadere regels stelt met betrekking tot de wijze waarop werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd.

Uw aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Cultuurhistorie

Op 24 maart 2026 heeft de afdeling Erfgoed / Cultuurhistorie uw aanvraag beoordeeld. Deze beoordeling is hieronder te lezen.

Cultuurhistorische overwegingen

Weldammerlaan 2 in Hoevelaken is een boerenerf bestaande uit een boerderij met schuur dat in 1918 is gebouwd als onderdeel van Huis Weldam. De boerderij en schuur staan recht achter elkaar, waardoor de kenmerkende verkavelingsstructuur van smalle percelen, dat kenmerkend is voor dit gebied, nog zichtbaar is. Het complex is in 1926 opgenomen als onderdeel van de villawijk Park Weldam.

De boerderij met schuur heeft de traditionele opzet van een hallenhuishoerderij. De hoofdvorm, de functionele opzet en de bijzondere bouwhistorische detailleringen zijn gaaf bewaard gebleven. Daardoor is de voormalige functie en werking van de boerderij nog goed afleesbaar. De aanwezige zichtbare samenhang tussen boerderij en schuur versterkt de ensemblewaarde.

Het complex is van belang als onderdeel van en historische verwijzing naar de voor Hoevelaken belangrijke geschiedenis van het voormalige landgoed Huis Weldam.

Cultuurhistorisch advies

Op zich is het een mooie gedachte om tijdelijke bewoning te realiseren in een al bestaand pand. Dit zorgt ervoor dat de bestaande erfindeling niet verstoord wordt door het bijplaatsen van een losstaande unit. Wel moeten de ingrepen die nodig geacht worden voor de realisatie van de mantelzorgwoning in verhouding staan met de tijdelijkheid daarvan en het belang van een goede monumentenzorg. Bij voorkeur zijn de ingrepen die doorgevoerd worden reversibel, in de zin dat deze zonder veel schade aan te richten op een later moment teruggedraaid kunnen worden.

Alle gevels hebben een hoge monumentale waarde vanwege hun gaafheid en omdat ze zorgen voor een goede afleesbaarheid van de oorspronkelijke opzet en functie van het pand. Grote ingrepen in de gevels zijn daarom niet wenselijk. Op het verhogen van de deur in de linker gevel adviseren wij negatief, omdat hierbij de dakrand en het dak onderbroken worden en dit een te grote impact op de verschijningsvorm heeft. Het plaatsen van glas in de bestaande staldeurtjes in de linker- en rechtergevel kan wel. Dit zou op termijn relatief gemakkelijk verwijderd kunnen worden waardoor de deurtjes weer gesloten kunnen worden.

Dakramen plaatsen in het dak van de nog te bouwen (maar vergunde) aanbouw is mijn inziens mogelijk, hoewel dakramen niet passend zijn in een berging. Deze berging is een latere en indifferente toevoeging. Dakramen tasten de monumentale waarden van de schuur zelf niet aan.

Het vergroten van de ramen in de grote staldeuren in de voorgevel is een grote ingreep voor een tijdelijke functieverandering. Het is niet gemakkelijk deze ingreep na verloop van tijd terug te draaien. Helemaal omdat de berging aan de achterzijde van het pand daglichttoetreding belemmert. Wij zien liever dat een oplossing voor meer licht gevonden wordt in het toegankelijk maken van de ramen aan de achterzijde. Tegelijkertijd begrijpen wij dat dakramen of solar tubes onwenselijk zijn en dat er (wanneer er echt meer licht nodig is) gezocht is naar het vergroten van bestaande openingen. Daarnaast draaien de grote staldeuren naar binnen open, waardoor het plaatsen van een glaspui in de deuropening (zoals bij de boerderij is gedaan en bij de kleine staldeurtjes aan weersijden gepland is) niet mogelijk is. Alles overwegende adviseren wij negatief ten aanzien van het vergroten van de ramen in de grote staldeuren. Van deze zijde komt ook daglicht door beide, relatief grote, gietijzeren ramen.

Hoewel de monumentenstatus ook het interieur betreft, zie ik ten aanzien van de voorgestelde ingrepen in het interieur meer kansen. Voorwaarde is wel dat de ingrepen reversibel worden uitgevoerd en dat deze de bouwconstructie ongemoeid laten. Dit zou bij een vergunningsaanvraag nader uitgewerkt moeten worden.

U heeft de hierboven genoemde opmerking verwerkt in een aangepast plan. Daarom gaan wij vanuit Cultuurhistorie akkoord met het voorgesteld plan.

Bijlage 1: Voorschriften

U heeft de tijdelijke omgevingsvergunning gekregen. Daarbij gelden de volgende voorschriften:

1. Geldigheid vergunning

De vergunning is geldig voor een periode van maximaal 10 jaar. Is er na deze periode geen sprake van mantelzorg dan dienen de woonvoorzieningen (zoals keuken, badkamer en toilet) uit de pré-mantelzorgwoning te worden verwijderd, ofwel de in zijn geheel of in delen verplaatsbare pré-mantelzorgwoning dient te worden verwijderd. Dit geldt ook bij vroegtijdige beëindiging van de (pré-)mantelzorg situatie.

2. Uitvoering volgens gewaarmerkte stukken

De gewaarmerkte stukken maken deel uit van deze vergunning. Bij de uitvoering van uw plan mag u daar niet van afwijken.

3. Start en afronding van werkzaamheden

U bent verplicht om ons op de hoogte te stellen van:

- Start werkzaamheden: minimaal twee werkdagen van tevoren (ook als u alleen begint met graafwerk)
- Einde werkzaamheden: uiterlijk op de eerstvolgende werkdag erna.

Let op: u mag het bouwwerk pas in gebruik nemen nadat u dit heeft gemeld.

U kunt dit melden op twee manieren:

- Stuur een e-mail naar: info@oddevallei.nl
- Via de website: omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

4. Melden van specifieke werkzaamheden

Deze werkzaamheden moet u van tevoren melden bij het team Handhaving. Stuur hiervoor een e-mail naar info@oddevallei.nl en vermeld daarbij altijd het kenmerk 2025W2331.

- Uiterlijk twee werkdagen van tevoren:
 - het slaan van funderingspalen en/of proefpalen
 - grondverbetering
- Uiterlijk één werkdag van tevoren:
 - het storten van beton
 - het uitvoeren van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk als de buitentemperatuur lager is dan 2° C

5. Aanwijzingen toezichthouder

U moet de aanwijzingen van de toezichthouder altijd opvolgen.

6. Afscheiding van het werkterrein

U moet het terrein waarop de werkzaamheden plaatsvinden duidelijk afscheiden van de openbare weg en de percelen ernaast.

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.

Algemeen

Bekendmaking van het besluit

Het besluit over uw omgevingsvergunning maken wij bekend op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. 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 óp de erfgrans? 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 06 - 28 51 18 45.

Toestemmingen voor andere werkzaamheden

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor de werkzaamheden die in de vergunning staan genoemd. De vergunning geldt niet voor andere werkzaamheden. Het kan zijn dat u voor andere werkzaamheden ook andere toestemmingen nodig hebt. Misschien moet u nog een vergunning aanvragen of moet u een melding doen. Hieronder leest u meer informatie.

Openbaar gebied gebruiken

Moet u openbaar gebied gebruiken om uw plan uit te voeren? Wilt u bijvoorbeeld bouw materiaal op de stoep zetten? Of een machine op de weg parkeren? Misschien heeft u hiervoor aparte toestemming nodig. Dit moet u zo snel mogelijk navragen bij uw gemeente.

Rioolaansluiting

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen? Of wilt u hier informatie over? Neem hiervoor contact op met uw gemeente.

Slopmelding doen

Gaat u een bouwwerk slopen voordat u gaat bouwen? Of gaat u een gedeelte van een bouwwerk slopen? En verwacht u dat het slopen zorgt voor meer dan 10 m³ slopafval? Dan moet u dit melden. Dit kunt u doen via de website omgevingswet.overheid.nl/aanvragen. Meld dit uiterlijk vier weken voordat de sloopwerkzaamheden beginnen.

Slopmelding en asbest verwijderen

Wilt u asbest (laten) verwijderen? Dan moet u altijd een slopmelding doen via omgevingswet.overheid.nl/aanvragen.

Gaat u gebouwen slopen die gebouwd zijn vóór 1994? Dan moet u bij de slopmelding een asbestinventarisatierapport toevoegen. Dit rapport moet voldoen aan bepaalde regels en zijn opgesteld door een officieel asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie leest u op de website www.iplo.nl/thema/asbest/.

Maak binnen een jaar gebruik van de vergunning

In de wet staat dat wij de vergunning kunnen intrekken als u binnen een jaar nadat u de vergunning heeft gekregen, geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning. Maar wij trekken de vergunning niet zomaar in. Als wij dit van plan zijn, dan sturen wij u eerst een brief. U kunt daarop dan uw reactie geven. Heeft u goede redenen om nog niet te beginnen? Dan blijft de vergunning geldig.

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, 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: 2025W2331
- 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. 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.

Ik heb nog een andere vraag over bezwaar maken.

Op de website van de gemeente leest u nog meer informatie:

www.nijkerk.eu. Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.